



GEMEINDE WÜRENLOS

Kanton Aargau



Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Teiländerung «Grosszelg», LANDI

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

7. Juni 2018

Vorprüfungsbericht vom 9. November 2017

Erste Mitwirkung vom 2. September bis 3. Oktober 2016
Zweite Mitwirkung vom 13. Oktober bis 13. November 2017

Öffentlich aufgelegt vom 9. März bis 9. April 2018

Beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung am 7. Juni 2018

Der Gemeindeammann ...

Der Gemeindeschreiber ...

AENDERUNG Nr.7.....
zu Bno/Bo/No vom5.3.2002.....

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2018-001503 vom: 19. Dezember 2018

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 25. Februar 2019

Abteilung Raumentwicklung BVU

Änderungen gegenüber der rechtsgültigen Fassung sind in roter Schrift dargestellt (Genehmigungsinhalt):

II Raumplanung

§ 4a Erschliessungsplan Bahnhof-Grosszelg

Erschliessungsplan-
Pflicht Bahnhof-
Grosszelg

¹ Der für das Gebiet Bahnhof–Grosszelg erforderliche Erschliessungsplan regelt für den bezeichneten Perimeter die Erschliessung und Freiraumgestaltung. Grundlage für den Erschliessungsplan ist ein Erschliessungs- und Freiraumgestaltungskonzept.

Zielsetzungen

² Mit dem Erschliessungsplan sind insbesondere folgende Ziele zu erreichen:

- a) Schaffung der Voraussetzungen für eine zweckmässige Erschliessung des Gebiets für alle Nutzergruppen (Kunden, Reisende, Beschäftigte) und Mobilitätsarten (ÖV, LV, MIV);
- b) Sicherstellung der Anbindung des Gebiets an das bestehende und geplante Weg- und Strassennetz des Umfelds;
- c) Sicherstellung einer, dem hohen Öffentlichkeitsgrad des Ortes angemessenen Freiraumqualität.

Öffentlich-rechtlicher
Vertrag

³ Der Gemeinderat kann die finanziellen Beteiligungen an neuen oder anzupassenden Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen und Freiräumen sowie die dinglichen Rechte und Pflichten zur Umsetzung des Erschliessungsplans in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag regeln. Dieser hat vor der öffentlichen Auflage des Erschliessungsplans vorzuliegen.

III Zonenvorschriften

§ 7 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist in folgende, im Bauzonen-/Kulturlandplan eingetragene Zonen eingeteilt:

Bauzonenplan	Nutzungszonen	
D	Dorfzone	braun
K	Kernzone	grau-braun
E2	Wohnzone E2	hellgelb
W2	Wohnzone W2	lachs
W3	Wohnzone W3	orange
WG	Wohn- und Gewerbezone	rot
GE	Gewerbezone	lila
ÖB	Zone für öff. Bauten und Anlagen	grau
GUZ	Grün- und Uferzone	grün
		rot schraffiert
SPST	Spezialzone Steinbruchareal	grün-braun
SZBG	Schutzzone Bickguet	ocker
SPGG	Spezialzone Gärtnerei + Gartenbau	hellgrün schwarz schraffiert
SPKF	Spezialzone Kloster Fahr	olive
SPFH	Spezialzone Flühügel	altrosa
SPTH	Spezialzone Sportanlagen Tägerhard	hellblau
-	Flächen mit Sondernutzungsplan- pflicht	blau bandiert
-	Flächen mit Erschliessungsplanpflicht	violett bandiert
-	Flächen mit Gestaltungsplanpflicht	orange bandiert
	Überlagerte Zonen	
OSZ	Ortsbildschutzzone	punktiert bandiert
-	Lärmvorbelastung	strich-punktiert
	Schutzobjekte	
-	Siehe Bauzonenplan	Symbole
Kulturlandplan	(...)	

§ 15a Gewerbezone GE für Verkaufsnutzungen Grosszelg

Verkaufsnutzung	¹ Innerhalb der im Bauzonenplan bezeichneten Fläche der Gewerbezone Grosszelg sind mittelgrosse Verkaufsnutzungen bis insgesamt maximal 1'800 m ² Nettoladenfläche zugelassen. Die Nettoladenfläche für Güter des täglichen Bedarfs ist auf maximal 350 m ² begrenzt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäss § 15.
Mobilitätskonzept	² Für die mittelgrosse Verkaufsnutzung ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 41a zu erstellen. Für die Abstellplätze von Personenwagen von Kunden ist eine Bewirtschaftung vorzusehen.

V Bauvorschriften

§ 41a Mobilitätskonzept

Mobilitätskonzept, Zielsetzung	¹ Mit dem Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kundschaft) mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs organisiert und bewältigt werden kann.
Anforderungen an das Mobilitätskonzept	² Im Mobilitätskonzept sind zu prüfen und zu definieren: a) Information und Anreize zur Benützung des öffentlichen- und Fuss-/Radverkehrs bei den Nutzergruppen; b) Anzahl Abstellplätze für Fahrräder sowie die qualitativen Minimalanforderungen an deren Anordnung und Gestaltung; c) maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und deren Bewirtschaftung (detaillierte Vorschriften zur Gebührenerhebung und der zeitlichen Beschränkung der Parkdauer; ohne Abstellplätze für Bewohnende); d) Monitoring/Controlling; e) Massnahmen, sofern die Ziele nicht erreicht werden.

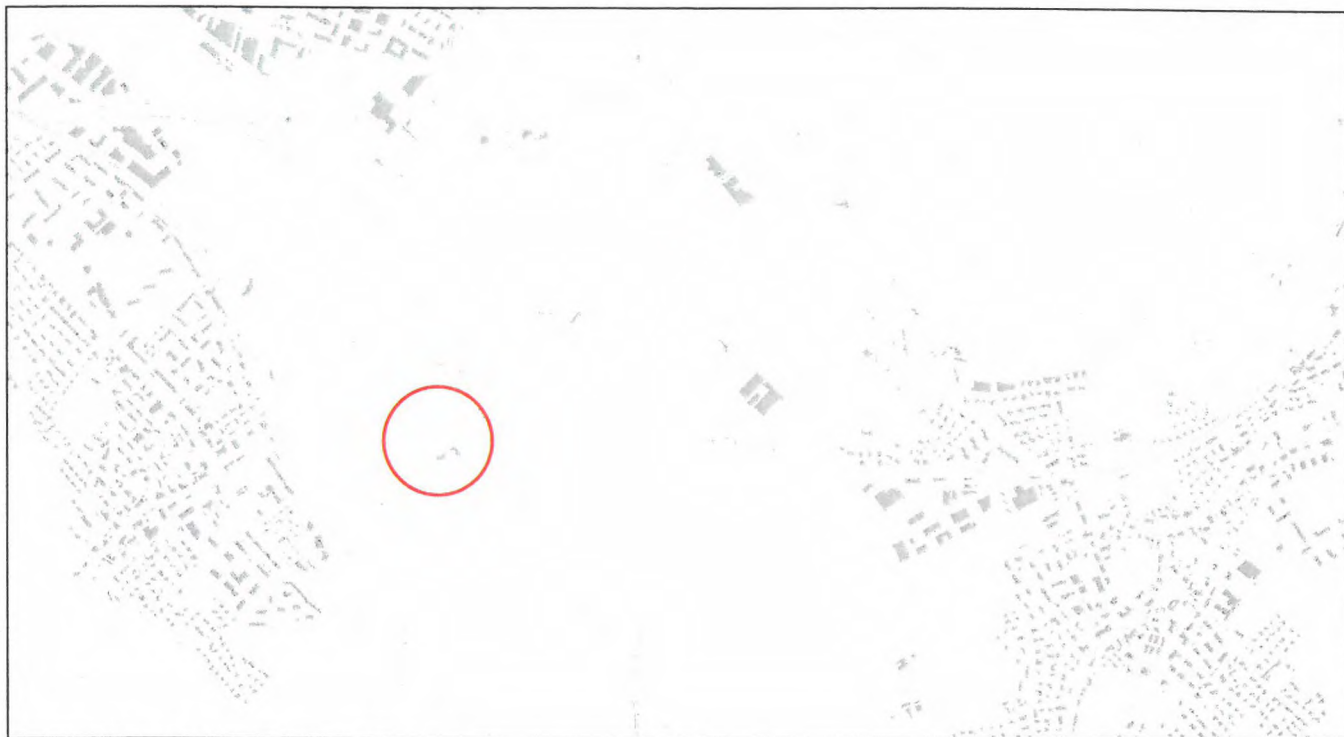
Erarbeitung und Umsetzung	³ Die Bauherrschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung inklusive das Monitoring/Controlling sicher.
Bewilligung	⁴ Das Mobilitätskonzept wird vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt.
Eintrag Eigentumsbeschränkung	⁵ Die Verpflichtung zum Monitoring/Controlling ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.
Monitoring/Controlling	⁶ Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Teiländerung Spezialzone Fahrende SPF



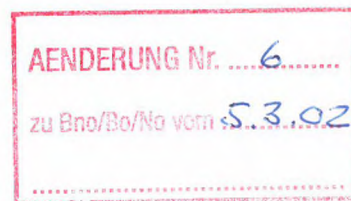
Kartengrundlage: Vermessungsamt Kanton Aargau

Mitwirkung vom: 23. Mai 2013 – 23. Juni 2013

Vorprüfungsbericht vom: 7. Mai 2013

Öffentliche Auflage vom: 23. Mai 2013 – 23. Juni 2013

Beschlossen an der Gemeindeversammlung am: 18. September 2013



Gemeindeammann:

Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung des Regierungsrat
Aarau, den 18. Dezember 2013

Der Stabschreiber:

Genehmigungsinhalt:

