



Gemeinde Neuenhof

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom: 27. März 2015 bis 30. April 2015

Vorprüfungsbericht vom: 11. August 2016

Öffentliche Auflag vom: 9. September 2016 bis 10. Oktober 2016

Beschlossen von der
Gemeindeversammlung am: 27. März 2017 / 25. Juni 2018

Der Gemeindeamman: Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt am: 6. Juni 2018 / 17. Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Geltungsbereich	6
§ 1 Geltungsbereich	6
§ 2 Übergeordnetes Recht	6
2. Raumplanung	7
§ 3 Planungsgrundsätze	7
§ 4 Optimale Baulandausnutzung	7
§ 5 Nachverdichtung	7
§ 6 Sondernutzungsplanpflicht	8
§ 7 Perimeter "Hardstrasse"	9
§ 8 Umgebungsschutz Dorfzone	9
§ 8a Hochhäuser und höhere Häuser	9
§ 9 Weitere Planungsinstrumente	10
3. Zentrumsentwicklung	11
3.1. Zweck	11
§ 10 Zweck	11
3.2. Allgemeine Vorschriften	11
§ 11 Geltung	11
§ 12 Abgrenzungen	11
§ 13 Ziele Allgemein	11
§ 14 Konzept "Zentrumsentwicklung"	11
§ 15 Gebäude	11
§ 16 Freiraum	12
§ 17 Nutzungen im Erdgeschoss	12
3.3. Teilgebiete	12
§ 18 Entwicklungsziele für Teilgebiete	12
3.4. Umsetzung	14
§ 19 Planungsinstrumente	14
§ 20 Konkurrenzverfahren	14
§ 21 Landsicherung	14
§ 22 Fachgremium	14
§ 23 Ausnahmen	14
4. Zonenvorschriften	15
4.1. Bauzonen	15
§ 24 Bauzonen	15
§ 25 Wohnzonen	16
§ 26 Wohnzone "Webermühle"	16
§ 27 Wohn- und Arbeitsplatzzone 4	17
§ 28 Wohn- und Arbeitsplatzzone "Härdli"	17

§ 29	Zentrumszone	17
§ 30	Dorfzone	18
§ 31	Arbeitsplatzzone I	19
§ 32	Arbeitsplatzzone II	19
§ 33	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen; Kleingärten	19
§ 34	Grünzone	19
§ 35	Spezialzone "Überdeckung A1"	20
§ 36	Hochwassergefahrenzonen	20
§ 37	Oberflächenwasserschutz	21
4.2.	Landwirtschaftszonen	21
§ 38	Landwirtschaftszone	21
4.3.	Bauten in der Landwirtschaftszone	21
§ 39	Bauten in der Landwirtschaftszone	21
4.4.	Schutzzonen und -objekte	22
§ 40	Schutzzonen	22
§ 41	Landschaftsschutzzone	22
§ 42	Magerwiesen, Feuchtwiesen	23
§ 43	Hochstamm-Obstgärten	23
§ 44	Uferschutzzone Limmat	23
§ 45	Hecken	23
§ 46	Naturobjekte	23
§ 47	Naturschutzzone Wald	24
§ 48	Waldränder	24
§ 49	Freihaltegebiet Hochwasser	24
§ 50	Substanzschutzobjekte	25
§ 51	Kulturobjekte	26
5.	Definitionen	27
§ 52	Grünflächenziffer	27
§ 53	Geschlossene Bauweise	27
§ 54	Gewerbe	27
§ 55	Arealüberbauung	27
§ 56	Abstand gegenüber dem Kulturland	28
§ 57	Ungleichverteilung der Grenzabstände	28
§ 58	Besondere Vorschriften zum Gebäudeabstand	28
§ 59	Abgrabungen	28
6.	Bauvorschriften	29
6.1.	Baureife, Erschliessung	29
§ 60	Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke	29
6.2.	Technische Bauvorschriften	29
§ 61	Allgemeine Anforderungen	29
§ 62	Energiesparmassnahmen	30

§ 63	Wohnhygiene, Ausrichtung der Wohnungen	30
§ 64	Raummasse, Fenstergrößen, Nebenräume	30
§ 65	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	31
§ 66	Spiel- und Begegnungsplätze	31
6.3.	Parkierung	31
§ 67	Begrenzung, Bewirtschaftung und Anordnung von Parkfeldern	31
§ 68	Autoreduziertes Wohnen	32
§ 69	Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen	32
§ 70	Ersatzabgaben	32
7.	Allgemeine Schutzvorschriften	33
7.1.	Grundsätze zum Ortsbildschutz	33
§ 71	Beurteilungskriterien zum Ortsbildschutz	33
§ 72	Bauberatung	33
§ 73	Wettbewerb	34
§ 74	Anforderungen zur Aussenraumgestaltung	34
§ 75	Bepflanzungen auf und gegenüber öffentlichem Grund	34
§ 76	Flachdächer	34
§ 77	Antennenanlagen	34
§ 78	Materialablagerungen	35
7.2.	Umweltschutz	35
§ 79	Einwirkungen	35
§ 80	Lichtemissionen	35
§ 81	Entsorgung	35
8.	Vollzug und Verfahren	36
§ 82	Zuständigkeit	36
§ 83	Wirkungsberichte Nutzungsplanung	36
§ 84	Personenwechsel	36
§ 85	Gebührenreglement	37
§ 86	Vollzugsrichtlinien	37
9.	Schluss- und Übergangsbestimmung	38
§ 87	Übergangsbestimmung	38
§ 88	Aufhebung bisherigen Rechts	38
Anhang I		39
Zielvorgaben gemäss § 6 Abs. 2 BNO		39
Anhang II		41
Liste der Schutzobjekte		41
Anhang III		43

Minimal und maximal erforderliches Parkfelder-Angebot im vereinfachten Verfahren für die Bewohner, das Personal und die Besucher/Kunden (§ 67 Abs. 2 BNO)	43
Anhang IV	45
Berechnung des Parkfelder-Angebots im vereinfachten Verfahren für die Bewohner bei Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung autoreduziertes Wohnen (§ 68 Abs. 1 BNO)	45
Anhang V	46
Plan: Zuordnung der Platzflächen, Teilgebiete und Perimeter Konkurrenzverfahren gemäss § 12 BNO (Lage schematisch)	46

1. Geltungsbereich

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

¹Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

²Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Übergeordnetes Recht

*Übergeordnetes
Recht*

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, vor allem zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

2. Raumplanung

Planungs- grundsätze

§ 3 Planungsgrundsätze

¹Die wesentlichen Ziele mit der rechtlichen Bedeutung von Planungsgrundsätzen sind:

- a. die ökonomische und ökologisch sinnvolle Nutzung und Erschliessung des Baugebiets;
- b. die Förderung einer guten Wohnqualität bzw. eines guten Wohnumfelds;
- c. die Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen;
- d. die Förderung einer guten Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität;
- e. die Pflege des Ortsbilds;
- f. die Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen und landschaftlichen Qualitäten;
- g. der Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen Einwirkungen;
- h. und die aktive Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden und der Region.

²Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter grösstmöglicher Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

³Die Planungsgrundsätze der BNO sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich.

Optimale Baulandausnutzung

§ 4 Optimale Baulandausnutzung

¹Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und städtebaulichen Gegebenheiten optimal auszunutzen.

²Wenn ein Grundstück durch Neubauten nur teilweise bebaut wird, so sind diese nur bewilligungsfähig, wenn der Nachweis einer später möglichen, zonengemässen Bebauung erbracht wird.

³Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.

Nachverdichtung

§ 5 Nachverdichtung

¹Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete dienen der Nachverdichtung bestehender Einfamilienhausquartiere.

²Der Gemeinderat kann in diesen Gebieten maximal drei Vollgeschosse und die geschlossene Bauweise bewilligen. Ein Dach- bzw. Attikageschoss ist nicht zulässig. Voraussetzungen dafür sind:

- a. es entstehen mehr Wohneinheiten als heute vorhanden;
- b. ein unabhängiges Gutachten weist eine
 - gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie eine
 - gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nach.

