



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom 15. April 2020

1. Mitwirkung vom 28. März 2014 bis 28. April 2014

2. Mitwirkung vom 6. November 2017 bis 5. Dezember 2017

Öffentliche Auflage vom 17. August 2020 bis 15. September 2020

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 10. Juni 2021

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Fabian Keller

Stefan Gloor

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2022-000455 vom: 6. April 2022
Mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei:
Aarau, den 1. Juni 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	1
	§ 1 Geltungsbereich / Bestandteile	1
	§ 2 Übergeordnetes Recht	1
2	RAUMPLANUNG	1
	§ 3 Planungsgrundsätze	1
	§ 4 Vertragliche Mehrwertabschöpfung	2
	§ 5 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	2
	§ 6 Sondernutzungsplanung	2
	§ 7 Entwicklungsrichtplan Geelig	3
	§ 8 Weitere Planungsinstrumente	3
3	ZONENVORSCHRIFTEN	4
3.1	Bauzonen	4
	§ 9 Zonenübersicht	4
	§ 10 Dorfkernzone I D I	5
	§ 11 Dorfkernzone II D II	7
	§ 12 Wohnzonen W2 / W3 / W4	8
	§ 13 Wohn- und Gewerbezone WG2 / WG3	8
	§ 14 Wohn- und Gewerbezone Geelig WGG	9
	§ 15 Wohn- und Gewerbezone Limmatspitz WGLi	10
	§ 16 Gewerbezone G / GG / GW	11
	§ 17 Industriezone I	12
	§ 18 Industriezone Limmatspitz ILi	13
	§ 19 Spezialzone Geelig SpG	14
	§ 20 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	14
	§ 21 Grünzone Gr	15
	§ 22 Familiengartenzone Fg	15
3.2	Landwirtschaftszonen	15
	§ 23 Landwirtschaftszone	15
	§ 24 Bauten in der Landwirtschaftszone	15
3.3	Schutzzonen	16
	§ 25 Naturschutzzonen Kulturland	16
	§ 26 Naturschutzzonen Wald	17
3.4	Überlagerte Schutzzonen	17
	§ 27 Landschaftsschutzzone	17
	§ 28 Gewässerraumzone	18
3.5	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	19
	§ 29 Weilerzone	19
3.6	Schutzobjekte	20
	§ 30 Naturobjekte	20
	§ 31 Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz	21
	§ 32 Kulturobjekte	21
3.7	Gefahren und Überflutungszonen	23
	§ 33 Freihaltezone Hochwasser	23
	§ 34 Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland	24
	§ 35 Hochwassergefahrenzonen HWZ	24
	§ 36 Oberflächenabfluss	25
4	BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN	25
4.1	Nutzungsichte	25
	§ 37 Ausnützungsziffer	25
4.2	Arealüberbauung	26
	§ 38 Arealüberbauung	26
4.3	Störmass von Betrieben	26
	§ 39 Nicht / mässig / stark störende Betriebe	26

4.4	Nettoladenfläche	26
	§ 40 Nettoladenfläche	26
4.5	Abstände	27
	§ 41 Gemeinde- und Privatstrassen	27
	§ 42 Baugebiet	27
	§ 43 Kulturland	27
5	BAUVORSCHRIFTEN	28
5.1	Baureife und Erschliessung	28
	§ 44 Setzungsgebiet	28
	§ 45 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	28
5.2	Innere Siedlungsentwicklung	28
	§ 46 Innere Siedlungsentwicklung	28
5.3	Technische Bauvorschriften	29
	§ 47 Allgemeine Anforderungen	29
	§ 48 Energieeffizienz	29
5.4	Wohnhygiene	30
	§ 49 Ausrichtung der Wohnungen	30
	§ 50 Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume	30
	§ 51 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	30
5.5	Ausstattung	31
	§ 52 Parkierung / Mobilitätsmanagement	31
	§ 53 Velos / Kinderwagen	31
	§ 54 Spielplätze	32
	§ 55 Containerplatz	32
	§ 56 Öffentlich zugänglicher Raum	32
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	33
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	33
	§ 57 Ortsbildschutz	33
	§ 58 Plakate	33
6.2	Umweltschutz	34
	§ 59 Einwirkungen	34
	§ 60 Mobilfunkanlagen	34
	§ 61 Materialablagerungen	34
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	35
	§ 62 Zuständigkeit	35
	§ 63 Fachkommission	35
	§ 64 Gebühren	35
	§ 65 Vollzugsrichtlinien	35
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	36
	§ 66 Übergangsbestimmung	36
	§ 67 Aufhebung bisherigen Rechts	36
ANHANG		37
Kantonale Denkmalschutzobjekte		37
Gebäude mit Substanzschutz		37

Die in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) verwendeten Funktions- und Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

1 GELTUNGSBEREICH

§ 1 Geltungsbereich / Bestandteile

*Geltungsbereich /
Bestandteile*

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴ Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Der Plan Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) hat orientierenden Charakter. Die Pläne können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 2 Übergeordnetes Recht

*Übergeordnetes
Recht*

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

2 RAUMPLANUNG

§ 3 Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze

¹ Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- der qualitätvollen Quartierstrukturen, namentlich in den Ortskernen;
- der Aufwertung von Aussenräumen;
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

³ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

⁴ Die Landschaft in ihrer Eigenheit und die Naherholungsräume sind zu erhalten.

⁵ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

⁶ Verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss ist zu fördern.

§ 4 Vertragliche Mehrwertabschöpfung

Vertragliche Mehrwertabschöpfung

¹ Der Gemeinderat ist verpflichtet bei Planungsvorteilen wie:

- Aufzonungen (beispielsweise Erhöhung der Ausnützungsziffer oder der Vollgeschosszahl),
- Umzonungen und
- Sondernutzungsplänen, die Mehrwert generieren,

Verhandlungen zur vertraglichen Mehrwertabschöpfung zu führen.

§ 5 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

¹ Das natürliche Gelände soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch (äussere Gestalt der Erde und deren Veränderungen) wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung des Bodens ist auf das Notwendigste zu beschränken.

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind dezent zu gestalten, in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind innert einem Jahr nach Bezug der Bauten fertig zu stellen.

³ Entlang des Siedlungsrandes ist die Gestaltung der Aussenräume auf die Landschaft abzustimmen. Für die Bepflanzung entlang des Siedlungsrandes sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Entlang des Siedlungsrandes sind Stützmauern zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und zu begrünen. Die Materialisierung und Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.

⁴ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 6 Sondernutzungsplanung

Sondernutzungsplanung

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

§ 7 Entwicklungsrichtplan Geelig

Entwicklungsrichtplan Geelig

- ¹ Das Gebiet Geelig soll langfristig zu einem attraktiven, urbanen Zentrum mit dahinterliegenden verdichteten Wohngebieten mit hoher Wohnqualität und gutem Freiraumangebot entwickelt werden.
- ² Die gewünschte räumliche Entwicklung ist mittels eines kommunalen Entwicklungsrichtplans aufzuzeigen.
- ³ Der Entwicklungsrichtplan dient als Grundlage für die Sicherstellung einer hochwertigen Entwicklung des Gebiets und die dafür notwendigen Umzonungen. Er enthält Konzepte und Zielsetzungen zu Siedlung, Verkehr und Freiraum inkl. Geländegestaltung.
- ⁴ Die Planung ist gestützt auf das räumliche Entwicklungskonzept Geelig vom 16.05.2018 innert zwei Jahren ab Genehmigung der Gesamtrevision Nutzungsplanung zu erstellen.