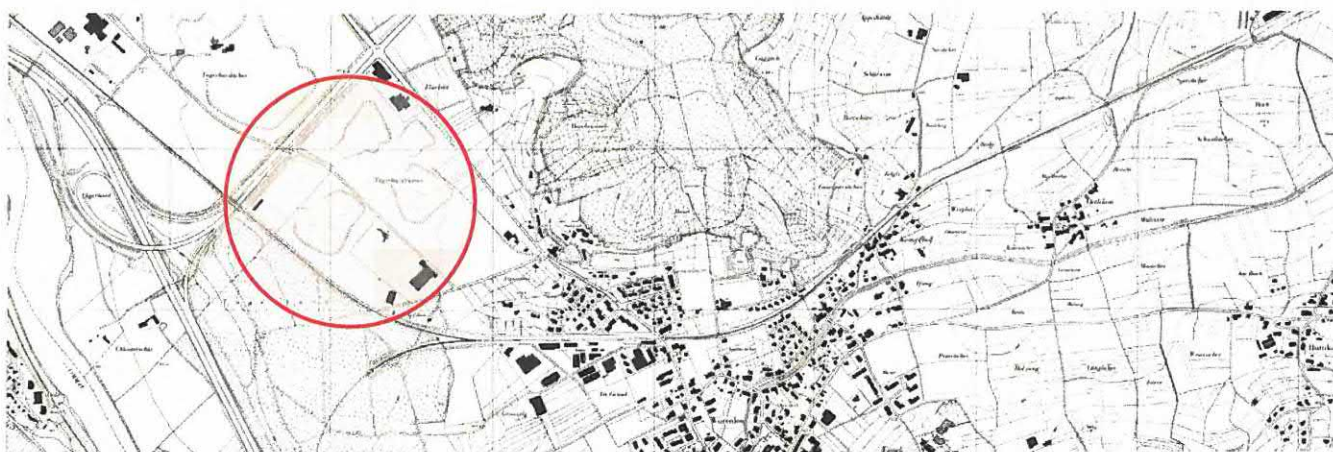
Spezialzone § 32a Fahrende SPF

Zweck	¹ Die Spezialzone Fahrende umfasst die farblich ausgewiesene Fläche sowie den angrenzenden Verbindungstrakt zwischen den beiden Hauptgebäuden. Sie dient dem Aufenthalt von Fahrenden, welche in der Schweiz wohnen oder heimatberechtigt sind, sowie der landwirtschaftlichen Nutzung.
Nutzung	² Die maximale Belegung ist auf 15 Wohneinheiten (Wohnwagengespann oder Wohnmobil) beschränkt. Es sind ausschliesslich mobile Wohneinheiten zulässig. Soweit das Areal nicht als Halteplatz für Fahrende genutzt wird, ist die landwirtschaftliche Nutzung zulässig.
Aufenthaltsdauer	³ Die Aufenthaltsdauer beträgt in der Regel längstens einen Monat; eine erneute Belegung ist nach einem Monat Unterbruch möglich. Der Gemeinderat kann auf Antrag des Platzbetreibers längere Aufenthalte bewilligen.
Parkierung	⁴ Die Parkierung hat geordnet und auf der speziell dafür festgelegten Fläche bei der Remise des Landwirtschaftsbetriebs "Chlosterschür" zu erfolgen.
Bauten	⁵ Zulässig sind die erforderlichen sanitären Einrichtungen und die notwendigen Tiefbauten (z. B. Abwassergrube und -leitungen, Platzbefestigungen) sowie untergeordnete Anlagen für die Wasser- und Elektroversorgung. Die erforderlichen sanitären Einrichtungen, wie WC- oder Waschanlagen, sind im bestehenden Zwischentrakt des Landwirtschaftsbetriebs zu realisieren. Neue Hochbauten sind nicht zulässig.
Einpassung	⁶ Das Areal ist entlang der Erschliessungsstrasse und auf der Seite gegen die Limmat mit einer Hecke aus standortheimischen Gehölzen abzugrenzen.
Empfindlichkeitsstufe	⁷ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Allgemeine Nutzungsplanung

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerung Spezialzone Sportanlagen Tägerhard gemäss § 21 BauG Änderung Bau- und Nutzungsordnung



Mitwirkung von:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage von:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Der Gemeindeammann :

ÄNDERUNG Nr. 5

zu Bno/Bo/No vom 5.3.02

26.05.2012 bis 24.06.2012

26.03.2013

03.05.2013 bis 03.06.2013

18.09.2013

Der Gemeindeschreiber :

Kantonale Genehmigung :

**MINIKUS
VOGT &
PARTNER**
Bau Raumentwicklung Umwelt Geomatik

MINIKUS VOGT & PARTNER AG

5430 Wettingen
Rosenauweg 14
Telefon 056 437 17 80
Telefax 056 437 17 89
E-Mail mvp@mvpag.ch
Zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach ISO 9001

8967 Widen
Bremgarterstrasse 3
Telefon 056 640 05 05
Telefax 056 640 05 06
E-Mail mvp@mvpag.ch

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 20. November 2013

Der Staatsschreiber:

rechtskräftige BNO-Bestimmungen Orientierungsinhalt	geänderte BNO-Bestimmungen Genehmigungsinhalt
III. Zonenvorschriften	III. Zonenvorschriften
Zoneneinteilung § 7 Das Gemeindegebiet ist in folgende, im Bauzonen-/Kulturlandplan eingetragene Zonen eingeteilt: Bauzonenplan Nutzungszonen ¹⁾	Zoneneinteilung § 7 Das Gemeindegebiet ist in folgende, im Bauzonen-/Kulturlandplan eingetragene Zonen eingeteilt: Bauzonenplan Nutzungszonen ¹⁾
D Dorfzone K Kernzone E2 Wohnzone E2 W2 Wohnzone W2 W3 Wohnzone W3 WG Wohn- und Gewerbezone GE Gewerbezone ÖB Zone für öff. Bauten und Anlagen GUZ Grün- und Uferzone SPST Spezialzone Steinbruchareal SZBG Schutzzone Bickguet SPGG Spezialzone Gärtnerei + Gartenbau - Flächen mit Sondernutzungsplanpflicht - Flächen mit Gestaltungsplanpflicht	D Dorfzone K Kernzone E2 Wohnzone E2 W2 Wohnzone W2 W3 Wohnzone W3 WG Wohn- und Gewerbezone GE Gewerbezone ÖB Zone für öff. Bauten und Anlagen GUZ Grün- und Uferzone SPST Spezialzone Steinbruchareal SZBG Schutzzone Bickguet SPGG Spezialzone Gärtnerei + Gartenbau - Flächen mit Sondernutzungsplanpflicht - Flächen mit Gestaltungsplanpflicht
Überlagerte Zonen OSZ Ortsbildschutzzone Lärmvorbelastung Schutzobjekte - Siehe Bauzonenplan Symbole	Überlagerte Zonen OSZ Ortsbildschutzzone Lärmvorbelastung Schutzobjekte - Siehe Bauzonenplan Symbole
¹⁾ Ergänzung der Tabelle im Sinne von § 17a und § 20b wie folgt:	¹⁾ Ergänzung der Tabelle im Sinne von § 17a, § 20a und § 20b wie folgt:
SPKF Spezialzone Kloster Fahr SPFH Spezialzone Flühühel	SPKF Spezialzone Kloster Fahr SPFH Spezialzone Flühühel SPTH Spezialzone Sportanlagen Tägerhard
olive altrosa	olive altrosa hellblau

<

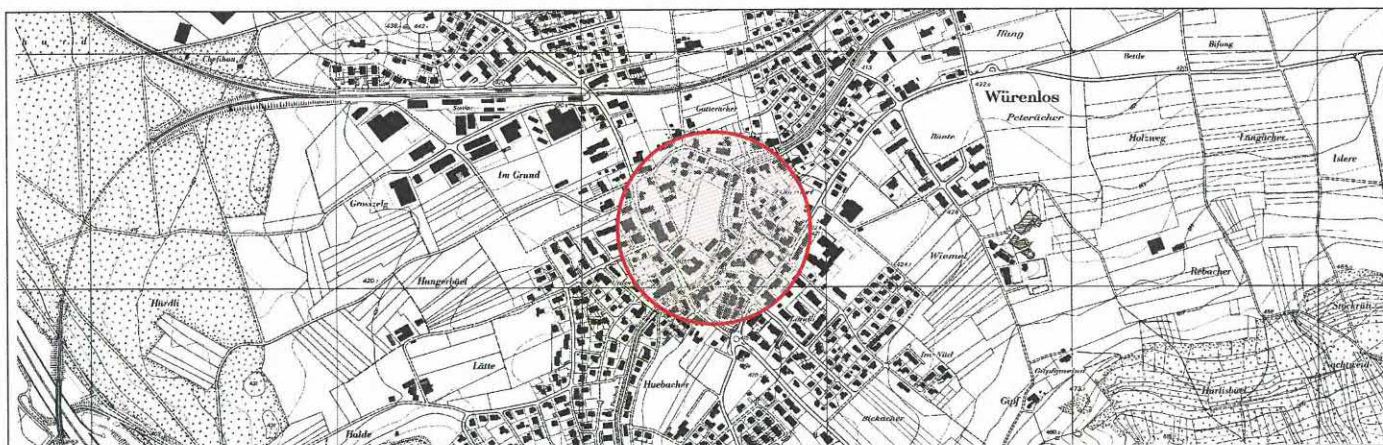
Spezialzone Sportanlagen Tägerhard (SPTH)	§ 20b (neu) BNO
Zweck	¹ Die Spezialzone "Sportanlagen Tägerhard" dient der Erstellung und dem Betrieb von Spiel- und Sportanlagen.
Zulässige Anlagen	² Zulässig sind die Erstellung von Spielflächen (Natur- und Kunstrasenplätze), ein Reitplatz sowie Bauten und Anlagen, die in direktem Zusammenhang mit der Nutzung dieser Plätze stehen (z.B. Ballfanggitter, Zäune, Beleuchtung, Flutlicht, Sitzbänke, Sitzstufen usw.). Gebäude (Hochbauten, Klein- und Anbauten) sind nicht zulässig.
Entwässerung	³ Die Entwässerung der Spezialzone hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen, welches das Oberflächenwasser weitestgehend zur Versickerung bringt. Daher kann die Spezialzone auch für Rückhalte- und Versickerungsanlagen von Meteorwasser der benachbarten Gewerbezone genutzt werden. Dabei ist sicherzustellen, dass - das Drainagewasser vor seiner Versickerung so zu sammeln ist, dass stichprobeweise Kontrollen der Wasserqualität möglich sind; - Düngegaben auf der Grundlage regelmässiger Bodenproben zusammen mit der Fachbehörde festgelegt werden.
Grundwasserschutz	⁴ Die Spezialzone liegt über einem wichtigen Grundwasserträger, ihre südliche Teilfläche in der Zone S3 des Grundwasserschutzbereichs "Tägerhard". Das für Unterhalt und Pflege zuständige Personal ist einmal pro Jahr mit den Vorschriften des kantonalen Nutzungsplans "Grundwasserschutzbereich Tägerhard" und ihrer Bedeutung für sämtliche Flächen und Anlagen vertraut zu machen. Dabei sind auch weitere übergeordnete Vorschriften bzgl. Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten, Verwendung von Holzschutzmitteln, Pflanzenschutzmitteln, Düngern und weiteren Hilfsstoffen anzusprechen.
ÖV, Langsamverkehr	⁵ Der Betrieb der Sportanlagen darf erst aufgenommen werden, wenn die Inbetriebnahme einer ÖV- Haltestelle in unmittelbarer Nähe der Anlagen und die Anbindung an das übergeordnete ÖV-Netz gesichert ist. Die Spezialzone muss zudem an das übergeordnete Fuss- und Radwegenetz angebunden werden.
Mobilitätskonzept	⁶ Der Betrieb der Sportanlagen unterliegt der Verpflichtung zur Erstellung eines Mobilitätskonzeptes. Dieses hat Bestimmungen zu enthalten, wonach - die verschiedenen Verkehrsteilnehmer, insbesondere Fussgänger und Velofahrer, die Anlage zu allen Betriebszeiten sicher erreichen können; - die Erreichbarkeit mit dem ÖV gefördert und seine Nutzung vorgesehen ist; - die Parkierung angeordnet und organisiert ist - ein Mobilitätskonzept für Anlässe mit mehr als 500 zu erwartende Besucherinnen und Besucher vorgeschrieben ist (zeitlicher Ablauf, Antragstellung, Durchführung, Nutzung durch ÖV, Anzahl und Anordnung der Parkplätze, Doppelnutzungen von Parkierungsflächen, Parkierungsmanagement, Zu- und Wegfahrten, Verkehrsdienst, usw.)
Grossanlässe	⁷ In den Betrieb der Sportanlagen dürfen Grossanlässe erst einbezogen werden, wenn das Mobilitätskonzept vom Gemeinderat genehmigt worden ist.
Vernetzung, Bepflanzung	⁸ Die den Reitplatz und die Sportplätze umgebenden Flächen der Spezialzone sind inkl. Wegen, Regenrückhaltebecken usw. so zu gestalten, dass sie zusammen mit Massnahmen auf benachbarten Flächen die vom Entwicklungsrichtplan resp. regionalen Sachplan "Landschaftsspange Sulperg-Rüsler" und vom Entwicklungsplan "Flüefeld" angestrebten Wirkungen erzielen. Hierbei kommt der Vernetzung von Lebensräumen im ganzen Siedlungstrenngürtel "Tägerhard"-"Flüefeld" eine besondere Bedeutung zu. Entsprechend sind für Bepflanzungen standortheimische Baum- und Straucharten, für Ansaaten artenreiche Mischungen und für Beläge, Mauern usw. ortstypische, naturnahe Baumaterialien zu wählen. Die Art der Beleuchtung und deren Betriebszeiten sollen die Vernetzungswirkung möglichst wenig beeinträchtigen.
Empfindlichkeitsstufe	⁹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