§ 6 Sondernutzungsplanpflicht

Sondernutzungsplanpflicht

¹Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

²Für die einzelnen Gebiete gelten die Zielvorgaben gemäss Anhang I BNO.

³Bei Bedarf können weitere Erschliessungs- und Gestaltungspläne ausgearbeitet werden. Für diesen Fall kann der Gemeinderat Vorgaben bezüglich Bebauungsstruktur, Erschliessung und Freiraumgestaltung definieren.

⁴Ist eine zweckmässige Unterteilung des Planungsgebiets möglich, können für Teilgebiete je eigene Erschliessungs- oder Gestaltungspläne erstellt werden. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass das gesamte Gebiet nicht negativ betroffen wird und die Zielvorgaben auch bei etappierter Planung erreicht werden können.

⁵Als Grundlage für die Gestaltungspläne ist von den Grundeigentümern in einem qualifizierten Konkurrenzverfahren zwingend ein Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept ausarbeiten zu lassen. Die Gemeinde ist in das Verfahren miteinzubeziehen.

⁶Wird der Gestaltungsplan im Sinne einer kooperativen Planung zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde erarbeitet, kann auf das Konkurrenzverfahren gemäss Abs. 5 verzichtet werden.

⁷Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich besonders gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

⁸Für Neubauten im Rahmen von Gestaltungsplänen ist mindestens der jeweils geltende Minergie-Standard vorgeschrieben. Andere Lösungen, die bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung mindestens gleichwertige Resultate erreichen, sind ebenfalls zulässig.

⁹Geringfügige Bauvorhaben und untergeordnete Umgestaltungen, Erweiterungen und Zweckänderungen können ohne Erschliessungs- oder Gestaltungsplan bewilligt werden, sofern sie keine wesentlichen Auswirkungen haben bzw. den Zielvorgaben gemäss Anhang I der BNO nicht widersprechen.

§ 7 Perimeter "Hardstrasse"

*Perimeter
"Hardstrasse"*

¹Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete dienen der Umstrukturierung und Nachverdichtung der Grundstücke entlang der Hardstrasse.

²Es gelten die Vorschriften der Wohnzone W4.

³Der Gemeinderat kann Abweichungen von der Regelbauweise bewilligen.

Voraussetzungen für die Abweichungen sind:

- a. eine parzellenübergreifende Planung;
- b. die Fassung des Strassenraums bzw. die Bildung einer Skyline gegenüber der Limmat;
- c. die Anordnung der Gebäude in der ersten, des Freiraums in der zweiten Bautiefe;
- d. eine gemeinsame Autoabstellanlagen;
- e. die Einhaltung der übrigen für Arealüberbauungen geltenden Bestimmungen.

⁴Für Neubauten, welche die Voraussetzungen gemäss Abs. 3 erfüllen, kann der Gemeinderat die geschlossene Bauweise und bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen.

§ 8 Umgebungsschutz Dorfzone

*Umgebungsschutz
Dorfzone*

¹Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete dienen der städtebaulich und architektonisch guten Gestaltung von Neubauten im Übergangsbereich zur Dorfzone. Sie sind der Grundnutzungszone überlagert.

²Bei der Gestaltung der Bauten und Aussenräume ist auf den Charakter der Dorfzone Rücksicht zu nehmen. Es gelten die Beurteilungskriterien nach § 71 BNO.

³Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben frühzeitig anzuzeigen.

§ 8a Hochhäuser und höhere Häuser

*Hochhäuser und
höhere Häuser*

¹In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind Hochhäuser bzw. höhere Häuser im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.

²Der Gestaltungsplan regelt vor allem:

- a. die städtebaulich begründete Gesamthöhe der Hochhäuser bzw. der höheren Häuser, welche Rücksicht nimmt auf die nähere Umgebung. Die im Bauzonenplan angegebenen Gesamthöhen dienen dabei als Richtwerte.
- b. die erhöhten Anforderungen an die Architektur, wie eine gute Einführung in den städtebaulichen Kontext, die Fernwirkung, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung;
- c. die Erschliessung durch den privaten und öffentlichen Verkehr sowie das Mobilitätskonzept;
- d. das Nutzungskonzept;
- e. und das Aussenraumkonzept, welches auch ökologischen Ansprüchen genügt.

§ 9 Weitere Planungsinstrumente

Weitere Planungsinstrumente

¹Zu den weiteren Planungsinstrumenten gehören Leitbilder, Richtpläne, Inventare, Grundlagenpläne und Konzepte.

²Die Leitbilder, Inventare und die Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie sind für die Beurteilung von Planungen beizuziehen.

³Richtpläne und Konzepte zeigen die gewünschte räumliche Entwicklung bestimmter Areale, Gebiete oder Quartiere auf. Sie enthalten Festlegungen zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Landschaft, Energie usw.

⁴Die weiteren Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und beschlossen. Sie sind bei der Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben sowie zur Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen als Grundlage für die Sondernutzungsplanungen.

3. Zentrumsentwicklung

3.1. Zweck

§ 10 Zweck

Zweck

Der im Bauzonenplan speziell bezeichnete Perimeter dient der Erneuerung, Aufwertung und Umstrukturierung des Ortszentrums von Neuenhof.

3.2. Allgemeine Vorschriften

§ 11 Geltung

Geltung

Die allgemeinen Vorschriften gelten für alle Grundstücke im Perimeter, soweit in den Zusatzvorschriften für die Teilgebiete nicht ausdrücklich etwas Abweichendes bestimmt ist.

§ 12 Abgrenzungen

Abgrenzungen

Für die Abgrenzung der Teilgebiete, der Platzflächen und der Perimeter der Konkurrenzverfahren ist der Plan im Anhang V BNO massgebend.

§ 13 Ziele Allgemein

Ziele allgemein

Für den Perimeter "Zentrumsentwicklung" gelten folgende allgemeinen Ziele und Vorgaben:

- a. Die unterschiedlichen Abschnitte entlang der Zürcherstrasse sind entsprechend ihrer Bedeutung als Wirtschaftszentrum von Neuenhof weiterzuentwickeln.
- b. Gebäude haben sich in den baulichen Kontext einzufügen und variierende Strassenabstände aufzuweisen.
- c. Öffentliche Fusswegverbindungen und Grünräume haben die Durchlässigkeit des Zentrums und seine Anbindung an die angrenzenden Quartiere, den Bahnhof und die Landschaftsräume sicherzustellen.
- d. Zentrale Nutzungen haben sich hauptsächlich entlang der Zürcherstrasse und um den Bahnhof herum anzusiedeln.

§ 14 Konzept "Zentrumsentwicklung"

Konzept "Zentrumsentwicklung"

Der Bericht "Konzept Zentrumsentwicklung Neuenhof" (inkl. Pläne) vom 1. Juni 2016 verdeutlicht die Ziele und dient als Grundlage für die Umsetzung bzw. für das Fachgremium gemäss §§ 19 bis 23 BNO.

§ 15 Gebäude

Gebäude

¹Gebäude sind grundsätzlich parallel zur Strasse anzuordnen.

²Wird ein Gebäude bzw. eine Gebäudeeinheit deutlich grösser als die Nachbarbaute erstellt, ist sie volumetrisch zu gliedern. Dabei ist darauf zu achten, dass die Gliederung einen architektonischen und funktionalen Mehrwert bringt.

³Gebäude sind so zu gestalten, dass sie dem öffentlichen Raum ihre Eingänge und eine voll befensterte Fassade zuwenden.

⁴Wohnungen im Erdgeschoss sind als Hochparterre auszubilden und vor Einblicken zu schützen.

§ 16 Freiraum

Freiraum

¹Platzflächen sind durch Neubauten zu fassen.

²Der Freiraum zur Strasse ist als wichtiger Bereich des Freiraums anzusehen und dementsprechend durch Beizug einer Fachperson parzellenübergreifend zu gestalten.

³Private Freiräume im Erdgeschoss sind strassenseitig als eingezogene Loggien zu gestalten.

⁴Der Übergang zwischen privaten Freiräumen und dem öffentlichen Raum ist als frei begehbare und nutzbare Vorzone oder als gemeinschaftlicher Vorgarten zu gestalten.