§ 8 Weitere Planungsinstrumente

Weitere Planungsin- strumente

- ¹ Weitere Planungsinstrumente sind Leitbilder, Masterpläne, Konzepte und Richtpläne. Sie zeigen die gewünschte Entwicklung einzelner Sachbereiche wie Siedlung, Freiraum, Landschaft usw. oder bestimmter Gebiete auf. Masterpläne und Richtpläne sind behördenverbindlich.
- ² Die weiteren Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind für die Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung. Sie können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

[illegible]

Bauzonen	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Maximale Ausnutzungsziffer	Minimale Ausnutzungsziffer	Minimale Grünflächenziffer	Talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe max. [m]	Gesamthöhe max. [m]	kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Grünzone	Gr	grün	-	-	-	-	-	-	-	-	-	§ 21
Familiengartenzone	Fg	gelbgrün	-	-	-	-	-	-	-	-	-	§ 22

² Die in Klammern dargestellten Masse gelten bei Neubauten als Richtwerte. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³ Die mit " o " bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

⁴ Flachdachbauten mit Attikageschoss müssen die Fassadenhöhe in der Ebene ~~(Neigung kleiner als 10%)~~ nur an den zurückversetzten Seiten einhalten. An den hochgezogenen Fassaden gilt die Gesamthöhe.

⁵ In den Wohn- und Gewerbezonien darf die Ausnutzungsziffer um 0.1 erhöht werden, wenn das Erdgeschoss mehrheitlich gewerblich genutzt wird.

⁶ In den Zonen D I, D II, WG2 und WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von max. 4.50 m aufweisen.

⁷ In den Zonen G und I hat der Grenzabstand gegenüber angrenzenden Wohnzonen mindestens 8 m zu betragen.

⁸ In der im Bauzonenplan dargestellten, lärmvorbelasteten Fläche gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 10 Dorfkernzone I D I

Dorfkernzone I D I

¹ Die Dorfkernzone D I dient der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

² Als Grundlage für die Beurteilung der Qualität von Bauvorhaben und Planungen dient der kommunale Entwicklungsrichtplan Ortskerne vom 05.03.2019.

³ Die mit einem blauen Kreis gekennzeichneten, erhaltenswerten Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann basierend auf einem neutralen Fachgutachten Ausnahmen bewilligen, sofern die Schutzwürdigkeit und Schutzfähigkeit des bestehenden Gebäudes bei einer detaillierten Untersuchung nicht gegeben ist. Für die Erteilung der Abbruchbewilligung muss ein genehmigungsfähiges Bauprojekt für den Neubau vorliegen. Die Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter (wie z.B. Fassadengestaltung, Fassadengliederung, Mass und Gliederung der Fenster / Dachaufbauten, Dachneigung, Materialien usw.) der bestehenden Überbauung und Umgebung.

⁵ Neu- und Ersatzbauten sowie An- und Umbauten müssen sich nach den Kriterien von § 57 Abs. 1 ~~BNO~~ gut in die bestehende Bebauung und Umgebung einfügen.

⁶ Die Umgebung der Denkmal- und Substanzschutzobjekte ist für das engere und weitere Orts- und Landschaftsbild von besonderem Wert. Bei Bauvorhaben ist auf eine besonders gute Einpassung zu achten.

⁷ Die Umgebungsgestaltung hat sich gut in das Ortsbild einzufügen. Charakteristische Elemente wie Vorplätze, Gärten, Einfriedungen und dgl. sind zu erhalten und bei Neugestaltungen anzustreben. Die Lage und Ausgestaltung von Parkplätzen und Kinderspielplätzen wird vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt.

⁸ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachformen auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Die Neigung der Dachfläche von Hauptbauten hat in der Regel zwischen 35° und 45° zu betragen. Es ist ein möglichst geschlossener Gesamteindruck anzustreben. Dachaufbauten und Dachfenster haben sich dem Dach unterzuordnen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

⁹ Antennen, Parabolspiegel und Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts bewilligungspflichtig.

¹⁰ Erhebliche und für das Ortsbild störende Eingriffe in die Fassaden- und Dachgestaltung sind nicht zulässig. Sämtliche baulichen Veränderungen (auch Umgebungsgestaltung und Reklamen) sind der Gemeinde anzumelden. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall, ob ein Baugesuch notwendig ist.

¹¹ Der Gemeinderat gewährleistet auf Kosten der Bauherrschaft die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Umgebungsgestaltung usw.) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die Bauverwaltung, die Fachkommission (§ 63 BNO) sowie Fachstellen bei. Für alle Bauvorhaben ist möglichst frühzeitig eine Voranfrage an den Gemeinderat zu richten oder ein formeller Vorentscheid einzuholen. Bei besonders sensiblen Situationen kann der Gemeinderat die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens verlangen.

§ 11 Dorfkerzone II D II

Dorfkerzone
D II

¹ Die Dorfkerzone D II dient der Weiterentwicklung des Umfeldes der historischen Ortskerne. Sie ist für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² ~~Nettoladenfläche~~ ^{Verkaufsfläche} bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

² Als Grundlage für die Beurteilung der Qualität von Bauvorhaben und Planungen dient der kommunale Entwicklungsrichtplan Ortskerne vom 05.03.2019.

³ Für die erhaltenswerten Gebäude gilt § 10 Abs. 3 BNO.

⁴ Es dürfen ^{150 Abs. 1 BauV} nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche sich gemäss § ~~57 Abs. 1 BNO~~ gut in das Ortsbild einfügen. Wichtig ist insbesondere eine gute Beziehung zu den historischen Ortskernen. Alle baulichen Massnahmen haben sich über hochwertige Architektur auszuzeichnen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter (Fassadengestaltung, Fassadengliederung, Mass und Gliederung der Fenster / Dachaufbauten, Dachneigung, Materialien usw.) der bestehenden Überbauung und Umgebung.

⁵ Die Umgebungsgestaltung hat sich gut in das Ortsbild einzufügen. Charakteristische Elemente wie Vorplätze, Gärten, Einfriedungen sind zu erhalten und bei Neugestaltungen anzustreben. Die Lage und Ausgestaltung von Parkplätzen und Kinderspielflächen wird vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt.

⁶ Antennen, Parabolspiegel und Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts bewilligungspflichtig.

⁷ Erhebliche und für das Ortsbild störende Eingriffe in die Fassaden- und Dachgestaltung sind nicht zulässig. Sämtliche baulichen Veränderungen (auch Umgebungsgestaltung und Reklamen) sind der Gemeinde anzumelden. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall, ob ein Baugesuch notwendig ist.

⁸ Der Gemeinderat gewährleistet auf Kosten der Bauherrschaft die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die Bauverwaltung, die Fachkommission (§ 63 BNO) sowie Fachstellen bei. Für alle Bauvorhaben ist möglichst frühzeitig eine Voranfrage an den Gemeinderat zu richten oder ein formeller Vorentscheid einzuholen. Bei besonders sensiblen Situationen kann der Gemeinderat die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens verlangen.

§ 12 Wohnzonen W2 / W3 / W4

Wohnzonen
W2 / W3 / W4

¹ Die Wohnzonen W2, W3 und W4 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

² Die Wohnzone W2 ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohnungen bestimmt.