§ 16 Abs. 2 und 3 "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen"

gemäss § 15 BauG

ÄNDERUNG Nr. 4
zu Bno/Bo/No vom 5.3.02



Plan Nr. : 25661 - 1

Dateiname : K:\WUE25661\Doku\BNO_Teiländerung_090106.doc

Mitwirkungsbericht vom : 11. August 2008

Vorprüfungsbericht vom : 24. Juni 2008

Öffentliche Auflage vom : 26. August 2008 bis : 24. September 2008

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am : 9. Dezember 2008

Der Gemeindeamman :

Der Gemeindegemeinderat :

Kantonale Genehmigung :

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 13. Januar 2010

Der Staatsschreiber:

Planer :

Minikus Vogt & Partner AG, Wettingen

Juristische Mitwirkung :

Dr. Peter Gysi, Schärer Rechtsanwälte, Aarau

Geltende Bau- und Nutzungsordnung (BNO), genehmigt vom Grossen Rat am 5. März 2002

§ 16

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB

Zweck	1) Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB ist für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
Baumasse	2) Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Vorschriften über Abstände und Gebäudehöhen einzuhalten.
Empfindlichkeitsstufe	3) In den Gebieten „Schiessanlage Bietschäre“ und „Wiemel“ gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Neue Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

§ 16

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB

Zweck	1) Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB ist für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
Baumasse	2) Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Vorschriften über Abstände und Gebäudehöhen einzuhalten. Eine Überschreitung dieser Gebäudehöhen ist möglich, wenn sie mit einem um die Mehrhöhe vergrösserten Grenzabstand kompensiert wird.
Empfindlichkeitsstufe	3) Im Gebiet „Wiemel“ gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.



Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

§ 20 "Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau SPGG"

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom: 10. April 2007

Mitwirkungsbericht vom: 3. Dezember 2007

Öffentliche Auflage vom: 9. Oktober 2007 bis 7. November 2007

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 10. Dezember 2007

Der Gemeindeammann

Hans Ulrich Reber

Der Gemeindeschreiber

Daniel Huggler

Genehmigung durch den Regierungsrat
Genehmigung: Aarau, den 4. Juni 2008

Der Staatsschreiber:

**MINIKUS
VOGT &
PARTNER**

Bau Raumentwicklung Umwelt Geomatik

MINIKUS VOGT & PARTNER AG

5430 Wettingen
Rosenauweg 14

Telefon 056 437 17 80
Telefax 056 437 17 89
E-Mail mvp@mvpag.ch

8967 Widen
Bremgarterstrasse 3

Telefon 056 640 05 05
Telefax 056 640 05 06
mvp@mvpag.ch

Zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach ISO 9001

§ 20

**Spezialzone Gärtnerei
und Gartenbau SPGG**

Zweck

1) Die Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau ist für den Pflanzenbau und den Landschaftsgartenbau bestimmt. Wohnungen sind nur für an den Standort gebundenes Personal und den Betriebsinhaber zulässig.

Nutzung

2) Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Baumasse

3) Für Hauptgebäude sind höchstens zwei Vollgeschosse erlaubt.

4) Standort, Gebäudehöhen und -längen richten sich nach den örtlichen Verhältnissen sowie den bau-, feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Erfordernissen.

5) Gegenüber den angrenzenden Grundstücken ist ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m, einzuhalten.

Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Würenlos

neu (Genehmigungsinhalt):

§ 20

**Spezialzone Gärtnerei
und Gartenbau SPGG**

Zweck

1) Die Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau ist für den Pflanzenbau und den Landschaftsgartenbau bestimmt. Wohnungen sind nur für an den Standort gebundenes Personal und den Betriebsinhaber zulässig.

Nutzung

2) Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und **betriebsüblich** sind. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Baumasse

3) Für Hauptgebäude sind höchstens zwei Vollgeschosse erlaubt.

4) Standort, Gebäudehöhen und -längen richten sich nach den örtlichen Verhältnissen sowie den bau-, feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Erfordernissen.

5) Gegenüber den angrenzenden Grundstücken ist ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m, einzuhalten.

Umnutzungen von nicht
mehr benötigten Bauten
und Räumen

6) In bestehenden Bauten (Stand 1. Jan. 2006) können Umnutzungen zu Wohnzwecken und für nicht störendes Gewerbe (**Empfindlichkeitsstufe II**) gestattet werden.

Neubauten gemäss § 20 Abs. 1 und 2 sind nicht zulässig, solange in den bestehenden und für die geplante Nutzung geeigneten Bauten noch Fremdnutzung stattfindet.

Nachnutzung

7) Bei einer Aufgabe des Betriebes leitet der Gemeinderat das Verfahren auf Umzonung ein.

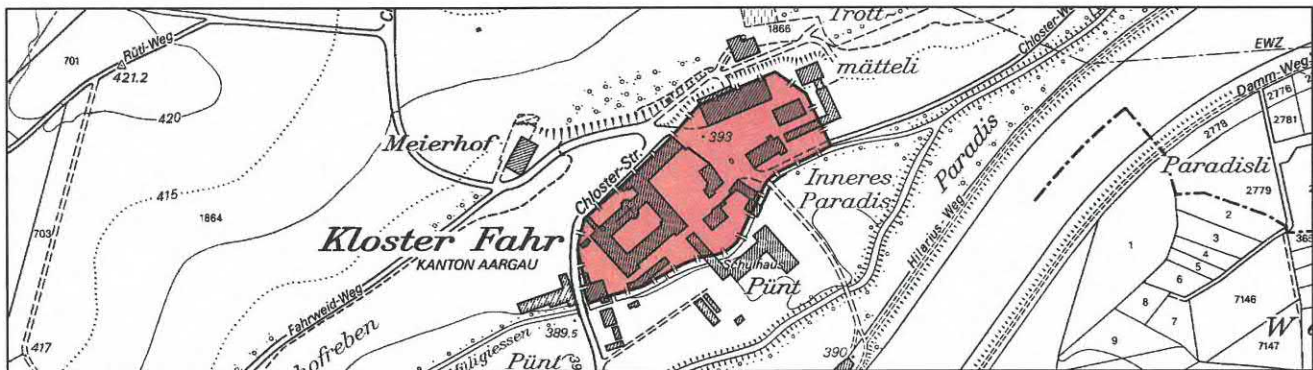
Änderung aufgrund der Einspracheverhandlung am 23. November 2007



Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung § 17 a "Spezialzone Kloster Fahr SPKF"

gemäss § 15 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



MINIKUS VOGT & PARTNER Bau Raumentwicklung Umwelt Geomatik Zertifiziertes Qualitätsmanagement ISO 9001 5430 Wettingen Rosenauweg 14 Telefon 056 / 437 17 80 Telefax 056 / 437 17 89 e-mail mvp@mvpag.ch 8967 Widen Bremgartnerstrasse 3 Telefon 056 / 640 05 05 Telefax 056 / 640 05 06 e-mail mvp@mvpag.ch	Datum	Projekt	Gez.	Gepr.	Format	Plan Nr.
	21.02.2008	su	su	vo	30 / 42	24800/2
	Ersetzt Plan			Überholt durch Plan		
	vom:			Nr. :		vom: Nr. :
Dateiname : wue24800_Sit.dwg						

ÄNDERUNG Nr.2.....
zu Bno/Bo/No vom **5.3.02**

Vorprüfungsbericht vom: 27. Juni 2007

Mitwirkungsbericht vom: 3. Dezember 2007

Öffentliche Auflage vom: 9. Oktober 2007

bis: 7. November 2007

Beschlissen von der Gemeindeversammlung am: 10. Dezember 2007

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **7. Mai 2008**

Der Staatsschreiber:

Genehmigungsinhalt:

§ 17 a

Spezialzone Kloster Fahr SPKF

<i>Ziel</i>	1) Die Spezialzone bezweckt die integrale Erhaltung der Denkmalschutzobjekte und der damit verbundenen Landwirtschaftsbetriebe als Teil des Landschaftsbildes unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Fortbestehens des Klosterbetriebes.
<i>Nutzung</i>	2) Die Nutzung soll auf dieses Erhaltungsziel abgestimmt werden. In diesem Rahmen sind folgende Nutzungen zulässig: - Wohnen - Aus- und Weiterbildung - Restaurationsbetriebe, Beherbergungsbetriebe - Kleingewerbe, sofern nicht störend und der Wohnnutzung untergeordnet - Landwirtschaftliche Produktion, Lagerung, Verarbeitung (wie Kelterung) und die Direktvermarktung überwiegend eigener landwirtschaftlicher Produkte 3) Neue Hochbauten sind grundsätzlich ausgeschlossen 4) Die bestehenden Hochbauten dürfen im Rahmen der Gesamtzielsetzung umgenutzt, baulich verändert oder ersetzt werden. 5) An- und Nebenbauten sind zulässig, sofern die denkmalpflegerischen, architektonischen und landschaftlichen Anforderungen gewahrt bleiben.
<i>Einpassung</i>	6) Veränderungen und Ergänzungen der Aussenanlagen sowie bauliche Massnahmen bedürfen besonderer Sorgfalt. Sie sollen die Qualität des Gesamterscheinungsbildes unterstützen. Zulässige Bauten müssen sich dem Gesamterscheinungsbild unterordnen.
<i>Lärm</i>	7) Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.