§ 17 Nutzungen im Erdgeschoss

Nutzungen im Erdgeschoss

¹In den Erdgeschossen, welche der Zürcher-, Sand- und Hardstrasse zugewandt sind, sind in der ersten Raumtiefe nur publikumsorientierte, gewerbliche oder gemeinschaftliche Nutzungen zulässig.

²Der Gemeinderat kann andere Nutzungen zulassen, sofern nachgewiesen wird, dass kein Bedarf gegeben ist.

³Für publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen müssen die Erdgeschosse eine Geschosshöhe von mindestens 4.10 m aufweisen (gemessen von Oberkante bis Oberkante der fertigen Böden).

3.3. Teilgebiete

§ 18 Entwicklungsziele für Teilgebiete

Entwicklungsziele für Teilgebiete

Zusätzlich zu den allgemeinen Zielen gelten für die Teilgebiete I bis V nachfolgende Entwicklungsziele:

Teilgebiet I - Zentrum

Der Kreuzungsbereich ist als zusammenhängender Verkehrsplatz mit publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschossen zu entwickeln. Der Standort des

bestehenden Hochhauses ist zu erhalten. Die Neubauten zwischen Zürcher- und Bifangstrasse sind als "Tor" zum alten Dorfkern besonders sorgfältig zu gestalten. Die übrigen Bauten haben sich zukünftig zur Zürcherstrasse und zum Platz hin zuzuwenden. Zum benachbarten Zentrumspark ist eine räumliche Abgrenzung zu schaffen (z. B. Markthalle, Baumgruppe). Die Erschliessung ist von der Sandstrasse her zu lösen.

Teilgebiet II - Zentrumspark

Die bestehende Grünfläche entlang der Zürcherstrasse und vor dem Gemeindehaus ist zu einem Park weiter zu entwickeln und mit neuen Querachsen an die umliegenden Quartiere anzubinden. Gebäude, die einer öffentlichen Nutzung dienen, dürfen in den Raum des Parks hineingreifen (z. B. Dach, Arkade).

Teilgebiet III - Kirchplatz

Zwischen der Kreuzung und der neuromanischen Pfarrkirche ist eine baumbestandene Platzfläche zu realisieren. Im Zusammenhang mit der Limmattalbahn ist der Knoten Dorfstrasse-Zürcherstrasse-Hardstrasse umzugestalten, um die räumliche Situation (z. B. Sicht auf die Kirche, Gebäudevorplätze) zu verbessern.

Teilgebiet IV - Sandstrasse/Bahnhof SBB

Die bestehenden Bauten nördlich der Sandstrasse sind durch Sockelbauten für Läden oder Dienstleistungen zu ergänzen. Entlang der Strasse sind Kundenparkplätze vorzusehen. Zwischen der Hardstrasse und dem Bahnhof ist ein angemessener Bahnhofplatz als Empfangsraum zu entwickeln. Langfristig ist der Zugang zu den Gleisen mittels Überführung sicherzustellen (in der Verlängerung der Sandstrasse).

Teilgebiet V - Sportpark

Die Qualität des Sportparks mit seinem vielfältigen Nutzungsangebot und den Ausblicken bis zur Lägern sind zu erhalten. Neubauten haben sich an der bestehenden Typologie zu orientieren (freistehende Gebäude in fliessendem Grünraum ohne Erdgeschosswohnungen bzw. private Aussenräume). Kann der Grünraum um den Sportpark über die Hardstrasse hinaus erweitert werden, ist die Reihe der bestehenden Scheibenhochhäuser entlang der Sandstrasse mit einem neuen Hochhaus abzuschliessen.

3.4. Umsetzung

§ 19 Planungsinstrumente

*Planungs-
instrumente*

¹Der Gemeinderat setzt die Ziele gemäss §§ 13 und 18 BNO mittels Konkurrenzverfahren und Gestaltungsplanungen um.

²Werden die Ziele und Vorgaben gemäss §§ 13 bis 18 BNO von den Grundeigentümern mit dem Bauprojekt erfüllt, kann der Gemeinderat gestützt auf die Stellungnahme des Fachgremiums auf das Konkurrenzverfahren und die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans verzichten.

³Der Gemeinderat kann Konkurrenz- und Planungsverfahren nach Massgabe des öffentlichen Interesses finanziell unterstützen.

§ 20 Konkurrenzverfahren

*Konkurrenz-
verfahren*

¹Für die Gebiete gemäss Plan im Anhang V BNO sind zwingend Konkurrenzverfahren (Ideen- bzw. Projektwettbewerbe) durchzuführen.

²Die Gemeinde Neuenhof ist in die Verfahren miteinzubeziehen.

§ 21 Landsicherung

Landsicherung

Der Gemeinderat sichert sich die für die öffentlichen Einrichtungen (z. B. Fusswege, Grünräume) notwendigen Flächen mittels Gestaltungsplanungen bzw. Dienstbarkeitsverträgen.

§ 22 Fachgremium

Fachgremium

¹Der Gemeinderat setzt für die qualitative Beurteilung von Planungen, Neu- und Ersatzbauten sowie für grössere Umbauten mit Nutzungs- und/oder Fassadenänderung ein unabhängiges und qualifiziertes Fachgremium ein.

²Der Gemeinderat regelt die Arbeitsweise des Fachgremiums in einem Reglement.

§ 23 Ausnahmen

Ausnahmen

Der Gemeinderat kann Abweichungen von den Entwicklungsvorstellungen gemäss §§ 13 und 18 BNO gestatten, wenn:

- a. diese mit Sinn und Zweck der vorangehenden Bestimmungen vereinbar sind,
- b. sich die Abweichungen auf ein Konkurrenz- bzw. Gestaltungsplanverfahren abstützen und
- c. das Fachgremium den Abweichungen zustimmt.

4. Zonenvorschriften

4.1. Bauzonen

§ 24 Bauzonen

Bauzonen

¹Das Baugebiet wird in folgende Bauzonen eingeteilt:

Zone	Abkürzung	Farbe im Plan
Wohnzone 2	W2	gelb
Wohnzone 3	W3	orange
Wohnzone 4	W4	rot
Wohnzone 5	W5	dunkelrot
Wohnzone "Webermühle"	WW	pink
Wohn- und Arbeitsplatzzone 4	WA4	blaulila, hellrot schraffiert
Wohn- und Arbeitsplatzzone "Härdli"	WAH	blaulila, rot schraffiert
Zentrumszone 5	Z5	nussbraun
Dorfzone	D	braun
Arbeitsplatzzone I	AI	blaulila
Arbeitsplatzzone II	AII	violett
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	grau
Grünzone	GR	hellgrün
Spezialzone "Überdeckung A1"	SN	ockergelb

²In den Bauzonen gelten folgende Massvorschriften und Zuordnungen:

Zone	Anzahl Vollgeschosse	Gesamthöhe	kleiner Grenzabstand	grosser Grenzabstand	Mindest-grünflächenziffer (GZ)	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	§ gemäss BNO	
W2	2	10.5 m	4 m	8 m	0.35	II	25	
W3	3	13.5 m	4 m	10 m	0.35	II	25	
W4	4	17.0 m	5 m		0.35	II	25	
W5	5	20.0 m	6 m	12 m	0.30	II	25	
WW	*	*	4 m		*	II	26	
WA4	4	17.5 m	5 m	10 m	0.30	III	27	
WAH	Baumasse der Z5 als Richtwerte, definitive Festlegung im Gestaltungsplan						III	28
Z5	5	21.0 m	6 m	12 m	0.25	III	29	
D	*	*	*	*	*	III	30	
AI	*	*	*	*	0.15	III	31	
AII	*	*	*	*	0.15	IV	32	
ÖBA	*	*	*	*	-	II/III	33	
GR	*	*	*	*	-	III	34	
SN	*	*	*	*	-	III	35	

Die mit * bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung privater und öffentlicher Interessen im Einzelfall fest.

Lärmvorbelastung

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

Geschosshöhen

⁴Die Geschosshöhen sind im Rahmen der übrigen Bestimmungen frei.

