

Gemeinde Spreitenbach

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Einleitende formelle Bemerkungen

- Weiterhin Aufbau gemäss kantonalen M-BNO
- Nur rechtsetzende Bestimmungen (keine Wiederholungen von übergeordnetem Recht)
- Umsetzung / Integration harmonisierter Baubegriffe und Messweisen

Rechtskräftige BNO

BNO gemäss

- Beschluss Gemeindeversammlung vom 26. August 2003
- Genehmigung durch den Regierungsrat vom 26. Januar 2005

Teiländerung 'Wille'. §§ 9, 14^{bis}, 14^{ter}, 14^{quater} BNO

- Beschluss Gemeindeversammlung vom 18. November 2003
- Genehmigung durch den Regierungsrat vom 17. August 2004

Teiländerung 'HGO': §§ 11, 56 BNO

- Beschluss Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2005
- Genehmigung durch den Regierungsrat vom 26. Oktober 2005

Teiländerung 'Kreuzacker': § 12 Abs. 2, § 13 Abs. 3, § 56 Abs. 2 und 3 BNO

- Beschluss Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2007
- Genehmigung durch den Grossen Rat am 1. Juli 2008

Teiländerung 'Zentrum': § 12^{bis} BNO

- Beschluss Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2008
- Genehmigung durch den Regierungsrat am 21. April 2009

Teiländerung 'Härdli': § 12^{bis} BNO

- Beschluss Gemeindeversammlung vom 29. November 2011
- Genehmigung durch den Regierungsrat am 4. Juli 2012

Teiländerung 'Handels- und Gewerbezone (HG)': § 11 BNO

- Beschluss Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2011
- Genehmigung durch den Regierungsrat am 15. August 2012

Teiländerung BNO, Bauzonen- und Kulturlandplan 'Kreuzacker':

- Beschluss Gemeindeversammlung vom 23. November 2021
- Genehmigung durch den Regierungsrat; in Genehmigung

Neue BNO

Erläuterungen

unterstrichener Text

unterstrichene Leerschläge ____

gelb markierte Texte

neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen

weggelassene Bestimmungen

in Zusammenhang mit harmonisiertem Baurecht formell
und wo nötig materiell angepasst (**rot** neue Begriffe,
schwarz gleich bleibende Begriffe)

Stand: 25. Juli 2022 (Vorprüfung / Mitwirkung)

Mitwirkung vom:

16. September 2022 bis 30. November 2022

Vorprüfungsbericht vom:

.....

Öffentliche Auflage vom:

.....

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Die Einwohnergemeinde Spreitenbach erlässt, gestützt auf § 15 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993, die nachstehende Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

(Präambel weglassen, da keine Rechtswirkung)

1. TEIL	Geltungsbereich
Geltungsbereich	<p>§ 1</p> <p>¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht. Sie gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p> <p>² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie Nutzung und Schutz des Bodens.</p>
Übergeordnetes Recht	<p>§ 2</p> <p>¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie andere Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.</p> <p>² Die wichtigsten Erläuterungen zum übergeordneten Recht finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).</p>
Verhältnis zum Privatrecht	<p>§ 3</p> <p>¹ Die Vorschriften der Bauordnung sind als öffentliches Recht zwingend und können durch private Vereinbarungen weder geändert noch aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit nicht ausdrücklich vorgesehen ist.</p> <p>² Aus der Bauordnung können keine Privatrechte abgeleitet werden. Privatrechte, die mit den Vorschriften der Bauordnung und den zugeordneten Plänen nicht in Widerspruch stehen, bleiben vorbehalten.</p>

1. TEIL	Geltungsbereich
Geltungsbereich	<p>§ 1</p> <p>¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht. Sie gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p> <p>² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, <u>deren Nutzung</u> sowie <u>den</u> Schutz des Bodens.</p> <p>³ <u>Der Bauzonenplan (1:2'500) und der Kulturlandplan (1:5'000) sowie Teiländerungen von diesen sind Bestandteile der Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich. Die rechtswirksamen Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.</u></p>
Übergeordnetes Recht	<p>§ 2</p> <p>¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts <u>bleiben</u> vorbehalten.</p> <p><i>(bisherigen § 2 Abs. 2 BNO aufheben, nicht mehr in M-BNO, keine rechtswirksame Bestimmung)</i></p>
Verhältnis zum Privatrecht	<p>§ 3</p> <p>¹ Die Vorschriften der <u>BNO</u> sind als öffentliches Recht zwingend und können durch private Vereinbarungen weder geändert noch aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit nicht ausdrücklich vorgesehen ist.</p> <p>² Aus der <u>BNO</u> können keine Privatrechte abgeleitet werden. Privatrechte, die mit den Vorschriften der <u>BNO</u> und den zugeordneten Plänen nicht in Widerspruch stehen, bleiben vorbehalten.</p>

2.1 Planungsgrundsätze

§ 4

Kommunale
Planungsgrund-
sätze / -ziele
(Hauptziele / Hand-
lungsanweisungen)

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der angestrebten räumlichen Ordnung und der Koordination betroffener Sachthemen. Die Räumliche Entwicklungsstrategie Spreitenbach und die nachfolgenden Planungsgrundsätze bilden den Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten, insbesondere bei der Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge und im Bewilligungsverfahren.

² Die wesentlichen Entwicklungsziele bezwecken

- den Erhalt und die differenzierte qualitative Entwicklung der einzelnen Quartiere mit unterschiedlichen Ausprägungen,
- die Priorisierung der Innentwicklung im Ortszentrum und an den gut erschlossenen Lagen entlang der Limmattalbahn,
- die bestehenden Frei- und Grünräume als Grundgerüst der Entwicklung aufzunehmen und so das Siedlungsgebiet und die Kulturlandschaft gestalterisch überzeugend zu entwickeln,
- eine gesamthaft optimierte Abstimmung von Siedlung und Verkehr, in welcher den Bedürfnissen aller Verkehrsträger (motorisierter Verkehr, Fuss- und Radverkehr, öffentlicher Verkehr) angemessen und mit gleicher Gewichtung Rechnung getragen wird,
- den Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Förderung der Rad- und Fusswegverbindungen,
- eine attraktive, bedürfnisgerechte und vielfältig nutzbare Gestaltung der Strassenräume,
- die Beibehaltung und Aufwertung der vielfältigen Kulturlandschaften und der Naturräume mit Erhalt des breiten Freizeit- und Erholungsangebotes,
- den Erhalt und die Verbesserung der Artenvielfalt und der Biodiversität,
- die Sicherung einer klimagerechten Siedlungsentwicklung, sowohl für Frei- und Strassenräume als auch bei Bauten und Anlagen.

³ Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter bestmöglicher Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 5

Gestaltungspläne

1 Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von den allgemeinen Nutzungsplänen abgewichen werden. Der Gemeinderat legt die Rahmenbedingungen bezüglich Bebauung, Erschliessung und Freiraum fest.

2 Mit einem Gestaltungsplan werden maximal 1 zusätzliches Vollgeschoss, ab 3-geschossigen Bauzonen maximal 2 zusätzliche Vollgeschosse bewilligt, wenn eine ortsbaulich bessere Lösung erreicht wird, eine umfassende Interessenabwägung stattgefunden hat und die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden.

3 Bei Neubauten ist der Minergie-P Standard einzuhalten.

4 Im Übrigen richten sich die zulässigen Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsplänen nach den kantonalen Bestimmungen.

5 Die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen hat auf der Basis eines Richtprojektes zu erfolgen, welches mindestens die Bebauung und den Freiraum umfasst.

6 Dem Gemeinderat wird die ausdrückliche Kompetenz eingeräumt, im Rahmen von Gestaltungsplänen Einfluss auf den Wohnungsmix und die Wohnungsgrundrisse zu nehmen.

(infolge Anpassung
§ 8 BauV
per 1.11.2021)

7 Der Gemeinderat beauftragt auf Kosten der Bauherrschaft eine Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme darüber, ob der Gestaltungsplan die vorgegebenen Ziele erfüllt und eine gesamthaft bessere Lösung als nach Regelbauweise ermöglicht. In der Regel erfolgt ein frühzeitiger Einbezug der Fachperson während der Erarbeitung des Richtprojekts.

§ 6

Gestaltungsplanpflichtige Areale

1 Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen mit Gestaltungsplanpflicht dürfen erst erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt.

2 Innerhalb der gestaltungsplanpflichtigen Areale müssen die Richtprojekte auf einem qualitätssichernden Verfahren beruhen (Wettbewerb oder Studienauftrag), aus dem sich eine hohe ortsbauliche und ausseräumliche Qualität ergibt.

3 Eine Aufteilung in Teilgestaltungspläne ist zulässig, wenn daraus ortsbaulich und funktional gut begründbare Einheiten entstehen. Mit dem ersten Gestaltungsplan ist ein Konzept über das gesamte Gebiet zu erstellen, in dem eine plausible Etappierung aufgezeigt wird.

Grundsätzliches Kap. Sondernutzungsplanungen:

- Rechtskräftige Gestaltungspläne / Erschliessungspläne werden im Bauzonenplan nicht mehr dargestellt
- „Freiwillig“ erarbeitete Gestaltungs- / Erschliessungspläne werden nicht mit Pflicht belegt
- „Freiwillige“ Gestaltungspläne; Definieren, unter welchen Voraussetzungen zusätzliche(s) Geschoss(e) / ev. zus. Abweichungen zugelassen werden können.

§ 5

Sondernutzungsplanung

Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

⁴ Die erforderlichen Gestaltungspläne in der Zentrumszone bilden die Grundlage für ein attraktives und ins Siedlungsgefüge integriertes Ortszentrum mit gemischten Nutzungen, einer ortsbaulich und architektonisch sorgfältigen Gestaltung, guter Erreichbarkeit der ÖV-Haltestellen mit abgestimmten und optimierten Umsteigebeziehungen und sicheren Fuss- und Radwegbeziehungen sowie mit gut gestalteten Aufenthalts- und Platzbereichen. Mit Ausnahme einzelner Besucherparkplätze ist eine unterirdische oder in Gebäuden integrierte Parkierung zu realisieren.

⁵ Die gestaltungsplanpflichtigen Areale in der WG4 bezwecken eine ortsbaulich situationsgerechte Integration der Bauten und Aussenräume mit angemessener Reaktion auf die Lärmimmissionen sowie eine gute Erreichbarkeit zu den ÖV-Haltestellen.

⁶ Für die Gestaltungsplangebiete 'Furttalstrasse' und 'Spreiti West' gelten zusätzlich die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Optimiertes städtebauliches Konzept über den gesamten Perimeter unter Berücksichtigung der Haltestellen der Limmattalbahn und dem Ort angemessenen Reaktionen mit einem lagegerechten Nutzungsmix und angepasster Umgebungsgestaltung.
- Behutsame Einpassung von Gebäuden, Anlagen und Freiräumen in die ortsbauliche Situation.

⁷ Der Gestaltungsplan 'WG4 Kreuzäcker' bezweckt die gelenkte Innenentwicklung und Stärkung der bestehenden Bebauung und Nutzung als Hotelstandort. Zulässig sind Hotels und hotelnahe Nutzungen sowie zugehörige Infrastrukturen. Eine Erhöhung des Wohnanteils ist nicht zulässig. Der Übergang zum Gewässerraum vom Dorfbach ist sorgfältig zu gestalten.

⁸ Der Gestaltungsplan 'Hasel' (Ref. Kirche) hat zum Ziel, eine auf einem Gesamtkonzept beruhende Wohnüberbauung mit einer überdurchschnittlich durchgrüneten Umgebung und landschaftlich gut eingepassten Gebäuden zu sichern.

⁹ Der Gestaltungsplan 'Rotzenbühl- / Poststrasse' bezweckt eine angemessene Fortführung der ortsbaulichen und aussenräumlichen Prinzipien aus dem Quartier Langächer mit einer gesamthaft koordinierten Erschliessung und unterirdischer Parkierung.

¹⁰ Mit dem Gestaltungsplan 'Dorfstrasse' muss eine gesamthaft geplante, situationsgerechte Überbauung am Rande des alten Dorfteils mit zusammengefasster Erschliessung über den Dorfbach gesichert werden.

¹¹ Der Gestaltungsplan 'Zentrumsstrasse' hat zum Ziel, eine ortsbaulich angemessene Reaktion auf die geplante Zentrumsachse mit räumlicher Fassung des Strassenraumes sowie attraktiver Fuss- und Radwegverbindung als vis-à-vis zum neuen Ortszentrum zu sichern.

§ 7

Hochhäuser und
Höhere Bauten

¹ In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten (Eignungsgebiete Höhere Bauten) sind Hochhäuser und Höhere Bauten im Rahmen eines Gestaltungsplans unter Einhaltung nachfolgender Anforderungen zulässig. Die Zulässigkeit von Hochhäusern und Höheren Bauten setzt einen besonders geeigneten Standort und eine besonders hochwertige Gestaltung voraus. Die Beurteilung dieser Gestaltungspläne hat immer über das jeweilige Areal hinauszureichen und ein städtebaulich zweckmässiges Gebiet zu umfassen. Ein zugrundeliegendes Richtprojekt ist in einem qualitätsfördernden Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag o. ä.) unter Einbezug der Gemeinde zu erarbeiten.

² Die maximale Gesamthöhe beträgt für Höhere Bauten 30 m bzw. max. 40 m gemäss Eintrag im Bauzonenplan. Attika- und Dachgeschosse sind nicht zulässig.

³ Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass Hochhäuser oder Höhere Bauten städtebaulich und verkehrstechnisch geeignet sind und beinhaltet insbesondere:

- die städtebaulich vertretbare Gesamthöhe der Bauten, welche Rücksicht auf den baulichen, freiräumlichen und infrastrukturellen Kontext der näheren Umgebung nimmt, namentlich den Schattenwurf,
- den Beitrag des Vorhabens zur Lesbarkeit der städtebaulichen Struktur, namentlich die Akzentuierung wichtiger Strassen- und Sichtachsen und der Definition öffentlicher Räume,
- eine rationelle und flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen; unterirdische Gemeinschaftsanlagen für die Parkierung,
- den Beitrag des Vorhabens zu einer guten Identifikation im Quartier,
- den Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss entlang der Strassen bzw. platzorientierten Fassaden gegenüber öffentlichen Räumen
- ein Aussenraumkonzept.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 8

Kommunale
Richtpläne

1 Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft, Energie usw. Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Bestimmungen der BNO beizuziehen und dienen der Vorbereitung von Sondernutzungsplanungen. Zuständig für den Erlass ist der Gemeinderat. Der Entwicklungsrichtplan über die Zentrumszone ist von der Gemeindeversammlung genehmigen zu lassen.