Bauzonenplan

(gemäss § 15 BauG)

Änderungen "Flüehügel"

neuer Paragraph Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



 Bau Raumentwicklung Umwelt Geomatik Zertifiziertes Qualitätsmanagement ISO 9001 5430 Wettingen Rosenauweg 14 Telefon 056 / 426 93 11 Telefax 056 / 426 93 87 e-mail mvp@mvpag.ch 8967 Widen Bremgarterstrasse 3 Telefon 056 / 640 05 05 Telefax 056 / 640 05 06 e-mail mvp@mvpag.ch	Datum	Projekt	Gez.	Gepr.	Format	Plan Nr.
	03.03.2006	su		vo		
	Ersetzt Plan			Überholt durch Plan		
vom:		Nr. .		vom:		Nr. .
Dateiname :						

Vorprüfungsbericht vom: 22. September 2005

Mitwirkungsbericht vom: 24. Februar 2006

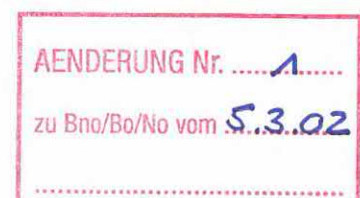
Öffentliche Auflage vom: 14. März 2006

bis: 13. April 2006

Beschlossen an der Gemeindeversammlung: 7. Juni 2006

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 25. Oktober 2006

Der Staatsschreiber:

Ergänzung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Würenlos

neu (Genehmigungsinhalt):

§ 20 a

Spezialzone Flühügel SPFH

<i>Nutzung</i>	¹⁾ Die Spezialzone Flühügel ist für Dienstleistungsbauten und Wohnungen bestimmt. Gewerbliche bzw. industrielle Betriebe sind nicht zulässig.
<i>Einpassung</i>	²⁾ Die Bauten sind hinsichtlich Ausmass, Formen, Materialien und Farben in die Umgebung (Parklandschaft) einzupassen. Die Gestaltung der Umgebung hat naturnah zu erfolgen und auf die bestehende Gartenanlage Rücksicht zu nehmen.
<i>Gestaltung</i>	³⁾ Die Gestaltung der Bauten und des Aussenraums (Gebäudehöhe, Ausnützung, Grenzabstände, Umgebung usw.) sind in einem Gestaltungsplan festzulegen. ⁴⁾ Die Bauten dürfen die Maximalhöhe von 442 m über Meer nicht überschreiten.
<i>Lärm</i>	⁵⁾ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.



Gemeinde Würenlos

Kanton Aargau

BAU - UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

gemäss § 15 BauG

AENDERUNG Nr. <u>4</u> vom <u>13.1.10</u>	AENDERUNG Nr. <u>5</u> vom <u>20.11.13</u>	AENDERUNG Nr. <u>6</u> vom <u>18.12.13</u>	AENDERUNG Nr. <u>7</u> vom <u>25.2.2019</u>
AENDERUNG Nr. <u>1</u> vom <u>25.10.06</u>	AENDERUNG Nr. <u>2</u> vom <u>7.5.08</u>	AENDERUNG Nr. <u>3</u> vom <u>4.6.08</u>	

Beschlossen von der Gemeindeversammlung:

26. Oktober 2000
12. Dezember 2000

Vizeammann:

Johannes Gabi

Gemeindeschreiber-Stv:

Daniel Huggler

Genehmigt durch den Grossen Rat:

Genehmigung durch den Grossen Rat
mit Änderungen / Auflagen

Aarau, den 5. März 2002

Im Auftrag des Grossen Rates
Der Staatsschreiber

INHALTSVERZEICHNIS

I GELTUNGSBEREICH

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Übergeordnetes Recht

II RAUMPLANUNG

- § 3 Allgemeiner Nutzungsplan
- § 4 Sondernutzungsplan
- § 5 Verdichtung und Siedlungserneuerung
- § 6 Weitere Pläne

III ZONENVORSCHRIFTEN

- § 7 Zoneneinteilung
- § 8 Bauweise
- § 9 Dorfzone D
- § 10 Kernzone K
- § 11 Wohnzone E2
- § 12 Wohnzone W2
- § 13 Wohnzone W3
- § 14 Wohn- und Gewerbezone WG
- § 15 Gewerbezone GE
- § 16 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB
- § 17 Grün- und Uferschutzzone GUZ
- § 18 Spezialzone Steinbruchareal SPST
- § 19 Schutzzone Bickguet SZBG
- § 20 Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau SPGG
- § 21 Landwirtschaftszone LWZ
- § 22 Rebzone R
- § 23 Naturschutzzonen Kulturland
- § 24 Naturschutzzone Wald
- § 25 Ortsbildschutzzone OSZ
- § 26 Landschaftsschutzzone LSZ
- § 27 Grundwasserschutzzonen, Quellwasserfassungen
- § 28 Naturobjekte
- § 28 Kulturobjekte
- § 30 Waldrand
- § 31 Weilerzone Oetlikon WZO
- § 32 Spezialzone Kiesabbau SPK

IV DEFINITIONEN

- § 33 Ausnützungsziffer
- § 34 Gewerbeanteil
- § 35 Gewerbe
- § 36 Arealüberbauung
- § 37 Abstände

V BAUVORSCHRIFTEN

- § 38 Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund
- § 39 Technische Bauvorschriften
- § 40 Wohnhygiene
- § 41 Ausstattung Autoabstellplätze und Zufahrten
- § 42 Ausstattung Fahrräder, Kinderwagen, Spielplätze, Umgebungselemente

VI SCHUTZVORSCHRIFTEN

- § 43 Ortsbildschutz
- § 44 Aussenraumgestaltung
- § 45 Umweltschutz

VII VOLLZUG / VERFAHREN

- § 46 Vollzug
- § 47 Gebühren
- § 48 Gutachten im Baubewilligungsverfahren
- § 49 Baubewilligungspflicht
- § 50 Sicherheits-, Schutzmassnahmen
- § 51 Verantwortung Gemeinde

VIII SCHLUSS- / ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

- § 52 Inkrafttreten
- § 53 Aufhebung bisherigen Rechts

BAU - UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

I GELTUNGSBEREICH

§ 1

Geltungsbereich

Geltungsbereich

1) Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Inhalt

2) Sie beinhaltet das kommunale Recht in den Bereichen Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen.

Anwendung

3) Die Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, Tiefbauten sowie den Schutz des Bodens.

§ 2

Übergeordnetes Recht

Übergeordnetes Recht

1) Die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Bau- und Nutzungsrecht

2) Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technischer Richtlinien befinden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

II RAUMPLANUNG

§ 3

Allgemeiner Nutzungsplan

1) Der Bauzonen-/Kulturlandplan im Massstab 1:2'000/:5'000 ist Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung und für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Er liegt bei der Bauverwaltung zur Einsicht auf. Reproduktionen des Bauzonen-/Kulturlandplanes in einem anderen Massstab dienen lediglich zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 4

Sondernutzungsplanung

1) Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bandierten Flächen und grössere zusammenhängende nicht bebaute Flächen der Bauzone dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

§ 5

Verdichtung

und Siedlungserneuerung

1) Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan zur Verdichtung und Erneuerung unbenutzter oder sanierungsbedürftiger Gebiete.

§ 6

Weitere Pläne

und Inventare

1) Weitere Pläne und Inventare (Entwicklungsplan, Verkehrsrichtpläne, Landschaftsplan, Versorgungsplan, Begrünungsplan und dergleichen) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt, und es kommt ihnen keine für das Grundeigentum verbindliche Wirkung zu.

III ZONENVORSCHRIFTEN

§ 7

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist in folgende, im Bauzonen- / Kulturlandplan eingetragene Zonen eingeteilt:

Bauzonenplan

Nutzungszone		
D	Dorfzone	braun
K	Kernzone	grau-braun
E2	Wohnzone E2	hellgelb
W2	Wohnzone W2	lachs
W3	Wohnzone W3	orange
WG	Wohn- und Gewerbezone	rot
GE	Gewerbezone	lila
ÖB	Zone für öff. Bauten und Anlagen	grau
GUZ	Grün- und Uferzone	grün
		rot schraffiert
SPST	Spezialzone Steinbruchareal	grün-braun
SZBG	Schutzzone Bickguet	ocker
SPGG	Spezialzone Gärtnerei + Gartenbau	hellgrün
		schwarz schraffiert
-	Flächen mit Sondernutzungsplanpflicht	blau bandiert
-	Flächen mit Gestaltungsplanpflicht	orange bandiert
Überlagerte Zonen		
-	Siehe Bauzonenplan	
-		
Schutzobjekte		
-	Siehe Bauzonenplan	Symbole

Kulturlandplan

Landwirtschaftszonen		
LWZ	Landwirtschaftszone	hellbraun
R	Rebbauzone	violett
Schutzzonen		
	Magerwiese	hellgelb
	Feuchtgebiet	blau
	Fromentalwiese	gelb
	Extensive Weide	orange
Überlagerte Schutzzonen		
OSZ	Ortsbildschutzzone	punktiert bandiert
LSZ	Landschaftsschutzzone	grün schraffiert
	Naturschutzzone Wald	schwarz schraffiert
Schutzobjekte		
	Siehe Kulturlandplan	Symbole
Weitere Zonen gem. Art. 18 RPG		
SPK	Spezialzone Kiesabbau	grau
WZO	Weilerzone	schwarz bandiert

Bauzonen

§ 8

Bauweise

1) Wenn die Bau- und Nutzungsordnung oder Spezialbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die zonengemässe Überbauung.