§ 25 Wohnzonen

Wohnzonen

¹Die Wohnzonen W2, W3, W4 und W5 dienen dem Wohnen. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zugelassen.

²Die Wohnzonen W3, W4 und W5 sind ausschliesslich für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Ein- und Doppelseinfamilienhäuser sowie Reiheneinfamilienhäuser sind nicht zulässig.

§ 26 Wohnzone "Webermühle"

Wohnzone "Webermühle"

¹Die Wohnzone WW dient der baulichen Erneuerung, Erweiterung und Nachverdichtung der bestehenden Grosssiedlung "Webermühle".

²Zulässig sind Wohnungen, nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten und Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche.

³Der Gemeinderat legt die Einzelheiten der Überbauung (Gebäudetypologie, Freiraum, Erschliessung, Etappierung etc.) unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen in einem Gestaltungsplan fest.

§ 27 Wohn- und Arbeitsplatzzone 4

*Wohn- und
Arbeitsplatzzone*

¹Die Wohn- und Arbeitsplatzzone WA4 ist für Wohnen, mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche bestimmt.

²In der Regel gilt die geschlossene Bauweise.

§ 28 Wohn- und Arbeitsplatzzone "Härdli"

*Wohn- und
Arbeitsplatzzone
"Härdli"*

¹Die Wohn- und Arbeitsplatzzone WAH dient der Entwicklung eines gemischten Quartiers entlang der Limmat.

²Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten und Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche.

³Der Gemeinderat legt die Einzelheiten der Überbauung (Gebäudetypologie, Freiraum, Erschliessung, Etappierung etc.) unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen in einem Gestaltungsplan fest.

⁴Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist zwingend ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Für den Wettbewerb gelten die Massvorschriften der Zentrumszone als Richtwerte.

§ 29 Zentrumszone

Zentrumszone

¹Die Zentrumszone Z5 dient der baulichen Erneuerung, Entwicklung und Verdichtung des modernen Ortskerns.

²Zulässig sind mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Restaurants, öffentliche Bauten und Anlagen, Wohnungen und Verkaufsgeschäfte bis maximal 3'000 m² Nettoladenfläche.

³In der Regel gilt die geschlossene Bauweise.

§ 30 Dorfzone

¹Die Dorfzone D dient der Erhaltung des historisch gewachsenen Ortskerns. Dazu gehört vor allem die für ein Strassendorf typische Struktur von Bauten und Freiräumen.

²Zulässig sind mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Restaurants, öffentliche Bauten und Anlagen, Wohnungen, Landwirtschaftsbetriebe und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche.

³Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.

⁴Der Gemeinderat kann Ausnahmen vom Abbruchverbot bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist. Er beauftragt dazu nach Anhörung der Bauherrschaft und auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme darüber, ob das Gebäude abgebrochen werden kann oder nicht.

⁵Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Erhöhung der bestehenden Nutzung.

⁶Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung. In der Regel gilt die geschlossene Bauweise.

⁷Dachdurchbrüche sind nur auf einem Geschoss zulässig und dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge.

⁸Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.

⁹Solaranlagen sind sorgfältig in das Ortsbild einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck der Dachlandschaft ist unter Einbezug aller Dachauf- und -einbauten durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung zu erhalten.

¹⁰Die in der kantonalen Bauverordnung (BauV) aufgeführten bewilligungsfreien Bauten und Anlagen unterstehen in der Dorfzone der Bewilligungspflicht. Bewilligungspflichtig sind zudem Fassadenrenovierungen, Neueindeckungen von Dächern, die Erneuerung von Türen und Fenstern etc.

¹¹Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit möglich kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben frühzeitig anzuzeigen.

§ 31 Arbeitsplatzzone I

Arbeitsplatzzone I

¹Die Arbeitsplatzzone AI dient dem mässig störenden Gewerbe.

²Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³Reine Lager- und Logistikbetriebe sind nicht zulässig.

⁴Die Bauten müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung, Oberfläche und Aussenraum so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

§ 32 Arbeitsplatzzone II

Arbeitsplatzzone II

¹Die Arbeitsplatzzone AII dient grossgewerblichen und industriellen Nutzungen.

²Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³Reine Lager- und Logistikbetriebe sind nicht zulässig.

⁴Die Bauten müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung, Oberfläche und Aussenraum so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

§ 33 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen; Kleingärten

*Zone für öffentliche
Bauten und An-
lagen; Kleingärten*

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

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

³Solange die Zone ÖBA nicht für öffentliche Bauten und Anlagen genutzt wird, kann der Gemeinderat die Nutzung mit Kleingärten zulassen. Einzelheiten der Kleingarten-
nutzung regelt der Gemeinderat in einem Reglement.

§ 34 Grünzone

Grünzone

¹Die Grünzone GR dient der Freihaltung des Gebietes entlang der Limmat, der Schlittelwiese Eich und der Siedlungsbegrenzung Chlosterrüti-Damsau.

²Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. In den Grünzonen entlang der Limmat sind Spazierwege, Erholungsanlagen (Gartenbänke usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, zulässig.

³Entlang von Gewässern ist innerhalb der Grünzone hinsichtlich Bauten und Gestaltung das übergeordnete Recht zu berücksichtigen (§ 127 BauG und § 41c GSchV).

*Spezialzone
"Überdeckung A1"*

§ 35 Spezialzone "Überdeckung A1"

¹Die Spezialzone SN dient Nutzungen im öffentlichen Interesse, vor allem für Bauten und Anlagen für Sport, Freizeit und Erholung.

²Der Gemeinderat legt die Einzelheiten der Erschliessung unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen in einem Gestaltungsplan fest. Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

§ 36 Hochwassergefahrenzonen

*Hochwasser-
gefahrenzonen*

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

²In 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.

³In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare 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.

⁴Wer 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, im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

⁵In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁶Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁷Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig auf Kosten der Bauherrschaft, eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 37 Oberflächenwasserschutz

*Oberflächen-
wasserschutz*

¹In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

²Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

³Die 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.

4.2. Landwirtschaftszonen

§ 38 Landwirtschaftszone

*Landwirtschafts-
zone*

¹Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16, 16a Abs. 1, 1^{bis}, 2 und 16a^{bis} RPG bestimmt.

²Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und kantonalen Recht.

³Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 Aren sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

4.3. Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 39 Bauten in der Landwirtschaftszone

*Bauten in der
Landwirtschafts-
zone*

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

²Für Wohngebäude sind zwei 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 Gebäudehöhe, mindestens aber von 4 m.

³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4.4. Schutzzonen und -objekte

§ 40 Schutzzonen

Schutzzonen

¹Die Schutzzonen im Kulturland dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

²Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen, Düngung, Aufforstung, Betreten, Campieren und das Entfachen von Feuer sind nicht gestattet.

³Der Gemeinderat kann Eingriffe ausnahmsweise bewilligen, wenn diese dem Schutzzweck dienlich sind.

§ 41 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone

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

²Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den Bestimmungen über die Landwirtschaftszone.

³Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

⁴Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.) und Massnahmen im Dienste des Schutzzweckes können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 42 Magerwiesen, Feuchtwiesen

*Magerwiesen,
Feuchtwiesen*

¹Auf den im Kulturlandplan bezeichneten Mager- und Feuchtwiesen ist die standort-typische Vegetation zu erhalten und zu fördern. Die Wiesen dürfen nicht verbuschen.

²Magerwiesen und Feuchtwiesen dürfen nicht gedüngt und nicht beweidet werden. Die Wiesen sind jährlich mindestens einmal zu mähen, in der Regel nicht vor dem 1. Juli. Nährstoffreiche Bestände sollen früher und mehrmals geschnitten werden. Ried-vegetation wird nicht vor Mitte September geschnitten. Das Schnittgut ist wegzuführen, möglichst bald nach der Mahd.

§ 43 Hochstamm-Obstgärten

*Hochstamm-
Obstgärten*

Die im Kulturlandplan bezeichneten Hochstamm-Obstgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten. Abgehende Exemplare sind zu ersetzen. Die Gemeinde unterstützt Neu-an-pflanzungen.