³ Die Wohnzonen W3 und W4 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau Reiheneinfamilienhäusern ist nur im Rahmen einer Arealüberbauung gestattet.

⁴ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen.

⁵ Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

⁶ Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

⁷ Innerhalb des schraffierten Bereichs (W2) muss die Aussicht vom Waldrand auf das Dorf sichergestellt werden. Einfriedungen, Stützmauern und dgl. zur östlichen Bauzonengrenze / Wald sind auf max. 1.20 m Höhe zu begrenzen.

§ 13 Wohn- und Gewerbeazonen WG2 / WG3

Wohn- und
Gewerbeazonen
WG2 / WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbeazonen WG2 und WG3 dienen dem Wohnen sowie nicht störenden und mässig störenden Betrieben.

² Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche bestimmt.

³ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Mehrfamilienhäuser, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² ~~Nettoladenfläche~~ ^{Verkaufsfläche} bestimmt. Der Bau von Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäusern ist nicht zulässig.

⁴ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen.

⁵ Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

⁶ Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

§ 14 Wohn- und Gewerbezone Geelig WGG

Wohn- und
Gewerbezone
Geelig
WGG

¹ Die Wohn- und Gewerbezone Geelig ist für Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² ~~Nettoladenfläche~~ ^{Verkaufsfläche} bestimmt. Entlang der Vogelsang- und Grubenstrasse kann ein Autohaus bis max. 1200 m² Nettoladenfläche erstellt werden. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe. Entlang der Strasse Hornblick sind vorzugsweise publikumsorientierte Nutzungen zu konzentrieren.

² Für die Erschliessung, Bebauung und Aussenraumgestaltung ist ein Gestaltungsplan erforderlich. Die Strukturierung und Gestaltung des Gebietes hat sich am Ortsbaulichen Gesamtkonzept Geelig Mitte vom 18.10.2017 zu orientieren.

³ Mit dem Gestaltungsplan ist eine in seiner Gesamtheit stimmige, harmonische und qualitativ hochstehende Bebauung mit guter Architektur und Aussenraumgestaltung mit hochwertig gestalteten Aussenräumen mit guten Übergängen zu den angrenzenden Gebieten aufzuzeigen. Es ist eine gute Wohnqualität mit attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten im Freien zu erstellen. Das Umgebungskonzept ist gesamtheitlich unter Einbezug eines qualifizierten Landschaftsarchitekten zu erstellen. Eine besondere Bedeutung haben die Gestaltung und Begrünung der öffentlichen Wege und Strassenflächen. Für die Erschliessung ist für alle Verkehrsteilnehmer eine insgesamt abgestimmte und gute Lösung anzustreben.

⁴ Im Rahmen des Gestaltungsplans ist eine maximale Gesamthöhe (Kote) von 380.00 m ü.M. zulässig. Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 0.15. Bei einer Wohnüberbauung beträgt die Grünflächenziffer mindestens 0.3.

Wohn- und
Gewerbezone
Limmatspitz
WGLi

§ 15 Wohn- und Gewerbezone Limmatspitz WGLi

¹ Die Wohn- und Gewerbezone Limmatspitz ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt. Fabrikläden (Verkauf von vor Ort produzierten Waren) und Verkaufsgeschäfte von total max. 500 m² Nettoladenfläche sind zulässig.

² Für die Erschliessung und Bebauung der Wohn- und Gewerbezone Limmatspitz WGLi muss ein Gestaltungsplan erstellt werden.

³ Zulässig sind 4 Vollgeschosse, mit dem Gestaltungsplan können zusätzlich maximal zwei Vollgeschosse zugelassen werden. In der ersten Bautiefe (25 m ab Zonengrenze zur südlich angrenzenden Bauzone W2) ist ein zusätzliches Vollgeschoss zur zulässigen Vollgeschossanzahl der angrenzenden Bauzone erlaubt. Die maximalen Fassaden- und Gesamthöhen sind im Gestaltungsplan festzulegen.

⁴ Mit dem Gestaltungsplan sind für Bauten und Aussenräume folgende qualitätssichernden Massnahmen rechtlich festzulegen:

a) Gestaltungskriterien Bauten

- Die alte Spinnerei soll als industrieller Zeitzeuge nach Möglichkeit erhalten bleiben.
- Die Stellung der Neubauten hat die prägende, orthogonale Ausrichtung des Bestandes aufzunehmen.
- Die Neubauten haben sich durch eine zeitgenössische und hohe architektonische Qualität auszuzeichnen.
- Die Bebauung der westlichen Arealbegrenzung hat markant und präzise, für Fusswege und Blickachsen jedoch durchlässig zu erfolgen.
- Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch über eine ab der Limmatstrasse liegende Einfahrtsrampe zu erfolgen. Für Velos und Carsharing sind attraktive Abstellflächen in der Überbauung vorzusehen. Besucher- und Kundenparkplätze sowie Anlieferungen sind oberirdisch zulässig.

b) Gestaltungskriterien Aussenräume

- Die Freiraumgestaltung hat zusammenhängend, naturnahe und mit standortgerechten Pflanzen und Bäumen zu erfolgen. Die Aussenräume haben eine hohe Aufenthaltsqualität sicherzustellen.
- Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendige zu beschränken. Wege und Plätze sind soweit möglich und zweckmässig wasserdurchlässig zu gestalten.
- Die privaten und halbprivaten Aussenbereiche zur westlich angrenzenden Landwirtschaftszone haben einen durchlässigen und natürlichen Übergang zur Landschaft zu bilden.

⁵ Die Massnahmen zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes sind mit dem Gestaltungsplan aufzuzeigen. Geländeaufschüttungen bis auf die Einstaukote HQ300 zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 0.10 m sind zulässig. Die erforderlichen Massnahmen für den Hochwasserschutz sind mit der Realisierung des 1. Baugesuches gemäss Gestaltungsplan auszuführen.

⁶ Grundeigentümer, Unternehmungen und Bauherrschaften in der Wohn- und Gewerbezone Limmatspitz sowie der Gemeinderat erarbeiten gemeinsam einen Mobilitätsplan. Autoreduziertes Wohnen mit reduzierter Parkplatzzahl sowie allfällige Parkieranlagen für die angrenzende Industriezone Limmatspitz sind zulässig.

⁷ Ein Mobilitätskonzept für Wohnen und Arbeiten hat alle Massnahmen zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs, der Benutzung des öffentlichen Verkehrs sowie von kombinierten Mobilitätsformen aufzuzeigen. Massnahmen sind mit dem ersten Baugesuch aufzuzeigen und mit Bezug der Bauten umzusetzen.

§ 16 Gewerbezone G / GG / GW

Gewerbezone
G / GG / GW

¹ Die Gewerbezone G, GG (Geelig) und GW (Wiesenstrasse) sind für Bauten und Anlagen der gewerblichen Nutzung und für Dienstleistungsbetriebe sowie Läden und Einkaufszentren im Rahmen von Abs. 2 bestimmt. Es sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe zulässig.

² Nicht zugelassen sind:

- a) für die Gewerbezone G und GW (Wiesenstrasse) Verkaufsgeschäfte mit einer ~~Nettoladenfläche~~ ^{Verkaufsfläche} über 500 m²;
- b) für die Gewerbezone GG (Geelig) Verkaufsgeschäfte mit einer ~~Nettoladenfläche~~ ^{Verkaufsfläche} über 1500 m²; Verkaufsgeschäfte, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung bereits als mittelgrosse Verkaufsgeschäfte (500 - 3000 m² ~~Nettoladenfläche~~ ^{Verkaufsfläche}) in Betrieb waren, dürfen um max. 25 % der bestehenden ~~Nettoladenfläche~~ ^{Verkaufsfläche} (bestehende ~~Nettoladenfläche~~ ^{Verkaufsfläche} beim Inkrafttreten der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland) erweitert werden, dabei muss eine maximale ~~Nettoladenfläche~~ ^{Verkaufsfläche} von 3000 m² eingehalten werden;
- c) öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungszentren und dgl.;
- d) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik;
- e) reine Lagerbetriebe / Abstellflächen.

³ Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

⁴ Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten und zu bepflanzen, so dass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild entsteht. Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen können wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorgeschrieben werden. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.

⁵ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

§ 17 Industriezone I

Industriezone
I

¹ Die Industriezone I ist für Bauten und Anlagen von Grossgewerbe und Industrie sowie zugehörige Dienstleistungs-, Büro- und Lagerbauten und dgl. bestimmt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zulässig.

² Nicht zugelassen sind:

- a) Verkaufsgeschäfte mit einer ^{Verkaufsfläche} ~~Nettoladenfläche~~ über 500 m² pro Standort;
- b) öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungsanlagen und dgl.;
- c) öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Auto- waschanlagen und dgl.);
- d) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik;
- e) reine Lagerbetriebe / Abstellflächen.

³ Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

⁴ Zum Schutz des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes können bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorgeschrieben werden.

⁵ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

⁶ Schutzbepflanzungen und Grünflächen sind nach einem mit dem Baugesuch einzureichenden Aussenraumkonzept mit standortheimischen Arten zu bepflanzen und so zu gestalten, dass sie ökologische Trittstein- und Vernetzungsfunktionen erhalten.

⁷ Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen oder für Solaranlagen zu nutzen.

Industriezone
Limmatspitz
ILi

§ 18 Industriezone Limmatspitz ILi

¹ Die Industriezone ILi ist für Bauten und Anlagen von Grossgewerbe und Industrie sowie zugehörige Dienstleistungs-, Büro- und Lagerbauten und dgl. bestimmt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zulässig.

² Nicht zugelassen sind:

- a) publikumsintensive Verkaufsnutzungen, mit Ausnahme von Fabrikläden (Verkauf von vor Ort produzierten Waren);
- b) öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungsanlagen und dgl.;
- c) öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen (Shop, Auto- waschanlagen und dgl.);
- d) Umlade-, Lager- und Logistikbetriebe der Grossverteiler;
- e) reine Lagerbetriebe / Abstellflächen, d.h. Betriebe mit reinem Materialumschlag ohne Bezug zu Produktions- und Handelsbetrieben mit Sitz innerhalb der Zonen WGLi und ILi sind untersagt.

³ Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

⁴ Im schraffierten Bereich der Industriezone Limmatspitz sind Bauten und Anlagen nur auf eine maximale Höhe von 337.00 m ü.M. erlaubt.

⁵ Zum Schutz des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes können bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorgeschrieben werden.

⁶ Schutzbepflanzungen und Grünflächen sind nach einem mit dem Baugesuch einzureichendem Aussenraumkonzept mit standortheimischen Arten zu bepflanzen und so zu gestalten, dass sie ökologische Trittstein- und Vernetzungsfunktionen erhalten.

⁷ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken. Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen oder für Solaranlagen zu nutzen.

⁸ Die Massnahmen zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes sind mit dem ersten Baugesuch für einen Erweiterungsbau aufzuzeigen. Bauliche Massnahmen und Geländeaufschüttungen bis auf die Einstaukote HQ300 zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 0.10 m sind bis an die Zonengrenze zulässig. Die erforderlichen Massnahmen für den Hochwasserschutz sind mit der Realisierung des ersten Erweiterungsbaus resp. spätestens bis Ende 2026 auszuführen.

⁹ Grundeigentümer, Unternehmungen und Bauherrschaften in der Industriezone Limmatspitz sowie der Gemeinderat erarbeiten gemeinsam einen Mobilitätsplan. Mit dem Mobilitätsplan ist auch ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten.

¹⁰ Ein Mobilitätskonzept hat alle Massnahmen zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs, der Benutzung des öffentlichen Verkehrs sowie von kombinierten Mobilitätsformen aufzuzeigen. Mit dem ersten Baugesuch, welches das Verkehrsaufkommen um mehr als 100 Fahrten pro Tag (DTV) erhöht, müssen die entsprechenden Massnahmen aufgezeigt werden. Die Umsetzung erfolgt mit Bezug der entsprechenden Baute.

§ 19 Spezialzone Geelig SpG

Spezialzone Geelig
SpG

¹ Die Spezialzone Geelig soll langfristig einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Festlegung der neuen Zonierung erfolgt auf Grund des Entwicklungsrichtplans Geelig (§ 7 BNO). Bis zur Umzonung im Rahmen einer Teilrevision Nutzungsplanung gelten nachfolgende Bestimmungen.

² Die Spezialzone Geelig ist für grossgewerbliche und industrielle Nutzung bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ In der Spezialzone Geelig sind nur Bauten und Anlagen für den Umschlag, die Verarbeitung und Veredelung von Kies, Sand und Steinen erlaubt. Ausnahmen für betriebsbedingte Bauten und Anlagen (z.B. Höhen) sowie umweltbedingte Auflagen (Lärm, Staub) sind zulässig. Es gilt eine maximale Gesamthöhe von 15 m. Es muss eine minimale Grünflächenziffer von 0.1 eingehalten werden. Die Grenzabstände betragen $\frac{1}{2}$ der Fassadenhöhe, jedoch mindestens 5 m.

⁴ Für die Parzellen Nrn. 1919 und 1958 fallen die in Abs. 3 genannten baulichen Einschränkungen zur Nutzung weg. Die Fassadenhöhen sind auf diesen Parzellen auf max. 8 m, die Gesamthöhen auf max. 12 m beschränkt und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die Grünflächenziffer und die Grenzabstände gilt Abs. 3.

§ 20 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OeBA

(vgl. Anhang)

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

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 Neue Gemeindebauten sind energieeffizient zu erstellen.

§ 21 Grünzone Gr

Grünzone
Gr

¹ Die Grünzone Gr dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Siedlungsdurchgrünung sowie als ökologischer Korridor.

² In der Grünzone Gr sind Unterstände für Kleintiere, Holz und Geräte bis max. 20 m² Grundfläche und einer Gesamthöhe von 3 m sowie Spazierwege und Erholungsanlagen (Sitzbänke usw.) und Bauten und Anlagen für den Hochwasserschutz zulässig. Die Einhaltung übergeordneter Vorgaben (Strassenabstand, Waldabstand, Gewässerabstand usw.) bleibt vorbehalten.

³ Der schraffierte Bereich der Grünzone Gr ist von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.

§ 22 Familiengartenzone Fg

Familiengartenzone
Fg

¹ Die Familiengartenzone Fg dient der gartenbaulichen Nutzung.

² Es sind nur Klein- und Anbauten zulässig.