2) In den einzelnen Zonen darf hinsichtlich Ausnutzungsziffer, Geschosshöhe, Grenzabstand sowie Empfindlichkeitsstufe (ES) wie folgt gebaut werden:

Tabelle Bauzonenplan

Zone	Ausnutzung AZ	Baumassenziffer BZ	Max. Gewerbeanteil in %	Vollgeschosshöhe	Max. Gebäudehöhe in m	Max. Firsthöhe in m	Max. Kniestockhöhe in cm	Kleiner Grenzabstand in m	Grosser Grenzabstand in m	Max. Gebäudelänge in m	Empfindlichkeitsstufe	Paragraph
D	0.55			2	7.50	12.50	80	4	7		III	9
K	0.60			*	8.50	13.50	80	4	7		III	10
E2	0.45		20	2	7.20	10.70	80	4	8		II	11
W2	0.55		20	2	7.50	11.00	80	4	8	30	II	12
W3	0.60		30	3	10.50	13.00	80	5	10	30	II	13
WG	0.60		60	3	10.50	13.00	80	4	8	40	III	14
GE		5			12.00	12.00	80	5	5		III	15
SPGG	0.55			2			80				III	20
ÖB	Siehe	§	16								II	16
GUZ	Siehe	§	17								II	17
SPST	Siehe	§	18								II	18
SZBG	Siehe	§	19								II	19

* Siehe Paragraph 10 Abs. 5

Empfindlichkeitsstufen

3) In den im Bauzonenplan speziell dargestellten lärmvorbela-
steten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Lärmarten

4) Für die einzelnen Lärmarten gelten die in den Anhängen der
LSV festgelegten Belastungsgrenzwerte.

Geschosshöhen

5) In den Zonen D, K und WG dürfen gewerblich genutzte
Erdgeschosse eine Höhe von 4.00 m aufweisen.

§ 9

Dorfzone D

Ziel:

1) Die Dorfzone D im Dorf und im Kempfhof bezweckt die Erhaltung dieser wertvollen Ortsteile in ihrer baulichen Einheit und Eigenart.

Nutzung

2) Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Kleingewerbe, Dienstleistungsbetriebe, Landwirtschaft und öffentliche Dienste bestimmt.

Zulässige Betriebe

3) Mässig störende Betriebe werden unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zugelassen.

Bauweise

4) Es gilt die offene und geschlossene Bauweise unter der Voraussetzung, dass dadurch das Strassen- und Ortsbild erhalten bleibt.

Bestehende Bauten

5) Die Gemeinde fördert im Rahmen der Bauberatung die Erhaltung und Erneuerung schutzwürdiger Gebäude, Fassaden, Plätze und Freiräume. Soweit möglich und erforderlich werden dabei kantonale Fachstellen beigezogen.

Dachgestaltung

6) Die hohen und geneigten Dächer sind beizubehalten. Es sind Satteldächer mit min. 25° und max. 50° gestattet. Flachdächer auf Hauptbauten sind nicht erlaubt. Dacheinschnitte sind nur überdeckt gestattet.

Eingliederung

7) Die Bauten müssen sich in bezug auf kubische Erscheinung, Stellung, Gliederung der Fassaden, Materialien und Farbgebung so in das Dorfbild eingliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Abbruch/Wiederaufbau

8) Wo der Abbruch von Bauten bewilligt wird, ist ein Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleichen First- und Traufhöhen gewährleistet, wenn die verkehrstechnischen und gesundheitlichen Anforderungen erfüllt sind.

Aussenantennen/Parabolspiegel/Solaranlagen

9) Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechts untersagt. Solaranlagen sind gestattet, wenn sie das Orts-, Strassen- und Quartierbild nicht beeinträchtigen.

§ 10

Kernzone K

Zweck

1) Die Kernzone K dient als Dorfzentrum.

Nutzung

2) Die Kernzone ist für Läden, Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie für Wohnungen bestimmt.

Zulässige Betriebe

3) Mässig störende Betriebe sind zugelassen.

Gebäudetiefe

4) Die Gebäudetiefe darf nicht grösser sein als 13 m, ausgenommen eingeschossige, flachgedeckte Gebäudeteile.

Geschosse

5) Es gilt in der Regel die zweigeschossige Bauweise.

Dachgestaltung

6) Die hohen und geneigten Dächer sind beizubehalten. Es sind Satteldächer mit min. 25° und max. 50° gestattet.

Eingliederung

7) Materialien und Farbgebung haben sich dem Dorfbild unterzuordnen.

Ausnutzung	8) Die Ausnutzungsziffer für Wohnbauten beträgt 0,60. Bei mindestens 50 % Gewerbe- und/oder Ladenfläche beträgt die Ausnutzungsziffer 0,75.
Sondernutzungsplan	9) In der Regel ist für Bauten und Anlagen ein Sondernutzungsplan (Erschliessungs-, Gestaltungsplan) zu erstellen.

§ 11

Wohnzone E2

Nutzung	1) Die Wohnzone E2 ist für den Bau von alleinstehenden Ein-, Zwei- und Doppel Einfamilienhäusern bestimmt.
Zulässige Betriebe	2) Es sind nur nichtstörende Betriebe zulässig.

§ 12

Wohnzone W2

Nutzung	1) Die Wohnzone W2 ist für Einfamilien-, Reiheneinfamilien-, Gruppen- und Mehrfamilienhäuser bestimmt.
Zulässige Betriebe	2) Es sind nur nichtstörende Betriebe zulässig.

§ 13

Wohnzone W3

Nutzung	1) Die Wohnzone W3 ist für Reiheneinfamilienhäuser, Gruppen- und Mehrfamilienhäuser bestimmt. 2) Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind nicht zulässig (Ausnahme auf Restparzellen).
Zweigeschossige Bauten	3) Mit den gleichen Abständen sind auch zweigeschossige Bauten zugelassen.
Zulässige Betriebe	4) Es sind nur nicht störende Betriebe zulässig.

§ 14

Wohn- und Gewerbezone WG

Nutzung	1) Die Zone WG ist für Wohnungen, Büroräume, grössere Läden, Klein- und Mittelgewerbe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
Reine Wohnbauten	2) Reine Wohnbauten oder Bauten mit Wohnungen im Erdgeschoss werden nach den Bestimmungen der Wohnzone W3 behandelt.
Zulässige Betriebe	3) Mässig störende Betriebe sind zulässig.
Gewerbeanteil	4) Der Gewerbeanteil ist in allen Geschossen zulässig. Er ist möglichst gegen die Strassen anzuordnen.
Lager	5) Es sind keine reinen Lagerbauten zulässig.

§ 15

Gewerbezone GE

Nutzung	1) Die Gewerbezone GE ist für Dienstleistungsbauten, gewerbliche und kleinindustrielle Bauten bestimmt. Wohnungen sind nur für an den Standort gebundenes Personal und den Betriebsinhaber zulässig.
---------	--

Lager	2) Reine Lagerbauten (zB. Hochregal-Lager) ohne zugehörige Produktionsstätte, fensterlose Bauten, Verteilzentren, reine Umschlagplätze und Ablagerungen sind nicht gestattet.
Zulässige Betriebe	3) Mässig störende Betriebe sind zulässig.
Abstände	4) Bauten desselben gewerblichen Betriebs müssen, vorbehältlich von anderslautenden feuerpolizeilichen Vorschriften, unter sich einen Gebäudeabstand von mindestens 7.00 m einhalten.
Gestaltung der Bauten	5) Die projektierten Bauvorhaben sind bereits im Entwurfsstadium bezüglich Situation, Bauvolumen und Fassadengestaltung mit der Baubehörde abzusprechen. Die beratende Begleitung des Projektverfassers durch die Gemeinde erfolgt als Dienstleistung kostenlos.
Material, Farben	6) Material- und Farbgestaltung sind im gegenseitigen Einvernehmen rechtzeitig abzusprechen, damit im Rahmen des definitiven Baugesuches klare Angaben vorliegen.
Bepflanzungen	7) Ein Anteil von mindestens 10% der Grundstückfläche muss im Erdgeschoss als Grünanlage bepflanzt und erhalten werden. Rastersteinplätze gelten nicht als Bepflanzungsfläche. Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.
Bepflanzung gegen offene Landschaft	8) Gegen die offene Landschaft sind die Gebäude mit einheimischen Bäumen und Grosssträuchern abzudecken. Die Gestaltung der Bauten ist durch hochstämmige Baumgruppen aufzulockern. Die beratende Mitwirkung der Gemeindeorgane wird angeboten.
Flachdächer	9) Flachdächer von über 500 m ² pro Objekt müssen mit einer Extensivbepflanzung begrünt werden.

§ 16

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB Zweck

Zweck	1) Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB ist für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
Baumasse	2) Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Vorschriften über Abstände und Gebäudehöhen einzuhalten.
Empfindlichkeitsstufe	3) In den Gebieten „Schiessanlage Bietschäre“ und „Wiemel“ gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

§ 17

Grün- und Uferzone GUZ Zweck

Zweck	1) Die Grün- und Uferzone dient der Siedlungsdurchgrünung, Erholung und als ökologischer Korridor.
Bauten	2) Sie ist von allen Bauten freizuhalten. Bienenhäuschen, Weideunterstände, Spazierwege und Erholungsanlagen [Gartenbänke usw.] sind zugelassen. Anlagen, welche der Siedlungsentwässerung dienen, sind gestattet.

Terrainveränderungen

3) Kleinere Terrainveränderungen und Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Ausnahmen
(schraffierter Bereich)

4) Im schraffierten Bereich sind Anlagen, welche der Erschliessung der angrenzenden Grundstücke dienen, gestattet, sofern sie lediglich von untergeordneter Bedeutung sind, keine Alternativen bestehen und der Zweck der Grün- und Uferschutzzone nicht übermässig eingeengt wird.

Weitere Bauzonen

§ 18

**Spezialzone
Steinbruchareal SPST**
Zweck

1) Die Spezialzone Steinbruchareal ist bestimmt für

- die Erhaltung und Sanierung der schützenswerten Steinbrucharanlagen und deren Umgebung
- den Ausbau eines Bildungs- und Kurzentrums in Zusammenhang mit dem Wirken von Emma Kunz (1892 - 1963), beinhaltend Bauten und Anlagen für Kur- und kulturelle Zwecke, den Abbau, die Verarbeitung, Anwendung und den Verkauf des Materials aus dem Steinbruch.

Abbau

2) Der Abbau richtet sich nach dem Dekret über den Abbau von Steinen und Erden (Abbaudekret).

Schutz

3) Für die im Plan eingetragenen Hecken gelten die Bestimmungen nach § 28 BNO.

Bauten

4) Der Ausbau und die Umnutzung der erhaltenen Bauten gemäss Bauzonen-/Kulturlandplan ist gewährleistet. Für den Ausbau, die Neu- und Umgestaltung gelten die Bestimmungen von § 9 BNO sinngemäss.

Zulässige Bauten

5) Im schraffierten Bereich sind ober- und unterirdische Bauten zugelassen, die dem Zweck gemäss Abs. 1 dienen. Es sind max. drei oberirdische Geschosse, inkl. Dachgeschoss, zulässig. Dabei dürfen über dem gewachsenen Terrain höchstens zwei Geschosse landschaftlich in Erscheinung treten. Die Bauweise und Gebäudeabstände werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen vom Gemeinderat von Fall zu Fall bestimmt. Gegenüber den benachbarten Zonen gelten deren Grenzabstände.

Aussenanlagen

6) Die nicht schraffierten Bereiche sind für Aussenanlagen wie Wege, Plätze, betriebsinterne Parkplätze sowie für die Umgebungs- und Terraingestaltung bestimmt.

