



11. Jan. 2021



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Teiländerungen Bau- und Nutzungsordnung „Kreuzäcker“

Genehmigungsexemplar

(§§ 6, 13 und 13^{bis} BNO, Arbeitsplatzzone Kreuzäcker A1K)

gemäss § 15 BauG

Im Rahmen der Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Kreuzäcker A1K" sind folgende Ergänzungen der Bau- und Nutzungsordnung vorgesehen:
(rot markiert hervorgehoben und den heutigen Bestimmungen als Synopse gegenübergestellt).

Vorprüfungsbericht vom: 12.03.2021

Öffentliche Auflage vom: 10.05.2021 – 08.06.2021

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 23.11.2021

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2022-000611 vom: 18. Mai 2022

Im Auftrag der Staatskanzlei:
Aarau, den 27. Juni 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

Stand 23. November 2021

Geltende Fassung	Teiländerung	Bemerkungen
------------------	--------------	-------------

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6
1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Max. Ausnut- zung (Bau- massen- ziffer)	Max. Ge- bäu- de- höhe	Grenzabstand		Emp- findlich- keits- stufe	Grün- flä- chen- anteil (GA)
					klein	gross		
Einfamilienhauszone § 7	E2 gelb	2	0.3	7.00 m	4.00 m	-	II	-
Wohnzone 2 § 7	W2 hellorange	2	0.45	7.00 m	4.00 m	-	II	-
Wohnzone 3 § 7	W3 dunkelorange	3	0.6	10.00 m	6.00 m	-	II	20 %
Wohnzone 5 § 7	W5 rot	5	0.7	16.00 m	10.00 m	16.00 m	II	20 %
Wohnzone Bestand § 8	WB weinrot	***	***	***	***	***	II	20 %
Dorfkernzone § 9	D hellbraun	2	-	*	*	*	III	-
Einkaufszone § 10	EZ beige	-	1.05 für Büro- und Wohn- nutzung max. 0.45	*	*	*	III	-
Handels- und Ge- werbezone § 11	HG grau	*	3.00	*	*	*	III	-
Wohn- und Gewer- bezone § 12	WG rot/schraffiert	3	0.8	12.00 m	6.00 m	-	III	20 %
Wohn- und Gewer- bezone § 12 ^{bis}	WG4 dunkelrot/schraf- fiert	4	1.2	20.00 m	10.00 m	-	III	20 %
Arbeitsplatzzone 1 § 13	A1 rosa	-	(7.00)	27.00	*	*	IV	15 %
Arbeitsplatzzone 2 § 14	A2 Violett	-	(5.00)	13.00 m	**	**	III	20 %
Arbeitsplatzzone 3 § 14 ^{bis}	A3 violett/schraffiert	-	(5.00)	13.00 m	**	**	III	20%
Arbeitsplatzzone 4 § 14 ^{ter}	A4 rosa/schraffiert	-	(7.00)	27.00 m	*	*	IV	20%
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen § 15	OE grau	*	*	*	*	*	II / III gemäss Planein- trag	-
Familiengartenzone § 16	FG dunkelbraun	*	*	*	*	*	III	*
Grünzone § 17	G dunkelgrün	-	-	-	*	-	III	-
Weinrebenparkzone § 18	WP grün	*	-	*	*	*	III	-

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6
1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Max. Ausnut- zung (Bau- massen- ziffer)	Max. Gebäu- dehöhe	Grenzabstand		Empfind- lichkeits- stufe	Grün- flä- chen- anteil (GA)
					klein	gross		
Einfamilienhauszone § 7	E2 gelb	2	0.3	7.00 m	4.00 m	-	II	-
Wohnzone 2 § 7	W2 hellorange	2	0.45	7.00 m	4.00 m	-	II	-
Wohnzone 3 § 7	W3 dunkelorange	3	0.6	10.00 m	6.00 m	-	II	20 %
Wohnzone 5 § 7	W5 rot	5	0.7	16.00 m	10.00 m	16.00 m	II	20 %
Wohnzone Bestand § 8	WB weinrot	***	***	***	***	***	II	20 %
Dorfkernzone § 9	D hellbraun	2	-	*	*	*	III	-
Einkaufszone § 10	EZ beige	-	1.05 für Büro- und Wohn- nutzung max. 0.45	*	*	*	III	-
Handels- und Ge- werbezone § 11	HG grau	*	3.00	*	*	*	III	-
Wohn- und Gewer- bezone § 12	WG rot/schraffiert	3	0.8	12.00 m	6.00 m	-	III	20 %
Wohn- und Gewer- bezone § 12 ^{bis}	WG4 dunkelrot/schraf- fiert	4	1.2	20.00 m	10.00 m	-	III	20 %
Arbeitsplatzzone 1 § 13	A1 rosa	-	(7.00)	27.00 m	*	*	IV	15 %
Arbeitsplatzzone 1K § 13 ^{bis}	A1K dunkelrosa	-	(7.00)	27.00 m	*	*	IV	15 %
Arbeitsplatzzone 2 § 14	A2 Violett	-	(5.00)	13.00 m	**	**	III	20 %
Arbeitsplatzzone 3 § 14 ^{bis}	A3 violett/schraffiert	-	(5.00)	13.00 m	**	**	III	20%
Arbeitsplatzzone 4 § 14 ^{ter}	A4 rosa/schraffiert	-	(7.00)	27.00 m	*	*	IV	20%
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen § 15	OE grau	*	*	*	*	*	II / III gemäss Planein- trag	-
Familiengartenzone § 16	FG dunkelbraun	*	*	*	*	*	III	*
Grünzone § 17	G dunkelgrün	-	-	-	*	-	III	-

Zone A1K ist neu ein eigener Paragraph (§ 13 bis). Die Grundmasse wie Baumassenziffer, Gebäudehöhe und Empfindlichkeitsstufe wurden gegenüber von § 13 nicht verändert. Spezifische Vorschriften sind unter § 13 bis neu definiert.

Geltende Fassung									Teiländerung							Bemerkungen
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------	--	--	--	--	--	--	-------------

Reithofzone § 19	RH hellgrün	2	(0.80)	*	**	**	III	-	Weinrebenparkzone § 18	WP grün	*	-	*	*	*	III	-
									Reithofzone § 19	RH hellgrün	2	(0.80)	*	**	**	III	-

- 2 Die mit “*” bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.
- 3 In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- 4 In den Zonen EZ, HG, WG, OE, A1, A2 und D dürfen gewerblich genutzte Vollgeschosse die maximale Geschosshöhe von 3 m überschreiten.
- 5 Die mit “***” bezeichneten Grenzabstände betragen 3.00 m zuzüglich 1/3 der Gebäudehöhe, mind. aber 4.00 m. Gegenüber benachbarten Wohnzonen betragen sie mind. 7.00 m.
- 6 Für die mit “****” bezeichneten Masse gilt § 8.

§ 13

Arbeitsplatzzone A1

- 1 Die Arbeitsplatzzone A1 ist für Bauten und Anlagen für alle Arten von Arbeitsplätzen in Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen bestimmt. Ladengeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht zulässig. Verkaufsflächen als Nebennutzungen und in direktem räumlichen Zusammenhang mit ansässigen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben sind bis zu einer Nettoladenfläche von höchstens 500 m² pro Betrieb zulässig. Das Total der Verkaufsflächen darf aber 5 % der Grundstückfläche nicht übersteigen.
- 2 In der im Bauzonenplan mit Rechteckschraffur ausgeschiedenen Arbeitsplatzzone 1 sind Fachmärkte (Güter des aperiodischen Bedarfs) bis zu einer Totalnettoladenfläche von 5'000 m² zugelassen.

Arbeitsplatzzone Kreuzäcker A1K

- 3 In der Arbeitsplatzzone Kreuzäcker A1K gelten folgende Bestimmungen, zusätzlich zu § 6 BNO, § 13 Abs. 1 BNO sowie § 56 Abs. 2 und Abs. 7 BNO:
- Nicht zugelassen sind reine Grosslagerbauten und -plätze ohne eine angemessene Anzahl von Arbeitsplätzen
 - Nicht zugelassen sind publikums- und verkehrsintensive Nutzungen wie Läden und Nutzungen mit vergleichbaren Publikums- und Verkehrsaufkommen.
 - Pro Bauvorhaben ist eine minimale Baumassenziffer von 3 einzuhalten.

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

- 2 Die mit “*” bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.
- 3 In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- 4 In den Zonen EZ, HG, WG, OE, A1, A1K, A2 und D dürfen gewerblich genutzte Vollgeschosse die maximale Geschosshöhe von 3 m überschreiten.
- 5 Die mit “***” bezeichneten Grenzabstände betragen 3.00 m zuzüglich 1/3 der Gebäudehöhe, mind. aber 4.00 m. Gegenüber benachbarten Wohnzonen betragen sie mind. 7.00 m.
- 6 Für die mit “****” bezeichneten Masse gilt § 8.

§ 13

Arbeitsplatzzone A1

- 1 Die Arbeitsplatzzone A1 ist für Bauten und Anlagen für alle Arten von Arbeitsplätzen in Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen bestimmt. Ladengeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht zulässig. Verkaufsflächen als Nebennutzungen und in direktem räumlichen Zusammenhang mit ansässigen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben sind bis zu einer Nettoladenfläche von höchstens 500 m² pro Betrieb zulässig. Das Total der Verkaufsflächen darf aber 5 % der Grundstückfläche nicht übersteigen.
- 2 In der im Bauzonenplan mit Rechteckschraffur ausgeschiedenen Arbeitsplatzzone 1 sind Fachmärkte (Güter des aperiodischen Bedarfs) bis zu einer Totalnettoladenfläche von 5'000 m² zugelassen.

Arbeitsplatzzone Kreuzäcker A1K

- ~~3 In der Arbeitsplatzzone Kreuzäcker A1K gelten folgende Bestimmungen, zusätzlich zu § 6 BNO, § 13 Abs. 1 BNO sowie § 56 Abs. 2 und Abs. 7 BNO:~~
- ~~- Nicht zugelassen sind reine Grosslagerbauten und -plätze ohne eine angemessene Anzahl von Arbeitsplätzen~~
 - ~~- Nicht zugelassen sind publikums- und verkehrsintensive Nutzungen wie Läden und Nutzungen mit vergleichbaren Publikums- und Verkehrsaufkommen.~~
 - ~~- Pro Bauvorhaben ist eine minimale Baumassenziffer von 3 einzuhalten.~~

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

§ 13^{bis}
Arbeitsplatzzone Kreuzäcker A1K

Neu ein eigener Paragraph §13^{bis}

Allgemein gültige Vorschriften neu in einem separaten Paragraphen

Geltende Fassung	Teiländerung	Bemerkungen
	¹ In der Arbeitsplatzzone Kreuzacker A1K gelten folgende Bestimmungen, zusätzlich zu § 6 BNO, § 13 Abs. 1 BNO sowie § 56 Abs. 2 und Abs. 7 BNO: a) Nicht zugelassen sind: - Reine Logistikbetriebe, deren Tätigkeit am Standort in der Arbeitsplatzzone Kreuzacker A1K nur im Lagern und Verteilen von Waren besteht, - Lagerflächen und –räume, welche 30 % der anrechenbaren Grundstücksfläche übersteigen. Der Gemeinderat kann höhere Anteile bewilligen, insbesondere wenn nachweislich eine hohe Arbeitsplatzdichte sowie ein hohes Steuersubstrat geschaffen werden. b) Pro Parzelle ist mit dem ersten Baugesuch eine minimale Baumassenziffer von 3 m³/m² einzuhalten. ² Die Bauten und die Umgebung sind so zu gestalten, dass eine gute Einpassung im Übergang zum Dorfbach, zur Industriestrasse und zum Siedlungsrand mit einer hohen räumlichen Qualität entsteht. ³ Für das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet «Bereich 1» gelten zur Förderung und Unterstützung einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung zusätzlich folgende Zielsetzungen und Bestimmungen: - Nicht für Kunden und Besucher vorgesehene Abstellplätze sind unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind Abstellplätze für LKW und Lieferwagen. Solche sind von der Industriestrasse abgewandt anzuordnen. - Es ist eine präzise städtebauliche Setzung und volumetrische Ausbildung der Gebäude mit Berücksichtigung der Umgebung und der Fernwirkung zu erzielen. - Die Gebäude mit Adresse zur Industriestrasse haben eine gute Proportionierung, Gliederung und Gestaltung aufzuweisen (z.B. Materialisierung, Fassadenstruktur). - Die Erdgeschosse (Sockel) mit Innen- und Aussenbezügen sind sorgfältig zu gestalten und haben Bezug zur Industriestrasse zu nehmen. - Der Aussenraum zwischen Gehweg und Fassade ist gut zu gestalten. Zulässig sind interne Erschliessungsanlagen für Fussgänger und Velos, Gebäudezugänge und Vorplätze sowie Freiflächen nach § 38 Abs. 2 BNO. Einfriedungen sind gut gestaltet auszuführen.	Aufgrund der Lagequalität und Standortgunst sowie der Richtplanvorgabe als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP) mit den Vorrangnutzungen arbeitsplatzintensive Nutzungen und produzierende und verarbeitende Nutzungen sind publikums- und Nutzungen sowie Verkaufsnutzungen wie bis anhin gemäss § 13 ausgeschlossen. Präzisiert wird, dass reine Logistikbauten, die vor Ort nur Ware lagern und verteilen sind nicht zulässig. Als reiner Logistikbetrieb wird auch ein Baumaterialienverkaufsbetrieb beurteilt (Bspw. Zement, Kies udgl.). Ein Werkhof wird als zonenkonform beurteilt. Minimale BMZ 3 m³/m² wie bisher, um eine hinreichende Überbauung sicherzustellen (haushälterischer Umgang mit dem Boden). Präzisierung auf erstes Baugesuch, da nicht bei jedem Baugesuch (Anbau, Aufstockung usw.) die min. BMZ 3 m³/m² erstellt werden muss. Bei den heutigen Produktionsprozessen und Lieferketten wird längst nicht alles selbst hergestellt und viel Material und Halbfabrikate müssen angeliefert und zwischengelagert werden, dies benötigt zusätzlich Platz. Ausnahmegesuche sollen auch Spezialfällen ermöglichen, wenn. Grundsatzbestimmung zur gestalterischen Qualität im Gebiet. Eine gute Einpassung in die Umgebung wird angestrebt. <u>Bereich 1</u> Die Anzahl PP ist aufgrund der angestrebten baulichen Dichte ohnehin nur zweckmässig mit einer Einstellhalle realisierbar. Kundenparkplätze, LKW und Lieferwagen können oberirdisch angeordnet werden. Die städtebaulichen Bestimmungen zur Setzung an eine Pflichtbaulinie im Bereich 1 sind im Erschliessungsplan festgelegt. Gestaltungsvorgaben zur Adressbildung am Ortseingang und an der Industriestrasse als wichtige Einfallssache von Spreitenbach. Die gute Einordnung und der Bezug zur Industriestrasse und LTB Haltestelle werden definiert. Bei der Ausgestaltung der Flächen zwischen der Industriestrasse und der Fassaden (Pflichtbaulinie gemäss Erschliessungsplan Kreuzacker Nord) ist eine hohe Aussenraumqualität zu erzielen. Einfriedung sollen gut gestaltet werden (bspw. kein Maschendrahtzaun), im Bereich der Baulinie gegenüber der Industriestrasse aber nach Möglichkeit nicht zum Einsatz kommen.

Geltende Fassung	Teiländerung	Bemerkungen
	⁴ Für das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet «<i>Bereich 2</i>» gelten zur Förderung und Unterstützung einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung zusätzlich folgende Zielsetzungen und Bestimmungen: - Die Gestaltung der Fassaden einschliesslich der Aussenräume haben der hohen Visibilität gegenüber des Siedlungstrenngürtels Rechnung zu tragen, in dem sie eine gute Proportionierung, Gliederung und Gestaltung aufzuweisen (z.B. Materialisierung, Fassadenstruktur). - Ungedeckte Lagerflächen dürfen nur auf der von der Strasse abgewandten Seite angeordnet werden. - Der Aussenraum zwischen Fuss-/Radweg und Fassade ist, als mit Bäumen ausgestatteter Strassenraum, zu gestalten. Die Stammhöhe hat mind. 2.5 m zu betragen. Zulässig sind Zu-/Wegfahrten, interne Erschliessungsanlagen mit Parkierung und Freiflächen nach § 38 Abs. 2 BNO.	<u>Bereich 2</u> <i>Aufgrund Mitwirkung, Präzisierung der Bestimmung von den Gebäuden hin zu den Fassaden. Der Gestaltung der Fassaden und der Aussenräume am Siedlungsrand haben der hohen Visibilität und Fernwirkung Rechnung zu tragen.</i> <i>Fassadengestaltung und Gebäudegliederung sind an der exponierten Lage am Siedlungsrand wichtig.</i> <i>Ungedeckte Lagerflächen sind rückwärtig und von der Strasse abgewandt anzuordnen.</i> <i>Im Rahmen der Vorschriften zum Erschliessungsplan Kreuzacker Nord wird die Bepflanzung und Strassenraumgestaltung detaillierter festgelegt</i>



Änderung der Bau- und Nutzungsordnung BNO § 11, Handels- und Gewerbezone (HG)

ÄNDERUNG Nr. 5
zu Bno/Bo/No vom 26.1.05

Vorprüfungsbericht vom: 22.07.2010
Mitwirkung vom: 01.07.2010 bis: 30.07.2010
Öffentliche Auflage vom: 06.09.2010 bis: 07.10.2010

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 21. Juni 2011

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinder:

Genehmigung

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 15. August 2012

Der Staatsschreiber:

Rechtsgültige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 2003

§ 11

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

Handels- und
Gewerbezone HG

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

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

⁴ Es sind umweltfreundliche Heizungssysteme zu verwenden.

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

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

⁷ Im Gebiet HGO sind Einkaufszentren und Fachmärkte bis zu insgesamt maximal 10'000 m² Nettoladenfläche zulässig.

Für publikumsintensive Nutzungen muss zum Zeitpunkt der Eröffnung eine kostenpflichtige Parkplatzbewirtschaftung eingeführt sein. Die Parkieranlage und insbesondere die Ausfahrtsbereiche sind derart auszugestalten, dass eine Ausfahrtsdosierung in Betrieb genommen werden kann. Die Anordnung der Ausfahrtsdosierung erfolgt im Bedarfsfall durch den Gemeinderat.

Änderung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

§ 11

Handels- und
Gewerbezone HG

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

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

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

⁴ Es sind umweltfreundliche Heizungssysteme zu verwenden.

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

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

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

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

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

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

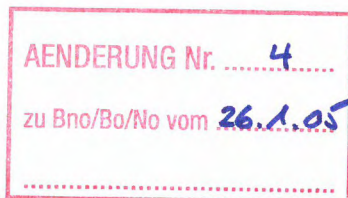


Kanton Aargau

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

P 046 Zentrumsplanung Bauzonenplan-Änderung

Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)



Vorprüfungsbericht vom: 10. November 2006

Mitwirkung vom: 5. Dezember 2006
Mitwirkungsbericht vom: 14. Mai 2007

bis: 15. Januar 2007

Öffentliche Auflage vom: 23. Oktober 2007

bis: 21. November 2007

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 24. Juni 2008

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 18. Februar 2009

Stand 24. Juni 2008

Der Staatsschreiber:

J:\DATEN BV\Planung\P046 Zentrumsplanung\ZPundBNO\Genehmigung\BNOAenderungAuflage_070507.doc

Hesse + Schwarze + Partner
Büro für Raumplanung AG

Hofackerstrasse 13
8032 Zürich

T 044 421 38 38
F 044 421 38 20

www.hsp-planer.ch
info@hsp-planer.ch

Rechtsgültige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 2003

§ 6

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen

Bauzonen		Vollge- schoss e	Max. Ausnutzung (Baumassenziffer)	Max. Gebäude höhe	Grenzabstand		Emp- find- lich- keits- stufe	Grün- flächen- anteil (GA)
					klein	gross		
Einfamilienhauszone § 7	E2 gelb	2	0.3	7.00 m	4.00 m	-	II	-
Wohnzone 2 § 7	W2 hellorange	2	0.45	7.00 m	4.00 m	-	II	-
Wohnzone 3 § 7	W3 dunkelorange	3	0.6	10.00 m	6.00 m	-	II	20%
Wohnzone 5 § 7	W5 rot	5	0.7	16.00 m	10.00m	16.00m	II	20%
Wohnzone Bestand § 8	WB weinrot	***	***	***	***	***	II	20%
Dorfkernzone § 9	D hellbraun	2	-	*	*	*	III	-
Einkaufszone § 10	EZ beige	-	1.05 für Büro- und Wohnnutzung max. 0.45	*	*	*	III	-
Handels- und Gewerbe- zone § 12	HG grau	*	3.00	*	*	*	III	-
Wohn- und Gewerbezone § 12	WG rot/schraffiert	3	0.8	12.00 m	6.00 m	-	III	20%
Arbeitsplatzzone 1 § 13	A1 rosa	-	(7.00)	27.00 m	*	*	IV	15%
Arbeitsplatzzone 2 § 14	A2 violett	-	(5.00)	13.00 m	**	**	III	20%
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen § 15	OE grau	*	*	*	*	*	II / III gemäss Plan- eintrag	-
Familiengartenzone § 16	FG dunkelbraun	*	*	*	*	*	III	*
Grünzone § 17	G dunkelgrün	-	-	-	*	-	III	-
Weinrebenparkzone § 18	WP grün	*	-	*	*	*	III	-
Reithofzone § 19	RH hellgrün	2	(0.8)	*	**	**	III	-

Änderung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

§ 6

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen

Bauzonen		Vollge- schoss e	Max. Ausnutzung (Baumassenziffer)	Max. Gebäude höhe	Grenzabstand		Emp- find- lich- keits- stufe	Grün- flächen- anteil (GA)
					klein	gross		
Einfamilienhauszone § 7	E2 gelb	2	0.3	7.00 m	4.00 m	-	II	-
Wohnzone 2 § 7	W2 hellorange	2	0.45	7.00 m	4.00 m	-	II	-
Wohnzone 3 § 7	W3 dunkelorange	3	0.6	10.00 m	6.00 m	-	II	20%
Wohnzone 5 § 7	W5 rot	5	0.7	16.00 m	10.00m	16.00m	II	20%
Wohnzone Bestand § 8	WB weinrot	***	***	***	***	***	II	20%
Dorfkernzone § 9	D hellbraun	2	-	*	*	*	III	-
Einkaufszone § 10	EZ beige	-	1.05 für Büro- und Wohnnutzung max. 0.45	*	*	*	III	-
Handels- und Gewerbezone § 11	HG grau	*	3.00	*	*	*	III	-
Wohn- und Gewerbezone § 12	WG3 rot/schraffiert	3	0.8	12.00 m	6.00 m	-	III	20%
Wohn- und Gewerbezone § 12 bis	WG4 dunkelrot/ schraffiert	4	1.2	20.0m	10.0m	-	III	20%
Arbeitsplatzzone 1 § 13	A1 rosa	-	(7.00)	27.00 m	*	*	IV	15%
Arbeitsplatzzone 2 § 14	A2 violett	-	(5.00)	13.00 m	**	**	III	20%
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen § 15	OE grau	*	*	*	*	*	II / III gemäss Plan- eintrag	-
Familiengartenzone § 16	FG dunkelbraun	*	*	*	*	*	III	*
Grünzone § 17	G dunkelgrün	-	-	-	*	-	III	-
Weinrebenparkzone § 18	WP grün	*	-	*	*	*	III	-
Reithofzone § 19	RH hellgrün	2	(0.8)	*	**	**	III	-

Rechtsgültige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 2003

§ 12

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

Wohn- und Gewerbe-
zone WG

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

Änderung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

§ 12

¹ Die Wohn- und Gewerbezone **WG3** ist für Wohn- und mässig störende Gewerbenutzung sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.

Wohn- und Gewerbezone **WG3**

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

§ 12^{bis}

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

Wohn- und Gewerbezone **WG4**

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

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

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

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

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



Ca

Kanton Aargau

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

P091, Planung Kreuzäcker

Zuweisung in eine geeignete Zone

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung BNO

Ergänzung § 12 Abs. 3 BNO / § 13 Abs. 3 BNO / § 56 Abs. 2, 7 BNO

gemäss § 15 BauG

Gegenstand der Teiländerung BNO sind lediglich die unterstrichenen Texte

ÄNDERUNG Nr. 3

zu Bno/Bo/No vom 26.1.07

Öffentliche Auflage vom:

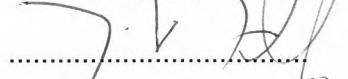
31.07.2007 - 29.08.2007

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 04.12.2007

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



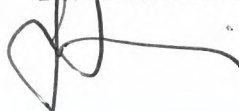


Genehmigung durch den Grossen Rat

Aarau, den 1. Juli 2008

Genehmigung:

Im Auftrag des Grossen Rates
Der Ratssekretär



§ 12

Wohn- und
Gewerbezone
Kreuzacker
WGK

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

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

Der Gestaltungsplan Kreuzacker bezweckt

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

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

§ 13

Arbeitsplatzzone
Kreuzacker
A1K

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

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

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

§ 56

Angebot an
Parkfeldern

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

Zonen		Personal		Kunden, Besucher	
		min.	max.	min.	max.
A1	Arbeitsplatzzone 1	80%	90%	85%	95%
A1K	Arbeitsplatzzone 1 Kreuzäcker	80%	90%	85%	95%
A2	Arbeitsplatzzone 2	80%	90%	85%	95%
HG	Handels- und Gewerbezone	80%	90%	85%	95%
HGO	(für EZ/FM-Nutzung)	60%	70%	60%	70%
EZ	Einkaufszone	90%	90%	85%	95%
WGK	Wohn- und Gewerbezone	80%	90%	85%	95%
	<u>Kreuzäcker (nur Gewerbe- Nutzungsanteil)</u>				

(EZ-Nutzung = Einkaufszentren)

(FM-Nutzung = Fachmärkte)

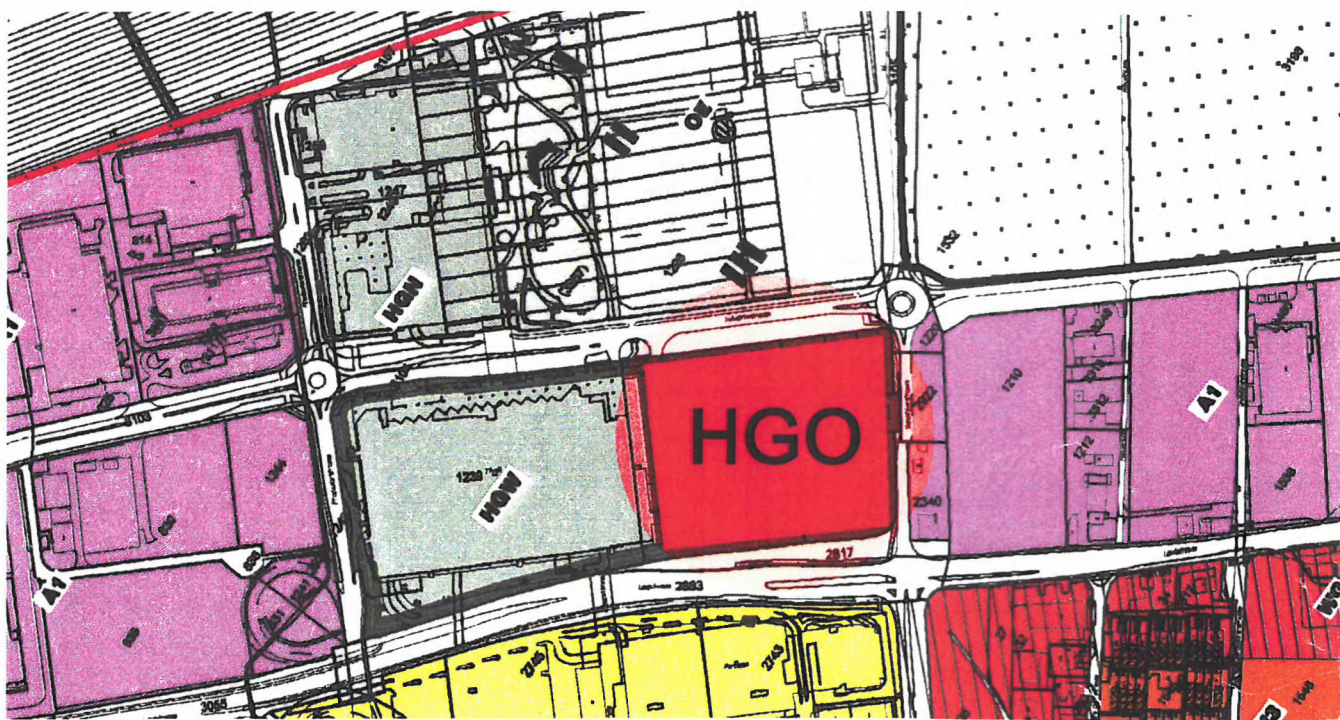
⁷ In den Zonen WGK und A1K ist mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept einzureichen, in dem die Bauherrschaft bzw. die Unternehmen aufzeigen, wie sie aus Gründen der beschränkten Verkehrskapazität und der möglichst geringen Auswirkungen auf die Umwelt den öffentlichen Verkehr oder weitere Langsamverkehrsmittel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



KANTON AARGAU

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

TEILÄNDERUNG BNO 'HGO'



Ablage: P 930
Titel: Planung, Ortsplanung, Revision 2000
Teiländerung BNO 'HGO'
Datum: 4. April 2005 mü

Vorprüfungsbericht vom: 8. April 2005
Mitwirkung und öffentliche Auflage vom: 19. April 2005 bis: 18. Mai 2005
Beschluss Gemeindeversammlung vom: 21. Juni 2005
Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Kam

[Signature]

ÄNDERUNG Nr. 2
zu Bno/Bo/No vom 26.1.05

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 26. Oktober 2005

Der Staatsschreiber:

[Signature]

J:\DATEN BV\Planung\IP930 Ortsplanung Revision 2003\Teiländerung § 11,7 HGO\Bericht\BNOAenderungTitel.doc

Gemeinde
Spreitenbach

BAUVERWALTUNG

Gemeindehaus Poststrasse 13 8957 Spreitenbach Telefon 056/418.86.30 Fax 056/418.86.40

Teiländerung BNO 'HGO'

Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Spreitenbach,
beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26. August 2003,
genehmigt durch den Regierungsrat am 26. Januar 2005

BNO geltend

§ 11

⁷ Im Gebiet HGO sind Verkaufsflächen nur bis zu einem Anteil von 10 % der zulässigen Bruttogeschossfläche gestattet. Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht gestattet.

§ 56

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

Zonen	Personal Kunden/ Besucher			
	Min.	Max.	Min.	Max.
A1, Arbeitsplatzzone 1	80%	90%	85%	95%
A2, Arbeitsplatzzone 2	80%	90%	85%	95%
HG, Handels- und Gewerbezone	80%	90%	85%	95%
EZ, Einkaufszone	90%	90%	85%	95%

BNO geändert

§ 11

⁷ Im Gebiet HGO sind Einkaufszentren und Fachmärkte bis zu insgesamt maximal 10'000 m² Nettoladenfläche zulässig.

Für publikumsintensive Nutzungen muss zum Zeitpunkt der Eröffnung eine kostenpflichtige Parkplatzbewirtschaftung eingeführt sein. Die Parkierungsanlage und insbesondere die Ausfahrtsbereiche sind derart auszugestalten, dass eine Ausfahrtsdosierung in Betrieb genommen werden kann. Die Anordnung der Ausfahrtsdosierung erfolgt im Bedarfsfall durch den Gemeinderat.

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

Zonen	Personal Kunden/ Besucher			
	Min.	Max.	Min.	Max.
A1, Arbeitsplatzzone 1	80%	90%	85%	95%
A2, Arbeitsplatzzone 2	80%	90%	85%	95%
HG, Handels- und Gewerbezone	80%	90%	85%	95%
HGO (für EZ/FM-Nutzung)	60%	70%	60%	70%
EZ, Einkaufszone	90%	90%	85%	95%

(EZ-Nutzung = Einkaufszentren)
(FM-Nutzung = Fachmärkte)

Teiländerung BNO

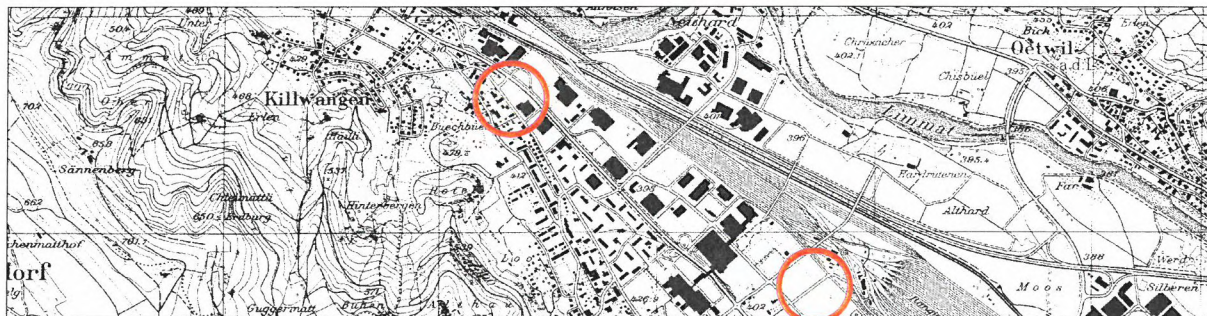
„Wille“

gemäss § 15 BauG

ÄNDERUNG Nr.1

zu Bno/Bo/No vom 26.1.05

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung



Vorprüfungsbericht vom: 25. August 2003

Mitwirkung und

öffentliche Auflage vom: 23. September 2003 bis: 22. Oktober 2003

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 18. November 2003

Der Gemeindeamman: i.V.

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Grossen Rat
mit Änderungen / Auflagen

Aarau, den 17. August 2004

Im Auftrag des Grossen Rates
Der Staatsschreiber

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Telefon 056 460 91 11
Fax 056 460 91 00
info@metron.ch

Teiländerung BNO „Wille“

Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Spreitenbach,
beschlossen vom Einwohnerrat am 11. Juni 1981,
genehmigt durch den Grossen Rat am 19. Oktober 1982

BNO geltend

BNO geändert

§ 9 Bauzonen

Bau-
zonen

¹ Der Zonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Voll- ge- schos- se	Max. AZ (Bau- massen- ziffer)	Max. Gebäu- dehöhe	Grenzabstand		Empfind- lich- keitsstufe	Grünflä- chenan- teil (GA)
					klein	gross		
Arbeitsplatz- zone 3	A3	-	(5.00)	13.00 m	**	**	III	20%
Arbeitsplatz- zone 4	A4	-	(7.00)	27.00 m	*	*	IV	20%

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

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

BNO geltend

Gewerbezone

§ 122 ¹ Die Zone G, Gewerbezone, ist für Gewerbebauten bestimmt. Der Immissionsgrad II darf nicht überschritten werden. Wohnungen sind nur zugelassen, soweit sie aus betrieblichen Gründen notwendig sind.

² Baumassenziffer 5.00

Gebäudehöhe max. 12.00 m

Grenzabstand:

- 3.00 m zuzüglich 1/3 der Gebäudehöhe, mind. aber 4.00 m
- gegenüber benachbarten Wohnzonen mindestens 7.00 m

§ 123 Von der anrechenbaren Landfläche sind mindestens 20% für die Umgebungsbepflanzung auszuschneiden. Rasensteinplätze gelten nicht als Bepflanzungsfläche.

BNO geändert

§ Arbeitsplatzzone A3

14^{bis}

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

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

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

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



Änderung § 14^{ter} Abs. 5 BNO wie folgt:

- Zum Zwecke der grösstmöglichen Verlagerung von Fahrten auf den öffentlichen Verkehr sowie zum Schutz vor den Auswirkungen des Verkehrs, sind in der Zone A4 maximal 700 Parkplätze für Angestellte, Besucher und Kunden zugelassen. Die Parkplätze der Angestellten sind zu reservieren und für Kunden nicht zugänglich zu machen. Weitere maximal 190 Parkplätze müssen an Samstagen und an weiteren verkaufsstarken Tagen, welche vom Gemeinderat in der Baubewilligung zu bezeichnen sind, zur Verfügung gestellt werden. Diese können entweder temporär auf dem Areal selbst oder mittels vertraglicher Regelung mit andern Betrieben bereitgestellt werden. Eine Benutzung dieser zusätzlichen Plätze an andern Tagen ist durch geeignete Massnahmen auszuschliessen. Details werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.



Ergänzung § 14^{ter} Abs. 5^{bis} BNO wie folgt:

"Bei der Realisierung der Haltestelle der Stadtbahn (respektive des Bus-Vorlaufs) im Bereich des Einrichtungshauses prüft der Gemeinderat, ob und in welchem Umfang die Parkplatzzahl gemäss § 14^{ter} Abs. 5 BNO herabgesetzt werden kann."

Industriezone I

§ 124 ¹ Die Zone J, Industriezone, ist dem Bestand und der Ansiedlung von Grossgewerbe und Industrie (Immissionsgrad III) bestimmt. Wohnbauten, Ladengeschäfte, Supermärkte und Einkaufszentren sind verboten. Fabrikläden, deren Verkaufsfläche 75 m² nicht übersteigen, sind gestattet.

² In der Zone J, Industriezone, gelten folgende Baumasse:

- die minimalen Grenzabstände werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall, unter Abwägung der öffentlichen, privaten und betriebstechnischen Erfordernisse, festgelegt.
- Gebäudehöhe maximal 25.00 m
- Baumassenziffer 7.00

³ Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung kann der Gemeinderat Auflagen betreffend Farbgestaltung der Bauten, Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

⁴ Von der anrechenbaren Landfläche sind 15% für die Umgebungsbepflanzung auszuschneiden. Rasensteinplätze gelten nicht als Bepflanzungsflächen.

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

§ Arbeitsplatzzone A4

14^{ter}

¹ Die Arbeitsplatzzone A4 ist für die Erstellung eines Ikea Fachmarkt und Einkaufszentrums bestimmt.

² In der Arbeitsplatzzone A4 ist ein Fachmarkt- und Einkaufszentrum mit folgenden maximalen Nettoladenflächen zulässig:

Fachmarkt: 25'000 m²

Einkaufszentrum: 2'000 m²

³ Wohnnutzungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

⁴ Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionierung und Gliederung der Bauvolumen, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen und eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielen.

~~* ⁵ Zum Zwecke der grösstmöglichen Verlagerung von Fahrten auf den öffentlichen Verkehr sowie zum Schutze vor den Auswirkungen des Verkehrs, sind in der Zone A4 max. 1'100 Parkplätze zugelassen.~~

⁶ Die Parkieranlage und insbesondere die Ausfahrtsbereiche sind derart auszugestalten, dass eine Ausfahrtsdosierung in Betrieb ge-

BNO geltend

Mit Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 6. April 2005 wurde § 14^{ter} wie folgt ergänzt:

- Abs. 10: "Der Gemeinderat kann einen Hauslieferdienst vorschreiben."



BNO geändert

nommen werden kann. Die Anordnung der Ausfahrtsdosierung erfolgt im Bedarfsfall durch den Gemeinderat.

⁷ Im Zeitpunkt der Eröffnung muss bei publikumsintensiven Nutzungen eine kostenpflichtige Benutzung der Abstellplätze eingeführt sein.

⁸ Im Zeitpunkt der Eröffnung des Fachmarkt- und Einkaufszentrums muss eine OeV-Gütekategorie C in Hauptverkehrszeiten (inkl. Samstag) unter überwiegender finanzieller Beteiligung der Grundeigentümer realisiert sein.

⁹ Das Fachmarkt- und Einkaufszentrum ist optimal an das Fuss- und Radwegnetz anzubinden.



§ 14^{quater}

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

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 26. Januar 2005

Der Staatsschreiber:



Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

AENDERUNG Nr. 3

vom 17.08

AENDERUNG Nr. 4

vom 18.2.09

AENDERUNG Nr. 1

vom 17.8.04

AENDERUNG Nr. 2

vom 26.10.05

Bau- und Nutzungsordnung
(BNO) 2003

AENDERUNG Nr. 5

vom 15.8.12

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Geltungsbereich.....	3
2	Raumplanung	4
3	Zonenvorschriften	5
3.1	Bauzonen	5
3.2	Landwirtschaftszone	12
3.3	Schutzzonen	13
3.4	Überlagerte Schutzzonen	14
3.5	Schutzobjekte	16
3.6	Spezialzonen gemäss Art. 18 RPG	17
4	Definitionen	19
5	Bauvorschriften	21
6	Allgemeine Schutzvorschriften	28
7	Vollzug und Verfahren.....	31
8	Schluss- und Übergangsbestimmungen	32
9	Anhang 1	33
9.1	Naturobjekte	33
9.2	Geologische Aufschlüsse	34
9.3	Kulturobjekte.....	34
9.4	Wegkreuze, Bildstöcke, Gedenkstätten	35
9.5	Klostersteine	35
10	Anhang 2	36
	Gebührenordnung	36
11	Erläuterungsskizzen.....	38
11.1	Ausnützung Dach- und Attikageschosse	38

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

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

1 Geltungsbereich

§ 1

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht. Sie gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Geltungsbereich

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

§ 2

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie andere Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten. Übergeordnetes
Recht

² Die wichtigsten Erläuterungen zum übergeordneten Recht finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

§ 3

¹ Die Vorschriften der Bauordnung sind als öffentliches Recht zwingend und können durch private Vereinbarungen weder geändert noch aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit nicht ausdrücklich vorgesehen ist. Verhältnis zum
Privatrecht

² Aus der Bauordnung können keine Privatrechte abgeleitet werden. Privatrechte, die mit den Vorschriften der Bauordnung und den zugeordneten Plänen nicht in Widerspruch stehen, bleiben vorbehalten.

2 Raumplanung

§ 4

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

Siedlungserneuerung

§ 5

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

Sondernutzungsplanpflicht

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen

Bauzonen		Vollge- schos- se	Max. Ausnutzung (Baumassen- ziffer)	Max. Gebäu- dehöhe	Grenzabstand		Empfind- lichkeits- stufe	Grünflä- chenan- teil (GA)
					klein	gross		
Einfamilienhauszone § 7	E2 gelb	2	0.3	7.00 m	4.00 m	-	II	-
Wohnzone 2 § 7	W2 hellorange	2	0.45	7.00 m	4.00 m	-	II	-
Wohnzone 3 § 7	W3 dunkelorange	3	0.6	10.00 m	6.00 m	-	II	20 %
Wohnzone 5 § 7	W5 rot	5	0.7	16.00 m	10.00 m	16.00 m	II	20 %
Wohnzone Bestand § 8	WB weinrot	***	***	***	***	***	II	20 %
Dorfkernzone § 9	D hellbraun	2	-	*	*	*	III	-
Einkaufszone § 10	EZ beige	-	1.05 für Büro- und Wohnnutzung max. 0.45	*	*	*	III	-
Handels- und Gewerbezone § 11	HG grau	*	3.00	*	*	*	III	-
Wohn- und Gewerbezone § 12	WG rot/schraffiert	3	0.8	12.00 m	6.00 m	-	III	20 %
Arbeitsplatzzone 1 § 13	A1 rosa	-	(7.00)	27.00 m	*	*	IV	15 %
Arbeitsplatzzone 2 § 14	A2 violett	-	(5.00)	13.00 m	**	**	III	20 %
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen § 15	OE grau	*	*	*	*	*	II / III gemäss Planein- trag	-
Familiengartenzone § 16	FG dunkelbraun	*	*	*	*	*	III	*
Grünzone § 17	G dunkelgrün	-	-	-	*	-	III	-
Weinrebenparkzone § 18	WP grün	*	-	*	*	*	III	-
Reithofzone § 19	RH hellgrün	2	(0.80)	*	**	**	III	-

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

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

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

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

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

§ 7

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

Wohnzonen E2,
W2, W3, W5

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

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

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

§ 8

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

Wohnzone Bestand WB

² Die bestehenden Gebäude können umgebaut und im Rahmen der Nutzungsbestimmungen umgenutzt werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Bauvolumen nicht wesentlich verändert werden und gute städtebauliche, gestalterische, wohnhygienische und verkehrs-

technische Lösungen erzielt werden sowie keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

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

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

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

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

§ 9

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

Dorfkernzone D

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

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

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

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

⁶ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt.

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

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

§ 10

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

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

§ 11

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

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

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

⁴ Es sind umweltfreundliche Heizungssysteme zu verwenden.

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

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

⁷ Im Gebiet HGO sind Verkaufsflächen nur bis zu einem Anteil von 10 % der zulässigen Bruttogeschossfläche gestattet. Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht gestattet.

§ 12

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

Wohn- und Gewerbezone WG

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

§ 13

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

Arbeitsplatzzone A1

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

§ 14

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

Arbeitsplatzzone A2

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

§ 15

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

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

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

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

§ 16

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

Familiengartenzone FG

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

§ 17

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

Grünzone G

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

§ 18

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

Weinrebenparkzone WP

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

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 19

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

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

³ Bauliche Massnahmen sind nur im schraffierten Bereich zulässig.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 20

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

Landwirtschafts-
zone LW

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

§ 21

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

Bauten in der
Landwirtschafts-
zone

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 22

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

Naturschutzzonen
NS

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

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

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

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

§ 23

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

Magerwiesen MW

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

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 24

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

Naturschutzzone
Wald

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.

§ 25

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

Landschafts-
schutzzone LS

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 20 Abs. 1 (Landwirtschaftszone).

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

⁴ Aufforstungen sind nicht zulässig.

§ 26

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

Hochstammobst-
bestände

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

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

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

§ 27

¹ Die Flusssufer sind in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten.

Flusssufer

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

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

3.5 Schutzobjekte

§ 28

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

Natur- und Kulturobjekte

² Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

§ 29

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

Hecken, Gebüschgruppen, Feldgehölze, Einzelbäume

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

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

§ 30

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

Waldränder

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

3.6 Spezialzonen gemäss Art. 18 RPG

§ 31

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

Spezialzone
Rangierbahnhof
Limmattal

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

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

§ 32

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

Spezialzone
Weinrebenpark
SWP

§ 33

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

Materialabbau-
zone M

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

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

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

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

⁵ Das abgebaute Gebiet ist zu rekultivieren. Die Art der Nachnutzung wird im Rahmen des Bewilligungsverfahrens gemäss § 33 Abs. 2 geregelt.

4 Definitionen

§ 34

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

Ausnützungsziffer

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

§ 35

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

Gewerbe

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

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

§ 36

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

Gebäudeabstand

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

§ 37

¹ Gegenüber dem Kulturland haben Gebäude den zonengemässen Grenzabstand einzuhalten.

Abstand gegen-
über dem Kultur-
land

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

§ 38

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

Grünflächenanteil

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

5 Bauvorschriften

§ 39

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

Benützung von
Privateigentum

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

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

§ 40

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

Allgemeine Anforderungen

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

Gutachten

§ 41

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

Sicherheit im öffentlichen Raum

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

§ 42

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

Innenräume mit
starkem Publikumsverkehr

§ 43

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

Energiespar-
massnahmen

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

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

⁴ Anlagen zur Nutzung von Alternativenenergien sind gestattet.

§ 44

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

Ausrichtung der
Wohnungen

§ 45

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

Höhe Kniestock

§ 46

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Raummasse,
Fenstergrössen,
Nebenräume

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Raumhöhe:

- | | |
|----------------|--|
| • Vollgeschoss | Mind. 2.40 m, in Einfamilienhäusern und vergleichbaren Wohnungsarten mind. 2.30 m. |
| • Dachgeschoss | Mind. 2.40 m auf mind. 5 m ² Fläche. |

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

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

Mindestfläche:

- Pro Zimmer 10.00 m²
- Küchen, Badezimmer Geschlossene Küchen und Badezimmer dürfen nicht kleiner als 7.50 m² sein, ausgenommen in Kleinwohnungen.

Keller

- für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
- für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

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

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

- Balkontiefe mind. 1.50 m.
Minimalflächen:
bei 1- und 2-Zimmerwohnungen 3.00 m²
bei 3- und 4-Zimmerwohnungen 4.50 m²
bei 5-Zimmer- und grösseren 6.00 m²
Wohnungen

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

⁴ In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 47

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.

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 48

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

Velos, Kinderwagen, Kehrichtsammelplätze

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

§ 49

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

Spiel- und Begegnungsplätze

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

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

§ 50

Bei grösseren Wohnüberbauungen (ab 15 Wohneinheiten) und Arealüberbauungen und Wohnhochhäusern sind Gemeinschaftsräume für die Freizeitbeschäftigung der Bewohnerinnen und Bewohner zu erstellen, die in der Regel mindestens 2 % der Bruttogeschossflächen (BGF) zu betragen haben. Die Gemeinschaftsräume sind mit WC,

Gemeinschaftsräume

Koch- und Abwaschgelegenheiten auszustatten. Die schall- und wärmetechnische Dämmung hat eine einwandfreie Nutzung der Räume zu gewährleisten.

§ 51

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

Arealüberbauungen

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

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

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

§ 52

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

Reklamen

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

§ 53

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

Stütz- und Futtermauern zwischen privaten Grundstücken

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

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

§ 54

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

Verkehrsanlagen

§ 55

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

Ein- und Ausfahrten

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

§ 56

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

Abstellplätze

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

Angebot an Parkfeldern

Zonen	Personal		Kunden/ Besucher	
	Min.	Max.	Min.	Max.
A1, Arbeitsplatzzone 1	80 %	90 %	85 %	95 %
A2, Arbeitsplatzzone 2	80 %	90 %	85 %	95 %
HG, Handels- und Gewerbezone	80 %	90 %	85 %	95 %
EZ, Einkaufszone	90 %	90 %	85 %	95 %

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

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

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

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

§ 57

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

§ 58

Einfriedungen längs Verkehrsanlagen im Baugebiet sowie innerhalb des überbauten Gebietes dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldräh- te und dgl. aufweisen. Einfriedungen

6 Allgemeine Schutzvorschriften

§ 59

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

§ 60

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

Aussenraumgestaltung

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

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

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

§ 61

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

Materiallager

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

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

§ 62

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

Einwirkungen

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 oder Strahlen.

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

§ 63

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

Lärmschutz

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

7 Vollzug und Verfahren

§ 64

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

Zuständigkeit

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

³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 65

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

Auflagen, Bedingungen, Sicherstellungen

§ 66

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

Gebührenreglement

§ 67

Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug der BNO erlassen.

Vollzugsrichtlinien

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 68

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

Aufhebung bisherigen Rechts

- a) die Bauordnung vom 19. Oktober 1982, ausgenommen die §§ 122, 123 und 124.
- b) die Nutzungsordnung Kulturland vom 4. Januar 1994
- c) der Zonenplan vom 19. Oktober 1982, ausgenommen die Zonen G, Gewerbezone (Gebiet 'Breite') und J, Industriezone (Gebiet 'Wille')
- d) der Kulturlandplan vom 4. Januar 1994
- e) der Bauzonenplan Schutzobjekte 1991 vom 4. Januar 1994

² Die Bauordnung tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Erlassen durch den Gemeinderat am 23. Juni 2003

GEMEINDERAT SPREITENBACH

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:
Rudolf Kalt Jürg Müller

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 26. August 2003

GEMEINDERAT SPREITENBACH

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:
Rudolf Kalt Jürg Müller

Genehmigt durch den Grossen Rat des Kantons Aargau am

IM AUFTRAG DES GROSSEN RATES

Der Präsident: Der Staatsschreiber:

9 Anhang 1

Kommunale Schutzobjekte

9.1 Naturobjekte

Im Kulturlandplan:

Hecken, Gebüschgruppen, Feldgehölze, Einzelbäume

1	Wirebe
2	Wirebe (in Bauzone)
4	Im Grüt
5	Im Grüt
7	Rainächer
8a	Rainächer
8b	Reitstall Spring
8c	Reitstall Spring
9a	Sandbüel
9b	Sandbüel
9c	Sandbüel
10a	Grossacher
10b	Grossacher
10c	Grossacher
12	Gantjuchert
13	Alte Badi
15/16	Grossmatten
17a	Wilental
17b	Wilental
18	Wilenzelgli
19	Felchmatt
20	Sandbüel
21a	Feichmatt
21b	Feichmatt
28	Schmärlaube
31b	Riesmatt
31c	Riesmatt
36	Müliweiher
41b	Untere Hälte
41f	Hälte
41g	Untere Hälte
43a	Buechbüel

43c,d	Buechbüel
46a	Härdli
47a	Stellenacher
48a	Sandächer
48b	Sandächer
53	Gländ
54	Moos
55	Feichmatt
56	Bollenhof

9.2 Geologische Aufschlüsse

Im Kulturlandplan:

1	Sandsteinhöhle Althau
3	Kiesgrube beim Ägelsee

9.3 Kulturobjekte

Brunnen

Im Kulturlandplan:

9	Hardrütenen
---	-------------

Im Bauzonenplan (Objekt Nr. gemäss Kurzinventar der kantonalen Denkmalpflege):

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.
909 A	Brunnen 1851	Dorfstrasse 98
909 B	Brunnen 1815	Dorfstrasse 80
909 C	Brunnen 1851	Dorfstrasse 61
909 D	Brunnen 1863	Dorfstrasse 45
909 E	Brunnen 1861	Ratzengasse 3
	Kakadubrunnen Bruno Weber 1995	Ziegelei

9.4 Wegkreuze, Bildstöcke, Gedenkstätten

Im Kulturlandplan:

2	Wegkreuze beim Motel
5	Friedensdenkmal, Hostig
6	Pieta, Heitersberg
10	Polengedenkstein beim Aegelsee

Im Bauzonenplan (Objekt Nr. gemäss Kurzinventar der kantonalen Denkmalpflege):

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.
910 A	Friedhofkreuz, um 1900	Friedhof
910 B	Wegkreuz, 20. Jh.	Dorfstrasse 61

9.5 Klostersteine

Im Kulturlandplan

Koordinaten:

Junkholz	670 600 / 251 050
Junkholz	671 050 / 250 650

10 Anhang 2

Gebührenordnung

Für die Behandlung der Bauanfragen, Vorentscheide, Baugesuche, Plangenehmigungen, Baukontrollen, Planänderungen, etc., und die Benützung von öffentlichem Grund und Boden sind folgende einmaligen Gebühren zu entrichten:

1. **Bauanfragen / Vorentscheide**
(ausgenommen über Kleinbaugesuche)

1.5 ‰ der geschätzten Bausumme, minimal Fr. 200.00, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung.

2. **Baugesuche**

2.1 Bewilligte Baugesuche

1.1.1. 3 ‰ der errechneten Bausumme, mindestens aber Fr. 400.00. Die definitive Abrechnung erfolgt aufgrund der ordentlichen Gebäudeschätzung, inkl. Zusatzversicherungen.

1.1.2. Kleinbaugesuche (bis Fr. 15'000.00 Bausumme)
Fr. 100.00 bis Fr. 300.00

Das Total der Gebühren der Ziffern 1.1.2, 1.5 und 1.7 darf 5 ‰ der Bausumme nicht übersteigen.

1.2. Abgelehnte Baugesuche

2 ‰ der errechneten Bausumme, minimal Fr. 300.00

1.3. Zurückgezogene Baugesuche

Nach Aufwand, minimal Fr. 150.00

1.4. Planänderungen

Nach Aufwand, minimal Fr. 150.00

3. Benützung von öffentlichem Grund und Boden

Für die Benützung von öffentlichem Grund und Boden während der Bauzeit (Aufstellen von Gerüsten, Deponien, Bauschutt, Baracken, etc.) sowie auch für Grabenaufbrüche wird für die Fläche, welche dem Fussgänger- und/oder Fahrzeugverkehr entzogen wird, eine Gebühr von Fr. 2.50 pro m² und Monat erhoben. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet. Eine Verrechnung erfolgt erst bei einem fälligen Betrag über Fr. 50.00.

4. Allgemeines

1.5. Gutachten

Die Kosten für Gutachten (planerisch, architektonisch, juristisch, etc.), spezielle Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen durch Dritte, sind voll zu ersetzen.

1.6. Mehraufwendungen

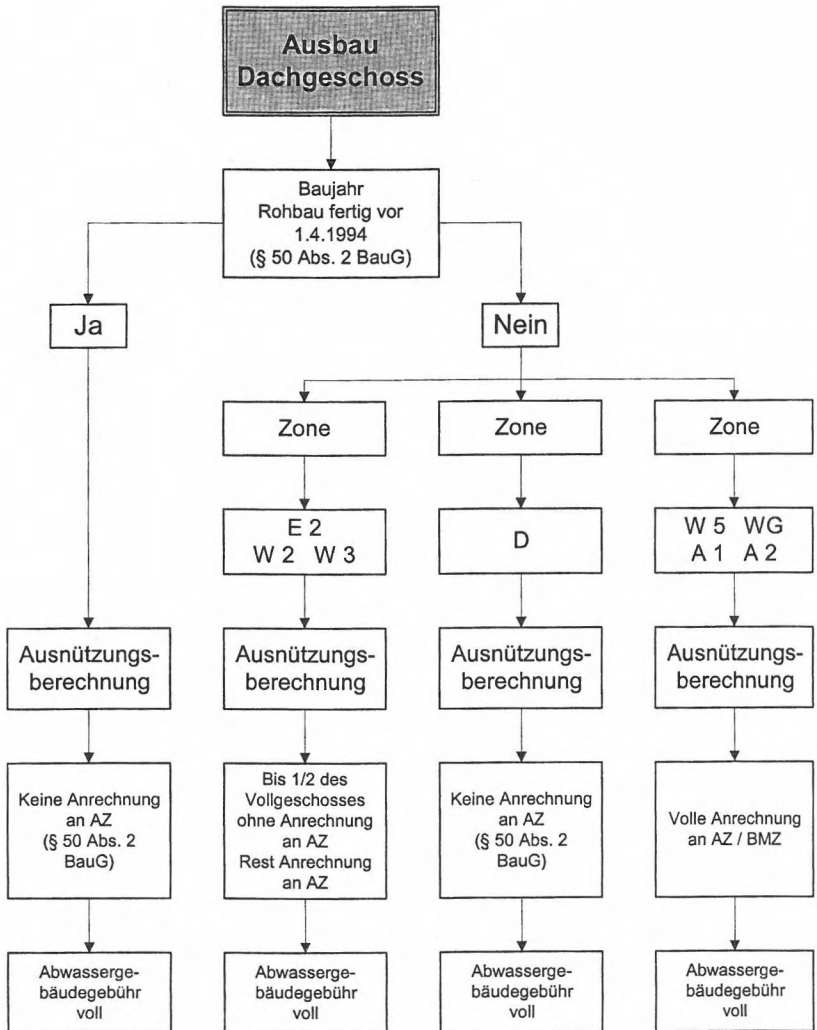
Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Gesuchsunterlagen Mehrarbeit oder werden durch Nichtbefolgen der gesetzlichen Vorschriften oder von erteilten Weisungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen, etc., notwendig, so sind diese dem Aufwand entsprechend zu ersetzen.

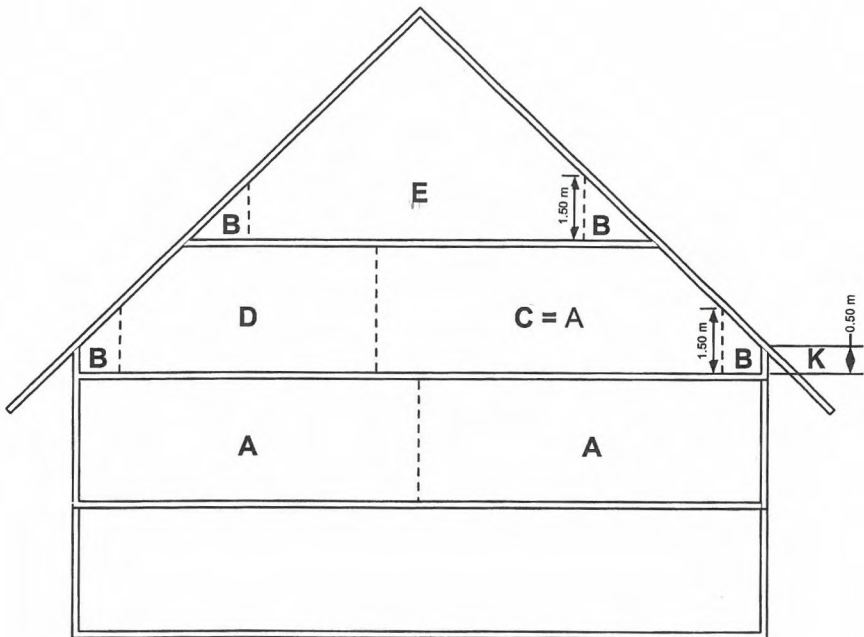
1.7. Übrige Auslagen

Publikationskosten Fr. 150.00, zuzüglich zu den ordentlichen Behandlungsgebühren.

11 Erläuterungsskizzen

11.1 Ausnützung Dach- und Attikageschosse





A = Fläche 1/2 Vollgeschoss

B = Fläche zählt nicht zur Ausnützung, da Raumhöhe unter 1.50 m (§ 9 Abs. 2 lit. 2 ABauV)

C = Fläche zählt nicht zur Ausnützung (§ 9 Abs. 3 ABauV, § 34 BNO)

D = Fläche zählt zur Ausnützung, da mehr als A

E = Fläche zählt zur Ausnützung

K = Kniestock = maximal 0.50 m (§ 16 Abs. 3 ABauV § 45 BNO)

Abgase	29
Abstand gegenüber dem Kulturland	20
Abstellplätze	26
Abstellräume	6, 23
Allgemeine Anforderungen	21
Alternativenergien	22
Anerkannte Regeln der Baukunst.....	21
Angebot an Parkfeldern.....	26
Anrechenbare Grünfläche	20
Antennenanlagen	
Dorfkernzone.....	8
Anwendung der Vorschriften	3
Anwendungsbereich	3
Arbeitsplatzzone 1	9
Fabrikläden	9
Fachmärkte	9
Arbeitsplatzzone 2.....	9
Verkaufsflächen	9
Wohnnutzungen	9
Arbeitsräume	
Raumhöhe.....	22
Arealüberbauungen.....	19, 25
Kindergärten.....	19
Attikageschoss	19
Aufhebung bisherigen Rechts	32
Ausfahrttrampen.....	26
Ausfahrtsradius	26
Auslagen für Fachleute.....	31
Ausnützungsziffer	19
Attikageschoss.....	19
Dachgeschoss.....	19
Kindergärten.....	19
Mauerwerk Mehrstärke	22
Wintergärten.....	22
Ausrichtung der Wohnungen	22

	Seite
Aussenlärm	30
Aussenraumgestaltung	28
Aussenwände	22
Autohandel	29
Autowaschplätze	27
Balkone	23
Dorfkernzone	7
Balkonflächen	23
Bankgarantie	31
Bau- und Nutzungsordnung	
Ableitung privater Rechte	3
Geltungsbereich	3
Bauanfragen	
Gebühren	36
Baugesuche	
Zusätzliche Unterlagen	28
Baukunst	21
Baumasse	
Festlegung im Einzelfall	6
Bauvorschriften	
Abstellplätze	26
Allgemeine Anforderungen	21
Arealüberbauungen	25
Ausrichtung der Wohnungen	22
Autowaschplätze	27
Benützung von Privateigentum	21
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	24
Einfriedungen	27
Energiesparmassnahmen	22
Gemeinschaftsräume	24
Gutachten	21
Innenräume mit starkem Publikumsverkehr	21
Kniestock	22
Nachisolationen	22
Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	22
Sicherheit im öffentlichen Raum	21
Spiel- und Begegnungsplätze	24
Wintergärten	22
Zäune	27

	Seite
Bauzonen	5
Begegnungsplätze	24
Beleuchtungskandelaber	21
Belüftung, künstliche	23
Benützung von Privateigentum	21
Bepflanzung	29
Betriebliche Massnahmen	30
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	24
Bienenhäuschen	14
Bildstöcke	35
Bodenabhängige Produktion	12
Böschungen	29
Brunnen	21, 34
Brüstungen	23
Bushaltestellen	21
Dauerparkieren	26
Definitionen	
Abstand gegenüber dem Kulturland	20
Ausnutzungsziffer	19
Gebäudeabstände	19
Grünflächenanteil	20
Delegation	31
Dorfkernzone	
Antennenanlagen	7
Balkone	7
Ergänzungsbauten	7
Erweiterungen	7
Fachtechnische Beratung	8
Gebäudeabbrüche	7
Geländer und Brüstungen	23
Gestaltungsvorschriften	7
Gewerbe und Landwirtschaft	7
Neu- und Ersatzbauten	7
Ortsbildschutz	7
Reklameanlagen	8
Umnutzungen	7
Zweckbestimmung	7

	Seite
Dünste	29
Eidgenössisches Recht	3
Ein- und Ausfahrten	26
Einfamilienhäuser	6
Unzulässig	6
Einfriedungen	27
Einkaufszentren	8
Fachmärkte	9
Handels- und Gewerbezone	9
Einkaufszone	8
Einwirkungen	29
Einzelbäume	16, 33
Einzelfeuerungsanlagen	22
Emissionen	29
Energiesparmassnahmen	22
Erläuterungen	
zum Bau- und Nutzungsrecht	3
zum übergeordneten Recht	3
Erneuerung von Siedlungen	4
Erschütterungen	29
Expertisen	31
Export-Gebrauchtwagen	29
Fabrikkläden	9
Fachleute	31
Fachmärkte	8
Fahrnisbauten	14
Familiengartenzone	10
Feldgehölze	16, 33
Fensterfläche	23
Fenstergrössen	22
Feuchtigkeitsisolation	21
Flussufer	15
Franzosenweiher	13

	Seite
Fundation	21
Garagierung	
Anordnung.....	6
Gartenbauliche Produktion	12
Gartenflächen	23
Gebäudeabstand	19
Gebrauchtwagenhandel	29
Gebühren	31
Gebührenordnung	36
Bauanfrage.....	36
Baugesuche	36
Benützung von öffentlichem Grund und Boden.....	37
Gutachten.....	37
Mehraufwendungen	37
Publikationskosten	37
Übrige Auslagen.....	37
Vorentscheide	36
Gebührenreglement	31
Gebüschgruppen	16, 33
Gedenkstätten	35
Geländer und Brüstungen	23
Geltungsbereich	
Bau- und Nutzungsordnung	3
Gemeinschaftliche Anlagen.....	25
Gemeinschafts-, Keller-, Wasch-, Trocken- und Abstellräume	
Anordnung.....	6
Gemeinschaftsräume	6, 24
Genehmigung BNO	32
Geologische Aufschlüsse	34
Gerüche.....	29
Geruchsimmissionen	
Kehrichtsammelplätze.....	24
Geschosshöhe	
Gewerbliche Nutzung.....	6
Gestaltungsplan	4
Gestaltungsplanpflicht	

	Seite
Handels- und Gewerbezone.....	9
Gewerbe.....	19
Gewerbliche Nutzung in Wohnzonen	6
Grenzabstände.....	19
Abstand gegenüber dem Kulturland.....	20
Arbeitsplatzzone 2.....	6
Landwirtschaftszone	12
Grenzwerte.....	30
Grünfläche Anrechenbare.....	20
Grünflächenanteil	20
Grünzone.....	10
Gruppenheizung	22
Gutachten.....	21
Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht.....	3
Handels- und Gewerbezone.....	8
Autoabstellplätze.....	8, 9
Einkaufszentren	9
Fachmärkte	9
Gestaltungsplanpflicht.....	9
Haustechnische Anlagen.....	30
Hecken	16, 33
Hecken, Gebüschgruppen, Feldgehölze, Einzelbäume.....	16
Hochstammobstbestände.....	14
Höhenlage	29
Hydranten	21
Immissionen	29
Immissionsfaktor	19
Innenräume mit starkem Publikumsverkehr	21
Kabelverteilkasten	21
Kantonaes Recht.....	3
Kehrichtsammelplätze	24
Kellergrössen	23

	Seite
Kellerräume	6
Kinderspielplätze	24
Kinderwagen	24, 27
Klostersteine	35
Kniestock	22
Kommissionen	31
Konstruktion	21
Küchen	23
Kulturobjekte	34
Künstliche Belüftung	23
Lagerplätze	29
Landschaftsschutzzone	14
Landwirtschaftliche Produktion	12
Landwirtschaftszone	12
Bauten	12
Ersatzaufforstungen	12
Nutzungen	12
Ökologischer Ausgleich	12
Terrainveränderungen	12
Lärm	29
Lärmempfindliche Räume	30
Lärmschutz	30
Luft- und Trittschall	30
Lärmvorbelastung	6
Lichtentzug	25
Luft- und Trittschall	30
Magerwiesen	13
Mässig störende Nutzungen	19
Material	21
Materiallager	29
Mehraufwendungen	37
Mindestflächen	23
Abstellräume	23
Balkone	23

	Seite
Keller.....	23
Küchen.....	23
Nasszellen.....	23
Nachbargebäude.....	19
Nachisolationen.....	22
Nasszellen.....	23
Natur- und Kulturobjekte.....	16
Naturobjekte.....	33
Naturschutzzone	
Franzosenweiher.....	13
Naturschutzzone Wald.....	14
Naturschutzzonen.....	13
Nebenräume.....	22, 23
Nicht störende Nutzungen.....	19
Obstbäume.....	15
Öffentliche Bauten und Anlagen.....	10
Abstands- und Höhenvorschriften.....	10
Öffentliche Toiletten.....	21
Öffentlicher Grund und Boden	
Gebührenordnung.....	37
Orts-, Quartier- und Strassenbild	
Reklamen.....	25
Ortsbildschutz.....	28
Parabolspiegel	
Dorfkernzone.....	8
Parkhäuser.....	21
Parkieren auf öffentlichem Grund.....	26
Parkierung	
Angebot an Parkfeldern.....	26
Wohnzone W3.....	6
Wohnzone W5.....	6
Parkplatzanzahl.....	26
Personenunterstände.....	21
Plätze.....	21
Privatrecht	

	Seite
Verhältnis zum öffentlichen Recht.....	3
Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung	3
Privatstrassen.....	26
Privatwald	14
Publikationskosten	37
Rampen.....	26
Rauch.....	29
Raumhöhe	
Dachgeschoss.....	22
Vollgeschoss.....	22
Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	22
Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	22
Regionale Stellen	31
Reithofzone	11
Reklamen	25
Richtlinien.....	31
Rodung.....	16
Russ	29
Sanierungsbedürftige Siedlungsgebiete	4
Schallschutz	30
Lärmarchitektur	30
Schattenwurf	25
Schlafräume	
Raumhöhe.....	22
Schlussbestimmungen	32
Schutzobjekte.....	33
Natur- und Kultur-objekte	16
Waldränder.....	16
Schutzvorschriften	
Ortsbildschutz	28
Schutzzaun.....	25
Sicherheit	21
Sicherheit im öffentlichen Raum.....	21
Sicherheitsbedürfnisse	21

	Seite
Sicherheitsleistungen	31
Sichtdistanz	26
Siedlungserneuerung	4
Sondernutzungsplanpflicht	4
Spezialzone Rangierbahnhof Limmattal	17
Spezialzone Weinrebenpark	17
Spiel- und Begegnungsplätze	24
Spielplätze	24
Stark störende Nutzungen	19
Statische Anforderungen	29
Staub	29
Strahlen	29
Strassen	21
Strassennummerierung	21
Stütz- und Futtermauern	25
Stützmauern	29
Terrainveränderungen	14, 28
Terrassenflächen	23
Trittschall	30
Trockenräume	6
Trockenstandorte	13
Übergeordnetes Recht	3
Übrige Auslagen	37
Umgebungsarbeiten	29
Ungeheizte Wintergärten	22
Unüberbauten Grundstücke	29
Velos, Kinderwagen, Kehrachtsammelplätze	24
Verfahrenskosten	31
Verhältnis zum Privatrecht	3
Verkehrsanlagen	26
Abstellplätze	26
Ausfahrtsradius	26
Autowaschplätze	27

	Seite
Ein- und Ausfahrten	26
Sichtdistanz.....	26
Vollgeschosse	22
Geschosshöhe	6
Vollzug	
Bedingungen und Auflagen	31
Delegation	31
Gebührenreglement	31
Sicherheitsleistungen	31
Vollzugsrichtlinien	31
Zuständigkeit.....	31
Vollzugsrichtlinien.....	31
Voraussetzungen für Arealüberbauungen	25
Vorentscheide	
Gebühren	36
VSS-Normen	26
Waldränder.....	16
Wärmedämmung.....	21
Waschplätze	27
Waschräume	6
Wege.....	21
Wegkreuze	35
Weideunterstände	14
Weinrebenparkzone	10
Wiese Pfyffer	13
Windfänge	22
Wintergärten.....	22
Wohn- und Gewerbezone.....	9
Arealüberbauungen.....	25
Autoabstellplätze	9
Wohnräume	
Raumhöhe.....	22
Wohnzone Bestand WB	
Gemeinschafts-, Keller-, Wasch-, Trocken- und Abstellräume.....	7
Gestaltungsplanpflicht.....	7
Kleingewerbe	6
Parkierung.....	7

	Seite
Zweckbestimmung	6
Wohnzone E2	
Gewerbliche Nutzung.....	6
Wohnzone W2	
Arealüberbauungen.....	25
Gewerbliche Nutzung.....	6
Wohnzone W3	
Arealüberbauungen.....	25
Gewerbliche Nutzung.....	6
Parkierung.....	6
Wohnzone W5	
Arealüberbauungen.....	25
Gewerbliche Nutzung.....	6
Parkierung.....	6
Zäune	27
Zimmer	23
Zonen gemäss Art. 18 RPG	
Spezialzone Rangierbahnhof Limmattal.....	17
Zonenvorschriften	
Arbeitsplatzzone 1.....	9
Arbeitsplatzzone 2.....	9
E2, W2, W3, W5.....	6
Familiengartenzone.....	10
Grünzone	10
Landschaftsschutzzone.....	14
Landwirtschaftszone	12
Magerwiesen.....	13
Materialabbauzone.....	17
Naturschutzzone	13
Naturschutzzone Wald	14
Öffentliche Bauten und Anlagen.....	10
Reithofzone.....	11
Spezialzone Weinrebenpark SWP	17
Weinrebenparkzone	10
Wohn- und Gewerbezone	9
Wohnzone Bestand.....	6
Zuständigkeit	31
Zweirädrige Fahrzeuge.....	27