³ Der Gemeinderat legt in einem Reglement fest:

- Erschliessung von Wegen, Parkierung und technischen Einrichtungen, Wasser- und Stromanschluss, WC-Anlagen;
- Masszahlen und Gestalt der Parzellen und Kleinbauten;
- Entsorgungskonzept.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 23 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

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

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

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

§ 24 Bauten in der Landwirtschaftszone

Bauten in der
Landwirtschaftszone

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 maximal 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 Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 25 Naturschutzzonen Kulturland

Naturschutzzonen
Kulturland

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

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten und Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen sowie Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Naturschutzzone
Limmatspitz

Magerwiese

Extensive Weide

Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
orange	Lebensraum Auen- charakteristischer, schutzwürdiger Tier- und Pflanzenarten	Es gelten dieselben Bestimmungen wie für die Naturschutzzone Kulturland gemäss Wasserschlossdekret (§ 6 Wasserschlossdekret (WSD))
gelb	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuschnitt Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli) Keine Düngung Keine Beweidung
hellbraun / dunkelbraun gepunktet	Artenreiche Weide	Schonende Beweidung, keine Dauerweide Keine Zufütterung Keine Düngung Abgehende Kleinstrukturen sind zu ersetzen Bei ausbleibender Beweidung hat die Nutzung im Sinne der Magerwiesen zu erfolgen

§ 26 Naturschutzzonen Wald

Naturschutzzonen Wald

¹ Die Naturschutzzonen Wald dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum für schutzwürdige 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. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³ In den Naturschutzzonen Wald ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann.

⁴ Folgende Naturschutzzonen Wald werden ausgeschieden:

	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Naturwaldreservat (grösser als 20 ha)	dunkelgrün dick diagonal (45°) schraffiert	Artenvielfalt	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
Altholzinsel (kleiner als 20 ha)	dunkelgrün dick diagonal (135°) schraffiert	Artenvielfalt	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
Naturwaldgemässe Bestockung	dunkelgrün dünn vertikal schraffiert	Naturwaldgemässe Bestockung	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 27 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutz- zone

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone dieser BNO. Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege, Mobilfunkanlagen sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan mit Symbol «L» bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.

§ 28 Gewässerraumzone

Gewässerraumzone

¹ Mit dem Gewässerraum wird die natürliche Funktion der Gewässer, der Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung sichergestellt.

² Die Gewässerraumzone setzt sich aus der Gerinnesohle plus einen beidseitigen Uferstreifen zusammen. Sie ist der Grundnutzungszone überlagert.

³ Innerhalb Baugebiet beträgt die Breite des Uferstreifens für den Hölibach und das Brüelbächli auf der gesamten Länge 6 m, auch für deren eingedolten Abschnitte. Die Breite des Uferstreifens wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen. Für den Oberwasserbereich des künstlich angelegten BAG-Werkkanals wird kein Gewässerraum festgelegt.

⁴ Ausserhalb Baugebiet beträgt bei den kleinen Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle grösser 0.5 m die Gewässerraumbreite 11 m. Bei allen offenen und eingedolten Fliessgewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m; er wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

⁵ Entlang von Aare, Reuss, Limmat, Stoppel-Kanal und Stoppel-Verbindungskanal beträgt die Breite des Uferstreifens sowohl innerhalb als auch ausserhalb Baugebiet 15 m. Für den Unterwasserbereich des BAG-Werkkanals (Generatorenhaus bis Ende der rechtsufrigen Industriezone; ausserhalb Baugebiet) entspricht der asymmetrische Gewässerraum der effektiven Abgrenzung im Kulturlandplan. Weiter kanalabwärts beträgt die Breite des Uferstreifens 15 m.

⁶ 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. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

3.5 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 29 Weilerzone

Weilerzone

Bis auf Weiteres gelten unverändert die Bestimmungen zur Weilerzone Petersberg nach § 24 (ohne Abs. 6) der Bau- und Nutzungsordnung vom 8. Juni 2001.

Informationshalber sind nachfolgend in kursiver Schrift die Bestimmungen des § 24 Bau- und Nutzungsordnung vom 8. Juni 2001 wiedergegeben.

¹ Die Weilerzone Petersberg ist der Landwirtschaft überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung.

² Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störendes Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr ist zulässig, soweit es den Charakter des Weilers nicht stört. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich der Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³ In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert.

a) Rot bezeichnete Bauten unterstehen § 22. (§ 22: Die im Bauzonen-/ Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht. Die Gemeinde kann nach Angaben der kantonalen Richtlinien Beiträge an die Renovationskosten geschützter Gebäude bewilligen.)

b) Blau bezeichnete Bauten sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in lit. a) zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht.

⁴ Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 3 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume (inkl. 1 Garageplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.

⁵ Für die Gestaltung gelten sinngemäss die Bestimmungen der Dorfzone.

⁶ (aufgehoben)

3.6 Schutzobjekte

§ 30 Naturobjekte

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte werden ausgeschieden:

Hecke /
Feldgehölz /
Ufergehölz

Baumgruppe /
Einzelbaum

Darstellung im Plan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
dunkelgrün	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein- und Vernetzungselement Windschutz Artenreichtum	Struktur erhalten Periodisch zurückschneiden / verjüngen Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen Teilweise Artenzusammensetzung verbessern Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite (Pufferstreifen) Keine Beweidung Keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens
dunkelgrün	Ortsbildprägendes Naturelement Kulturrelikt	Pflege auf lange Lebensdauer Bei Abgang ersetzen

Ökologisch
besonders wertvoller
Waldrand

Darstellung im Plan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
dunkelgrün	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Trittstein- und Vernetzungselement Windschutz Artenreichtum	Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) Keine vorgelagerte Aufforstung

§ 31 Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz

Gebäude mit
Substanz- und
Volumenschutz
(vgl. Anhang)

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan 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 usw.), geschützt. Sie sind mit ihrer Umgebung und den Vorgärten- und Vorplatzbereichen 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.

² Das im Kulturlandplan bezeichnete Gebäude ist für das Ortsbild von besonderem Wert und in seinem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen darf es abgebrochen werden, sofern die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist. Sie muss an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht.

§ 32 Kulturobjekte

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten. Die bezeichneten Militärstände und Panzersperren (K11-K28) sind von der Unterhaltungspflicht ausgenommen.

² Folgende Kulturobjekte werden ausgeschieden:

Darstellung im Plan	Beschreibung / Ortsbezeichnung	Objekt - Nr. im Bauinventar
violettes Symbol	Kulturobjekte	
K1	Wegkreuz, Dorfstrasse / Hinterdorf	GEB924
K2	Wegkreuz, Birch	-
K3	Brunnen, Küngenwinkel	GEB925A
K4	Brunnen, Limmatstrasse 41	GEB925B

<i>Darstellung im Plan</i>	<i>Beschreibung / Ortsbezeichnung</i>	<i>Objekt - Nr. im Bauinventar</i>
violettes Symbol	Kulturobjekte	
K5	Sodbrunnen, Petersberg	GEB925C
K6	Wasserstollen Hütte	-
K7-9	Historische Grenzsteine (Hinweis: Falls beschädigte Steine ersetzt werden, entfällt der Schutz)	GEB926A/B/D
K10	Beobachtungsturm Horn	-
K11	Waffenstand Kinziggraben, 1940	-
K12	Waffenstand Schächli, 1940	-
K13	Waffenstand Sandstrasse, 1940	-
K14	Waffenstand Hüttenweg, 1940	-
K15	Waffenstand Vogelsang, 1940	-
K16	Beobachterstand Birchmatte, 1940	-
K17	Artillerieunterstand Birchhölzli, 1940	-
K18	Beobachterstand Birchhof, 1940	-
K19	Beobachterstand Geisslistrasse, 1940	-
K20	Doppelbeobachterstand Geissli, 1940	-
K21	Beobachterstand Geisshof, 1940	-
K22	Telefonzentrale Eichhölzli, 1940	-
K23	Stollenanlage Hocketflue, 1940	-
K24	Stollenanlage Brand, 1940	-
K25 A-D	Panzersperre Sandstrasse, 1940	-
K26	Panzersperre Oberdorfstrasse, 1940	-
K27	Mannschaftsunterstand Brunnacher, 1944	-
K28	Mannschaftsunterstand Eichhölzli, 1944	-
K29	Eisenbahnbrücke über Reuss (1855)	GEB923

3.7 Gefahren und Überflutungszonen

§ 33 Freihaltezone Hochwasser

Freihaltezone
Hochwasser

¹ Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser FHZ dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

³ Bauten 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.

⁴ Rechtmässig 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.

⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn:

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

⁶ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 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.

⁷ § 36c BauV bleibt anwendbar.

~~§ 34 Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland~~

~~Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland~~

~~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.~~

§ 35 Hochwassergefahrenzonen HWZ

Hochwassergefahrenzonen
HWZ

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

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.

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. *hat im Baugesuch nachzuweisen, dass §36 c BzV eingehalten ist.*

- ~~5~~ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.
- 5 ~~6~~ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.
- ~~6~~ ~~7~~ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

~~§ 36 Oberflächenabfluss~~

Hangwasserschutz

- ~~1~~ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenwasser angemessen Rechnung zu tragen.
- ~~2~~ Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.
- ~~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.

4 BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN

4.1 Nutzungsdichte

§ 37 Ausnützungsziffer

Ausnützungsziffer

- ¹ Dach- und Attikageschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen.
- ² Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktionen mehrheitlich aus Glas) sowie unbeheizte verglaste Balkone und Sitzplätze wird ein der beanspruchten Fläche entsprechender Ausnützungsbonus gewährt. Er darf maximal 10 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) betragen und ist auf maximal 20 m² pro Wohneinheit begrenzt.

4.2 Arealüberbauung

§ 38 Arealüberbauung

Arealüberbauung

¹ Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Grundstücksfläche mindestens 1500 m² aufweist.

² Bei Arealüberbauungen ist, mit Ausnahme in den Zonen W2 und WG2, ein zusätzliches Geschoss zulässig. Fassaden- und Gesamthöhe werden dabei um ein Vollgeschoss erhöht.

³ Abstellplätze sind mit Ausnahme von Besucherparkplätzen unterirdisch zu erstellen.

4.3 Störmass von Betrieben

~~§ 39 Nicht / mässig / stark störende Betriebe~~

~~Nicht / mässig / stark
störende Betriebe~~

~~¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.~~

~~² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind.~~

~~³ Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig, sondern als stark störend.~~

4.4 Nettoladenfläche

~~§ 40 Nettoladenfläche~~

~~Nettoladenfläche~~

~~¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".~~

4.5 Abstände

§ 41 Gemeinde- und Privatstrassen

Gemeinde- und
Privatstrassen

¹ Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten entlang von Gemeinde- und Privatstrassen folgende Strassenabstände:

- a) 60 cm für Parkfelder
- b) 60 cm für Einfriedungen, Stützmauern bis 1.80 m Höhe und für Böschungen
- c) 4 m für Erdsonden

§ 42 Baugebiet

Baugebiet

¹ Stützmauern innerhalb des Baugebiets dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Der Gemeinderat kann, wo es die Geländebeziehungen erfordern, Ausnahmen gestatten.

² Stützmauern dürfen innerhalb des Baugebiets bis zu einer Höhe von 80 cm an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sind zu staffeln und so zu versetzen, dass bepflanzbare Bermen als Zwischenraum möglich sind.

~~³ Für Kleinstbauten gemäss § 49 BauV Abs. 2 lit. d gelten innerhalb des Baugebiets die gleichen Grenzabstände wie für Klein- und Neubauten gemäss § 19 BauV.~~

§ 43 Kulturland

Abstände gegenüber
Kulturland

¹ Gegenüber dem Bauzonenrand gelten folgende Abstände:

- a) 2 m für Gebäude
- b) 60 cm für Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.80 m
- c) 60 cm für Böschungen; Terraindifferenzen zum Kulturland sind mit natürlichen Böschungen zu gestalten; sind Stützmauern unvermeidbar, dürfen diese in einem Abstand von 60 cm maximal 1.50 m hoch erstellt werden

² Entspricht der Bauzonenrand einer Parzellengrenze, so ist für Gebäude der zonengemässe Abstand einzuhalten. Dieser kann weder reduziert noch aufgehoben werden.

5 BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 44 Setzungsgebiet

Setzungsgebiet

¹ Innerhalb des bezeichneten Gebiets (ehemals Abbaugbiet) ist vor einer Baueingabe der baustatische Nachweis der Überbaubarkeit zu erbringen.

§ 45 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

Im öffentlichen
Interesse liegende
Einrichtungen

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

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

~~³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.~~

5.2 Innere Siedlungsentwicklung

§ 46 Innere Siedlungsentwicklung

Innere Siedlungsent-
wicklung

¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten unter Beachtung von § 57 BNO optimal auszunützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer späteren zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

² Wird in den Zonen W2 und WG2 bei Neu-, Um- und Anbauten weniger als 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche pro Wohneinheit benötigt, gilt eine Ausnützungsziffer von 0.5. Bei der Berechnung wird die betroffene Grundstücksfläche durch die Anzahl aller selbständigen Wohneinheiten (auch bestehende) geteilt. Bei umstrittener Ausdehnung der anrechenbaren Grundstücksflächen wird der massgebliche Perimeter durch den Gemeinderat festgelegt.

³ In den Zonen W2 und WG2 darf bei Wohnbauten, welche mindestens zwei selbständige Wohnungen aufweisen, anstelle des Dach- / Attikageschosses ein Vollgeschoss erstellt werden. Für diesen Nutzungsbonus gilt:

- Für das zusätzliche Vollgeschoss wird die AZ um 0.2 erhöht (= AZ total max. 0.6).
- Die Wohnungen dürfen im Durchschnitt eine aGF von maximal 150 m² aufweisen.
- Es sind maximal drei Vollgeschosse ohne Dach- / Attikageschosses zulässig.
- Bei Gebäuden mit Schrägdach werden in diesem Falle die maximale, talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe sowie die Kniestockhöhe um 0.6 m erhöht.
- Bei Gebäuden mit Flachdach erhöht sich die maximale, talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe in diesem Falle um 3 m.

⁴ Die Gebäude gemäss Absatz 2 und 3 müssen sich gut in das Quartierbild einpassen. Die Beurteilung der Einpassung erfolgt durch die Fachkommission (§ 63 BNO).

⁵ Bei Wohngebäuden in Arealüberbauungen sind die vorgenannten Vorschriften nicht anwendbar. Bei Wohngebäuden in Gestaltungsplänen dürfen die vorgenannten Vorschriften nur angewandt werden, wenn im Gestaltungsplan für die betroffenen Gebäude keine Regelungen zu Baumassen (Höhen, Ausnützungsziffer, Vollgeschosse) vorhanden sind.

5.3 Technische Bauvorschriften

§ 47 Allgemeine Anforderungen

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich der Absturzsicherungen (Geländer, Brüstungen usw.) des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

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

§ 48 Energieeffizienz

Energieeffizienz

¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, kann der Gemeinderat einen Anschluss vorschreiben.

5.4 Wohnhygiene

§ 49 Ausrichtung der Wohnungen

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.

§ 50 Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume

Raummasse /
Fenstergrösse /
Nebenräume

Private Anmerkungen
und Wohnhygiene

~~⁴ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:~~

~~a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume~~

- ~~- Lichte Höhe: bei Vollgeschoss mind. 2.40 m
bei Dachgeschoss mind. 2.40 m auf
mind. 5 m² Fläche~~
- ~~- Fensterfläche: Die Fensterfläche (Lüftungsöffnung)
beträgt mind. $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche.
(die Fenster müssen direkt ins Freie
führen)~~
- ~~- Dachflächen-
fenster: Bei Dachflächenfenstern kann die
Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf
 $\frac{1}{15}$ der anrechenbaren Bodenfläche
reduziert werden.~~

~~b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern~~

- ~~- Abstellraum: pro Wohnung mind. 4 m²
(im Estrich oder auf dem gleichen
Geschoss wie die Wohnung)~~
- ~~- Keller: für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich~~

¹ ~~² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).~~

Von § 50 Abs. 1 BNO und § 36z BzV

² ~~³ In den Dorfkernzonen kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.~~

§ 51 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Bezug von
Wohnungen und
Arbeitsräumen

¹ 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.

5.5 Ausstattung

§ 52 Parkierung / Mobilitätsmanagement

Parkierung /
Mobilitätsmanage-
ment

¹ Parkierungsanlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind Parkfelder zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

² In den Zonen W3, W4, WG3, WGG, WGLi, G, GG, GW, I und ILi sind Parkfelder, wenn immer möglich, unterirdisch oder in Parkhäusern anzulegen. In allen übrigen Zonen kann der Gemeinderat die Erstellung von unterirdischen Parkierungsanlagen fallweise verlangen. Bei grössere Verkehrserzeuger (mehr als 500 Fahrten pro Tag) wird bei Neubauten, Nutzungserweiterungen und Umnutzungen die Anzahl Parkfelder auf den Pflichtbedarf gemäss Norm (VSS 640 281) limitiert.

Vom 31. März 2019

³ In der Gewerbezone Geelig (GG) müssen Kundenparkplätze ab der ersten Minute monetär bewirtschaftet werden. Der Gemeinderat kann eine Parkplatzbewirtschaftung für weitere Gebiete verfügen. Ab 50 bewirtschafteten Parkfeldern ist ein Abfertigungssystem mit Schranken umzusetzen.

⁴ Der Gemeinderat kann in der Gewerbezone Geelig (GG) ein Parkleitsystem verfügen und Private an den Kosten beteiligen lassen.

⁵ Der Gemeinderat kann gestützt auf den kommunalen Gesamtplan Verkehr einen Mobilitätsplan verlangen, wenn mehr als 50 Arbeitsplätze entstehen oder wenn mehr als 25 Wohnungen realisiert werden. Grössere Verkehrserzeuger (mehr als 500 Fahrten pro Tag) können bei Neubauten, Nutzungserweiterungen und Umnutzungen durch den Gemeinderat zum Erlass eines Mobilitätsplanes verpflichtet werden.

⁶ Der Mobilitätsplan zeigt auf, wie die Mobilität der Bewohnenden, Mitarbeitenden und Kunden mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr und dem effizienten Einsatz des Autos gefördert wird. Es ist ein geeignetes Monitoring / Controlling zu entwickeln. Zeigt dieses wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht werden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

§ 53 Velos / Kinderwagen

Kinderwagen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Kinderwagen, Spielgeräte usw. vorzusehen.

§ 54 Spielplätze

Spielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung sind die Bedürfnisse von Kindern zu beachten. Bei grösseren Überbauungen sind die Spielplätze für Kleinkinder und die Spielflächen für schulpflichtige Kinder zu trennen.

² Spielplätze sind auf privatem Grund nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

§ 55 Containerplatz

Containerplatz

¹ Bei Mehr- und Einfamilienhausüberbauungen sind genügend grosse Plätze für Container (Kehricht und Grünabfälle) auf privatem Grund zu planen und realisieren.

§ 56 Öffentlich zugänglicher Raum

Öffentlich zugänglicher Raum

¹ Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Strassen und Wege, Toiletten, Unterführungen usw. sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

² Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordnete Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität und der Sicherheit für die Benutzer besondere Beachtung zu schenken. Die Gestaltung der angrenzenden Fassaden, die Nutzung der raumbegrenzenden Bauten und die Funktionen des öffentlichen Raums sind aufeinander abzustimmen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.

³ Den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

⁴ Fussgänger sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

⁵ Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden. Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen ist eine den einschlägigen Normen entsprechende Anzahl benutzerfreundlicher Veloabstellplätze bereitzustellen. Das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

⁶ Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 57 Ortsbildschutz

Ortsbildschutz

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

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

¹ ~~2~~ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- 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;
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 58 Plakate

Plakate

¹ Die Zulässigkeit von Plakatwerbung richtet sich nach dem Reklamereglement der Gemeinde.

6.2 Umweltschutz

§ 59 Einwirkungen

Einwirkungen

¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie 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 alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub, Beleuchtung 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.

§ 60 Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen

¹ Für die Erstellung von Mobilfunkanlagen, welche als solche visuell erkennbar sind, gilt innerhalb der Bauzonen folgende Priorisierung:

1. Priorität Industriezonen (I / ILi), Gewerbezone (G / GG), Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) sowie Wohn- und Gewerbezone (WGG / WGLi)
2. Priorität Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3), Spezialzone Geelig (SpG), Gewerbezone Wiesenstrasse (GW) sowie Wohnzone 4 (W4)
3. Priorität Wohnzonen (W2 / W3), Dorfkernzonen (D I / D II) sowie Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2)

² In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine (visuell als solche erkennbare) Mobilfunkanlage nur bewilligt werden, wenn eine Erstellung in Zonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. In Wohn- und Dorfkernzonen dürfen zudem nur Mobilfunkanlagen erstellt werden, welche vorwiegend der Versorgung dieser Zonen dienen.

§ 61 Materialablagerungen

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material ist grundsätzlich nicht gestattet. Ausnahmen können in den Gewerbezone G, GG und GW sowie in den Industriezonen I, IG, IS und ILi vom Gemeinderat bewilligt werden.

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

7 VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 62 Zuständigkeit

Zuständigkeit

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

§ 63 Fachkommission

Fachkommission

¹ Für die Beurteilung der architektonischen und freiräumlichen Qualitäten von Bauvorhaben, Richtprojekten u.a. setzt der Gemeinderat eine Fachkommission ein.

² Die Fachkommission setzt sich aus Sachverständigen in Architektur / Landschaftsarchitektur und Ortsbildschutz zusammen. Für die fachliche Beurteilung gelten die Kriterien der inneren Siedlungsentwicklung (§ 46 BNO) und des Ortsbildschutzes (§ 57 BNO). Die Bewilligungsbehörde ist an die Einschätzung der Fachkommission gebunden, abweichende Entscheide sind zu begründen.

³ Der Gemeinderat zieht die Fachkommission bei Bauvorhaben in den Dorfkernzonen, in den Wohnzonen W3 und W4, in der Wohn- und Gewerbezone WG3, bei Gebäuden mit Substanz- oder Volumenschutz (§ 31 BNO), bei Gebäuden gemäss § 46 Abs. 2 und 3 BNO und bei der Beurteilung von Sondernutzungsplänen sowie Planungen gemäss § 8 BNO bei. Der Gemeinderat kann auf die Stellungnahme der Fachkommission verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine architektonische / landschaftsarchitektonische oder ortsbildschützerische Auswirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien bleibt vorbehalten. Der Gemeinderat kann auch in den übrigen Zonen bei Bedarf die Fachkommission beiziehen.

§ 64 Gebühren

Gebühren

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

§ 65 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

¹ Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug der BNO, zum Schutz des Ortskerns (Dorfkernzonen I und II) sowie zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 66 Übergangsbestimmung

Übergangsbestimmung

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung (BNO) hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht (BNO) beurteilt.

² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der talseitig gemessenen (traufseitigen) Fassadenhöhe.
- b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.

§ 67 Aufhebung bisherigen Rechts

Aufhebung
bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung (BNO) werden aufgehoben:

- Bauzonenplan / Kulturlandplan / Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 08. Juni 2001 (inkl. allen Änderungen) mit Ausnahme der Weilerzone im Kulturlandplan und § 24 Abs. 1 - 5 der Bau- und Nutzungsordnung

Auftragsnummer
Status

67.01.001
Genehmigung

Verfasser

Viktor Oeschger, dipl. Forstingenieur ETH/SIA, Raumplaner
Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter
Sara Hassler, dipl. Ing. FH Raumplanung

Verfassungsdatum
Druckdatum / -initialen

18. August 2021 Kontrolle 
18.08.2021 / SHA

Dateipfad / -name

I:\Planung\Gebenstorf\01\001_Nupla\Planung\9_G_2021\BNO_Gebenstorf_G_20210818.docx

ANHANG

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Kantonale Denkmal-
schutzobjekte

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.- Nr.	Parz.- Nr.	Nr. im Bauin- ventar
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen					
D1	Ev.-ref. Kirche (1889-91)	Hinterrebenstrasse 16	64	572	GEB 001

Gebäude mit Substanzschutz

Gebäude mit Sub-
stanzschutz

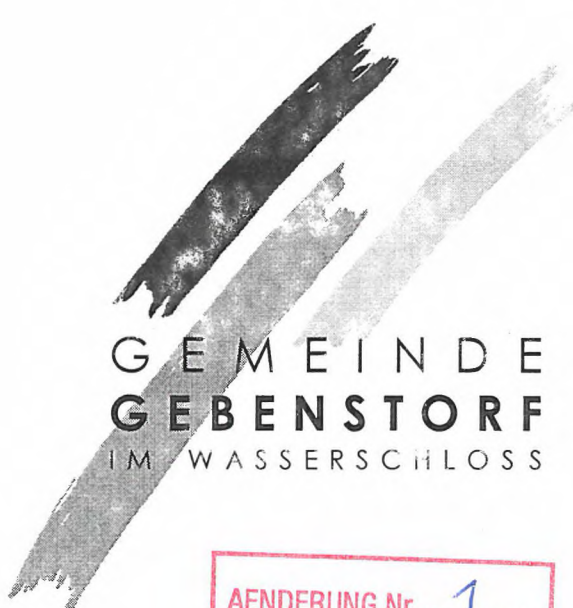
Nr.	Objekt	Strasse / Nr. (Koordinaten)	Vers.- Nr.	Parz.- Nr.	Nr. im Bauin- ventar
Dorfkernzone I					
S1	Unteres Schulhaus (1843-44)	Dorfstrasse 2	87	528	GEB 903
S2	Bäuerlicher Vielzweckbau (1830)	Zollstrasse 14	184	636	GEB 911
S3	Fuhrhaltere (um 1830 / 40)	Mühlehausweg 1	195	1807	GEB 912
Dorfkernzone II					
S6	Villa (1926)	Landstrasse 105	271	1838	GEB 905
S7	Angestelltenwohnhaus (um 1840)	Landstrasse 114	173	620	GEB 906
S8	Kosthaus (1875)	Landstrasse 107, 109, 111	170	618	GEB 907
S9	Kosthaus (1875)	Landstrasse 113, 115, 117	172	618	GEB 908
S10	Waschhaus (1867)	Landstrasse	171	618	GEB 909
Wohnzone 2					
S4	Villa Pachtiger (um 1920)	Sandstrasse 49	261	361	GEB 920
Wohnzone 3					
S5	Siedlung Wagenburg (1951/52)	Geelig	448- 452, 455	204	GEB 930

Gebäude mit Sub-
stanzschutz

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.- Nr.	Parz.- Nr.	Nr. im Bauin- ventar
Industriezone Limmatspitz					
S11	Kraftwerk BAG (1933/34)	Limmatstrasse	326	4	GEB 918
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen					
S12	Ev.-ref. Pfarrhaus (1767)	Hinterrebenstrasse 18	63	572	GEB 901
S13	Kath. Pfarrkirche St. Blasius (1887-89)	Kirchweg	86	537	GEB 902
S14	Schulhaus Vogelsang (1911)	Schulstrasse 7	223	119	GEB 915
Landwirtschaftszone					
S15	Bäuerliches Wohnhaus (1907; älterer Keller)	Schwabenberg	146	909	GEB 928
S16	Waschhaus (19. Jh.)	Schwabenberg	108	902	GEB 929
S17	Polenkäfig (1940)	Steigstrasse	890	818	GEB 931
Weilerzone					
S18	Bäuerlicher Vielzweckbau (1809)	Petersberg	149	885	GEB 921
S19	Speicher / Ökonomiegebäude (18. Jh.)	Petersberg	153 A, B, C	884 885	GEB 922
S20	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800, 1844)	Petersberg	154	882	GEB 927
Wasserschlossdekret					
S21	Kosthaus samt Waschhaus (nach 1873)	Limmatstrasse 57, 59, 61, 63	4	20	GEB 916



Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung



GEMEINDE
GEBENSTORF
IM WASSERSCHLOSS

AENDERUNG Nr. 1
vom 3. 11. 2010

AENDERUNG Nr. 2
vom 5. 4. 2017

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Ausgabe 2002

Geschützte Gebäude
Substanzschutz

§ 22

1 Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

2 Die Gemeinde kann nach Angaben der kantonalen Richtlinien Beiträge an die Renovationskosten geschützter Gebäude bewilligen.

3.6 Weitere Zonen gemäss § 18 RPG

§ 24

Weilerzone Petersberg

1 Die Weilerzone Petersberg ist der Landwirtschaft überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung.

2 Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störendes Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr ist zulässig, soweit es den Charakter des Weilers nicht stört. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich der Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3 In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert.

a) Rot bezeichnete Bauten unterstehen §22.

b) Blau bezeichnete Bauten sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in lit. a) zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht.

4 Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 3 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume (inkl. 1 Garageplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.

5 Für die Gestaltung gelten sinngemäss die Bestimmungen der Dorfzone.