Einpassung

7) Die Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzupassen. Die Umgebung ist naturnah zu gestalten.

§ 19

Schutzzone Bickguet

Zweck

1) Die Schutzzone bezweckt die integrale Erhaltung der Gesamtanlage des Denkmalschutzobjektes als Teil des Landschaftsbildes.

Nutzung

2) Die Nutzung soll sich diesem Erhaltungszweck unterordnen. In diesem Rahmen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen und dem Wohnen zugeordnete Freizeittätigkeit
- Aus- und Weiterbildung, Kleingewerbe, sofern nicht störend und der Wohnnutzung untergeordnet.

3) Neue Hochbauten sind grundsätzlich ausgeschlossen.

4) Die nicht unter Denkmalschutz stehenden Hochbauten dürfen im Rahmen der Gesamtzielsetzung umgenutzt, baulich verändert oder ersetzt werden. Bei Ersatzbauten richtet sich das Mass nach dem bestehenden Volumen.

5) An- und Nebenbauten (Garage, Schwimmbad und dgl.) sind zulässig, sofern die demkmalpflegerischen, architektonischen und landschaftlichen Anforderungen gewahrt bleiben.

6) Veränderungen und Ergänzungen der Parkanlage sowie bauliche Massnahmen bedürfen besonderer Sorgfalt. Sie sollen die Qualität des Gesamterscheinungsbildes unterstützen. Zulässige Bauten müssen sich dem Gesamterscheinungsbild unterordnen.

7) Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

§20

Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau SPGG

Zweck

1) Die Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau ist für den Pflanzenbau und den Landschaftsgartenbau bestimmt. Wohnungen sind nur für an den Standort gebundenes Personal und den Betriebsinhaber zulässig.

Nutzung

2) Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Baumasse

3) Für Hauptgebäude sind höchstens zwei Vollgeschosse erlaubt.

4) Standort, Gebäudehöhen und -längen richten sich nach den örtlichen Verhältnissen sowie den bau-, feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Erfordernissen.

5) Gegenüber den angrenzenden Grundstücken ist ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m, einzuhalten.

Landwirtschaftszonen

§ 21

Landwirtschaftszone LWZ

Zulässige Produktion

1) Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- Obst- und Rebbau sowie den produzierenden Gartenbau bestimmt.

Weitere Produktion

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

Ersatzaufforstungen

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

Bauten, Anlagen

4) Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbe-pflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

Baumasse

5) Für Wohngebäude sind höchstens zwei Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

Empfindlichkeitsstufe

6) Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Weitere Landwirtschaftszonen

§ 22

Rebbauzone R

Zweck

1) Die Rebbauzone R ist ausschliesslich für den Rebbau bestimmt.

Wo keine Reben angepflanzt sind, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone (LWZ) und der Landschaftsschutzzone (LSZ).

Bauten

2) Eingeschossige Rebhäuschen für die Bewirtschaftung sind zugelassen. Ihre Fläche muss im Verhältnis zur bewirtschafteten Rebfläche sein und darf maximal 6 m² betragen.

Empfindlichkeitsstufe

3) Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Schutzzonen- und Objekte

§ 23

Naturschutzzonen Kulturland

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

2) Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung (Betreten, Campieren, Feuer entfachen usw.) nicht gestattet.

3) Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Tabelle

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	Hellgelb	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung
Feuchtgebiet Streuwiese Gewässer	Blau S G	Riedwiese/Flachmoor Laichgebiet, Brutbiotop	keine Düngung und Beweidung, kein Betreten, keine Jagd Streuschnitt im Herbst / Winter kein Schwimmen, Befahren, Fischen, Einfangen und Aussetzen von Tieren
Fromentalwiese	Gelb	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Emdschnitt keine Flüssigdünger keine Stickstoff-Mineraldünger keine Beweidung
Extensive Weide	Orange	Artenreiche Weide	Rinderweide keine Düngung keine Dauerweide keine Zufütterung

§ 24

Naturschutzzone Wald

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

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

3) Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Tabelle

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
N	Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mit telfristig entfernen
A	Altholzinsel	- Verzicht auf jegliche Nutzung bis zum natürlichen Zerfall des Bestandes

Überlagerte Schutzzonen

§ 25

Ortsbildschutzzzone OSZ

1) Der Gemeinderat erlässt über die schützenswerte Bausubstanz einen Gestaltungsplan, in welchem er für genau bezeichnete Bauten ein Abbruchverbot erlassen kann.

2) Im Gebiet des Gestaltungsplanes, welcher verschiedenen Bauzonen überlagert ist, gelten dessen Spezialvorschriften.

3) Bei Objektplanungen in diesem Gebiet ist bei Projektierungsbeginn mit Vorstudien die Beratung des Gemeinderates anzufordern.

§ 26

Landschaftsschutzzzone LSZ

Ziel

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

Nutzung

2) Die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt sich nach § 21 Abs. 1 BNO gewährleistet.

Das Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen, der Bau von Gewächshäusern, begehbare Plastiktunnels und dergleichen sowie das Anbringen von Reklamen ist nicht zulässig.

Bauten

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

§ 27
Grundwasserschutzzonen
Quellwasserfassungen

1) Im Bauzonen-/Kulturlandplan sind die Grundwasserschutzzonen mit dem Fassungsbereich und den Schutzzonen zur Orientierung eingetragen.

2) Wo nötig werden entsprechende Reglemente erstellt.

§ 28
Naturobjekte

1) Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang II aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

2) Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Tabelle

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feldgehölz, Ufergehölz	Grüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite teilweise Artenzusammensetzung verbessern
Uferschutzstreifen	Schwarze Punktsignatur - Uferschutzstreifen beidseits der Bäche je 3 m ab Böschungskante	- Nährstoffeinschwemmung in Gewässer/Schutzzone/Schutzobjekt verhindern	- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Umbruch sowie die Erstellung von Bauten nicht zulässig
Einzelbaum	grüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: Bei natürlichem Abgang ersetzen
Geologische Objekte	violettes Quadrat	- Naturelement	- keine Beeinträchtigung der Findlinge und Strukturen
Weiherbiotope Trockenweiher	blauer Ring T	- Laichgebiet, Brutbiotop - Verlandung aufhalten	- kein Betreten und Befahren der Wasserfläche - kein Fischen - kein Einfangen und Aussetzen von Tieren - Mitnehmen von Laichteilen oder Kaulquappen für den Schulunterricht gestattet
Aussichtspunkt	rotes Dreieck	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

§ 29 Kulturobjekte

- 1) Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang II aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.
- 2) Folgende Kulturobjekte sind geschützt:

Tabelle

Kulturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Wegkreuz	violettes Quadrat mit Kreuz	- Erhaltung	- Abbruchverbot - Unterhaltspflicht
Brunnen	blauer Punkt	- Erhaltung	- Abbruchverbot - Unterhaltspflicht
Grenzsteine	rotes Quadrat	- Erhaltung	- Abbruchverbot - Unterhaltspflicht
Alter Bewässerungsgraben	rote Punkte	- Erhaltung Linienführung und Gerinne	- Gerinne nicht auffüllen - Oberfläche nicht zerstören oder zuschütten - Unterhalt im traditionellen Sinne

§ 30 Waldrand

- 1) Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind geeignete Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu erhalten beziehungsweise anzulegen.

Weitere Zonen gemäss RPG

§ 31 Weilerzone WZO Zweck

- 1) Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers Oetlikon unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung.

Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Nutzung

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

Ortsbildschutz	3) In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat Fachgutachten einholen.
	4) Zusätzlich zu dem in der Landwirtschaftszone Erlaubten sind folgende baulichen Massnahmen zulässig:
Substanzschutz	a) Violett bezeichnete Bauten sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) ist zulässig.
Volumenschutz	b) Blau bezeichnete Bauten sind in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in lit. a) zugelassenen Massnahmen dürfen sie auch abgebrochen und wieder aufgebaut werden, wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten. Von den Aussenmassen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine gleichwertige Lösung für das Ortsbild entsteht. Bei einem Wiederaufbau kann aus Gründen der Verkehrssicherheit eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.
Bauvorschriften	5) Pro Wohneinheit ist ein Garageplatz vorzusehen. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garagen in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden.
Gestaltung	6) Für die Gestaltung gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Dorfzone. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind nach Möglichkeit zu erhalten. Garten- und Aussenanlagen (kleine Terrainveränderungen, Wege, Gartencheminées, Kinderspielgeräte usw.) sind zugelassen.
Gestaltungsplan	7) Mit einem Gestaltungsplan können weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der Abs. 2, 4 und 5 unterstellt, sowie einzelne Neubauten vorgesehen werden, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.
Baubewilligung	8) Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung der Koordinationsstelle Baugesuche erteilt werden.

§ 32

Spezialzone Kiesabbau SPK

Zweck

1) Diese Zone ist für den Kiesabbau bestimmt.

Bauten

2) Bauten für den Kiesabbau sind nur für die Dauer des Abbaus zulässig.

Weiterverwendung

3) Die spätere Weiterverwendung dieser Gebiete wird in Verbindung mit der Wiederauffüllung festgelegt. Dazu sind Nutzungs- respektive Rekultivierungspläne erforderlich.

Empfindlichkeitsstufe

4) Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

IV DEFINITIONEN

§ 33

Ausnutzungsziffer

1) Bei der Ausnutzungsziffer werden zusätzlich zu den in der ABauV angeführten Flächen nicht angerechnet:

- Dach- und Attikageschosse

§ 34

Gewerbeanteil

Berechnung

1) Der Gewerbeanteil ist die Verhältniszahl zwischen der zu Gewerbebezwecken genützten Geschossfläche und der anrechenbaren Bruttogeschossfläche in Prozenten.

$$\text{Gewerbeanteil} = \frac{\text{Gewerbefläche}}{\text{anrechenbare BGF}} \times 100$$

Gewerbeanteil

2) In § 8 ist der maximale Gewerbeanteil festgelegt. Er ist parzellenweise einzuhalten.

Lärmvorbelastung

3) Der Gemeinderat kann bei besonderer Lärmvorbelastung einen erhöhten Gewerbeanteil bewilligen.

§ 35

Gewerbe

nicht störende Betriebe

1) Als nicht störende Betriebe 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.

mässig störende Betriebe

2) Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

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

§ 36

Arealüberbauung

Bewilligung

1) Arealüberbauungen werden gesamthaft bewilligt.

Zonenzulässigkeit

2) Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W3, WG und K auf einer zusammenhängenden Fläche möglich, welche eine minimale anrechenbare Landfläche von 4'000 m² aufweist.

Abstände

3) Die ausserhalb der Arealüberbauung gelegenen Parzellen dürfen nicht mehr als bei zonengemässer Regelbauweise betroffen werden.