§ 44 Uferschutzzone Limmat

*Uferschutzzone
Limmat*

¹Das Betreten und Befahren der Röhrichte ist nicht gestattet, ausgenommen im Rahmen von Pflegemassnahmen.

²In den Monaten März bis August haben Boote und andere Schwimmkörper zu den Röhrichten einen Abstand von 20 m einzuhalten.

§ 45 Hecken

Hecken

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüsch-gruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Auf landwirtschaftlichen Nutzflächen gelten die Vorgaben der Direktzahlungsverordnung für Qualitätsstufen I und II.

²Gegenüber geschützten Hecken ist ein Bauabstand von mindestens 4 m einzuhalten.

³Eine Rodung von Hecken darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. des Bau-departementes (bei Ufergehölzen) vorgenommen werden, sofern überwiegende öf-fentliche oder private Interessen dies erfordern. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle vorgängig Ersatz geschaffen wird.

§ 46 Naturobjekte

Naturobjekte

¹Die in den Nutzungsplänen bezeichneten Naturobjekte (vgl. Anhang II BNO) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

²Weiherr dienen als Laichgebiete und Brutbiotope. Das Einfangen und Aussetzen von Tieren ist untersagt. Für eine fischereirechtliche Nutzung in öffentlichen und privaten Gewässern bedarf es einer kantonalen Zustimmung.

Naturschutzzone
Wald

§ 47 Naturschutzzone Wald

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

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

³Die Naturschutzzone Wald ist wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
N	Naturwaldgemässe Bestockung (entspricht Naturschutzzone Wald)	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten. Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen.
A	Altholzinsel (kleiner 20 ha)	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung.

Waldränder

§ 48 Waldränder

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Waldränder sind im Rahmen der waldbaulichen Planung stufenförmig mit Strauchsaum auszubilden bzw. zu erhalten.

²Der vorgelagerte Strauchsaum von 4 m Breite darf nur extensiv bewirtschaftet werden.

Freihaltegebiet
Hochwasser

§ 49 Freihaltegebiet Hochwasser

¹Das Freihaltegebiet Hochwasser (FGH) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.

²Sieht der Zonenplan nichts anderes vor, umfasst das FGH innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte. Ausserhalb des Untersuchungsgebiets umfasst das FGH das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002.

³Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in Absätzen 4, 5 und 6 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

⁴Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁵Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

⁶Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausser in der Landschaftsschutzzone ausnahmsweise zulässig, wenn:

- a. erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,
- b. keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen, oder geschaffen werden können,
- c. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
- d. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
- e. keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

⁷In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 5 und 6 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

§ 50 Substanzschutzobjekte

*Substanzschutz-
objekte*

¹Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, d. h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z. B. Wandmalerei, Stuckdecken etc.) geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

²Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzt der Umbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

³Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

Kulturobjekte

§ 51 Kulturobjekte

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (vgl. Anhang II BNO) sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

²Die im Bauzonen-/Kulturlandplan dargestellten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss IVS-Objektblatt und -Geländekarte) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen.

5. Definitionen

<i>Grünflächenziffer</i>	<p>§ 52 Grünflächenziffer</p> <p>¹Die Übertragung der Grünflächenziffer zwischen benachbarten Grundstücken ist möglich, sofern das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigt wird.</p> <p>²Die Übertragung ist im Grundbuch anzumerken.</p>
<i>Geschlossene Bauweise</i>	<p>§ 53 Geschlossene Bauweise</p> <p>¹Bei geschlossener Bauweise in den Nachverdichtungsgebieten, in der Wohn- und Arbeitszone WA4, in der Zentrumszone Z5 und in der Dorfzone D kann ohne Zustimmung der Grundstücksnachbarn bis auf eine Bautiefe von maximal 16 m seitlich an die Grundstücksgrenze gebaut werden.</p> <p>²Für Hauptgebäude gilt eine maximale Bautiefe von 16 m, gemessen ab der Baulinie oder der Strassenabstandslinie (bei Kantons- und Gemeindestrassen).</p> <p>³Die seitlichen Gebäudefassaden sind so auszugestalten, dass ein späterer Zusammenbau möglich ist und der Brandschutz gewährleistet ist.</p> <p>⁴Gegenüber bestehenden Bauten dürfen keine unzumutbaren wohn- oder arbeitshygienischen Verhältnisse entstehen.</p>
<i>Gewerbe</i>	<p>§ 54 Gewerbe</p> <p>¹Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte (Dienstleistungen), die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p> <p>²Als mässig störend gelten Betriebe gemäss Abs. 1 mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.</p>
<i>Arealüberbauung</i>	<p>§ 55 Arealüberbauung</p> <p>¹Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3, W4 und W5 möglich, wenn die Grundstücke eine zusammenhängende Fläche von mindestens 2'000 m² aufweisen. In den übrigen Bauzonen ist keine Mindestfläche erforderlich.</p> <p>²Der Gemeinderat erlässt eine Richtlinie zur Beurteilung von Arealüberbauungen.</p>

³Sind die Voraussetzungen (kantonale Bestimmungen und kommunale Richtlinie) für Arealüberbauungen erfüllt, ist die Erstellung eines zusätzlichen Geschosses zulässig.

§ 56 Abstand gegenüber dem Kulturland

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹Gegenüber dem Kulturland haben Bauten den zonengemässen kleinen Grenzabstand einzuhalten.

²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 57 Ungleichverteilung der Grenzabstände

Ungleichverteilung der Grenzabstände

¹Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 58 Besondere Vorschriften zum Gebäudeabstand

Besondere Vorschriften zum Gebäude- und Grenzabstand

Stehen auf anstossenden Grundstücken schon Bauten mit geringeren als den zonengemässen Grenzabständen, so muss ein Neubau lediglich den Grenzabstand, nicht aber den Gebäudeabstand einhalten, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

§ 59 Abgrabungen

Abgrabungen

¹Entlang der Fassadenfluchten darf das massgebende Terrain bis 0.8 m ohne Einschränkung der Länge abgegraben werden. Tiefere Abgrabungen sind auf maximal einen Drittel der Fassadenlänge beschränkt.

²Nicht zulässig sind Abgrabungen entlang von Fassaden oder Fassadenabschnitten, innerhalb derer sowohl das Untergeschoss um mehr als 0.8 m über das massgebende Terrain hinausragt, als auch ein allfälliges Attikageschoss nicht mindestens um das Mass seiner Höhe von der Fassadenflucht zurückgesetzt ist.

6. Bauvorschriften

6.1. Baureife, Erschliessung

§ 60 Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke

*Benützung von
Privateigentum für
öffentliche Zwecke*

¹Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

²Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen.

⁴Die Gemeinde kann in das Trasseee aller öffentlichen und privaten Verkehrswege Werkleitungen aller Art verlegen. Die Gemeinde kann solche Leitungen auch ausserhalb des Strassenkörpers in privates Eigentum verlegen, wenn sich hiefür eine Notwendigkeit ergibt. Nach Bauarbeiten ist der frühere Zustand wieder herzustellen.

⁵Die Gemeinde kann eine vorübergehende Beanspruchung von privaten Strassen für Umleitungen anordnen, sofern dies die Verkehrssituation erfordert.

⁶Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist weitmöglichst Rücksicht zu nehmen.

6.2. Technische Bauvorschriften

§ 61 Allgemeine Anforderungen

*Allgemeine
Anforderungen*

¹Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

²Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

³Dem Aspekt der öffentlichen Sicherheit ist bei der Planung, der Ausführung und dem Betrieb von Bauten und Anlagen hohes Gewicht beizumessen.

Energiesparmassnahmen

§ 62 Energiesparmassnahmen

¹Es 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.

²Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr im vollen Masse eingehalten werden.

Wohnhygiene, Ausrichtung der Wohnungen

§ 63 Wohnhygiene, Ausrichtung der Wohnungen

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, wenn nachweislich keine andere Lösung möglich ist.