Inventare /
Grundlagenpläne

2 Die Inventare (Schutzzone, Naturobjekte, Gebäude, Kulturobjekte usw.) und die Grundlagenpläne (Genereller Entwässerungsplan GEP, Generelle Wasserversorgungsplanung GWP, Freiraumkonzept usw.) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse und als Vollzugshilfe zur Umsetzung der Planungsgrundsätze / -ziele.

§ 4

Siedlungs-
erneuerung

Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Erneuerung und Verbesserung der Siedlungsqualität sanierungsbedürftiger Gebiete.

§ 9

Innere
Siedlungs-
entwicklung

1 Die Gemeinde strebt eine massvolle und sehr hochwertige Innenentwicklung an, welche die Eigenheiten der Quartiere in sich und den Bezug zur Nachbarschaft berücksichtigt. Die Baukultur hat einen sehr hohen Stellenwert. Im Vordergrund steht die äusserst qualitätsvolle Entwicklung innerhalb der Bauzonen.

*(zu erarbeitendes
Freiraumkonzept;
umgebungsgestalterischen und freiraumplanerische
Vorgaben)*

2 Die Gemeinde setzt sich für eine sehr qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Frei- und Strassenräumen ein. Der Gemeinderat orientiert sich an den Grundsätzen des Freiraumkonzeptes. Er unterstützt Projektverfassende und Bauherrschaften in qualitativen Belangen sowie in bau- und planungsrechtlichen Fragen. Zu diesem Zweck wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme empfohlen.

*(Handlungsprogramm
Innenentwicklung ist noch
zu erarbeiten, gehört zum Dossier
der Revision)*

3 Die Gemeinde kann im Rahmen des Finanzhaushaltes sowie in Zusammenarbeit mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten die Innenentwicklung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Quartiere initiieren und fördern. Sie stützt sich in der Mobilisierung und Qualitätssicherung auf das Handlungsprogramm Innenentwicklung ab.

§ 10

Wettbewerb

1 Der Gemeinderat kann, unter Wahrung eines genügenden öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit, bei folgenden Planungs- oder Realisierungsabsichten ein qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb oder Studienauftrag) verlangen:

- ab 4 Vollgeschossen, ab einer Ausnutzungsziffer von 0.7 oder ab einer Baumassenziffer von 6.0
- in 2- und 3-geschossigen Zonen bei Vorliegen eines besonderen öffentlichen Interesses wie etwa bei grösseren Flächen, schwierig überbaubaren, gut einsehbaren Hanglagen oder in der Dorfzone.

2.4 Mehrwertausgleich

§ 11

Mehrwertabgabe

(vgl. § 28a BauG)

1 Bei Einzonungen erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von 25% des Mehrwertes.

2 Der Gemeinderat ist berechtigt, für planerisch zugestandene Massnahmen, die den Wert des Grundstücks steigern, insbesondere bei Auf- / Umzonungen und Sondernutzungsplanungen, eine Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einzufordern. Er regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

Inhalte Reglement:

- Verwendungszweck der Einnahmen aus der Mehrwertabgabe
- § 11 Abs. 2 BNO konkretisieren; %-Anteil Wertsteigerung, Abgabesatz für solche Fälle
- Bestimmung der mehrwertabgaberelevanten Um- und Aufzonungen
-

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6

Bauzonen ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzung (Baumasenziffer)	Max. Gebäudehöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Grünflächenziffer
				klein	gross		
Einfamilienhauszone § 7 E2	2	0.3	7.00 m	4.00 m	---	II	---
Wohnzone 2 § 7 W2	2	0.45	7.00 m	4.00 m	---	II	---
Wohnzone 3 § 7 W3	3	0.6	10.00 m	6.00 m	---	II	20 %
Wohnzone 5 § 7 W5	5	0.7	16.00 m	10.00 m	16.00 m	II	20 %
Wohnzone Bestand § 8 WB	***	***	***	***	***	II	20 %
Dorfkernzone § 9 D	2	---	*	*	*	III	---
Einkaufszone § 10 EZ	---	1.05 0.45 f. Büro / Wohnen	*	*	*	III	---
Handels- und Gewerbezone § 11 HG	*	3.00	*	*	*	III	---
Wohn- und Gewerbezone § 12 WG	3	0.8	12.00 m	6.00 m	---	III	20 %
Wohn- und Gewerbezone § 12 ^{bis} WG4	4	1.2	20.00 m	10.00 m	---	III	20 %
Arbeitsplatzzone 1 § 13 A1	---	(7.00)	27.00 m	*	*	IV	15 %
Arbeitsplatzzone 2 § 14 A2	---	(5.00)	13.00 m	**	**	III	20 %
Arbeitsplatzzone 3 § 14 ^{bis} A3	---	(5.00)	13.00 m	**	**	III	20 %
Arbeitsplatzzone 4 § 14 ^{ter} A4	---	(7.00)	27.00 m	*	*	IV	20 %
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen § 15 OE	*	*	*	*	*	II / III	--
Familiengartenzone § 16 FG	*	*	*	*	*	III	*
Grünzone § 17 G	---	---	---	*	---	III	---
Weinrebenparkzone § 18 WP	*	---	*	*	*	III	---
Reithofzone § 19 RH	2	(0.80)	*	**	**	III	--

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 12

Bauzonen ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

- Grundsätzliches**
- Höhenmasse gemäss IVHB; 2 von 3 Massen; Vollgeschosse, Fassadenhöhe und Gesamthöhe
 - Höhere Bauten / Hochhäuser gestützt auf gesamtheitliches Konzept noch zu definieren
 - Ausnutzungsziffer (§ 34 aBNO); ~~beibehalten~~ oder generelle Nichtanrechnung UG, DG, Attika
 - Flexibilisierung der Masse in Dorfzone

Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzung (Baumasenziffer)	Max. Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Grünflächenziffer
				klein	gross		
Einfamilienhauszone § 13 E2	2	0.35	<u>10.00 m</u>	4.00 m	---	II	<u>50 %</u>
Wohnzone 2 § 13 W2	2	0.45	<u>11.00 m</u>	4.00 m	---	II	<u>40 %</u>
Wohnzone 3 § 13 W3	3	0.6	<u>13.00 m</u>	6.00 m	---	II	20 %
Wohnzone 5 § 13 W5	5	0.7	<u>20.00 m</u>	10.00 m	16.00 m	II	<u>25 %</u>
Wohnzone Bestand § 14 WB	<u>§ 14</u>	<u>§ 14</u>	<u>§ 14</u>	<u>§ 14</u>	<u>§ 14</u>	II	20 %
Dorfzone § 15 D	<u>2**</u>	---	*	<u>4.00 m**</u>	---	III	---
Zentrumszone § 16 Z	---	*	<u>27.00 m</u>	*	*	III	---

Wohn- und Gewerbezone 3 § 17 WG3	3	0.8	<u>15.00 m</u>	6.00 m	---	III	20 %
Wohn- und Gewerbezone 4 § 17 WG4	4	1.2	<u>20.00 m</u>	10.00 m	---	III	20 %
Arbeitsplatzzone 1N § 18 A1N	---	(7.00)	<u>27.00 m***</u>	*	*	III	15 %
Arbeitsplatzzone § 19 A1K	---	(7.00)	<u>27.00 m***</u>	*	*	IV	15% / § 18 Abs. 7
Arbeitsplatzzone 2N § 20 A2N	---	(7.00) / § 20 Abs. 4	<u>27.00 m***</u>	*	*	IV	20 %

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen § 21 OE	*	*	*	*	*	II / III	--
Familiengartenzone § 22 FG	*	*	*	*	*	III	*
Grünzone § 23 G	---	---	---	*	---	III	---
Weinrebenparkzone § 24 WP	*	---	*	*	*	III	---
Reithofzone § 25 RH	2	(0.80)	*	*	*	III	--

² Die mit * bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Weiter hinten / generell zusammenfassende Themen:

- Autoabstellflächen in Gebäuden / Tiefgaragen
- Frühzeitige Beratung / Eingabe von Voranfragen
- Mobilitätskonzepte / -management
- Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser
- Begutachtung in Zonen mit erhöhten Einpassungsbestimmungen

Generell zu streichende Bestimmungen

- Nebennutzflächen ausserhalb Gebäudegrundriss

³ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ In den Zonen EZ, HG, WG, OE, A1, A2 und D dürfen gewerblich genutzte Vollgeschosse die maximale Geschosshöhe von 3 m überschreiten.

⁵ Die mit ** bezeichneten Grenzabstände betragen 3.00 m zuzüglich 1/3 der Gebäudehöhe, mind. aber 4.00 m. Gegenüber benachbarten Wohnzonen betragen sie mind. 7.00 m.

⁶ Für die mit *** bezeichneten Masse gilt § 8.

§ 7

Wohnzonen
E2, W2, W3, W5

¹ Die Einfamilienhauszone 2, die Wohnzone 2, die Wohnzone 3 und die Wohnzone 5 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Gemeinschafts-, Keller-, Wasch-, Trocken- und Abstellräume für Velos und Kinderwagen dürfen in der Regel nicht ausserhalb des Gebäudegrundrisses platziert werden.

³ In den Wohnzonen W3 und W5 sind freistehende Einfamilienhäuser nicht zulässig. Ebenso unzulässig sind in den Zonen E2, W2, W3 und W5 Büro- und Geschäftshäuser.

⁴ In den Wohnzonen W3 und W5 sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze sämtliche Autoabstellflächen in Gebäuden unterzubringen.

² Die mit "*" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³ Die mit "***" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesen bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Bei den mit "****" bezeichneten Massen kann der Gemeinderat für technische oder produktionsbedingte, einzelne Gebäudeteile wie Silos, Filter, Tanks, Kamine, Liftbauten und dgl. Abweichungen von der Gesamthöhe zulassen. Sie sind um ihre Höhe von der Fassade zurückversetzt anzuordnen, müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.

⁵ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁶ In den Zonen __ WG __ und D dürfen gewerblich genutzte Vollgeschosse die maximale Geschosshöhe von 3.2 m überschreiten.

(bisherigen § 6 Abs. 5 BNO aufheben, bisherige A2 / A3 aufgehoben / umgezont)

(bisherigen § 6 Abs. 6 BNO aufheben, direkt in Tabelle integriert)

§ 13

Wohnzonen
E2, W2, W3, W5

¹ Die Wohnzonen E2, W2, W3 und W5 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zulässig. Sie haben auf bestehende Strukturen Rücksicht zu nehmen. Läden bis 100 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

² In den Wohnzonen W3 und W5 sind nur Mehrfamilienhäuser und andere dichte Wohnbauformen zulässig. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn auf untergeordneten Flächen der Bau von Mehrfamilienhäusern oder anderen dichten Wohnbauformen nicht möglich ist. Ebenso unzulässig sind in den Zonen E2, W2, W3 und W5 reine Büro- und Geschäftshäuser ohne überwiegenden Wohnanteil.

³ In der Wohnzone W3 "Transformation" bedingt eine Mehrnutzung gegenüber den Bestimmungen der Einfamilienhauszone E2 ein Gesamtkonzept über eine Grundstücksfläche von mindestens 1'200 m², worin die zonenkonforme Überbauung, Erschliessung und Aussenraumgestaltung aufgezeigt wird.

§ 8

¹ Die Wohnzone Bestand WB dient dem Wohnen. Es sind nur Mehrfamilienhäuser und vereinzelt, nicht störendes Kleingewerbe zugelassen.

² Die bestehenden Gebäude können umgebaut und im Rahmen der Nutzungsbestimmungen umgenutzt werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Bauvolumen nicht wesentlich verändert werden und gute städtebauliche, gestalterische, wohnhygienische und verkehrstechnische Lösungen erzielt werden sowie keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

³ Der Gemeinderat legt im Rahmen des Gestaltungsplanes, unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, im Einzelfall die Baumasse fest. Er orientiert sich bei Um-, Neu- und Ersatzbauten am Charakter der bestehenden Bebauung, verbunden mit der besonderen Pflicht zur Einpassung.

⁴ In der Wohnzone Bestand sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze sämtliche Autoabstellflächen in Gebäuden unterzubringen.

⁵ Gemeinschafts-, Keller-, Wasch-, Trocken- und Abstellräume für Velos und Kinderwagen dürfen in der Regel nicht ausserhalb des Gebäudegrundrisses platziert werden.

⁶ Grössere Um- und Neubauten sind nur gestützt auf einen Gestaltungsplan gestattet.

§ 14

¹ Die Wohnzone Bestand WB ist für verdichtete Grosswohnbauformen bestimmt, in denen eine auf dem Richtplan Langäcker (1961) beruhende hohe Qualität der Grundstruktur, der Bauten und der Umgebung sowie eine gute Wohnqualität sicher zu stellen ist. Bauliche Veränderungen können auf einer vorgängigen bauhistorischen Abklärung beruhen. Der Umfang dieser Abklärungen hat sich am Ausmass der baulichen Eingriffe zu orientieren.

² Zulässig sind Wohnen, nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen. Läden bis 300 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig, sofern daraus keine grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen. Innerhalb des im Bauzonenplan bezeichneten Areal sind 500 m² Nettoladenfläche zugelassen. Der minimale Wohnflächenanteil beträgt 70% der anrechenbaren Geschossfläche.

³ Der Aussenraum muss dem Charakter der Grossbauformen mit einer parkartigen Gestaltung entsprechen, der eine angemessene ökologische Qualität aufzuweisen hat. Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken und Einfriedungen, wenn nicht sicherheitstechnisch erforderlich, sind zu vermeiden. Eine gute Durchwegung mit Anschlüssen ans übergeordnete Fuss- und Radwegnetz ist zu gewährleisten.

⁴ Bestehende Gebäude können umgebaut, saniert und mit Sekundärbautteilen wie Balkonen, Reduits, Wintergärten und dgl. erweitert werden. Voraussetzung dafür sind gestalterisch und wohnhygienisch einwandfreie, sowie mit dem Hauptgebäude harmonisch in Erscheinung tretende, hochwertige Lösungen.

⁵ Der Gemeinderat kann für Um- und Ersatzneubauten eine Erhöhung der Ausnutzung um max. 15% und um max. 1 zusätzliches Vollgeschoss bewilligen, wobei die Qualitäten in einem Fachgutachten analog zu den Kriterien der Arealüberbauung nachzuweisen sind.

⁶ Mit einem Gestaltungsplan kann bei Um- und Ersatzneubauten eine Erhöhung der Ausnutzung um max. 25% und um max. 2 zusätzliche Vollgeschosse ermöglicht werden. Im Gestaltungsplan ist auf der Basis eines Richtprojektes (Bebauung, Freiräume, Mobilität), welches auf einem qualitätssichernden Verfahren beruht, eine ortsbaulich und architektonisch überzeugende Lösung mit grosszügigem, parkartigem Aussenraum sowie, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, eine unterirdische oder in Gebäuden integrierte Parkierung sicher zu stellen. Der Gemeinderat legt die zweckmässige Abgrenzung der Gestaltungspläne fest.

§ 9

Dorfkernzone D

¹ Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

² Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

³ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten und Ersatzbauten bewilligen.

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung.

⁵ Neu- und Ersatzbauten müssen sich betreffend Stellung, Abmessung, Dachform, Dachgestaltung, Fassadengliederung, Materialien, Farben und Freiraumgestaltung gut in die bestehende Bebauung einfügen. Balkone sind fassadenbündig einzubauen.

⁶ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt.

⁷ Im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes sind nur Eigenreklameanlagen des in der Dorfkernzone ansässigen Gewerbes zulässig.

⁸ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit nötig Fachleute bei. Bauvorhaben sind dazu möglichst früh anzuzeigen.

§ 15

Dorfzone D

¹ Die Dorfzone D dient der Erhaltung und sorgfältigen Entwicklung der alten Dorfteile mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie weiteren prägenden Elementen wie Vorzonen, Vorgärten, Bäumen und dgl.

² Mässig störende Kleingewerbe und Dienstleistungen sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 300 m² Nettoladenfläche pro Gebäude, Gastronomie, Landwirtschaft und Wohnen sind zulässig.

³ Bestehende Bauten können im Rahmen des vorhandenen Bauvolumens um- und ausgebaut sowie neu erstellt werden. Voraussetzung ist die Erfüllung aller übrigen Bestimmungen zur Einpassung der Bauten ins Ortsbild.

⁴ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten sind hinsichtlich der Gebäudetypologien und -proportionen sowie der Fassaden und Materialisierung sorgfältig zu gestalten und in die dörflichen Strukturen einzupassen.

⁵ Die Hauptbauten sind mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat mind. 35° und max. 45° zu betragen. Für Nebenbauten und untergeordnete Gebäudeteile sind andere Dachformen gestattet. Dachdurchbrüche sind in der unteren Hälfte der Dachfläche zulässig, müssen sich harmonisch ins Dach einordnen und dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster sind hochrechteckig anzuordnen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

⁶ In den schraffierten Bereichen der Dorfzone kann von den traditionellen Bebauungsformen abgewichen werden bezüglich Anordnung und Proportionen der Gebäude, Fassadengliederung, -gestaltung und Materialisierung, jedoch nicht in der Dachform, sofern eine gute Gestaltung der Gebäude und der Freiräume sowie der Übergänge zum alten Dorfteil resultiert.

⁷ Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen und Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen.

⁸ Technische Anlagen wie z.B. Aussenantennen, Parabolspiegel, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen haben sich in Bezug auf die farbliche Gestaltung und die Platzierung soweit technisch möglich ins Ortsbild einzufügen.

⁹ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit nötig Fachleute bei. Bauvorhaben sind dazu möglichst früh anzuzeigen.

¹⁰ Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovierungen sowie Neueindeckungen von Dächern, der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden usw. sind bewilligungspflichtig und können im vereinfachten Verfahren abgehandelt werden.

§ 10

Einkaufszone EZ ¹ Die Einkaufszone EZ ist für Verkaufs-, Gewerbe-, Hotel-, Restaurant-, Freizeit-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen bestimmt. Auch Einkaufszentren und Fachmärkte mit mehr als 3000 m² Nettoladenfläche sind zulässig.

² Abstellplätze und Garagen für Wohnungen und Büros sind unterirdisch anzulegen. Abstellplätze für Kunden sind nach Möglichkeit in Gebäuden unterzubringen.

§ 11

Handels- und Gewerbezone HG ¹ Die Handels- und Gewerbezone HG ist für Verkaufs-, Gewerbe-, Hotel-, Restaurant-, Freizeit- und Dienstleistungsnutzungen bestimmt. Auch Einkaufszentren und Fachmärkte mit mehr als 3000 m² Nettoladenfläche sind zulässig. Wohnnutzungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

² Pro 3 Hotelbetten oder pro Wohnung sind anschliessend an das Gebäude mindestens 20 m² Grün- und Freifläche für den unmittelbaren Bedarf der Bewohner freizuhalten. Die Gestaltung dieser Anlagen untersteht der Bewilligung des Gemeinderates. Die Grün- und Freiflächen dürfen nicht vermindert oder zweckentfremdet werden.

³ Abstellplätze und Garagen für Wohnungen, Beschäftigte und Kunden sind in Parkhäusern unterzubringen.

⁴ Es sind umweltfreundliche Heizungssysteme zu verwenden.

⁵ Die Handels- und Gewerbezone HG ist aufgeteilt in ein Gebiet Nord (HGN), Gebiet West (HGW) und ein Gebiet Ost (HGO).

⁶ Neubauten sowie grössere Erweiterungsbauten und grössere Umnutzungen bedürfen in den Gebieten HGO und HGW eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes. Der Gestaltungsplan berücksichtigt die Vorgaben des Richtmodells und des Richtplanes Pfadacker vom 20.10.1970.

⁷ Im Gebiet HGO ist eine mit Wohnen gemischte Überbauung mit hohen städtebaulichen Qualitäten zu realisieren. Es sind von der gesamtzulässigen Bruttogeschossfläche mindestens 30% als Wohn- und mindestens 25% als Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen (inkl. zulässige Nettoladenfläche publikumsintensive Nutzung) zu realisieren. Einkaufszentren und Fachmärkte sind bis zu insgesamt maximal 10'000 m² Nettoladenfläche zulässig.

⁸ Innerhalb des fein schraffierten Bereichs kann der Gemeinderat Hochhäuser bewilligen. Die maximale Dachkote beträgt 466.00 m.ü.M..

§ 16

Zentrumszone Z ¹ Die Zentrumszone Z dient der Erhaltung und Entwicklung des funktionalen Zentrums von Spreitenbach. Angestrebt wird eine attraktive Nutzungsmischung mit einem hohen Anteil publikumsorientierter Nutzungen und Dienstleistungen in den ersten beiden oberirdischen Geschossen sowie eine ortsbauliche und aussenräumliche Aufwertung mit verbesserter Anbindung an die umliegenden Quartiere

² Zulässig sind mässig störende Gewerbe sowie Läden, Restaurants, Hotels, Freizeit, Dienstleistungen und Wohnen. Das Nutzungsmass und die Nutzungsverteilung legt der Gemeinderat in den nachgelagerten Planungsverfahren und auf der Basis eines Entwicklungsrichtplanes gemäss § 8 BNO fest, welcher die gesamte Zentrumszone umfasst. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten in Abweichung von § 15c Abs. 2 BauV als mässig störend.

³ Innerhalb der Zentrumszone setzen Neubauten, Ersatzneubauten sowie Erweiterungen oder Zweckänderungen mit einer Erhöhung der Ausnutzung um mindestens 20% einen Gestaltungsplan voraus, welcher die Voraussetzungen gemäss § 6 Abs. 4 BNO erfüllen muss. Die Gestaltungspläne können funktional und ortsbaulich zweckmässig abgegrenzte Teilareale umfassen.

⁴ Innerhalb der Zentrumszone nordöstlich der Industriestrasse ist Wohnen nicht zugelassen bzw. kann nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erlaubt werden.

⁵ Innerhalb der im Bauzonenplan schraffierten Bereiche sind Hochhäuser bis zu folgenden Gesamthöhen zugelassen: A und B bis 478.00 m ü.M. (Shoppi-Hochhäuser), C bis 466.00 m ü.M (Tivoli Garten).

⁶ Für Wohnen und Beherbergungsbetriebe sind in deren unmittelbaren Umfeld zweckmässig angeordnete Grün- und Freiräume freizuhalten. Die Nutzung und Gestaltung muss im Gestaltungsplan aufgezeigt werden.

(Infolge Anpassung BauV ab 1.11.2021)

⁹ Für das Gebiet HGO ist spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mobilitätskonzept einzureichen, welches mindestens aufzeigt, wie das Verkehrsaufkommen bewältigt und mit welchen Massnahmen die Nutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs gefördert wird. Zum Zeitpunkt der Eröffnung muss für publikumsintensive Nutzungen eine kostenpflichtige Parkplatzbewirtschaftung eingeführt sein. Die Parkierungsanlage und insbesondere die Ausfahrtsbereiche sind derart auszugestalten, dass eine Ausfahrtsdosierung in Betrieb genommen werden kann. Die Anordnung der Ausfahrtsdosierung erfolgt im Bedarfsfall durch den Gemeinderat.

¹⁰ Bezüglich Hochwasser besteht im Gebiet HG O eine Restgefährdung (HQ 300). Auf Verlangen der Baubehörde sind entsprechende Schutzmassnahmen nachzuweisen.

§ 12

Wohn- und
Gewerbezone
WG

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für Wohn- und mässig störende Gewerbenutzung sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.

² Mit Ausnahme der Besucherparkplätze bei Wohnnutzungen sind sämtliche Autoabstellplätze in Gebäuden unterzubringen.

³ In der Wohn- und Gewerbezone Kreuzacker WGK gelten folgende Bestimmungen, zusätzlich zu § 6 BNO und § 12 Abs. 1 BNO sowie § 56 Abs. 2 und Abs. 7 BNO:

- min. Wohnflächenanteil von 30 % bis 50 %, ermittelt in % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche
- Gestaltungsplanpflicht, zulässige Abweichungen zur BNO richten sich nach § 21 Abs. 2 BauG / § 3 ABauV, jedoch sind zwei zusätzliche Vollgeschosse möglich

Der Gestaltungsplan Kreuzacker bezweckt

- eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität,
- eine optimale Abstimmung der Bauten auf die Immissionen,
- eine attraktive Gestaltung der Platz- und Strassenräume nach einem einheitlichem Konzept,
- eine rationelle Erschliessung für den MIV mit einem Verkehrsregime, welches auf das übergeordnetes Netz abgestimmt ist,
- eine attraktive Anbindung an den Langsamverkehr (Velo, Fussgänger) und an die OeV-Haltestellen.

Der bestehende Grünraum entlang des Dorfbaches sowie die Trasseerfreihaltung für die geplante Stadtbahn Limmattal sind mit einzubeziehen.

(Thema Mobilität / Parkplatzbewirtschaftung gemäss Abs. 9 neu zusammengefasst im Abschnitt 5.4 geregelt)

(Thema Hochwasserschutz gemäss Abs. 10 neu zusammengefasst im Abschnitt 3.4 geregelt)

§ 17

Wohn- und
Gewerbezone
WG3 / WG4

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 und WG4 bezwecken situationgerechte Überbauungen mit eingepassten Volumen und Nutzungen, die sich gut in den örtlichen Kontext einfügen, den Strassenraum räumlich fassen und angemessen auf die Lärmimmissionen reagieren. Die Vorplatzbereiche und die Aussenräume sind unter Beachtung aller Nutzeransprüche sorgfältig zu gestalten.

² Die Wohn- und Gewerbezone WG sind für Wohnen, mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude bestimmt. Innerhalb des im Bauzonenplan bezeichneten Flächen sind 15'000 m² (Spreiti West), 3'000 m² (Rotzenbühlstrasse 55) Nettoladenfläche als übrige Verkaufsflächen zugelassen.

³ In den Wohn- und Gewerbezone WG4 darf nur auf der Basis eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Dafür gelten die Anforderungen von § 6 BNO.

(WGK in WG4 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont)

§ 12^{bis}

Wohn- und
Gewerbezone
WG4

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG4 ist für Wohn- und mässig störende Gewerbenutzung bestimmt. Der Mindestanteil für die Gewerbenutzung und das Wohnen beträgt je 1/3 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche. Hotelnutzungen können an den Wohn- und Gewerbeanteil angerechnet werden. Verkaufsflächen sind bis zu einer Nettoladenfläche von höchstens 300 m² pro Betrieb zulässig, wobei das Total aller Verkaufsflächen 5% der Grundstücksflächen nicht übersteigen darf.

Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.

² Im 'Gebiet ohne Mindestwohnanteil' entlang der Landstrasse entfällt die Pflicht für den Mindestwohnanteil gemäss Absatz 1. Zudem dürfen 10% der Grundstücksflächen als Verkaufsfläche genutzt werden.

³ Die Erschliessung und Überbauung ist nur mit Gestaltungsplan zulässig. Ein Gestaltungsplan muss eine Mindestperimeterfläche von 3'000m² aufweisen. Innerhalb des fein schraffierten Bereichs kann der Gemeinderat ein Hochhaus bewilligen. Die maximale Höhenkote beträgt 450 m.ü.M., die zulässige Gebäudegrundfläche max. 550 m².

Dem Gemeinderat wird die ausdrückliche Kompetenz eingeräumt, im Rahmen der Genehmigung des Gestaltungsplanes nebst der Prüfung der Vorschriften des übergeordneten Rechts auch starken Einfluss auf den Wohnungsmix und die Wohnungsgrundrisse zu nehmen.

⁴ Für die Realisierung eines Stadtsaals im zugelassenen Bereich erhöht sich die Ausnützung um die anrechenbare Bruttogeschossfläche des Stadtsaals, höchstens jedoch um 0.4. Dieser Ausnützungsbonus bezieht sich auf die im Bauzonenplan bezeichnete anrechenbare Grundstücksfläche.

⁵ Mit Ausnahme von Besucher- und Kundenparkplätzen sind Autoabstellplätze unterirdisch oder in Gebäuden unterzubringen.

§ 13

Arbeitsplatzzone
A1

¹ Die Arbeitsplatzzone A1 ist für Bauten und Anlagen für alle Arten von Arbeitsplätzen in Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen bestimmt. Ladengeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht zulässig. Verkaufsflächen als Nebennutzungen und in direktem räumlichen Zusammenhang mit ansässigen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben sind bis zu einer Nettoladenfläche von höchstens 500 m² pro Betrieb zulässig. Das Total der Verkaufsflächen darf aber 5 % der Grundstücksfläche nicht übersteigen.

(noch mit Hochhauskonzept abstimmen)

⁴ In der Wohn- und Gewerbezone WG4 beträgt ___ der Mindestanteil für die Gewerbenutzung 20% der anrechenbaren Geschossfläche. Dieser ist unter Berücksichtigung der örtlichen Situation, insbesondere der Immissionen und der allgemein zugänglichen Aussenräume, anzuordnen. Hotelnutzungen können an den Wohn- und Gewerbeanteil angerechnet werden. Verkaufsflächen sind bis zu einer Nettoladenfläche von höchstens 500 m² pro Betrieb zulässig, wobei das Total aller Verkaufsflächen 5% der Grundstücksflächen nicht übersteigen darf. Nicht zugelassen sind reine Lagerbauten, -plätze und Logistikbetriebe

⁵ Im speziell bezeichneten Gebiet entlang der Landstrasse ___ dürfen 10% der Grundstücksflächen als Verkaufsfläche genutzt werden.

(bisherigen Abs. 3 aufheben, Gestaltungsplanpflicht in § 6 BNO geregelt)

⁶ Innerhalb des fein schraffierten Bereiches D kann der Gemeinderat ein Hochhaus bewilligen. Die maximale Höhenkote beträgt 450 m.ü.M., die zulässige Gebäudegrundfläche max. 550 m².

⁷ Für die Realisierung eines Stadtsaals im zugelassenen Bereich erhöht sich die Ausnützung um die anrechenbare Geschossfläche des Stadtsaals, höchstens jedoch um 0.4. Dieser Ausnützungsbonus bezieht sich auf die im Bauzonenplan bezeichnete anrechenbare Grundstücksfläche.

Definitionen:

- „hohe Wertschöpfung“: Differenz zwischen den abgegebenen Leistungen eines Produzenten und den von ihm übernommenen Leistungen (=Vorleistungen); Grössenordnung Faktor 1.5 bis 3 an zusätzlicher Leistung.
- Mögliche Definition „hohe Innovation“: Neue Erkenntnisse und ihre Umsetzung in den Wirtschaftsprozess bzgl. Produkteinnovation (neue Güter), Prozessinnovation (neue Produktionsverfahren) und Marktinnovation (neue Märkte).

§ 18

Arbeitsplatzzone
A1N

¹ In der Arbeitsplatzzone A1N sind gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungen erlaubt. Neuansiedlungen müssen eine hohe Wertschöpfung oder Innovation aufweisen, welche einen Beitrag zur Stärkung des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunktes leisten.

² In der im Bauzonenplan mit Rechteckschraffur ausgeschiedenen Arbeitsplatzzone 1 sind Fachmärkte (Güter des aperiodischen Bedarfs) bis zu einer Totalnettoladenfläche von 5'000 m² zugelassen.

*(aus aufgehobener
Arbeitsplatzzone A4
übernommen)*

² Nicht zulässig sind Beherbergungsbetriebe wie Pensionen, Hotels, Motels sowie Grosslagerbauten, -plätze und reine Logistikbetriebe. Bei bestehenden Logistikbetrieben ist eine Erhöhung der bisherigen Nutzungen um maximal 30% zulässig, wobei Ersatzneubauten innerhalb des gesamten Nutzungsmasses zulässig sind.

³ Verkaufsflächen als Nebennutzungen und in direktem räumlichen Zusammenhang mit ansässigen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben sind bis zu einer Nettoladenfläche von höchstens 500 m² pro Betrieb zulässig. Das Total der Verkaufsflächen darf 5% der Grundstückfläche nicht übersteigen. Der Gemeinderat kann vertraglich vereinbarte Übertragungen von Nettoladenflächen bis max. total 500 m² pro Betrieb bewilligen, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ In der im Bauzonenplan mit Rechteckschraffur ausgeschiedenen Arbeitsplatzzone 1 sind Fachmärkte (__ übrige Verkaufsflächen) bis zu einer Totalnettoladenfläche von 5'000 m² zugelassen.

⁵ Innerhalb des im Bauzonenplan bezeichneten Gebietes ist ein Fachmarkt- und Einkaufszentrum mit folgenden maximalen Nettoladenflächen zulässig: Fachmarkt: 25'000 m² / Einkaufszentrum: 2'000 m². Es sind maximal 700 Parkplätze für Angestellte, Besucher und Kunden zugelassen. Weitere maximal 190 Parkplätze müssen an Samstagen und an weiteren verkaufsstarken Tagen zur Verfügung gestellt werden.

⁶ Die Parkierung ist unterirdisch oder im Gebäude anzuordnen. Offene oberirdische Parkfelder sind nur für Kunden / Besucher zulässig. Die Versiegelung ist insgesamt auf ein Minimum zu beschränken ist.

⁷ Zur angemessenen Gliederung des Siedlungsgebietes sind die Bauten und Freiräume gut zu gestalten, so dass eine hohe urbane Qualität mit attraktiver Aussenraumgestaltung entsteht. Der Gemeinderat kann zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im strassenräumlichen Umfeld Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen. Eine Übertragung der Grünflächenziffer auf andere Grundstücke ist nicht zugelassen.

³ In der Arbeitsplatzzone Kreuzäcker A1K gelten folgende Bestimmungen, zusätzlich zu § 6 BNO, § 13 Abs. 1 BNO sowie § 56 Abs. 2 und Abs. 7 BNO:

- Nicht zugelassen sind reine Grosslagerbauten und -plätze ohne eine angemessene Anzahl von Arbeitsplätzen
- Nicht zugelassen sind publikums- und verkehrsintensive Nutzungen wie Läden und Nutzungen mit vergleichbaren Publikums- und Verkehrsaufkommen.
- Pro Bauvorhaben ist eine minimale Baumassenziffer von 3 einzuhalten.

Die Bauten und die Umgebung sind so zu gestalten dass ein optisch sanfter Übergang zum Dorfbach, zur Industriestrasse und zum Siedlungsrand mit einer hohen räumlichen Qualität entsteht.

Arbeitsplatzzone
Kreuzäcker
A1K

(Beschluss GV
Herbst 2021)

§ 19

¹ In der Arbeitsplatzzone Kreuzäcker A1K gelten zusätzlich zu § 18 BNO folgende speziellen Bestimmungen:

- Nicht zugelassen sind
 - Reine Logistikbetriebe, deren Tätigkeit am Standort in der Arbeitsplatzzone Kreuzäcker A1K nur im Lagern und Verteilen von Waren besteht.
 - Lagerflächen und -räume, welche 30 % der anrechenbaren Grundstücksfläche übersteigen. Der Gemeinderat kann höhere Anteile bewilligen, insbesondere wenn nachweislich eine hohe Arbeitsplatzdichte sowie ein hohes Steuersubstrat geschaffen werden.
- Pro Parzelle ist mit dem ersten Baugesuch eine minimale Baumassenziffer von 3 m³/m² einzuhalten.

² Die Bauten und die Umgebung sind so zu gestalten, dass eine gute Einpassung im Übergang zum Dorfbach, zur Industriestrasse und zum Siedlungsrand mit einer hohen räumlichen Qualität entsteht.

³ Für das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet "Bereich 1" gelten zur Förderung und Unterstützung einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung zusätzlich folgende Zielsetzungen und Bestimmungen:

- Nicht für Kunden und Besucher vorgesehene Abstellplätze sind unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind Abstellplätze für LKW und Lieferwagen. Solche sind von der Industriestrasse abgewandt anzuordnen.
- Es ist eine präzise städtebauliche Setzung und volumetrische Ausbildung der Gebäude mit Berücksichtigung der Umgebung und der Fernwirkung zu erzielen.
- Die Gebäude mit Adresse zur Industriestrasse haben eine gute Proportionierung und Gestaltung aufzuweisen (z.B. Materialisierung, Fassadenstruktur).
- Die Erdgeschosse (Sockel) mit Innen- und Aussenbezügen sind sorgfältig zu gestalten und haben Bezug zur Industriestrasse zu nehmen.
- Der Aussenraum zwischen Gehweg und Fassade ist gut zu gestalten. Zulässig sind interne Erschliessungsanlagen für Fussgänger und Velos, Gebäudezugänge und Vorplätze sowie Freiflächen zur Erreichung der Grünflächenziffer. Einfriedungen sind gut gestaltet auszuführen.

⁴ Für das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet "Bereich 2" gelten zur Förderung und Unterstützung einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung zusätzlich folgende Zielsetzungen und Bestimmungen:

- Die Gestaltung der Fassaden einschliesslich der Aussenräume haben der hohen Visibilität gegenüber des Siedlungstrenngürtels Rechnung zu tragen, indem sie eine gute Proportionierung, Gliederung und Gestaltung aufweisen (z.B. Materialisierung, Fassadenstruktur).
- Ungedeckte Lagerflächen dürfen nur auf der von der Strasse abgewandten Seite angeordnet werden.
- Der Aussenraum zwischen Fuss- / Radweg und Fassade ist, als mit Bäumen ausgestatteter Strassenraum, zu gestalten. Die Stammhöhe hat mindestens 2.50 m zu betragen. Zulässig sind Zu-/ Wegfahrten, interne Erschliessungsanlagen mit Parkierung und Freiflächen zur Erreichung der Grünflächenziffer.

§ 20

Arbeitsplatzzone
A2N

(Gemäss
§ 13 Abs. 1 aBNO)

¹ Die Arbeitsplatzzone A2N ist für Bauten und Anlagen für alle Arten von Arbeitsplätzen in Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen bestimmt. Beherbergungsbetriebe wie Pensionen, Hotels, Motels usw. sind nicht zulässig. Verkaufsflächen als Nebennutzungen und in direktem räumlichen Zusammenhang mit ansässigen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben sind bis zu einer Nettoladenfläche von höchstens 500 m² pro Betrieb zulässig. Das Total der Verkaufsflächen darf aber 5 % der Grundstückfläche nicht übersteigen. Sofern betrieblich möglich, sind mehrgeschossige Nutzungen zu realisieren.

² Die Bauten und Anlagen haben sich gut ins landschaftliche Umfeld einzufügen. Gegenüber der Limmat und zum offenen Kulturland (Siedlungsrand) ist eine ruhige Gesamtwirkung mit zurückhaltender Erscheinung und optisch wirksamen standortgerechten Bäumen oder Sträuchern zu sichern. Der Gemeinderat kann Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

³ Im Gebiet Händli ist innerhalb der Arbeitsplatzzone A2N eine Fläche für einen Standplatz für Fahrende gemäss kantonalem Richtplan im Umfang von min. 1'200 m² bereitzustellen. Anpassungen am Standplatz sind mit dem Kanton, Fachstelle Fahrende, zu koordinieren.

⁴ Innerhalb des im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebietes ist eine Baumassenziffer bis max. 8.00 zulässig.

§ 14

Arbeitsplatzzone
A2

¹ Die Arbeitsplatzzone A2 ist für Bauten und Anlagen für alle Arten von Arbeitsplätzen in Gewerbe, Dienstleistungen und Verkauf bestimmt. Es sind nur Verkaufsflächen für den aperiodischen Bedarf zulässig.

² Wohnnutzungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

§ 14^{bis}

Arbeitsplatzzone
A3

¹ Die Arbeitsplatzzone A3 ist für Bauten und Anlagen für alle Arten von Arbeitsplätzen in Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen bestimmt. Publikumsintensive Nutzungen wie Ladengeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht zulässig. Verkaufsflächen als Nebennutzungen und in direktem räumlichen Zusammenhang mit ansässigen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben sind bis zu einer Nettoladenfläche von höchstens 150 m² pro Betrieb zulässig. Das Total der Verkaufsflächen darf aber 5 % der Grundstückfläche nicht übersteigen.

² Der Ausschluss publikumsintensiver Nutzungen erstreckt sich auch auf die bestehenden Nutzungen (keine Besitzstandsgarantie). Der Ausschluss ist dinglich zu Lasten der betroffenen Parzellen sicher zu stellen. Für die Zeit bis zur Eröffnung des Ikea Fachmarkt und Einkaufszentrums am Standort 'Wille' setzt der Gemeinderat den Vollzug dieses Absatzes aus.

³ Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionierung und Gliederung der Bauvolumen, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen und eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielen.

⁴ Zum Zwecke der grösstmöglichen Verlagerung von Fahrten auf den öffentlichen Verkehr sowie zum Schutze vor den Auswirkungen des Verkehrs, bestimmt sich das Angebot an Parkfeldern in Prozenten des reduzierten Bedarfs wie folgt:

	Personal	Kunden/Besucher
A3, Arbeitsplatzzone 3	80%	85%

(§ 14^{bis} BNO kann aufgehoben werden, infolge Umzonungen in WG4)

Arbeitsplatzzone A4	<p>§ 14^{ter}</p> <p>¹ Die Arbeitsplatzzone A4 ist für die Erstellung eines Ikea Fachmarkt und Einkaufszentrums bestimmt.</p> <p>² In der Arbeitsplatzzone A4 ist ein Fachmarkt- und Einkaufszentrum mit folgenden maximalen Nettoladenflächen zulässig: Fachmarkt: 25'000 m² / Einkaufszentrum: 2'000 m²</p> <p>³ Wohnnutzungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.</p> <p>⁴ Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionierung und Gliederung der Bauvolumen, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen und eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielen.</p> <p>⁵ Zum Zwecke der grösstmöglichen Verlagerung von Fahrten auf den öffentlichen Verkehr sowie zum Schutze vor den Auswirkungen des Verkehrs, sind in der Zone A4 max. 700 Parkplätze für Angestellte, Besucher und Kunden zugelassen. Die Parkplätze der Angestellten sind zu reservieren und für Kunden nicht zugänglich zu machen. Weitere maximal 190 Parkplätze müssen an Samstagen und an weiteren verkaufsstarken Tagen, welche vom Gemeinderat in der Baubewilligung zu bezeichnen sind, zur Verfügung gestellt werden. Diese können entweder temporär auf dem Areal selbst oder mittels vertraglicher Regelung mit andern Betrieben bereitgestellt werden. Eine Benutzung dieser zusätzlichen Plätze an andern Tagen ist durch geeignete Massnahmen auszuschliessen. Details werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.</p> <p>^{5bis} Bei der Realisierung der Haltestelle der Stadtbahn (respektive des Bus-Vorlaufs) im Bereich des Einrichtungshauses prüft der Gemeinderat, ob und in welchem Umfang die Parkplatzzahl gemäss § 14ter Abs. 5 BNO herabgesetzt werden kann.</p> <p>⁶ Die Parkierungsanlage und insbesondere die Ausfahrtsbereiche sind derart auszugestalten, dass eine Ausfahrtsdosierung in Betrieb genommen werden kann. Die Anordnung der Ausfahrtsdosierung erfolgt im Bedarfsfall durch den Gemeinderat.</p> <p>⁷ Im Zeitpunkt der Eröffnung muss bei publikumsintensiven Nutzungen eine kostenpflichtige Benutzung der Abstellplätze eingeführt sein.</p> <p>⁸ Im Zeitpunkt der Eröffnung des Fachmarkt- und Einkaufszentrums muss eine OeV-Güteklasse C in Hauptverkehrszeiten (inkl. Samstag) unter überwiegender finanzieller Beteiligung der Grundeigentümer realisiert sein.</p> <p>⁹ Das Fachmarkt- und Einkaufszentrum ist optimal an das Fuss- und Radwegnetz anzubinden.</p>
------------------------	---

(§ 14^{ter} BNO kann aufgehoben werden, da die Nutzung realisiert ist, verbleibende notwendige Regelungen sind in § 16 Abs. 5 BNO integriert)

§ 14^{quater}

Die Bestimmungen zur Arbeitsplatzzone A3 und zur Arbeitsplatzzone A4 sind auf den Ersatzneubau des Ikea Fachmarkt und Einkaufszentrums innerhalb der Gemeinde Spreitenbach ausgerichtet. Verzichtet die Ikea auf die Realisierung dieses Projektes am Standort 'Wille', gelten am bisherigen Ikea-Standort 'Breite' an Stelle der Zonenbestimmungen Arbeitsplatzzone A3 und am geplanten Standort 'Wille' an Stelle der Arbeitsplatzzone A4 wieder die Bestimmungen der §§ 122, 123 und 124 der Bauordnung sowie die Zonierungen gemäss Zonenplan je vom 19. Oktober 1982 (gemäss Stand vom 12. November 1996). In diesem Fall sind bei der nächstfolgenden Teiländerung oder Gesamtrevision der Nutzungsplanung die Flächen einer neuen, aufgrund der aufgrund der dazumaligen Umstände geeigneten Nutzungszone zuzuweisen.

§ 15

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. Private Bauten und Anlagen werden nur zugelassen, sofern ihre Nutzung im öffentlichen Interesse liegt.

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

³ In der OE-Zone der bestehenden Kompostieranlage sind keine lärmempfindlichen Räume nach Art. 2 Abs. 6 LSV zulässig.

§ 16

Familiengartenzone FG

¹ Die Familiengartenzone FG ist für die Anlage von Familiengärten bestimmt.

² Der Gemeinderat kann Vorschriften über die Nutzung der Gärten, die Grösse, Gestaltung und Bauweise der Gartenhäuschen, über Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, Parkierung und dergleichen erlassen.

(§ 14^{quater} BNO kann aufgehoben werden, infolge Umzonungen in WG4)

§ 21

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. ____

² ____Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten. Eine Überschreitung dieser Höhen ist möglich, wenn sie mit einem um die Mehrhöhe vergrösserten Grenzabstand kompensiert werden.

(Abs. 3 aufheben, da diese Nutzung neu in der A2N liegt)

§ 22

Familiengartenzone FG

¹ Die Familiengartenzone FG ist für die Anlage von Familiengärten bestimmt.

² Der Gemeinderat kann in einem Reglement Vorschriften über die Nutzung der Gärten, die Grösse, Gestaltung und Bauweise der Gartenhäuschen, über Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, Parkierung und dergleichen erlassen.

§ 17

Grünzone
G

¹ Die Grünzone G dient dem Landschaftsschutz oder zur Gliederung von Siedlungsgebieten.

² Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Zugelassen sind Spazierwege, kleine Erholungsanlagen (Gartenbänke usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind.

§ 18

Zone
Weinrebenpark
WP

¹ Die Zone Weinrebenpark WP ist für Bauten, Anlagen und Bepflanzungen im Zusammenhang mit dem Kunstschaffen bestimmt.

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen. Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 19

Reithofzone

¹ Die Reithofzone RH ist für Bauten und Anlagen, die im Zusammenhang mit der Pferdehaltung und dem Reitbetrieb stehen, bestimmt.

² Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen der Nutzungsvorschriften erweitert werden. Eine gewerbliche Nutzung ist grundsätzlich nur im Zusammenhang mit der Pferdenutzung zulässig. Wohnungen sowie andere, nicht störende gewerbliche Nutzungen sind nur in untergeordnetem Masse möglich und nur dann, wenn sie nicht auf Zulieferungen und Transporte mit Motorfahrzeugen angewiesen sind (z.B. Architekturbüro, Anwaltspraxis).

³ Bauliche Massnahmen sind nur im schraffierten Bereich zulässig.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 23

Grünzone
G

¹ Die Grünzone G dient der Siedlungsdurchgrünung, dem Landschaftsschutz oder zur Gliederung von Siedlungsgebieten.

² Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Zugelassen sind Spazierwege, kleine Erholungsanlagen (Gartenbänke usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind.

³ Grünzonen sind mit naturnaher und einheimischer Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.

§ 24

Zone
Weinrebenpark
WP

¹ Die Zone Weinrebenpark WP ist für Bauten, Anlagen und Bepflanzungen im Zusammenhang mit dem Kunstschaffen bestimmt.

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und den Betrieb und Unterhalt der Gesamtanlage sicherstellen. Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³ Anlässe und Veranstaltungen in direktem Zusammenhang mit dem Kunstschaffen sind zulässig und in einem Betriebskonzept durch den Gemeinderat zu bewilligen.

§ 25

Reithofzone
RH

¹ Die Reithofzone RH ist für Bauten und Anlagen, die im Zusammenhang mit der Pferdehaltung und dem Reitbetrieb stehen, bestimmt.

² Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen der Nutzungsvorschriften erweitert werden. Eine gewerbliche Nutzung ist grundsätzlich nur im Zusammenhang mit der Pferdenutzung zulässig. Wohnungen ___ sind nur in untergeordnetem Masse möglich ___.

³ Gebäude sind nur im schraffierten Bereich zulässig. Dessen Fläche bildet die Basis zur Berechnung der Baumassenziffer.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 20

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt.

² Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) im Ausmass von bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 21

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen ein optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 26

Landwirtschaftszone
(M-BNO)

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die __ bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion __ bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich __ bis 50 a pro __ Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

§ 27

Bauten in der Landwirtschaftszone
(M-BNO)

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein - in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen - optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4.00 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen- und Objekte

§ 22

Naturschutzzonen
NS

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere, typischen Einzelobjekten sowie von geologisch wertvollen Objekten.

² Schutzzweck der Naturschutzzonen ist insbesondere die Erhaltung von Waldbiotopen, Feuchtgebieten, Tümpeln, Mooren und von Standorten gefährdeter Pflanzengesellschaften.

³ Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind nicht gestattet, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

⁴ Für die Wiese Pfyffer bestehen folgende Nutzungsbeschränkungen: Das Ausbringen von Flüssigdünger, die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln und Umbruch sowie die Bewässerung und die Entwässerung sind nicht gestattet.

⁵ In der Naturschutzzone Franzosenweiher (Chlosterweiher) sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September das Betreten, Befahren, Schwimmen sowie das Laufen- und Schwimmenlassen von Hunden untersagt.

§ 23

Magerwiesen MW

¹ Die Magerwiesen/Trockenstandorte MW sind extensiv genutzte Grünflächen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergesellschaften auf trockenem Untergrund.

² Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung, Beweidung noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Aufforstungen sind nicht erlaubt.

3.3 Schutzzonen- und Objekte

§ 28

Naturschutzzonen
im Kulturland
(M-BNO)

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere, typischen Einzelobjekten sowie von geologisch wertvollen Objekten.

² Schutzzweck der Naturschutzzonen ist insbesondere die Erhaltung von Waldbiotopen, Feuchtgebieten, Tümpeln, Mooren und von Standorten gefährdeter Pflanzengesellschaften.

³ Soweit nachstehend nichts Anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Mulchen, Aufforstung und Christbaumkulturen nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut abzuräumen.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden

⁵ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁶ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	gelb	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli). In Ausnahmefällen ist eine schonende Herbstweide mit Rindern möglich
Naturschutzzone	grün	Erhaltung und Förderung der charakteristischen Pflanzen- und Tierarten (Zielarten).	<u>Laufen- und Schwimmenlassen von Hunden ist zugelassen, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.</u>
Uferschutzzone	hellgrün	Erhaltung und Förderung der charakteristischen Pflanzen- und Tierarten entlang des Limmatufers	Gemäss Art. 41c GSchV

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 24

Naturschutzzone
Wald

¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 29

Naturschutzzone
Wald
(M-BNO)

¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20ha) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 AWaV).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (z. B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen.

⁴ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Naturwald-gemässe Bestockung	N	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	auf Abs. 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung
Naturwaldreservat Egelsee / Wälleflühau	P	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
Feucht- und Nassstandort Franzosenweiher	W	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen	Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung.
Flussufer	F	Landschaftlichen / biologischen Wert im Bestandesaufbau erhalten	Forstliche Eingriffe lediglich im Interesse der Erhaltung oder Erhöhung des biologischen Wertes und der Ufersicherheit. Betreten und Befahren der Röhrichte nicht gestattet.

§ 25

Landschaftsschutzzone LS

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

§ 30

Landschaftsschutzzone LSZ
(M-BNO)

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach Abs. 1 (Landwirtschaftszone).

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) und Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Aufforstungen sind nicht zulässig.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Aufforstungen sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 31

Freihaltebereich
Hochbauten

¹ Innerhalb der im Kulturlandplan als Freihaltebereich Hochbauten bezeichneten, senkrecht schraffierten Bereiche sind Hochbauten verboten. Davon ausgenommen sind vereinzelt Weideunterstände, Feldscheunen, Kleinbauten bis 40 m² Grundfläche und bis zu einer Gesamthöhe von 4.50 m sowie Witterungsschutzanlagen.

² Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Freihalteziel nicht übermässig beeinträchtigt wird.

§ 32

Gewässer-
raumzone

¹ Als Gewässerraum resp. Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

³ Im Bereich der Limmat, dem Dorfbach und bei den weiteren Fließgewässern innerhalb und ausserhalb der Bauzonen gilt die Gewässerraumzone gemäss Eintrag im Bauzonenplan und im Kulturlandplan.

⁴ Bei eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzone beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab Innenkante der Bachleitung gemessen, wobei hier die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV nicht zur Anwendung kommen.

§ 33

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

1 Bei Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2.00 m Breite beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6.00 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle gemessen, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum erstellt werden dürfen.

§ 34

Hochwassergefahrenzonen
(M-BNO)

1 Die Hochwassergefahrenzonen sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

HWZ 1

2 In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

HWZ 2

3 In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

4 Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszurichten.

5 Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁶ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen oder weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 35

Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

(M-BNO)

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass

- dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

² Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 36

Schutz vor Oberflächenabfluss

(M-BNO)

¹ Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss auf.

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 26

(§ 26 aBNO in § 35 BNO integriert)

Hochstammobstbestände

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Hochstammobstflächen dienen der langfristigen Erhaltung der landschaftlich und ökologisch / biologisch wertvollen Hochstammobstbestände. Die Eigentümer sind zu deren Erhalt und zum Ersatz bei Abgängen verpflichtet.

² Die Gemeinde fördert auch die Erhaltung von Hochstammobstbäumen ausserhalb der im Kulturlandplan speziell bezeichneten Flächen.

³ Die Gemeinde fördert die Anpflanzung und unterstützt die Pflege der Obstbäume.

⁴ Die Höhe der Beiträge für die Massnahmen gemäss Abs. 2 und 3 sind im Reglement für die Nutzung und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte festzulegen.

§ 27

(§ 27 aBNO in § 27 BNO integriert)

Flussufer

¹ Die Flussufer sind in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten.

² Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten Flussufer sind landschaftlich und biologisch besonders wertvoll und deshalb in ihrem Bestandaufbau zu erhalten.

³ Forstliche Eingriffe erfolgen lediglich im Interesse der Erhaltung oder Erhöhung des biologischen Wertes und der Ufersicherheit. Das Betreten und Befahren der Röhrichte ist nicht gestattet.

3.5 Überlagerte Schutzobjekte

§ 28

Natur- und Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgeführten Natur- und Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem, landschaftlichem oder symbolischem Wert. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind zu schonen.

² Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

§ 29

Hecken, Gebüschgruppen, Feldgehölze, Einzelbäume

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken, Gebüschgruppen, Feldgehölze und Einzelbäume sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt werden.

² Die Hecken, Gebüschgruppen und Feldgehölze sind abschnittsweise zu pflegen.

³ Eine Rodung darf nur aus zwingenden Gründen und nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden. Die Erteilung einer solchen Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

§ 30

Waldränder

¹ Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen.

² Die im Kulturlandplan bezeichneten Waldränder sind landschaftlich und biologisch besonders wertvoll. Zur Erhaltung des Strauchsaums bzw. ihres stufigen Aufbaus sind sie periodisch zu verjüngen. Vorgelagerte Aufforstungen sind nur aus zwingenden Gründen möglich und sofern der neue Waldrand ökologisch gleichwertig gestaltet wird.

3.5 Überlagerte Schutzobjekte

§ 37

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feldgehölz, Ufergehölz	grüne Signatur	- Brut- und Naherholungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum -	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite teilweise Artenzusammensetzung verbessern.
Einzelbaum / Baumgruppen	grüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Waldrand	gelb schraffiert	- biologisch und landschaftlich wertvolle Objekte	- je nach Standort sind gestufte, gebuchtete oder aufgelichtete Waldränder zu schaffen und zu erhalten
Weiher	hellblauer Punkt	- Laichgebiet, Brutbiotop	- Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren - Laufen- und Schwimmenlassen von Hunden ist zugelassen, soweit dies mit Schutzziel vereinbar ist.
Geologisches Objekt	brauner Punkt	- Naturelement	- keine Beeinträchtigung der geologischen Objekte
Aussichtspunkt	rot umrandete Raute	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibende Pflanzungen
Obstbaumbestände	grüner Punktraster	- biologisch und landschaftlich wertvolle Objekte	- Erhalten und Pflegen der Hochstammbäume - abgestorbene Bäume möglichst lange stehen lassen, sind später durch junge Bäume zu ersetzen - extensive Unternutzung

³ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege von Hochstammobstbäumen, Einzelbäumen / Baumgruppen sowie von Hecken, Feld- und Ufergehölzen. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 38

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen, Grenzsteine, Gedenksteine, Denkmal, Bildstock, Friedhofskreuz, Schieberhaus) sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

§ 39

Gebäude mit
Substanzschutz

(M-BNO)

¹ Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan rot bezeichneten sowie im Anhang aufgelisteten Bauten und Objekte sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.

² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde leistet für den Mehraufwand Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 31

Spezialzone Rangierbahnhof Limmattal RBL

¹ Nutzung und Betrieb in der Spezialzone Rangierbahnhof richten sich nach dem Eisenbahngesetz (EGB) vom 20.12.1957.

² Eigentümer und Betreiber erarbeiten zusammen mit der Gemeinde ein Reglement. Der Inhalt regelt:

- a) Die Zusammenarbeit zwischen Eigentümer/Betreiber und der Gemeinde
- b) Den Unterhalt der Naturelemente
- c) Die Sicherheitsvorschriften
- d) Die Massnahmen zum Schutze des Grundwassers
- e) Die Finanzierung für die Pflege und den Unterhalt der Naturelemente.

§ 32

Spezialzone Weinrebenpark SWP

¹ Bei der Spezialzone Weinrebenpark (SWP) handelt es sich um einen Parkwald mit differenzierter Nutzung. Die Waldfunktion der bestockten Fläche ist grundsätzlich zu erhalten. Zusätzlich dürfen Anlagen im Zusammenhang mit dem Kunstschaffen erstellt werden, soweit sie die Grundfunktionen des Waldes nicht massgeblich beeinträchtigen. Grössere Anlagen sind baubewilligungspflichtig und erfordern die Zustimmung des Kantons.

§ 33

Materialabbauzone M

¹ Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand usw.) bestimmt sind.

² Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat, mit Zustimmung des Baudepartements, erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als Bestandteil enthält.

Die Baubewilligung für den Materialabbau richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Baugesetzes und des Dekrets über den Abbau von Steinen und Erden. Sie bestimmt den Abbau und die Wiederherrichtung.

³ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert worden sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone LW.

⁴ Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaus regelt Art. 24 RPG.

Das abgebaute Gebiet ist zu rekultivieren. Die Art der Nachnutzung wird im Rahmen des Bewilligungsverfahrens gemäss § 33 Abs. 2 geregelt.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

(§ 31 aBNO aufheben)

§ 40

Überlagerte Spezialzone Weinrebenpark SWP

¹ Bei der überlagerten Spezialzone Weinrebenpark (SWP) handelt es sich um einen Parkwald mit differenzierter Nutzung. Die Waldfunktion der bestockten Fläche ist grundsätzlich zu erhalten. Zusätzlich dürfen Anlagen im Zusammenhang mit dem Kunstschaffen erstellt werden, soweit sie die Grundfunktionen des Waldes nicht massgeblich beeinträchtigen. ____

(§ 33 aBNO aufheben)

§ 41

Weilerzone Heitersberg <i>(provisorisch)</i>	<p>¹ Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers Heitersberg unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung.</p> <p>² Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone.</p>
Ortsbildschutz	<p>³ In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten und Anlagen in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat Fachgutachten einholen.</p>
Substanzschutz	<p>⁴ Zusätzlich zu dem in der Landwirtschaftszone Erlaubten sind folgende baulichen Massnahmen zulässig:</p> <p>a) <u>Rot</u> bezeichnete Bauten sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Die Errichtung zusätzlicher Räume (Keller und Schutzräume usw.) ist zulässig.</p>
Volumenschutz	<p>b) <u>Blau</u> bezeichnete Bauten sind in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in lit. a) zugelassenen Massnahmen dürfen sie auch abgebrochen und wieder aufgebaut werden, wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten. Von den Aussenmassen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine gleichwertige Lösung für das Ortsbild entsteht. Bei einem Wiederaufbau kann aus Gründen der Verkehrssicherheit eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.</p>
Bauvorschriften	<p>⁵ Pro Wohneinheit ist ein Garagenplatz vorzusehen. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garagen in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden.</p>
Gestaltung	<p>⁶ Für die Gestaltung gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Dorfzone. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind nach Möglichkeit zu erhalten. Garten- und Aussenanlagen (kleine Terrainveränderungen, Wege, Gartencheminées, Kinderspielgeräte usw.) sind zugelassen.</p>
Baubewilligung	<p>⁸ Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung <u>des Kantons</u> erteilt werden.</p>

§ 34

Ausnutzungsziffer ¹ Die Ausnutzungsziffer ist gemäss kantonalem Recht definiert. Zudem können in den Zonen E2, W2 und W3 das Untergeschoss unbeschränkt und das Dach- bzw. das Attikageschoss bis zur Hälfte des darunter liegenden Vollgeschosses, je ohne Anrechnung an die Ausnutzungsziffer, ausgebaut werden.

² Die bei Arealüberbauungen mitgeplanten Kindergärten sind nicht in die Ausnutzungsberechnung miteinzubeziehen.

§ 43

³ Als nicht anrechenbare Bruttogeschossfläche gelten ungeheizte Wintergärten bis 20% der Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit, Windfänge mit einer Maximalfläche von 6 m² sowie Mauerwerkstärken über 30 cm.

4.1 Ausnutzungsziffer

§ 42

Ausnutzungsziffer ¹ Bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer werden Räume im Dach-, Attika- und Untergeschoss nicht angerechnet.

² Wird eine Parzelle nur teilweise überbaut oder mit dem Bauprojekt erheblich unternutzt, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen zonengemässen Überbauung die Ausnutzungsziffer erreicht werden kann.

(*anstelle bisheriger § 43 Abs. 3 BNO*) ³ Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten, deren Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und die keine heizungstechnischen Installationen aufweisen, wird gegenüber der Regelbauweise eine zusätzliche anrechenbare Geschossfläche von maximal 10% gewährt, die auf höchstens 20 m² pro Wohneinheit begrenzt ist.

(*Boni als Anreize zur Innenentwicklung*) ⁴ Werden in den Wohnzonen E2 und W2 auf überbaut geltenden Parzellen zusätzliche eigenständige Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnutzung um 10%. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung.

⁵ Eine Kumulierung des gemäss Abs. 4 gewährten Nutzungsbonus mit denjenigen von erhöhten Energiestandards (§ 35 BauV) und von Arealüberbauungen (§ 39 BauV, § 48 BNO) ist nicht zulässig.

(*Boni BauV*) - § 33 BauV regelt, dass Konstruktionsstärken der Aussenwand und des Daches infolge der Wärmedämmung von mehr als 35 cm bei der Ausnutzungsziffer nicht zu berücksichtigen sind.
- § 35 BauV gewährt für Neubauten und Modernisierungen von Bauten (ab Baujahr 1990) im Minergie-P-Standard einen Ausnutzungszuschlag von 10%, für Bauten vor 1990 genügt hierfür der Minergie-Standard.

§ 35

Nicht störende Betriebe

¹ Als nicht störende Nutzungen (Gewerbe) gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros, Restaurants und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

Mässig störende Betriebe

² Als mässig störende Nutzungen (Gewerbe) gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Verkaufsbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

³ Als stark störende Nutzungen gelten insbesondere Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen oder der Versorgung überwiegend gemeindeexterner Gebiete dienen, oder ideelle Immissionen verursachen, wie z.B. Sexshops, Bordelle u.d.gl.

§ 36

Gebäudeabstand

¹ In Ergänzung zu § 47 BauG muss beim Bau eines Gebäudes lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem Nachbargebäude einhalten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Das Nachbargebäude muss vor 1982 erstellt worden sein;
- Die architektonischen und gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen müssen gewahrt bleiben.

§ 53

Stütz- und Futtermauern zwischen privaten Grundstücken

¹ Stütz- und Futtermauern bis zu einer Höhe von 1.50 m am Hang und von 0.80 m in der Ebene dürfen an die Grenze gesetzt werden.

² Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, sind höhere Stützmauern zulässig. Sie müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt werden.

³ Wenn nötig müssen sie mit einem Schutzzaun versehen werden. Der Gemeinderat kann für alle Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten des Bauherrn verlangen und auch Bepflanzungen anordnen.

(§ 35 aBNO wird § 15c BauV ersetzt)

4.2 Abstände

§ 43

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

¹ Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, die in Anwendung früher geltender Bestimmungen rechtmässig erstellt wurden, ist auf der zu bebauenden Parzelle lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortsbaulichen Gründe entgegenstehen.

§ 44

Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

¹ Stützmauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.80 m am Hang und von 0.80 m in der Ebene dürfen an die Grenze gesetzt werden.

² Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, sind höhere Stützmauern zulässig. Sie müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt und abgestuft ausgeführt werden.

³ Der Gemeinderat kann für alle Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten des Bauherrn verlangen. Stützmauern sind optisch wirksam zu bepflanzen.

§ 37

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland haben Gebäude den zonengemässen Grenzabstand einzuhalten.

² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

§ 45

Abstand gegenüber dem Kulturland

(vgl. § 29 BauV)

¹ Gegenüber dem Kulturland ist, wo die Bauzonengrenze nicht gleichzeitig als Parzellengrenze gilt, für Hauptgebäude ein Grenzabstand von 4.00 m einzuhalten. Klein- und Anbauten sowie unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten. Diese Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 46

Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen

(gestützt auf § 111 Abs. 1a BauG)

¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Einfriedigungen, Böschungen (bis zu einem Neigungsverhältnis von 2:3) und Pflichtparkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können sie bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

² Der Gemeinderat kann Stützmauern, Böschungen und Pflichtparkfelder bei Strassen ohne Gehweg bis an die Strassengrenze bewilligen, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite gemäss den gängigen Normen für den massgebenden Begegnungsfall aufweist und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

³ Stützmauern und Einfriedigungen, die höher als 1.80 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt und abgestuft ausgeführt werden.

⁴ Gegenüber Gemeindestrassen müssen zur Strasse gerichtete Garagenvorplätze eine Tiefe von 5.50 m aufweisen. Sofern Garagenvorplätze gegenüber Gemeindestrassen als Pflichtabstellplätze angerechnet werden, muss bei einer Senkrechtparkierung eine Mindestdiefe von 6.00 m und bei einer Längsparkierung eine Mindestdiefe von 3.00 m eingehalten werden.

⁵ Sofern die Hauptwohnseite zur Gemeindestrasse hin ausgerichtet ist, gilt ein Strassenabstand von 6.00 m. In der Dorfzone kann davon abgewichen werden.

4.3 Untergeschosse

§ 47

Abgrabungen
Untergeschosse
(vgl. § 23 BauV)

¹ Untergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge an das an eine Gebädefassade anschliessende Terrain freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade 6.00 m (z.B. für Garagen und Erschliessungsanlagen) breit sein, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

² Bei denjenigen Fassaden, welche die zulässigen Masse gemäss Abs. 1 überschreiten, müssen die Gesamthöhen um die Höhe der Abgrabung reduziert werden.

(bisherigen § 45 BNO aufheben, Definition aus BauV übernehmen)

(bisherigen § 38 BNO aufheben, Definition aus BauV übernehmen)

4.4 Arealüberbauungen

§ 48

Arealüberbauungen ¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3, W5 und WG3 zulässig.

² Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 2000 m² aufweist.

³ Sind die Voraussetzungen für Arealüberbauungen erfüllt, ist ein zusätzliches **Vollgeschoss** zulässig und die Gesamthöhe kann um 3.00 m erhöht werden. Die ausserhalb der Arealüberbauungen gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht durch mehr als den zonengemässen Schattenwurf oder Lichtentzug benachteiligt werden.

⁴ Nicht für Besucher reservierte Parkfelder sind in unterirdischen Sammelgaragen unterzubringen.

§ 45

Höhe Kniestock Die Höhe des Kniestockes darf das Mass von 50 cm nicht überschreiten. Wo die zulässige Geschoszahl nicht erreicht wird, darf zur besseren Ausnützung des Dachgeschosses der Kniestock erhöht werden.

§ 38

Grünflächenanteil ¹ Der Grünflächenanteil (GA) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Grünfläche und der anrechenbaren Grundstückfläche.

² Als anrechenbare Grünfläche gelten alle Freiflächen. Rasensteinplätze und begrünte Dachflächen von Hochbauten zählen nicht als Grünflächen.

§ 51

Arealüberbauungen ¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3, W5 und WG zulässig.

² Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 2000 m² aufweist.

³ Sind die Voraussetzungen für Arealüberbauungen erfüllt, ist ein zusätzliches Geschoss zulässig. Die ausserhalb der Arealüberbauungen gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht durch mehr als den zonengemässen Schattenwurf oder Lichtentzug benachteiligt werden.

⁴ Gemeinschaftliche Anlage der notwendigen Abstellplätze (exkl. Besucherparkplätze) sind in unterirdischen Sammelgaragen unterzubringen.

	§ 39
Benützung von Privateigentum	<p>¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.</p> <p>² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen, Beleuchtungskandelaber, Hydranten und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.</p> <p>³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.</p>
	§ 40
Allgemeine Anforderungen	<p>¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material, Wärmedämmung und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.</p>
Gutachten	<p>² Der Gemeinderat kann, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen.</p>

	5.1 Öffentliche Einrichtungen
	§ 49
Öffentliche Einrichtungen	<p>¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die <u>Nummerierung der Bauten obliegen dem Gemeinderat.</u></p> <p><i>(Abs. 2 ist neu in § 19 Abs. 3 BauV abgedeckt)</i></p> <p>² Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist <u>angemessen</u> Rücksicht zu nehmen.</p>
	5.2 Technische Bauvorschriften
	<i>(aufheben, ist mit § 52 BauG genügend abgedeckt)</i>
	§ 50
Beschädigte Bauten und Anlagen	<p>¹ <u>Beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert der vom Gemeinderat vorgegebenen Frist ganz beseitigt oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wieder erstellt werden.</u></p> <p>² <u>Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Weisungen.</u></p> <p>³ <u>Bei Gefährdung der öffentlichen Sicherheit ordnet der Gemeinderat entsprechende Massnahmen auf Kosten der Bauherrschaft an.</u></p>

§ 43

Energiespar-
massnahmen

¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden. Vorbehalten bleiben Denkmalschutzobjekte.

³ Als nicht anrechenbare Bruttogeschossfläche gelten ungeheizte Wintergärten bis 20% der Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit, Windfänge mit einer Maximalfläche von 6 m² sowie Mauerwerkstärken über 30 cm.

⁴ Anlagen zur Nutzung von Alternativenenergien sind gestattet.

§ 42

Innenräume mit
starkem Publi-
kumsverkehr

¹ Der Gemeinderat bestimmt die Anforderungen für Innenräume mit starkem Publikumsverkehr, gegebenenfalls in Ergänzung von eidgenössischen oder kantonalen Vorschriften.

§ 44

Ausrichtung der
Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung, usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 51

Energieeffizienz /
Wärmeerzeuger

¹ Neue Wärmeerzeuger mit fossilen Brennstoffen sind nur dann zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass energieeffizientere Wärmeerzeuger oder Wärmezulieferungen nicht verfügbar sind, einen geringeren CO₂-Ausstoss aufweisen, für die geplante Anwendung genügen und wirtschaftlich tragbar sind.

² Es dürfen nur Wärmeerzeuger eingebaut werden, die dem Stand der Technik entsprechen. Eine ortsfeste elektrische Widerstandsheizung darf nicht als Zusatzheizung eingesetzt werden.

³ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.

(bisherigen § 43 Abs. 2 BNO aufheben, ist umfassender in § 36 BauV geregelt)

(bisherigen § 43 Abs. 3 BNO aufheben, teilweise durch § 33 BauV geregelt)

(bezüglich Wintergärten vgl. § 42 BNO)

5.3 Arbeitsplatz- und Wohnhygiene

(bisherigen § 42 BNO aufheben)

§ 52

Nutzungsein-
schränkungen zur
Steigerung der
Wohnqualität

¹ In Bauzonen die dem Wohnen dienen (Einfamilienhauszone, Wohnzonen, Dorfzone, Wohnzone Bestand, Wohn- und Gewerbezone und Zentrumszone) sind Nutzungen und Betriebe, die ideelle Immissionen verursachen, wie z.B. Sexshops, Bordelle, gewerbsmässige Freitodbegleitung u.d.gl. nicht zulässig.

§ 53

Ausrichtung der
Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.

Raummasse,
Fenstergrössen,
Nebenräume

§ 46

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

Raumhöhe

Vollgeschoss Mind. 2.40 m, in Einfamilienhäusern und vergleichbaren Wohnungsarten mind. 2.30 m.

Dachgeschoss Mind. 2.40 m auf mind. 5 m² Fläche.

Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen), aber mind. 0.80 m².

Arbeitsräume dürfen künstlich belüftet oder belichtet werden, wenn durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden.

Mindestfläche

pro Zimmer 10.00 m²

Küchen, Badezimmer Geschlossene Küchen und Badezimmer dürfen nicht kleiner als 7.50 m² sein, ausgenommen in Kleinwohnungen.

Keller

für 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²

jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

Abstellraum Abstellräume von mindestens 10 % der pro Wohnung Wohnfläche, davon mind. 3 m² innerhalb der Wohnung.

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

Balkontiefe mind. 1.50 m.

Minimalflächen:

bei 1- und 2-Zimmerwohnungen 3.00 m²

bei 3- und 4-Zimmerwohnungen 4.50 m²

bei 5-Zimmer- und grösseren Wohnungen 6.50 m²

³ Geländer und Brüstungen haben den SIA-Normen zu entsprechen.

⁴ In der Dorfkerzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 54

(§ 46 Abs. 1 aBNO ist neu in § 36a BauV geregelt)

Wohnraumgrössen ¹ Folgende Mindestflächen sind erforderlich:

Mind. 1 Raum 16.00 m²

pro zusätzliche Zimmer 12.00 m²

====

(Grösse für Keller und Abstellräume in § 36a Abs. 2b BauV geregelt)

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Bäder / WCs, Garten, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen __ Dachwohnungen).

³ In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen. Ebenso bei Umbauten und Umnutzungen, sofern technisch und räumlich nicht möglich sowie wirtschaftlich nicht tragbar.

§ 47

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

§ 56

Abstellplätze

¹ Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge sowie deren bauliche Ausgestaltung richten sich nach der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV), bzw. den einschlägigen Normen der VSS.

Anordnung Autoabstellplätze

² Zum Zwecke der grösstmöglichen Verlagerung von Fahrten auf den öffentlichen Verkehr sowie zum Schutze vor den Auswirkungen des Verkehrs, bestimmt sich das Angebot an Parkfeldern (zu realisierendes Angebot) in Prozenten des reduzierten Bedarfs (Pflichtabstellplätze gemäss Parkierungsreglement) wie folgt:

Zonen	Personal		Kunden / Besucher	
	Min.	Max.	Min.	Max.
A1 Arbeitsplatzzone 1	80%	90%	85%	95%
A1K Arbeitsplatzzone 1 Kreuzäcker	80%	90%	85%	95%
A2 Arbeitsplatzzone 2	80%	90%	85%	95%
HG Handels- und Gewerbezone	80%	90%	85%	95%
HGO (für EZ/FM-Nutzung)	60%	70%	60%	70%
EZ Einkaufszone	90%	90%	85%	95%
WGK Wohn- und Gewerbezone Kreuzäcker (Nur Gewerbenutzungsanteil) (EZ-Nutzung = Einkaufszentren) (FM-Nutzung = Fachmärkte)	80%	90%	85%	95%

³ Die Gemeindeversammlung legt im Parkierungsreglement die Höhe und Verwendung der Ersatzabgaben fest.

⁴ Die Gebührenpflicht und die Gebühren für das Parkieren auf öffentlichem Grund werden in den Reglementen über das Parkieren auf öffentlichem Grund bestimmt.

⁵ Der Gemeinderat kann für Parkplätze bei publikumsintensiven Nutzungen eine zweckmässige Bewirtschaftung ab der ersten Minute verlangen.

§ 55

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

¹ Vor dem Bezug ist der Nachweis zu erbringen, dass Gebäude und Anlagen genügend ausgetrocknet, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen und die Anforderungen des Schall- und Wärmeschutzes erfüllt sind. Der Gemeinderat kann den Bezug verweigern, wenn diese Anforderungen nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

§ 56

Minimale und maximale Anzahl Parkfelder (neu, auf Basis des KGV)

¹ Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm. Ist das vereinfachte Verfahren gemäss der VSS-Norm SN 640'281 anzuwenden, ist das minimale und maximale Parkfelderangebot wie folgt zu ermitteln:

Zone	Bewohner	Personal	Kunden, Besucher
	min. / max.	min. / max.	min. / max.
E2, W2, D	80% / 100%	80% / 100%	80% / 100%
W3, W5, WB	70% / 100%	70% / 90%	70% / 90%
WG3, WG4	70% / 100%	60% / 80%	70% / 90%
Z	50% / 100%	50% / 60%	50% / 60%
A1N	---	50% / 60%	50% / 60%
A2N	---	60% / 80%	70% / 90%

² Für jedes nicht erstellte Parkfeld unterhalb des minimalen Angebotes ist eine Ersatzabgabe zu entrichten. Der Gemeinderat befreit von der Ersatzabgabe, wenn die Voraussetzungen von § 55 Abs. 3 BauG und von § 58 Abs. 2 BauG erfüllt sind.

(da nicht nur Zentrumszone betroffen, hier eingefügt)

³ Innerhalb des im Bauzonenplan bezeichneten Perimeters umweltrechtliche Vorschriften sind insgesamt maximal 3'900 Parkfelder für Verkaufsnutzungen und davon maximal 3'500 Parkfelder für Kunden zugelassen.

⁴ Die Gemeindeversammlung legt im Parkierungsreglement die Höhe und Verwendung der Ersatzabgaben fest.

⁵ Die Gebührenpflicht und die Gebühren für das Parkieren auf öffentlichem Grund werden im Reglement über das Parkieren von Fahrzeugen auf öffentlichem Grund bestimmt.

§ 57

Parkplatz-
bewirtschaftung

1 Eigentümerinnen und Eigentümer von Parkieranlagen mit mehr als 5 öffentlich benutzbaren privaten Parkfelder (Kundenparkplätze) können bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung im Baubewilligungsverfahren zur Bewirtschaftung der Parkierananlage verpflichtet werden.

§ 58

Parkleitsystem

1 Der Gemeinderat kann ein Parkleitsystem einführen und erweitern.

2 Die Eigentümerinnen und Eigentümer öffentlich zugänglicher Parkieranlagen für Motorfahrzeuge können verpflichtet werden, die nötigen Einrichtungen zu erstellen, zu unterhalten sowie sich an den Kosten des Parkleitsystems zu beteiligen. Die Ausgestaltung dieser Verpflichtung und das Mass der Kostenbeteiligung werden in einem Reglement festgelegt.

§ 59

Autoreduziertes
Wohnen

1 Der Gemeinderat kann die Anzahl Parkfelder gemäss § 56 Abs. 1 BNO weiter reduzieren oder ganz aufheben.

2 Bewilligungsvoraussetzungen für autoreduziertes oder autofreies Wohnen sind:

- ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs
- die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Eintrag im Grundbuch
- ein periodisches Controlling der Umsetzung des Mobilitätskonzepts zu Händen der Bewilligungsbehörde.

⁷ In den Zonen WGK und A1K ist mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept einzureichen, in dem die Bauherrschaft bzw. die Unternehmen aufzeigen, wie sie aus Gründen der beschränkten Verkehrskapazität und der möglichst geringen Auswirkungen auf die Umwelt den öffentlichen Verkehr oder weitere Langsamverkehrsmittel benutzen. Der Gemeinderat legt das Verfahren zur Kontrolle des Mobilitätskonzepts fest.

§ 54

Verkehrsanlagen

1 Privatstrassen kann die Gemeinde übernehmen, wenn sie den einschlägigen Vorschriften der Gemeinde und, wo solche fehlen, den VSS-Normen für die betreffende Strassenkategorie entsprechen.

§ 55

Ein- und Ausfahrten

1 Es muss nach Möglichkeit ein innerer Ausfahrtsradius von 4.00 m eingehalten werden. Die Sichtdistanz beträgt im Normalfall 30.00 m.

2 Ausfahrtrampen dürfen auf einer Länge von 5.00 m, gemessen ab Strassenrand, höchstens 5 % und im übrigen höchstens 12 % Neigung aufweisen. Über grössere Neigungen und über die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern entscheidet der Gemeinderat.

§ 60

Mobilitätskonzept

1 Mit dem Baugesuch einzureichen ist ein Mobilitätskonzept für öffentliche Nutzungen ab 10 Parkfeldern und sofern bei Neu-, Um- und Ergänzungsbauten sowie bei Umnutzungen mehr als 30 Parkfelder erreicht oder erstellt werden.

2 Mit dem Mobilitätskonzept ist insbesondere aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kundschaft usw.) mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs organisiert und bewältigt werden kann. Es sind verbindliche Ziele und Massnahmen mit einem Kontrollinstrument vorzulegen. Diese werden mit der Baubewilligung durch den Gemeinderat festgelegt.

§ 57
Autowaschplätze Für wohnungszugehörige Garagen mit mehr als 10 Einheiten sind separate Waschplätze oder Waschboxen einzurichten.

§ 58
Einfriedungen Einfriedungen längs Verkehrsanlagen im Baugebiet sowie innerhalb des überbauten Gebietes dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dgl. aufweisen.

§ 56
⁶ Bei allen Gebäuden, wo aufgrund der Nutzung mit einem regelmässigen Abstellen von Velos, Mopeds, Fortbewegungsmitteln für Kinder, Kinderwagen, etc. zu rechnen ist, sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze bzw. -räume bereitzustellen.

§ 48
Velos, Kinderwagen, Kehrichtsammelplätze ¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, nahe beim Hauseingang gelegene, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 61
Anordnung und Gestaltung Parkfelder ¹ Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit Sträuchern einzufassen und mit Bäumen zu beschatten, damit eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität mit minimaler Beeinträchtigung der Wohnbereiche und ausreichende Grünflächen resultieren.

² Bei Bauvorhaben mit mehr als 10 Parkfeldern sind die erforderlichen Abstellplätze aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissions-schutzes oder der Freiraumgestaltung unterirdisch oder in Gebäuden anzuordnen.

³ Bei Bauvorhaben mit mehr als 10 Parkfeldern sind die baulichen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen zu erstellen.

⁴ Wird mit einem Konzept der Nachweis erbracht, dass sich die Parkplätze gut in die Gesamtanlage einfügen, eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet und die Wohnqualität nicht wesentlich beeinträchtigt ist, können sie teilweise oberirdisch angeordnet werden.

⁵ Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben, soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten.

§ 62
Fahrräder ¹ Der Bedarf für die Anzahl bereit zu stellender Veloparkplätze errechnet sich aus der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm.

² In __ Mehrfamilienhäusern sind __ separate und gut zugängliche, abschliessbare und gedeckte Abstellräume für Fahrräder zu erstellen. Mindestens 25% der erforderlichen Abstellplätze sind gedeckt in der Nähe der Hauseingänge oder an gut erreichbarer Lage anzuordnen.

Kinderwagen ³ In Mehrfamilienhäusern sind in Eingangsnähe gut zugängliche und genügend grosse Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 49

Spiel- und Begegnungsplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund abseits der Strassen und an gut besonnten Stellen Spiel- und Begegnungsplätze zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

² Die Grösse der Spiel- und Begegnungsplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Als Richtlinie für die Gestaltung gelten die Empfehlungen der Pro Juventute.

³ Die Bereitstellung von Spiel- und Begegnungsplätzen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Ferner ist eine solche Anordnung grundbuchlich sicherzustellen.

§ 50

Gemeinschaftsräume

Bei grösseren Wohnüberbauungen (ab 15 Wohneinheiten) und Arealüberbauungen und Wohnhochhäusern sind Gemeinschaftsräume für die Freizeitbeschäftigung der Bewohnerinnen und Bewohner zu erstellen, die in der Regel mindestens 2 % der Bruttogeschossflächen (BGF) zu betragen haben. Die Gemeinschaftsräume sind mit WC, Koch- und Abwaschgelegenheiten auszustatten. Die schall- und wärmetechnische Dämmung hat eine einwandfreie Nutzung der Räume zu gewährleisten.

§ 41

Sicherheit im öffentlichen Raum

¹ Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten etc.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten Rechnung zu tragen. Unbeleuchtete und unübersichtliche Bereiche sind zu vermeiden.

² Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen zu erhöhen.

§ 48

Kehrichtsammelplätze

² Die Kehrichtsammelplätze sind ausreichend zu dimensionieren und so anzulegen, dass keine Wohnungen durch Geruchsimmissionen beeinträchtigt werden. Durch geeignete Massnahmen sind sie optisch abzuschirmen.

§ 63

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen

¹ Ab 4 Wohneinheiten sind im Freien auf privatem Grund zweckmässig angeordnete und gestaltete, gemeinschaftliche und altersgerechte Spiel- und Aufenthaltsbereiche anzulegen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Ihre Grundfläche hat __ mindestens 15 % der gesamten **Geschossfläche** für Wohnen (inkl. Dach-, Attika- und Untergeschoss) zu betragen. Bei der Ausgestaltung sind die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.

² Der Gemeinderat merkt gestützt auf die Baubewilligung die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Grundbuch an.

³ Die Bereitstellung von Spiel- und Begegnungsplätzen kann __ gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Ferner ist eine solche Anordnung grundbuchlich sicherzustellen

§ 64

Gemeinschaftsräume

¹ Bei grösseren Wohnüberbauungen (mehr als 14 Wohneinheiten), Arealüberbauungen und Wohnhochhäusern sind Gemeinschaftsräume für die Freizeitbeschäftigung der Bewohnerinnen und Bewohner zu erstellen, die in der Regel mindestens 2 % der gesamten Geschossfläche für Wohnen (inkl. Dach-, Attika- und Untergeschoss) zu betragen haben. Die Gemeinschaftsräume sind mit WC, Koch- und Abwaschgelegenheiten auszustatten. Die schall- und wärmetechnische Dämmung hat eine einwandfreie Nutzung der Räume zu gewährleisten.

§ 65

Sicherheit im öffentlichen Raum

¹ Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten etc.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten Rechnung zu tragen. Sie sind zu beleuchten und übersichtlich zu gestalten; in Innenräumen ist eine helle Farbgebung vorzusehen.

² Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen zu erhöhen.

§ 66

Entsorgungsplätze

¹ Die Sammelplätze für Container, Kehricht, Grüngut usw. sind ausreichend zu dimensionieren und so anzulegen, dass keine Wohnungen und Arbeitsplätze durch Geruchsimmissionen beeinträchtigt werden. Durch geeignete Massnahmen sind sie optisch abzuschirmen.

§ 59

Allgemeine
Anforderungen

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild insbesondere nach folgenden Kriterien:

- a. Stellung (Firstrichtung),
- b. Grösse der Baukörper,
- c. Wirkung im Strassenraum,
- d. Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
- e. Dachform, Dachneigung,
- f. Fassadengliederung,
- g. Materialwahl, Farbe,
- h. Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a. zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes, Schall- und Wärmeisolationssachverhalt usw.) verlangen;
- b. Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c. in empfindlichen Umgebungen bei aussergewöhnlichen Bauten sowie wenn er dies aus verkehrstechnischen Gründen für angezeigt erachtet, eine Begutachtung verlangen;
- d. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e. die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf eine andere Weise vermieden werden kann.

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

§ 67

(§ 59 Abs. 1a BNO neu in § 15e BauV geregelt)

Allgemeine
Anforderungen

¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschafft:

- a. zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes __ usw.) verlangen;
- b. Vorschläge zur besseren Einordnung verlangen;
- c. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- d. die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf eine andere Weise vermieden werden kann;
- e. in empfindlichen Umgebungen sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern;

² Bei der Anordnung und Gestaltung von Bauten, Anlagen und Freiräumen ist der Minderung von Hitzeentwicklung (Klimawandel) und der Biodiversität (Ökologische Vielfalt) grosse Beachtung zu schenken (Kaltluftströme, Farbgebung und Fassadengestaltung, einheimische Bäume und Grünstrukturen, minimal versiegelte Flächen, Retention usw.). Die Gemeinde erlässt dazu ein Merkblatt. Der Gemeinderat kann im Bewilligungsverfahren entsprechende Auflagen und Anordnungen verfügen.

§ 68

Dachgestaltung

1 Die Gestaltung der Dächer, insbesondere die Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials sowie die Gestaltung von Dachdurchbrüchen bedürfen an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten und in der Dorfzone besonderer Sorgfalt.

(vgl. § 24
Abs. 1bis BauV)

2 Dachdurchbrüche haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können, ausser in der Dorfzone, Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.

3 Attikageschosse dürfen eine Höhe von max. 3.50 m aufweisen und sind mit einem Flachdach von höchstens 5° Neigung zu versehen.

4 Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° sind ökologisch wertvoll und extensiv gemäss SIA 312 (Grundanforderung) zu begrünen. Bei oberirdischen Garagen, Velounterständen, Kleinstbauten, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und begehbaren Terrassen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

§ 60

Aussenraumgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind den statischen Anforderungen entsprechend zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

§ 69

Aussenraumgestaltung

¹ Bauten und Anlagen haben dem **massgebenden Terrain** und der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst geringe Terrainveränderungen nötig sind. Versiegelte Flächen sind auf das Nötigste zu beschränken, Wege und Plätze sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.

² Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen gegenüber dem **massgebenden** Terrain in der Ebene nicht höher als 1.0 m und am Hang nicht höher als 1.8 m sein. Sie können bewilligt werden, wenn dadurch eine sorgfältige Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird. In der Höhe gestaffelte Geländeverläufe müssen in der Regel so zurückgesetzt sein, dass der Rücksprung mindestens dem Mass der Höhe der zugehörigen Stufe entspricht.

³ Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind sofort nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Baute abgeschlossen sein. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen.

⁴ Die unüberbauten Grundstücke sind, sofern dies möglich ist, landwirtschaftlich zu nutzen. Jedenfalls sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verpflichtet, die Grundstücke zu pflegen und zu unterhalten. Die Umwelt darf durch das Brachliegen nicht beeinträchtigt werden.

§ 52

Reklame

¹ Lage, Grösse und Anzahl von Reklamen und ähnlichen Anlagen dürfen das Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

² Der Gemeinderat erlässt Richtlinien betreffend Anordnung, Anzahl und Gestaltung von Reklamen.

§ 61

Materiallager

¹ Die Lagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Arbeitsplatzzonen bewilligt werden.

² In den Arbeitsplatzzonen 1 und 2 dürfen für den Gebrauchtwagenhandel und für die Bereitstellung von Export-Gebrauchtwagen ausserhalb von geschlossenen Gebäuden maximal 25 % der parzellierten Grundstücksfläche genutzt werden. Bei überbauten Grundstücken sind vorgängig die Gebäudeflächen mitsamt den Grenzabständen in Abzug zu bringen.

³ Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Lagerung und des Lagerplatzes. Er kann eine Umzäunung verlangen.

⁴ Die Umgebung ist Bestandteil des Baugesuches. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind sofort nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Baute abgeschlossen sein.

⁵ Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Bodenbeläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische Pflanzen zu verwenden. Reine Schotter- oder Steingärten sind nicht zugelassen. Der Gemeinderat erlässt je nach Bedeutung des Vorhabens besondere Auflagen in der Baubewilligung.

⁶ Ökologische Ausgleichsflächen bei Bauvorhaben ab 4 Wohneinheiten, Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen müssen mindestens 20% der Grundstückfläche umfassen. Anrechenbar sind nicht unterbaute, naturnah gestaltete Flächen, die nicht anderen Zwecken (Spiel-, Abstellplätze usw.) dienen wie Ruderalflächen, extensive Wiesen, Krautsäume und dergleichen. Dachbegrünungen können zu 50% angerechnet werden, dürfen aber insgesamt nicht mehr als die Hälfte der ökologischen Ausgleichsfläche ausmachen.

§ 70

Plakatstellen

¹ Reklamen und andere solche Einrichtungen haben sich gut ins Orts-, Strassen und Landschaftsbild einzuordnen.

² Der Gemeinderat erlässt hierzu ein Reglement bezüglich Platzierung, Formate, Gestaltung und dergleichen.

§ 71

Materiallager

¹ Die Lagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitsplatzzone A2N bewilligt werden.

(bisherigen Abs. 2 aufgehoben)

² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Lagerung und des Lagerplatzes. Er kann eine Umzäunung verlangen.

6.2 Umweltschutz

§ 72

Einwirkungen

¹ Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung ihres Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das __ Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

² Verboten sind insbesondere sämtliche schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

³ Es sind alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 73

Lärmschutz

¹ Wohnungen haben in Bezug auf die Grenzwerte für Luft- und Trittschall, Geräusche von haustechnischen Anlagen und von Aussenlärm den erhöhten Anforderungen der geltenden SIA Norm Nr. 181, Schallschutz im Hochbau, zu entsprechen. Bei Umbauten und Umnutzungen kann davon abgewichen werden, sofern die erhöhten Anforderungen technisch nicht möglich und wirtschaftlich nicht tragbar erfüllbar sind.

§ 74

Aussen-
beleuchtungen

¹ Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen Sicherheit dienen, sind bei Gewerbe- und Wohnbauten sparsam und gezielt einzusetzen. Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind nicht gestattet.

² Für Gebäude mit Repräsentationsfunktion oder für Baudenkmäler kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

§ 62

Einwirkungen

¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das benachbarte Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

² Verboten sind insbesondere sämtliche schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

³ Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 63

Lärmschutz

¹ Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

² Wohnungen haben in bezug auf die Grenzwerte für Luft- und Trittschall, Geräusche von haustechnischen Anlagen und von Aussenlärm den erhöhten Anforderungen der geltenden SIA Norm Nr. 181, Schallschutz im Hochbau, zu entsprechen.

§ 75

Mobilfunkanlagen

¹ Optisch wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

- 1. Priorität; Arbeitsplatzzonen
- 2. Priorität; in der "Zentrumszone", den "Wohn- und Gewerbezones" und den "Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen", davon ausgenommen sind Gebäude und Freiräume mit empfindlicher Nutzung gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. a NISV
- 3. Priorität; in den "Wohnzonen", der "Einfamilienhauszone" oder der "Dorfzone"

² Bestehende Standorte sind vorzuziehen. In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn dies in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den reinen Wohnzonen eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung des betroffenen Quartiers bezweckt.

7. TEIL Vollzug und Verfahren

§ 64

Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

² Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 65

Auflagen, Bedingungen, Sicherstellungen

¹ Der Baubewilligungsnehmer kann für die Erfüllung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung zu angemessenen Sicherheitsleistungen (Bankgarantie, etc.) verpflichtet werden.

§ 66

Gebühren

¹ Die Gebühren und die Übernahme der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, usw.) richten sich nach der Gebührenordnung der Gemeinde.

§ 67

Vollzug

Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug der BNO erlassen.

7. TEIL Vollzug und Verfahren

§ 76

Hilfsorgane des Gemeinderates

¹ Der Gemeinderat kann für die Prüfung von Gesuchen Kommissionen mit beratender Funktion (z.B. Baukommission) _____ beiziehen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

(bisherigen § 65 BNO aufheben)

§ 77

Gebühren

¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

(bisherigen § 67 BNO aufheben)

§ 68

Aufhebung
bisherigen Rechts

- ¹ Diese Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
- a) die Bauordnung vom 19. Oktober 1982, ausgenommen die §§ 122, 123 und 124.
 - b) die Nutzungsordnung Kulturland vom 4. Januar 1994
 - c) der Zonenplan vom 19. Oktober 1982, ausgenommen die Zonen G, Gewerbezone (Gebiet 'Breite') und J, Industriezone (Gebiet 'Wille')
 - d) der Kulturlandplan vom 4. Januar 1994
 - e) der Bauzonenplan Schutzobjekte 1991 vom 4. Januar 1994
- ² Die Bauordnung tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

§ 78

Aufhebung
bisherigen Rechts

- ¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
- a) der Bauzonenplan, der Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 26. Januar 2005
 - b) die Teiländerung Bauzonenplan und die BNO Wille vom 17. August 2004
 - c) die Teiländerung BNO HG-Ost vom 26. Oktober 2005
 - d) die Teiländerung Zonenplan Kreuzäcker und die Teiländerung BNO vom 1. Juli 2008
 - e) die Teiländerung P046 Zentrum (Bauzonenplan und BNO) vom 18. Februar 2009
 - f) die Teiländerung Bauzonenplan und Kulturlandplan Händli vom 4. Juli 2012
 - g) die Teiländerung Bauzonenplan und BNO Handels- und Gewerbezone (HG) vom 16. August 2012
 - h) die Teiländerung BNO, Bauzonen- und Kulturlandplan Kreuzäcker vom ...

§ 79

Inkrafttreten

- ¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.