Ausnutzungsbonus

4) Die Ausnutzungsziffer wird um 0.05 erhöht.

Spielflächen

5) Die gemeinschaftlichen Spiel- und Erholungsflächen müssen mindestens eine Fläche von 15% der gesamten Bruttogeschossfläche gemäss ABauV (inkl. Dach- und Attikageschoss) aufweisen.

Gemeinschaftsräume

6) Die Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigung und dergleichen müssen mindestens eine Fläche von 2% der gesamten Bruttogeschossfläche gemäss ABauV (inkl. Dach- und Attikageschoss) aufweisen.

§ 37

Abstände

Grenzabstand

ungleiche Verteilung

1) Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig. Die schriftliche Vereinbarung ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Grenzabstand Reduktion

2) Der nordöstlich bis nordwestlich gerichtete Grenzabstand darf bei Gebäuden bis zu einer max. Gebäudelänge von 15 m in den Zonen E2 und W2 bis auf 3.00 m und in der Zone W3 bis auf 4.00 m reduziert werden.

3) Wenn Gebäude einen "Drehwinkel" ab 22,5° AT zur Grenze aufweisen, kann der Grenzabstand um 1 m reduziert werden (max. auf 3 bzw. 4 m). Ansonsten dürfen die Abstandsdigramme die Grenze nicht überschreiten.

Gebäudeabstand

gegenüber bestehenden Bauten

4) Für einen Neubau muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem vor Inkrafttreten dieser Bau- und Nutzungsordnung erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

Grenzabstände

spezielle Tiefbauanlagen

5) Erdregister und dergleichen für Wärmepumpen haben einen minimalen Grenzabstand von 2.00 m aufzuweisen. Sie haben die Baulinienabstände entlang Strassen einzuhalten.

Abstand gegenüber Kulturland

6) Gegenüber der Bauzonengrenze ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

V BAUVORSCHRIFTEN

§ 38

Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund

Benützung von Privateigentum

1) Die Gemeinde kann Bestandteile von Erschliessungsanlagen, wie Verkehrs-, Haltestellen- und Werkleitungstafeln, Beleuchtungskörper, Uhren, Leitungsmaste, Kabelverteilkasten, Hydranten, Schächte, Vermessungszeichen und dergleichen, auf oder an Privateigentum entschädigungslos anbringen.

Einrichtungen

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

Strassenbenennung	3) Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Gebäude ist Sache des Gemeinderates.
Interessen Eigentümer	4) Auf die Interessen der betroffenen Eigentümer wird nach Möglichkeit Rücksicht genommen.

§ 39

Technische Bauvorschriften

Allgemeine Anforderungen

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

Besondere Massnahmen

2) Der Gemeinderat kann im Zweifel auf Kosten des Gesuchstellers ein Gutachten durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

Beschädigte Bauten und Anlagen

3) Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert zwei Jahren ganz beseitigt oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wieder erstellt werden.

Baulücken

4) Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen ausreichend gesichert werden.

Sofortmassnahmen

5) Der Gemeinderat ordnet allfällig nötige Sofortmassnahmen auf Kosten des Eigentümers an.

Schneefangvorrichtungen

6) Steildächer müssen gegenüber Plätzen, Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

Einzelfeuerungsanlagen

7) Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung möglich und zumutbar ist.

§ 40

Wohnhygiene

Wohnungsanordnung

1) Die Wohnungsausrichtung ist auf die örtlichen Verhältnisse wie Lärm, Besonnung, Raumnutzung, Einpassung, usw. abzustimmen.

Wohnungsausrichtung

2) Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.

Bodenflächen

3) Arbeits-, Wohn- und Schlafräume haben folgende Mindestflächen aufzuweisen.

Erstes und zweites Zimmer je mind. 10 m²

Drittes und folgendes Zimmer je mind. 8 m²

Geschlossene Küchen dürfen nicht kleiner als 6 m² sein.

Raumhöhe

4) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen auf mind. 5 m² ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von 2.30 m aufweisen.

Fensterflächen

5) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rahmenlichtmass) mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche, mindestens aber 0,8 m² zu betragen.

Räume, die zu Wintergärten, Veranden oder verglasten Balkonen Fenster oder Türen aufweisen, bedürfen aus wohngygienischen Gründen einer andern direkt nach aussen führenden Lüftungsmöglichkeit.

Künstliche Belichtung/
Belüftung

6) Für Badezimmer und Aborte wird eine künstliche Belüftung und Belichtung zugelassen, wenn deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.

Abstellräume

7) Zu jeder Wohnung sind Abstellräume von mindestens 10% der entsprechenden Wohnfläche vorzusehen. Davon sind in Mehrfamilienhäusern, ab Dreizimmerwohnungen, mindestens 4 m² innerhalb der Wohnung anzuordnen. Die restliche Fläche darf im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung angeordnet werden.

Mieterkeller

8) Es müssen separate Keller von mindestens 4 m² Fläche für Einzimmerwohnungen und für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich erstellt werden.

Balkongrösse

9) Balkone bei Mehrfamilienhäusern müssen folgende Mindestfläche aufweisen:

- Bei 1- und 2 Zimmerwohnungen 4.00 m²
- Bei 3- und 4-Zimmerwohnungen 5.00 m²
- Bei 5-Zimmer und grösser 6.00 m²

Zweitbalkone können auch kleiner erstellt werden.

Balkongestaltung

10) Balkone sind windgeschützt anzulegen und müssen für Kinder unfallsicher gestaltet sein. Ihre Mindesttiefe hat 1.50 m zu betragen.

Brüstungen, Geländer

11) Die Sicherheitsvorkehrungen haben der SIA-Norm 358 zu entsprechen.

Bezug von Bauten

12) Der Bezug von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen kann durch den Gemeinderat verboten werden, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet, der innere Ausbau nicht vollendet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

Räumung von Bauten

13) Bestehende Wohn- und Arbeitsräume, die nach dem Befunde von Sachverständigen wegen Feuchtigkeit, Baufälligkeit oder anderen Gründen gesundheitsschädlich oder gefährdet sind, müssen auf Kosten des Hauseigentümers auf Anordnung des Gemeinderates geräumt werden.

§ 41

Ausstattung

Autoabstellplätze / Zufahrten

Anzahl Autoabstellplätze

1) Die Autoabstellplätze sind auf Grund der gesamten Bruttogeschossfläche gemäss ABauV (inkl. Dach- und Attikageschosse) zu errechnen.

Anordnung Autoabstellplätze

2) Bei grösseren Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen sollen die Autoabstellplätze, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, in Sammelgaragen untergebracht werden. Lassen sich die Parkplätze gut in die Gesamtanlage einfügen und beeinträchtigen sie die Wohnqualität nicht wesentlich, können sie ganz oder teilweise oberirdisch angeordnet werden.

	3) Garagen und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind. Fusswege und Zufahrten sind bei Mehrfamilienhäusern möglichst zu trennen.
Entwässerung	4) Die Autoabstellplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.
Vorplätze Garagen	5) Der Garagenvorplatz muss von der Strassen-, bzw. Trottoirlinie (Strassenmark) gemessen eine Tiefe von mind. 5.50 m aufweisen. Bei Garagetoren, die beim Öffnen den Aussenraum nicht tangieren, ist eine Vorplatztiefe von 5.00 m nötig (siehe Anhang I).
Garagen in Hanglagen	6) In Hanglagen können Garagenbauten ausnahmsweise parallel zur Strasse oder zum Trottoir erstellt werden. In diesem Fall kann der Grenzabstand auf 2.00 m reduziert werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährt bleibt (siehe Anhang I).
Ausfahrtsrampen	7) Ausfahrtsrampen dürfen auf eine Länge von 5.00 m, gemessen ab Strassen- bzw. Trottoirrand, höchstens 5 % und im übrigen höchstens 12% Neigung aufweisen (im Gebäudeinnern 15%). Über grössere Neigungen entscheidet der Gemeinderat. 8) Bei Tiefgaragen ab 45 Autoabstellplätzen ist ein Autowaschplatz zu erstellen.

§ 42

Ausstattung

Mehrfamilienhäuser

Fahrräder, Kinderwagen

	1) In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen zu erstellen.
Anordnung Spielplätze	2) Die Spielplätze für Kinder und Jugendliche sind auf privatem Grund abseits von Strassen, Zufahrten und Abstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.
Grösse Spielplätze	3) Die Grundfläche der Kinderspiel- und Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15% der gesamten Bruttogeschossfläche (inkl. Dach- und Attikageschoss) zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen. Bei grösseren Überbauungen sind die Spielplätze für Kleinkinder und diejenigen für schulpflichtige Kinder zu trennen. Für die Gestaltung und Ausrüstung der Spielplätze sind die Richtlinien der Pro Juventute wegleitend.
Bereitstellung Spielplätze	4) Die Bereitstellung von Kinderspiel- und Spielplätzen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.
Ablagekasten	5) Ablagekasten für die Anlieferung von Post usw. sind in der Regel so anzuordnen, dass sie vom Fahrzeug aus bedient werden können. Zuständig ist die Poststelle der Gemeinde.

Containerplätze	6) Für Mehrfamilienhäuser und Gesamtüberbauungen sind Sammelplätze für Container und Kehrachtsäcke zu erstellen. Der Standort ist in Absprache mit der Gemeinde festzulegen. Im Speziellen gilt das Entsorgungsreglement der Gemeinde Würenlos.
Kompostierung	7) Bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen sind Plätze für die Kompostierung einzurichten.

VI SCHUTZVORSCHRIFTEN

§ 43

Ortsbildschutz

Ziel

1) Neu- und Umbauten sowie sonstige Anlagen, Reklamen, Schriften, Bemalungen und Beleuchtungen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

Bestehendes

2) Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen wie auch auf historisch und künstlerisch wertvolle Bauten ist Rücksicht zu nehmen.

Aussenantennen

3) Das Anbringen von Fernseh- und anderen grösseren Aussenantennen kann im Rahmen des Bundesrechtes untersagt werden. Der Anschluss an die Gemeinschaftsantenne ist die Regel. Über begründete Ausnahmen (unzumutbare finanzielle Belastung oder Nachteile) entscheidet der Gemeinderat.

Reklamen

4) Neue, zusätzliche Reklamestandorte werden ^{in der Dorfzone nicht} ~~im ganzen Gemeindegebiet keine~~ bewilligt, mit Ausnahme von Eigenreklamen auf dem eigenen Grundstück.

§ 44

Aussenraumgestaltung

Terrainveränderungen

1) Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen.

Terrainveränderungen

2) Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Es dürfen den Pflanzen und Tieren als Standorte, Nahrungsquellen, Brut- und Nistgelegenheit dienende Biotope wie Tümpel, Sumpfgebiete, Riede, Hecken und Feldgehölze nicht vernichtet werden.

Versiegelte Flächen

3) Versiegelte Flächen sind auf das Nötigste zu beschränken.