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 64 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Raumhöhen:

- | | |
|----------------|--|
| - Vollgeschoss | mind. 2.40 m |
| - Dachgeschoss | mind. 2.40 m auf mind. 5 m ² Fläche |

Fensterflächen: 1/10 der anrechenbaren Bodenfläche

Zimmerflächen:

Die Nettowohnfläche pro Zimmer darf 10 m² nicht unterschreiten. Kleinere Räume sind zulässig, sofern sie mit andern Räumen zusammengelegt werden können.

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum:

- | | |
|---------------|------------------------|
| - pro Wohnung | mind. 4 m ² |
|---------------|------------------------|

Keller

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| - für eine 1-Zimmer-Wohnung | mind. 4 m ² |
| - für jedes weitere Zimmer | 1 m ² zusätzlich |

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

³In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

⁴Von diesen Bestimmungen kann beim Wohnungsbau im Rahmen des Eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes im Sinne der massgebenden Richtlinien abgewichen werden.

§ 65 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

*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.

§ 66 Spiel- und Begegnungsplätze

*Spiel- und
Begegnungsplätze*

¹Bei Mehrfamilienhäusern sind gemeinschaftliche Spiel- und Begegnungsplätze im Freien auf privatem Grund und abseits vom Verkehr anzulegen. Sie sind ihrer Zweckbestimmung zu erhalten und sachgemäss zu unterhalten. Als Richtlinie für die Gestaltung gelten die Empfehlungen der Pro Juventute

²Diese Plätze müssen in der Regel mindestens 15% der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche umfassen. In den Zonen Z5 und D wird die realisierende Fläche aufgrund der örtlichen Umstände festgelegt.

³Spielflächen sind zweckmässig anzulegen und auszustatten. Bei ihrer Ausgestaltung sind die Spielbedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen. Es ist auf einen angemessenen Sonnenschutz (z. B. Bepflanzung, Sonnensegel etc.) zu achten.

⁴Ist das Erstellen der gemäss Abs. 1 bis 3 geforderten Spiel- und Begegnungsplätze nicht möglich, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu leisten, deren Höhe den voraussichtlichen Erstellungskosten der entsprechenden Anlagen entspricht. Der Erlös ist für die Erstellung neuer oder die Aufwertung bestehender Spielplätze auf öffentlichem Grund zu verwenden, die den abgabepflichtigen Grundstücken zu dienen vermögen.

6.3. Parkierung

§ 67 Begrenzung, Bewirtschaftung und Anordnung von Parkfeldern

*Begrenzung,
Bewirtschaftung und
Anordnung von
Parkfeldern*

¹Die Berechnung der notwendigen Parkfelder richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.

²Ist das vereinfachte Verfahren gemäss der VSS-Norm SN 640 281 anzuwenden, ist das minimal und maximal erforderliche Parkfelder-Angebot für die Bewohner, das Personal und die Besucher/Kunden gemäss Anhang III BNO zu ermitteln.

³Für autoreduziertes Wohnen gelten § 68 BNO und Anhang IV BNO.

⁴Bei Neuansiedlung von Arbeitsplätzen im Umfang ab 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen. Darin ist aufzuzeigen, wie der Anteil des motorisierten Individualverkehrs tief gehalten und das Parkfeldangebot so weit wie möglich in Richtung der Minimalwerte gemäss Anhang III BNO reduziert werden kann. Dabei ist eine monetäre Parkplatzbewirtschaftung vorzusehen.

⁵Die Parkplätze sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind oberirdische Abstellplätze zur Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

§ 68 Autoreduziertes Wohnen

Autoreduziertes Wohnen

¹Das Parkfelder-Angebot für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung autoreduziertes Wohnen ist gemäss Anhang IV BNO zu ermitteln.

²Bewilligungsvoraussetzungen für autoreduziertes Wohnen sind:

- a. ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs;
- b. eine periodische Überprüfung der Umsetzung des Mobilitätskonzepts zuhanden der Bewilligungsbehörde;
- c. die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Eintragungen im Grundbuch.

§ 69 Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen

Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen

¹Bei Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche und abschliessbare Abstellplätze für Velos und Mofas vorzusehen.

²In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 70 Ersatzabgaben

Ersatzabgaben

¹Die Höhe der Ersatzabgaben für die nicht erstellten Abstellplätze richtet sich nach dem Reglement über die Ersatzabgaben.

²Für Abstellplätze, die gestützt auf ein Mobilitätskonzept gemäss § 67 Abs. 4 BNO oder § 68 Abs. 2 BNO nicht erstellt werden, gilt keine Abgabepflicht.

³Der Gemeinderat kann eine Ersatzabgabe nachträglich verfügen, wenn der Gesuchsteller nicht in der Lage ist, die im Mobilitätskonzept gemäss § 67 Abs. 4 BNO oder § 68 Abs. 2 BNO anvisierten Ziele umzusetzen. Diese Verpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

7. Allgemeine Schutzvorschriften

7.1. Grundsätze zum Ortsbildschutz

§ 71 Beurteilungskriterien zum Ortsbildschutz

Beurteilungskriterien zum Ortsbildschutz

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

- a. Stellung (Firstrichtung);
- b. Grösse der Baukuben;
- c. Wirkung im Strassen-/ öffentlichen Raum;
- d. Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse;
- e. Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung;
- f. Fassadengliederung;
- g. Materialwahl, Farbe;
- h. Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen.

Befugnisse des Gemeinderates

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- 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 unterbreiten;
- c. in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- e. die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 72 Bauberatung

Bauberatung

¹Grössere Bauvorhaben - vor allem in den Zonen Z5 und D, sowie in den Perimetern Umgebungsschutz Dorfzone und "Hardstrasse" - sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts der Bauverwaltung anzumelden.

²Die Gemeinde legt zusammen mit der Bauherrschaft die gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines städtebaulich qualitätsvollen Projekts fest. Diese orientieren sich am Zweck der entsprechenden Zone und an den Kriterien zum Ortsbild gemäss § 71 BNO.

Wettbewerb

§ 73 Wettbewerb

Bei grösseren oder schwierigen Aufgaben kann der Gemeinderat zur Erreichung eines optimalen Projekts die Durchführung eines Architekturwettbewerbs oder die Erteilung von Studienaufträgen verlangen, sofern dieses Ziel nicht anderweitig erreicht werden kann.

Anforderungen zur Aussenraumgestaltung

§ 74 Anforderungen zur Aussenraumgestaltung

¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch 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. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

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

³Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

Bepflanzung auf und gegenüber öffentlichem Grund

§ 75 Bepflanzungen auf und gegenüber öffentlichem Grund

¹Hochstämmige Bäume auf öffentlichem Grund dürfen die üblichen Grenzabstände unterschreiten, wenn das Nachbargrundstück nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Das gleiche gilt für hochstämmige Bäume auf privatem Grund gegenüber öffentlichen Grundstücken.

²Übergeordnetes Recht (z. B. Strassenabstand gemäss § 111 BauG) bleibt vorbehalten.

Flachdächer

§ 76 Flachdächer

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als begehbbare Terrassenflächen genutzt werden. Wegleitend für die Ausführung ist die Richtlinie der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG).

Antennenanlagen

§ 77 Antennenanlagen

¹Satellitenempfangsanlagen sind an kommunal oder kantonally geschützten Baudenkmalern und deren Umgebungsschutzbereich ausgeschlossen.

²Für das Verfahren zur Errichtung neuer oder zur Änderung bestehender Mobilfunkanlagen gilt die jeweils aktuelle Vereinbarung über die Standortevaluation und -koordination zwischen den Mobilfunkbetreibern und dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) des Kantons Aargau.

*Material-
ablagerungen*

§ 78 Materialablagerungen

¹Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann nur in den Zonen AI und AII bewilligt werden.

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

7.2. Umweltschutz

Einwirkungen

§ 79 Einwirkungen

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

²Verboten sind insbesondere alle 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.

³Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren 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.

Lichtemissionen

§ 80 Lichtemissionen

¹Aussenbeleuchtungen sind sparsam und gezielt einzusetzen. Der Gemeinderat kann Einschränkungen bezüglich Lichtquellen, vor allem im Zusammenhang mit Werbeeinrichtungen oder Schaufenstern, anordnen und die Betriebszeiten beschränken.

²Fassaden von Bauten und Anlagen dürfen grundsätzlich nicht an- oder ausgeleuchtet werden. Für öffentliche Gebäude mit Repräsentationsfunktion oder für Baudenkmäler kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

Entsorgung

§ 81 Entsorgung

Der Gemeinderat kann die Erstellung der erforderlichen Kompostier- und Entsorgungsplätze verlangen.

8. Vollzug und Verfahren

§ 82 Zuständigkeit

Zuständigkeit

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

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

³Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 83 Wirkungsberichte Nutzungsplanung

*Wirkungsberichte
Nutzungsplanung*

¹Die Bauverwaltung legt dem Gemeinderat im fünften Jahr nach Inkrafttreten dieser Bau- und Nutzungsordnung (BNO) einen Bericht über den Vollzug und die Wirkung der Bestimmungen zur Raumplanung (Kapitel 2.), zur Zentrumsentwicklung (Kapitel 3.) und zu den Bauzonen (Kapitel 4.1) vor.

²Der Wirkungsbericht gibt insbesondere Auskunft über

- a. die bewilligten Planungen und Bauten,
- b. die laufenden Planungen und Bauten,
- c. die Einwohnerdichten (E/ha) in den überbauten Wohn- und Arbeitszonen,
- d. die Einwohnerkapazitäten des Bauzonenplans sowie
- e. Massnahmen, falls die Einwohnerdichten gemäss lit. c) unter den Vorgaben des kantonalen Richtplans liegen.

³Der Gemeinderat kann im zehnten Jahr nach Inkrafttreten der BNO einen zweiten Wirkungsbericht verlangen.

⁴Die Bauverwaltung kann nach Anhörung des Gemeinderates eine qualifizierte Fachperson mit der Erstellung der Wirkungsberichte beauftragen.

⁵Die Wirkungsberichte sind öffentlich zugänglich zu machen.

§ 84 Personenwechsel

Personenwechsel

Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder des Grundeigentümers ein, so ist dem Gemeinderat innert 10 Tagen schriftlich Mitteilung zu machen.

§ 85 Gebührenreglement

Gebührenreglement

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

§ 86 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug der BNO erlassen.

9. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 87 Übergangsbestimmung

*Übergangs-
bestimmung*

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

²Für altrechtliche Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne) gelten die Bestimmungen und Definitionen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, wie sie im Anhang 3 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 aufgeführt sind.

§ 88 Aufhebung bisherigen Rechts

*Aufhebung bis-
herigen Rechts*

Durch diese BNO werden aufgehoben:

- a. Bau- und Nutzungsordnung vom 9. Juni 1998;
- b. Bauzonenplan vom 9. Juni 1998;
- c. Kulturlandplan vom 9. Juni 1998;
- d. Spezialbauvorschriften, Teilzonenplan und Richtplan "Sandacker" vom 7. Juli 1961;
- e. Spezialvorschriften, Gestaltungsplan und Richtplan für die Überbauung "Webermühle" vom 5. Januar 1973.

Anhang I

Zielvorgaben gemäss § 6 Abs. 2 BNO

Gebiet	Zielvorgaben
Webermühle	<p>Mit dem Gestaltungsplan wird die Nachverdichtung der bestehenden Arealüberbauung durch Neubauten sichergestellt. Die zulässige Dichte (u.a. Geschossigkeit) ist im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens zu ermitteln. Neubauten und bauliche Erweiterungen sind sorgfältig in die bestehende Anlage und in die Umgebung einzufügen. Diese ist als Grün- und Spielfläche aufzuwerten. Mit dem Gestaltungsplan ist eine ausreichende soziale Infrastruktur (z. B. Quartierladen, Freizeit- und Betreuungsanlagen usw.) sicherzustellen.</p>
Härdli	<p>Im Gebiet Härdli muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass das grösstenteils unbebaute Areal bei einer Neunutzung und Umstrukturierung zweckmässig erschlossen sowie städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet und umweltverträglich überbaut wird. Dabei ist auf folgende Punkte zu achten:</p> <ol style="list-style-type: none">Gesamtanlage mit höherer Baudichte;Vielfalt an urbanen Wohn- und Arbeitsformen;Lärmschutz mit architektonischen Mitteln und geschickter Nutzungsanordnung;autoarme Siedlung;gute Anbindung des Langsamverkehrs Richtung Bahnhof und Limmat;angemessene Verteilung von privaten und öffentlichen Freiräumen;Integration bzw. Ersatz bestehender Nutzungen.
Bifang	<p>Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass das zur Hälfte unbebaute Areal zweckmässig erschlossen sowie städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet und umweltverträglich überbaut wird.</p>

Zürcherstrasse	<ul style="list-style-type: none"> a. gute städtebauliche und architektonische Integration in die Zentrumszone und den Strassenraum Zürcherstrasse; b. einladender Zugang zum ehemaligen Friedhof bzw. gute ortsbauliche Beziehung der Neubauten zum Erholungsraum c. optimale Nutzungsanordnung, die auf den Charakter der Zürcherstrasse und die Lärmschutzanforderungen Rücksicht nimmt; d. gute Freiraumgestaltung; e. optimale Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) mit Direktanschluss ab der Zürcherstrasse; f. gesicherte Fusswegverbindung zwischen der Zürcher- und der Hardstrasse.
Unterdorf-Güterstrasse	<p>Das Areal zwischen der Zürcher- und Güterstrasse soll zweckmässig erschlossen sowie städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet und umweltverträglich überbaut werden. Dabei ist auf folgende Punkte zu achten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. besonders gute Fortführung der für ein Strassendorf typischen Bebauungsstruktur; b. Umgebungsschutz neuromanische Pfarrkirche (kantonales Denkmalschutzobjekt); c. schliessen der Baulücke entlang der Zürcherstrasse.
Inneri Gassächer	<p>Mit dem Gestaltungsplan muss sichergestellt werden, dass das Areal bei einer Umstrukturierung zweckmässig erschlossen sowie städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet und umweltverträglich überbaut wird. Der Übergang zur Dorfzone muss einwandfrei gestaltet sein. Gewerbliche Nutzungen sind vor allem im Erdgeschoss anzuordnen.</p>
Üsseri Gassächer	<p>Mit dem Gestaltungsplan sollen die zeitgemässe Erneuerung, die Ergänzung und der Ersatz bestehender Bauten sichergestellt werden. Ein Ersatz bestehender Bauten ist nur im Rahmen eines Gesamtkonzepts zulässig. Neubauten und bauliche Erweiterungen sind sorgfältig in die bestehende Anlage und in die Umgebung einzufügen. Die Parkplätze sind in gemeinsame Autoabstellanlagen zusammenzufassen und die Umgebung mittels zusätzlicher Grün- und Spielflächen aufzuwerten.</p>

Anhang II

Liste der Schutzobjekte

A Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

Nr. im Plan	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.-Nr.	Parz.-Nr.
1	Röm.-kath. Pfarrkirche	Zürcherstrasse	9	802
2	Spycher	Dorfstrasse 24	48	609
3	Haus Nr. 52	Zürcherstr. 52	136	1836
4	Haus Nr. 54	Zürcherstr. 54	135	1835
5	Haus Nr. 56	Zürcherstr. 56	134	1834
6	Haus Nr. 58	Zürcherstr. 58	133	1833
7	Haus Nr. 60	Zürcherstr. 60	132	1832
8	Haus Nr. 62	Zürcherstr. 62	131	1831
9	Haus Nr. 64	Zürcherstr. 64	130	1830
10	Haus Nr. 66	Zürcherstr. 66	129	1829
11	Haus Nr. 68	Zürcherstr. 68	128	1828
12	Haus Nr. 70	Zürcherstr. 70	127	1827

B Kommunale Schutzobjekte

B1 Naturobjekte gemäss § 46 BNO

Nr. im Plan	Objekt	Parz.-Nr.
2.3.1	Weiher/Biotop mit Umgebung in den Studenächer	3116
2.3.2	Weiher im Moserai	3094
2.3.3	Zwei Weiher am Waldrand als Sandfang genutzt	3087/3088
2.3.4	Zwei Quelltümpel im Wald	3065
3.8.2	Alpenkalk-Findling	1740

B2 Substanzschutzobjekte gemäss § 50 BNO

Nr. im Plan	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.-Nr.	Parz.-Nr.
902	Altes Schulhaus	Zürcherstrasse 89	137	1759
910	Villa "Ermitage"	Webermühle 4	66	2512

B3 Kulturobjekte gemäss § 51 BNO

Nr. im Plan	Objekt	Parz.-Nr.
911	Drahtseilbrücke "Gwaggelibrugg" über die Limmat	--
912 A	SBB-Unterführung, Dohlenmättli	839
912 B	SBB-Unterführung, Hard	323
913 A	Wegkreuz, Bifangstrasse	569
913 B	Wegkreuz, Rüsler	3065
913 C	Wegkreuz, Chrüzliberg	1653
914	Historischer Grenzstein, Rüsler/Zangghözli	1740
915 A	Brunnen, Dorfstrasse	1883
915 B	"Hörnlibrunnen", Dorfstrasse/Güterstrasse	1883
915 C	Brunnen, Hafnerweg	1887
915 D	"Hungerbrunnen", Rehweg	3021
916	Francis-Turbine, Webermühle	2
917	Wirtshausschild des Gasthofs "Zum Posthorn"	1816
918 A	Felsenkeller, Waldegg	2387
918 B	Felsenkeller, Althof	1954

Anhang III

Minimal und maximal erforderliches Parkfelder-Angebot im vereinfachten Verfahren für die Bewohner, das Personal und die Besucher/Kunden (§ 67 Abs. 2 BNO)

Das minimal und maximal erforderliche Parkfelder-Angebot berechnet sich für Wohnnutzungen wie folgt:

1. Ermittlung der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281, Punkt 9
2. Festlegen des Parkfelder-Angebots innerhalb des minimal und maximal möglichen Parkfelder-Angebots gemäss Tabelle in diesem Anhang III, abhängig von den Parkierungszonen. Die Parkierungszone ergibt sich aus dem Plan gemäss Anhang III.

Das minimal und maximal erforderliche Parkfelder-Angebot berechnet sich für die übrigen Nutzungen wie folgt:

1. Ermittlung der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281, Punkt 10, Tabelle 1
2. Festlegen des Parkfelder-Angebots innerhalb des minimal und maximal möglichen Parkfelder-Angebots gemäss der Tabelle in diesem Anhang III, welche Tabelle 3 der VSS-Norm SN 640 281, Punkt 10 ersetzt, abhängig von der Parkierungszone. Die Parkierungszone ergibt sich aus dem Plan gemäss Anhang III.

Plan: Zuordnung der Parkierungszonen gemäss VSS-Norm SN 640 281



Tabelle: Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281

Parkierungszone	Bewohner		Personal		Besucher/Kunden	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
B	80	100	20	40	40	60
C	90	100	35	55	50	80

Anhang IV

Berechnung des Parkfelder-Angebots im vereinfachten Verfahren für die Bewohner bei Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung autoreduziertes Wohnen (§ 68 Abs. 1 BNO)

Das mögliche Parkfelder-Angebot berechnet sich für Bewohner bei Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung autoreduziertes Wohnen wie folgt:

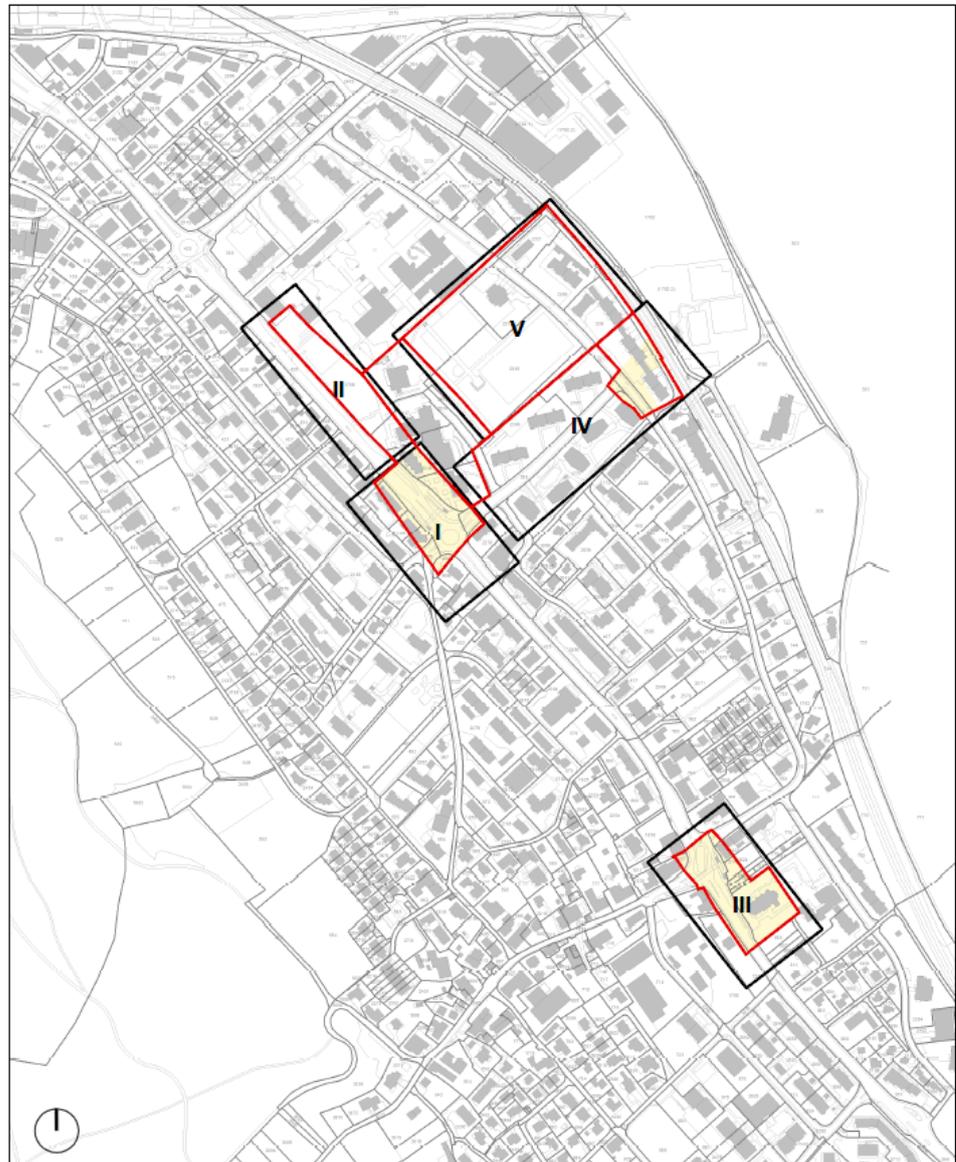
1. Ermittlung der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281, Punkt 9
2. Festlegen der Besucherparkfelder gemäss VSS-Norm SN 640 281, Punkt 9, welche in jedem Fall zu realisieren sind.
3. Festlegen des Parkfelder-Angebots innerhalb des minimal und maximal möglichen Parkfelder-Angebots gemäss der Tabelle in diesem Anhang IV, abhängig von der Parkierungszone. Die Parkierungszone ergibt sich aus dem Plan gemäss Anhang III.

Tabelle: Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281 für Bauvorhaben mit ausdrücklicher Zielsetzung autoreduziertes Wohnen

Parkierungszone	Bewohner	
	min.	max.
B	50	< 80
C	60	< 90

Anhang V

Plan: Zuordnung der Platzflächen, Teilgebiete und Perimeter Konkurrenzverfahren gemäss § 12 BNO (Lage schematisch)



Legende

-  Platzflächen (Entwicklungsvorstellungen gemäss § 18 BNO)
-  Teilgebiete
I Zentrum, II Zentrumspark, III Kirchplatz, IV Sandstrasse / Bahnhof SBB,
V Sportpark
-  Perimeter Konkurrenzverfahren