Terrainsicherungen

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

Statischer Nachweis

5) Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten des Bauherrn verlangen.

Schutzgeländer

6) Stützmauern sind mit Schutzgeländern zu versehen.

Einfriedungen	7) Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrahte und dergleichen aufweisen.
Böschungen	8) Böschungen sind standfest im Neigungsverhältnis von maximal 2:3 zu erstellen. Der Böschungsfuss bzw. die Böschungskrone müssen mindestens 50 cm von der Grenze entfernt sein.
Baumgruppen	9) Die Gestaltung von grossen Gebäuden ist durch hochstämmige Baumgruppen aufzulockern.
Umgebungsarbeiten	10) Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind sofort nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 45
Umweltschutz
Einwirkungen

Einwirkungen	1) Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten. Das Mass der zulässigen Emissionen ergibt sich aus der zulässigen Zonennutzung und der Umweltschutzgesetzgebung.
Verbote	2) Verboten sind insbesondere sämtliche schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.
Massnahmen	3) Eigentümer und Benutzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung gering zu halten. Diese Vorkehren sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.
Lärmschutz	4) Der Gemeinderat erhöht die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung, Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen, usw.) selbst dann, wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächst höheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.
Erneuerbare Energien	5) Die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere der Holz- und Sonnenenergie, ist wünschenswert.

VII VOLLZUG / VERFAHREN

§ 46

Vollzug

Aufsicht

1) Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung der Bauvorschriften sind Sache des Gemeinderates.

Hilfsorgane des Gemeinderates

2) Der Gemeinderat kann eine Baukommission mit beratender Funktion und weitere Fachleute beiziehen.

Kompetenzdelegation

3) Der Gemeinderat kann die Erteilung von Bewilligungen für Bauvorhaben von geringer Bedeutung an die Baukommission und die Bauverwaltung delegieren.

4) Der Gemeinderat regelt Einzelheiten in einem Reglement.

§ 47

Gebühren

1) Für die Tätigkeit des Gemeinderates und durch diesen beauftragte Dritte in den Bereichen Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen werden Gebühren erhoben.

2) Die Gebühren richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

§ 48

Gutachten im

Baubewilligungsverfahren

1) Der Gemeinderat ist berechtigt, auf Kosten des Baugesuchstellers neutrale Fachgutachten einzuholen, insbesondere wenn:

a) Das Ortsbild wesentlich berührt wird

b) Ungewohnte architektonische Lösungen vorgelegt werden

c) Spezielle Industriebauten erstellt werden

d) Schwierige juristische Probleme aufgeworfen werden

e) Die vorgesehenen Schall- und Wärmeschutzdämmungen ungenügend erscheinen

f) Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen in lärmvorbela-steten Gebieten vorgesehen sind oder ortsfeste Anlagen mit Emissionen errichtet oder geändert werden.

g) Bauten in senkungs- oder rutschgefährdeten Gebieten erstellt werden

h) Spezielle Natur- und Umweltinteressen berührt werden

2) Der Gutachter ist nach Anhören der Beteiligten durch den Gemeinderat zu bestimmen.

§ 49

Baubewilligungspflicht

Einreichung Baugesuch

1) Dem Gemeinderat ist zusätzlich zu den im BauG und in der ABauV angeführten Vorhaben, vor Baubeginn, ein Baugesuch zur Bewilligung einzureichen.

a) Fassadenrenovationen, neue Fassadengestaltung, vorgehängte Fassaden und Solareinrichtungen in der Dorfzone D, Kernzone K und Weilerzone Oetlikon

- b) Wärmepumpen ausserhalb von Gebäuden, Erdsonden, Erdregister
- c) begehbbare Treibhäuser und Gewächshaustunnels in allen Schutzzonen

§ 50
Sicherheits- und
Schutzvorkehrungen
 Sicherheit

- Schutz öffentl. Einrichtungen
 - 1) Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit Verkehr genügend kenntlich zu machen und abzusperren.
- Einstellung Bauarbeiten
 - 2) Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen und dergleichen), öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.
- Hydranten, Schieber
 - 3) Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen werden.
- Marksteine
 - 4) Hydranten und Schieber dürfen nicht überdeckt werden. Sie müssen leicht zugänglich sein. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung der Wasserversorgung und gegen Bezahlung der vorgeschriebenen Gebühren erfolgen.
 - 5) Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von Mark- und Vermessungszeichen ist verboten. Bedingen Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, ist dem Nachführungsgeometer vorgängig schriftlich Mitteilung zu machen.

§ 51
Verantwortung Gemeinde

- 1) Durch die Erteilung der Baubewilligung und Ausübung der Baukontrollen übernehmen die Baupolizeibehörden keine Verantwortung oder Garantie für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung, usw.

VIII SCHLUSS- / ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 52
Inkrafttreten

- Erlass
 - 1) Diese Bau- und Nutzungsordnung tritt mit Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.
 - 2) Die Abänderung der Bau- und Nutzungsordnung bedarf des gleichen Verfahrens wie deren Erlass.

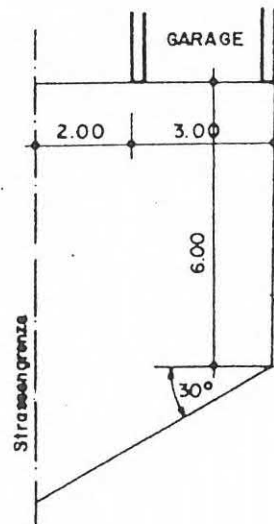
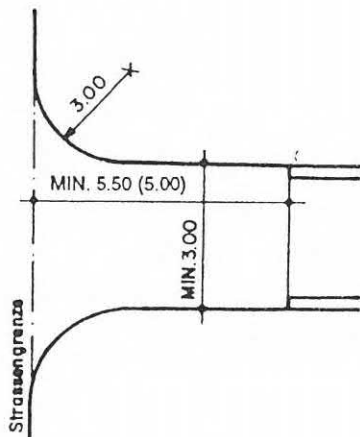
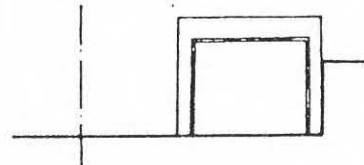
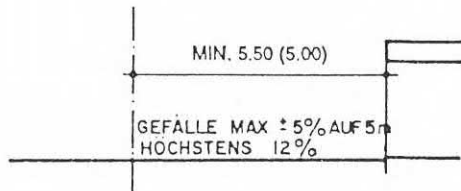
§ 53
Aufhebung bisherigen Rechts

- Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
 - a) der Zonenplan vom 25. Juni 1980
 - b) der Kulturlandplan vom 29. Juni 1985
 - c) die Bau- und Nutzungsordnung 01. Dezember 1995

ANHANG I

Vorplätze Garagen
§ 41 Abs 5 BNO

Garagen in Hanglagen
§41 Abs 6 BNO



ANHANG II

Hecken, Feldgehölz, Ufergehölz (Anzahl)

Gruebe (1)
Furttalstrasse (K120) bei "Pfaffebüel" (2)
Lugibachstrasse "Gchütt-Ried" (1)
Lugibachstrasse und Furttalstrasse (K120) bei "Ried" (1)
Furttalstrasse (K120) und Aggenbüel (3)
Teufermoosbach - Greppe (1)
Teufermoosbach - Talwise (3)
SBB-Linie S6 (Furttalbahn) - Spitzächer (3)
Guggech - Appishalde (2)
Furtbach; Kempfhof - Oetlikon
Rebacher
Entlang Bauzone, Geere (3)
Aussichtspunkt Hasel
Steinbruchareal (3)
Aussichtspunkt Hasebrünneli (2)
Autobahnzubringer "Tägerhardächer" (2)
SBB-Linie S6 (Furttalbahn); Flüerütene - Chefihau (2)
Autobahn A1 bei Chlosterschür
Entlang Limmat Chlosterschür - Autobahnraststätte Würenlos
Autobahnraststätte Würenlos
Hecke Träntschi
Taunerwise (6)
Lätte
Erliacher
Unterbick (4)
Grüt
Gipf-Oberbick (4)
Flüerütene (1)
Schwelläcker (1)

Uferschutzstreifen

(Inventarnummern gem. Landschaftsinventar 1997)

2.1.5 Furtbach, Einmündung Limmat - Träntschi
2.1.7 Teufermoosbach, Bereich Talwise

Einzelbäume

(Inventarnummern gem. Landschaftsinventar 1997)

3.6.1 Schwelläcker
3.6.4 Oetlikon-Breitli
3.5.6 Weiler Oetlikon (2)
Zelglistrasse (West)
Baumreihe Z'Allewinde
Pappel Bickguet

Geologische Objekte

(Inventarnummern gem. Landschaftsinventar 1997)

Objekt 101 2 Objekte "Bifig"
Objekt 102 Erratische Blöcke Gebiet "Buech"
Objekt 103 Erratischer Nagelfluhblock, "Neuwise"
Objekt 104 Erratische Gneisplatte, "Träntschi"
Erratischer Verrucanoblock, "Hasel"

Weiherbiotope

3 Biotope entlang Lugibachstrasse, Schlemmerhütte - Ried
Furtbacheinmündung Träntsch - Schliffene
Biotop "Wiid"

Aussichtspunkte

Aggenbüel
Guggech
Hasebrünneli
Hasel
Güpfmeind
Gipf
Oberbick

Wegkreuze

Chefihau
Kreuzung Landstrasse - Dorfstrasse
Bickacher
Gipf

Brunnen

Aggenbüel
Schürwise
Kempfhof (3)
Brunnenweg (2)
Schulhaus (2)
Kirche
Kreuzung Dorfstrasse - Furtbach
Kreuzung Dorfstrasse - Chileweg
Landstrasse PTT
Kreuzung Landstrasse - Furtbach (2)
Bahnhof
Buechzelgliweg (Fichtenweg)
Weiler Oetlikon (4)
Halde
Unterbick

Grenzsteine

(Inventarnummern gem. Landschaftsinventar 1997)

Steindler, Furttalstrasse Gemeindegrenze Würenlos-Otelfingen
Hoch, SBB-Linie S6, Gemeindegrenze Würenlos-Otelfingen
Gmeumeri, 3 Grenzsteine
Oetlikon
Bickwald
Autobahn-Raststätte Würenlos

Alte Bewässerungsgräben

(Inventarnummern gem. Landschaftsinventar 1997)

Objekt Nr. 207 a,b,c

Objekt Nr. 207 d

4.3.3

4.3.4

Objekt Nr. 208

Neuwise
Neuwise
Neuwise

Abkürzungen der wichtigsten Erlasse:

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
BauG	Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 19. Januar 1993
ABauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994
BNR	Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht vom Januar 1995
BNO	Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Würenlos 1996 / 1997
VRPG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 09. Juli 1968
LRV	Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein