



Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Bauzonenplan
- Kulturlandplan
- Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen
- Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung

Dieses Büchlein bildet eine Beilage zum Traktandenbericht zur Einwohnergemeindeversammlung vom 29. April 2025.

Es umfasst folgende Bestandteile:

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) (als Synopse) (*Traktandum 2*)
- Anhang zur Bau- und Nutzungsordnung (*Traktandum 2*)
- Bauzonenplan (eingelegt) (*Traktandum 2*)
- Kulturlandplan (eingelegt) (*Traktandum 2*)
- Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen (*Traktandum 3*)
- Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (als Synopse) (*Traktandum 4*)

Würenlos, 24. März 2025

GEMEINDERAT WÜRENLOS

Gemeinde Würenlos

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

BNO vom 26. Oktober 2000 (Stand Dezember 2018)

rechtskräftige BNO

- Einleitende formelle Bemerkungen
- Aufbau weiterhin gemäss kantonalen M-BNO
 - Nur rechtsetzende Bestimmungen (keine Wiederholungen von übergeordnetem Recht)
 - Umsetzung / Integration harmonisierte Baubegriffe und Messweisen

Neue BNO

Erläuterungen	
unterstrichene Texte	neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen
unterstrichene Leerschläge ____	weggelassene Bestimmungen
gelb markierte Texte	in Zusammenhang mit harmonisiertem Baurecht formell und wo nötig materiell angepasst (rot neue Begriffe, schwarz gleich bleibende Begriffe)

Stand: 10. März 2025 / Vorlage Beschluss Einwohnergemeindeversammlung

Mitwirkung vom:	15. Juli 2021 bis 30. August 2021
Vorprüfungsbericht vom:	22. November 2023
Öffentliche Auflage vom:	2. April 2024 bis 2. Mai 2024
Beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung am:	
Der Gemeindeammann:	Der Gemeindeschreiber:
Genehmigung:	

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

1. TEIL	Geltungsbereich
	§ 1
Geltungsbereich	¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gilt für das ganze Gemeindegebiet.
Inhalt	² Sie beinhaltet das kommunale Recht in den Bereichen Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen.
Anwendung	³ Die Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, Tiefbauten sowie den Schutz des Bodens.
	§ 2
Übergeordnetes Recht	¹ Die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben ausdrücklich vorbehalten.
Bau- und Nutzungsrecht	² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technischer Richtlinien befinden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).
2. TEIL	Raumplanung

(Präambel weglassen, da keine Rechtswirkung)

1. TEIL	Geltungsbereich
	§ 1
Geltungsbereich (M-BNO)	¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht. ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, <u>deren Nutzung</u> sowie den Schutz des Bodens. ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
	§ 2
Übergeordnetes Recht	¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben __ vorbehalten. <i>(bisherigen § 2 Abs. 2 BNO weglassen, nicht mehr in M-BNO, keine rechtswirksame Bestimmung)</i>
2. TEIL	Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

	§ 3
Kommunale Planungsgrundsätze / -ziele (Hauptziele aus REL)	¹ Die Bau- und Nutzungsordnung dient der - <u>Erhaltung und Entwicklung der Standortattraktivität und der Identität als eigenständige, gut vernetzte Gemeinde unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen;</u> - <u>Weiterführung einer Bevölkerungsentwicklung, welche mit gut in die dörflichen Strukturen integrierten Bauten erreicht wird;</u> - <u>Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze im kleinteiligen dörflichen Kontext wie auch in den beiden grossflächigen Arealen "Grosszelg" und "Tägerhard";</u>

§ 3

Der Bauzonen- / Kulturlandplan im Massstab 1:2'500/:5'000 ist Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung und für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Er liegt bei der Bauverwaltung zur Einsicht auf. Reproduktionen des Bauzonen- / Kulturlandplanes in einem anderen Massstab dienen lediglich zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

- Erreichung einer qualitativen und massvollen Siedlungsentwicklung gegen Innen, welche gut in den jeweiligen örtlichen Kontext integrierte Gebäude sowie dem Ort angemessene Grün- und Freiräume umfasst;
- gesamthaft optimierten Abstimmung von Siedlung und Verkehr, in welcher eine sorgfältige und gleichberechtigte Abwägung der funktionalen, wirtschaftlichen und gestalterischen Belange vorgenommen wird sowie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Verkehrsträger (motorisierter Verkehr, Fuss- und Radverkehr, öffentlicher Verkehr) angemessen Rechnung getragen wird;
- Beibehaltung und Aufwertung der vielfältigen Kulturlandschaften und Naturräume sowie dem Erhalt des breiten Freizeit- und Erholungsangebotes.

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

³ Die Planungsgrundsätze bzw. -ziele sind als Beurteilungs- und Abwägungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, insbesondere bei der Sondernutzungsplanung und beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

§ 4

¹ Die Gemeinde strebt eine massvolle Verdichtung an, welche die Eigenheiten der Quartiere in sich und in Bezug zur Nachbarschaft berücksichtigt.

² Die Gemeinde setzt sich für eine qualitätsvolle und klimaangepasste Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Frei- und Strassenräumen ein. Sie unterstützt Projektverfassende und Bauherrschaften in qualitativen Belangen sowie in bau- und planungsrechtlichen Fragen. Zu diesem Zweck wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme empfohlen.

2.2 Sondernutzungsplanung

(bisherigen § 3 BNO weglassen)

§ 4

Sondernutzungs-
planung

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

Grundsätzliches:

- Rechtskräftige Gestaltungspläne / Erschliessungspläne werden im Bauzonenplan nicht mehr dargestellt
- „Freiwillig“ erarbeitete Gestaltungs- / Erschliessungspläne werden nicht mit Pflicht belegt
- Erschliessungsplanpflicht für Areale Bahnhof / Grosszelg und Oberdorf
- Gestaltungsplanpflicht für Areale Im Grund (Parzellen Nrn. 3019 / 3020) und Eingangs Buechzelgli- / Landstrasse (Parzellen Nrn. 560 / 3427)
- Bedingte GP-Pflicht für Areale Kempfhof (Parzellen Nrn. 278 u. 4388) und Baumschulen AG (Parzelle Nr. 5072)

§ 5

Gestaltungs-
planung

(Ziel gestaltungs-
planpflichtiges Are-
al Im Grund)

(Ziel gestaltungs-
planpflichtiges Are-
al Eingangs Buech-
zelglistrasse)

(weitere Schlüssel-
gebiete aus REL)

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

² Das gestaltungsplanpflichtige Areal "Im Grund" bezweckt eine angemessene ortsbauliche Reaktion auf das nördlich angrenzende Gewerbegebiet sowie einen fließenden Übergang zur östlich angrenzenden Überbauung "Steinhof" und zum Siedlungsrand mit einer hohen baulichen und freiräumlichen Qualität. Das Areal ist für den Fuss- und Radverkehr möglichst optimal in Richtung Bahnhof, Dorfzentrum, umliegende Quartiere und Erholungsgebiete anzubinden. Entlang der Hürdlistrasse und der Grundstrasse sind nötige Verkehrsflächen für einen Ortsbus zu sichern.

³ Der Gestaltungsplan Eingangs Buechzelglistrasse / Landstrasse bezweckt eine gesamthaft geplante, unter Beachtung der Lärmimmissionen in überzeugender Weise eingepasste Überbauung mit ortsbaulichem Bezug zum Dorfzentrum und klarem Übergang ins Wohnquartier, gut integrierten gewerblichen oder publikumsorientierten Nutzungen, attraktiv gestalteten Freiräumen sowie eine zusammengefasste Erschliessung und Parkierung.

⁴ Für die im Bauzonenplan als "bedingte Gestaltungsplanpflicht" bezeichneten Flächen ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, um eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung oder bei Überbauungen grösserer Areale eine bessere Gesamtlösung zu sichern. Für die speziell bezeichneten Bereiche A, B und C gelten folgende Zielsetzungen:

- A Sorgfältig in alte dörfliche Struktur eingepasste Überbauung mit einer respektvollen Reaktion auf die ortstypischen Bauten;
- B Gut in örtlichen Kontext eingepasste dichte Wohnbauformen mit hoher Wohn- und Freiraumqualität;
- C Gut in örtlichen Kontext eingepasste dichte Wohnbauformen mit hoher Wohn- und Freiraumqualität, unter Beachtung der Lärmimmissionen.

Der Gemeinderat kann von der Erarbeitung eines Gestaltungsplanes absehen, wenn der Zweck der "bedingten Gestaltungsplanpflicht" auf andere Weise erfüllt ist.

⁵ Im Gestaltungsplan "Schützenswerte Bausubstanz" sind, in Ergänzung zu den Gebäuden mit Substanzschutz, die wesentlichen Elemente der ortsbaulichen und aussenräumlichen Qualitäten zu sichern.

§ 4a

Erschliessungsplan
Bahnhof-Grosszelg

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

² Mit dem Erschliessungsplan sind insbesondere folgende Ziele zu erreichen:

(vgl. Teiländerung
„Landi“, Beschluss
GV, Juni 2018)

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

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

⁶ Es können weitere Gestaltungspläne ausgearbeitet werden, wofür der Gemeinderat die Rahmenbedingungen bezüglich Bebauung, Erschliessung und Freiraum festlegt. Im Rahmen der Gestaltungsplanung wird ein zusätzliches Geschoss nur bewilligt, wenn eine ortsbau-lich einwandfreie Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden.

§ 6

Erschliessungs-
planung

¹ Die im Bauzonenplan im Gebiet "Oberdorf" mit einer Erschliessungsplanpflicht belegte Fläche darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt oder wenn die Erschliessung mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag sichergestellt ist. Die Erschliessung kann auch über funktional zweckmässig abgegrenzte Teilareale gesichert werden.

² Der für das Gebiet "Bahnhof / Grosszelg" erforderliche Erschliessungsplan regelt für den bezeichneten Perimeter die Erschliessung und Freiraumgestaltung. Grundlage für den Erschliessungsplan ist ein Erschliessungs- und Freiraumgestaltungskonzept. Mit dem Erschliessungsplan sind insbesondere folgende Ziele zu erreichen:

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

(bisherigen § 4a Abs. 3 BNO weglassen, an dessen Stelle tritt § 9 Abs. 2 BNO)

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 7

Kommunale
Richtpläne

¹ Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft, Energie usw. Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für den Erlass ist der Gemeinderat.

§ 6

Weitere Pläne
und Inventare

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

§ 5

Verdichtung und
Siedlungserneue-
rung

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

Inventare /
Grundlagenpläne

² Die Inventare (wie etwa über Schutzzonen, Naturobjekte, Gebäude, Kulturobjekte) und die Grundlagenpläne (wie etwa genereller Entwässerungsplan GEP, Landschaftsentwicklungskonzept) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse und als Vollzugshilfe zur Umsetzung der Planungsgrundsätze bzw. -ziele.

(bisherigen § 5 BNO weglassen)

§ 8

Wettbewerb

¹ Der Gemeinderat kann, unter Wahrung eines genügenden öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit, bei folgenden Planungs- oder Realisierungsabsichten einen Wettbewerb oder Studienauftrag verlangen:
- ab 3 Vollgeschossen oder ab einer Ausnützungsziffer von 0,70;
- in 2-geschossigen Zonen bei Vorliegen eines besonderen öffentlichen Interesses wie etwa bei grösseren Flächen, schwierig überbaubaren oder gut einsehbaren Hanglagen.

2.4 Mehrwertausgleich

§ 9

Mehrwertabgabe

¹ Bei Einzonungen und ihnen gleichgestellten Umzonungen erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von 30 % des Mehrwertes.

² Der Gemeinderat ist berechtigt, für planerisch zugestandene Massnahmen, die den Wert des Grundstücks steigern, eine Mehrwertabgabe mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags mit den Grundeigentümern abzuschliessen. Die Einzelheiten werden in einem Reglement geregelt.

3. TEIL Zonenvorschriften

§ 8

Bauweise

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

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

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

* siehe Paragraph 10 Abs. 5

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 10

Bauzonen

1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Aus-nutzung	Fassaden-höhe ¹⁾	Gesamt-höhe	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindl.-keitsstufe	Zonenvor-schriften
Kernzone K	(AZ 0.75)	(9.5 m)	(14 m)	(4 m)	---	III	§ 11
Dorfzone D	(AZ 0.60)	(8 m)	(12.5 m)	(4 m)	---	III	§ 12
Dorfrandzone DRZ	AZ 0.55	8 m	12.5 m	4 m	6 m	III	§ 13
Wohn- und Gewerbezone WG	AZ 0.60	10.5 m	14 m	4 m	6 m	III	§ 14
Wohnzone 2 Erhaltung W2E	AZ 0.40	7.5 m	10.5 m	4 m	8 m	II	§ 15
Wohnzone 2 W2	AZ 0.45	7.5 m	11 m	4 m	8 m	II	§ 15
Wohnzone 3 W3	AZ 0.60	10.5 m	13 m	5 m	8 m	II	§ 15
Gewerbezone GE	(BMZ 5)	---	12 m	5 m	---	III	§ 16
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB	---	§ 17 Abs. 2	§ 17 Abs. 2	§ 17 Abs. 2	---	III	§ 17
Grün- und Uferzone GUZ						II	§ 18
Spezialzone Kloster Fahr SPKF						III	§ 19
Spezialzone Steinbruchareal SPST						III	§ 20
Schutzzone Bickguet SZBG						III	§ 21
Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau SPGG	AZ 0.55					III	§ 22
Spezialzone Sportanlagen Tägerhard SPTH						III	§ 23

1) Messweise Fassadenhöhe:
- für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe;
- am Hang gilt für Flachdächer die talseitige Fassadenhöhe;
- in der Ebene entspricht bei Flachdächern mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.

Grundsätzliches:
• Ausnutzungsziffer; Dach- / Attikageschosse wie bisher nicht anrechnen. Neu auch Untergeschosse nicht mehr anrechnen
• Höhenmasse gemäss IVHB; nur 2 von 3 Massen, Fassadenhöhe und Gesamthöhe
• Flexibilisierung der Masse in Dorfzone / Kernzone bei gleichzeitiger Wahrung der hohen Qualitätsvorgaben
• Verzicht auf Gebäudelänge (Ausnahme W2E) und auf Gewerbeanteil
• Einführung Grünflächenziffer in Wohnzonen / zusätzlich überlagernd im Buech

Weiter hinten zusammenfassende Themen:

- Erweiterte Bewilligungspflicht Zonen K, D, DRZ
- Frühzeitige Beratung / Voranfrage
- Generelle Kriterien der Einpassung im Kapitel 6
- Gemeinschaftliche Parkierung im Kapitel 5
- Mobilitätskonzept im Kapitel 5

- Empfindlichkeitsstufen 3 In den im Bauzonenplan speziell dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- Lärmarten 4 Für die einzelnen Lärmarten gelten die in den Anhängen der LSV festgelegten Belastungsgrenzwerte.
- Geschosshöhen 5 In den Zonen D, K und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Höhe von 4,00 m aufweisen.

Braun unterlegte Absätze:

- Bestimmung aufheben oder anders regeln

§ 10

- Kernzone K Zweck 1 Die Kernzone K dient als Dorfzentrum.
- Nutzung 2 Die Kernzone ist für Läden, Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie für Wohnungen bestimmt.
- Zulässige Betriebe 3 Mässig störende Betriebe sind zugelassen.
- Gebäudetiefe 4 Die Gebäudetiefe darf nicht grösser sein als 13 m, ausgenommen eingeschossige, flachgedeckte Gebäudeteile.
- Geschosse 5 Es gilt in der Regel die zweigeschossige Bauweise.
- Dachgestaltung 6 Die hohen und geneigten Dächer sind beizubehalten. Es sind Satteldächer mit min. 25° und max. 50° gestattet.
- Eingliederung 7 Materialien und Farbgebung haben sich dem Dorfbild unterzuordnen.
- Ausnutzung 8 Die Ausnutzungsziffer für Wohnbauten beträgt 0,60. Bei mindestens 50 % Gewerbe- und / oder Ladenfläche beträgt die Ausnutzungsziffer 0,75.
- Sondernutzungsplan 9 In der Regel ist für Bauten und Anlagen ein Sondernutzungsplan (Er-schliessungs-, Gestaltungsplan) zu erstellen.

§ 9

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

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

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

(bisherigen § 9 Abs. 4 BNO weglassen)

4 In den Zonen D, K und WG dürfen gewerblich genutzte 1. Vollgeschosse eine Höhe bis maximal 4,0 m aufweisen. Dadurch erhöhen sich die zulässigen Fassaden- und Gesamthöhen um maximal 1,0 m.

§ 11

Kernzone K

1 Die Kernzone K dient der Erhaltung und qualitativen Entwicklung des funktionalen Dorfkerns mit ortsbaulichem Bezug zwischen Strassenraum und Gebäuden, ortstypisch gestalteten Aussenräumen und einer attraktiven Nutzungsdurchmischung.

2 Zulässig sind höchstens mässig störende Dienstleistungen und Gewerbe sowie Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude, Gastronomie und Wohnen. Innerhalb der im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen sind am Standort V1 maximal 1'500 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) und am Standort V2 maximal 500 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) als Verkaufs- und Ausstellungsnutzungen zulässig.

3 Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen zur guten Gestaltung des dörflich geprägten Dorfkerns beitragen. Durch ortsbaulich zusammenhängende Anordnungen sollen gut gestaltete, attraktive Freiflächen (Strassenräume, Plätze, Fussgängerbereiche usw.) geschaffen werden. Materialien und Farbgebung haben sich dem Dorfbild unterzuordnen.

4 Die Gebäude sind mit Satteldächern von mindestens 25° und maximal 45° Neigung zu versehen. Für eingeschossige Gebäude bis in der Regel 60 m² Gebäudefläche sind andere Dachformen gestattet.

§ 12

Dorfzone D

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

Nutzung	² Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Kleingewerbe, Dienstleistungsbetriebe, Landwirtschaft und öffentliche Dienste bestimmt.
Zulässige Betriebe	³ Mässig störende Betriebe werden unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zugelassen.
Bauweise	⁴ Es gilt die offene und geschlossene Bauweise unter der Voraussetzung, dass dadurch das Strassen- und Ortsbild erhalten bleibt.
Bestehende Bauten	⁵ Die Gemeinde fördert im Rahmen der Bauberatung die Erhaltung und Erneuerung schutzwürdiger Gebäude, Fassaden, Plätze und Freiräume. Soweit möglich und erforderlich werden dabei kantonale Fachstellen beigezogen.
Dachgestaltung	⁶ Die hohen und geneigten Dächer sind beizubehalten. Es sind Satteldächer mit min. 25° und max. 50° gestattet. Flachdächer auf Hauptbauten sind nicht erlaubt. Dacheinschnitte sind nur überdeckt gestattet.
Eingliederung	⁷ Die Bauten müssen sich in Bezug auf kubische Erscheinung, Stellung, Gliederung der Fassaden, Materialien und Farbgebung so in das Dorfbild eingliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
Abbruch / Wiederaufbau	⁸ Wo der Abbruch von Bauten bewilligt wird, ist ein Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleichen First- und Traufhöhen gewährleistet, wenn die verkehrstechnischen und gesundheitlichen Anforderungen erfüllt sind.
Aussenantennen / Parabolspiegel / Solaranlagen	⁹ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechts untersagt. Solaranlagen sind gestattet, wenn sie das Orts-, Strassen- und Quartierbild nicht beeinträchtigen.

² Zulässig sind höchstens mässig störende Kleingewerbe und Dienstleistungen sowie Verkaufsgeschäfte bis maximal 300 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude, Gastronomie, Landwirtschaft und Wohnen.

³ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten sind hinsichtlich der Gebäudetypologien und -proportionen sorgfältig zu gestalten und besonders gut in die dörflichen Strukturen einzupassen. Materialien und Farbgebung haben sich dem Dorfbild unterzuordnen.

⁴ Bestehende Bauten können im Rahmen des bestehenden Bauvolumens um- und ausgebaut sowie neu erstellt werden, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände sowie der Höhenmasse. Voraussetzung ist die Erfüllung aller übrigen Bestimmungen zur Einpassung der Bauten ins Ortsbild. Abweichungen von für das Ortsbild wichtigen Bauten können nur beim Vorliegen bewilligungsfähiger Ersatzbauten bewilligt werden.

⁵ Innerhalb des im Bauzonenplan speziell bezeichneten Bereiches sind Gebäude mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann gestützt auf ein Fachgutachten Ausnahmen bewilligen, sofern die Baute für das Ortsbild nicht von Bedeutung und die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar bzw. unverhältnismässig ist.

⁶ Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen und Bäumen zu gestalten, die besonders gut einzupassen sind. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen.

⁷ Die Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat mindestens 35° und maximal 45° zu betragen. Für eingeschossige Gebäude bis in der Regel 60 m² Gebäudefläche können andere Dachformen zugelassen werden. Die Dächer sind, mit Ausnahme von sorgfältig eingepassten Solaranlagen, mit dem Ortsbild entsprechenden Ziegeln einzudecken.

⁸ Dachaufbauten haben sich dem Dach besonders gut unterzuordnen. Sie dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster bis 0.8 m² Einbaugrösse sind zulässig. Dacheinschnitte sind untersagt.

⁹ Technische Anlagen haben sich in Bezug auf die farbliche Gestaltung und die Platzierung ins Ortsbild einzufügen.

§ 13

Dorfrandzone
DRZ

¹ In der Dorfrandzone DRZ müssen Bauformen mit klaren und ruhigen Volumen sowie mit guter architektonischer Qualität realisiert werden. Diese müssen einen sorgfältigen Umgang mit den vorhandenen Altbauten der dörflich geprägten Struktur gewährleisten.

§ 14	
Wohn- und Gewerbezone WG Nutzung	¹ Die Zone WG ist für Wohnungen, Büroräume, grössere Läden, Klein- und Mittelgewerbe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
Reine Wohnbauten	² Reine Wohnbauten oder Bauten mit Wohnungen im Erdgeschoss werden nach den Bestimmungen der Wohnzone W3 behandelt.
Zulässige Betriebe	³ Mässig störende Betriebe sind zulässig.
Gewerbeanteil	⁴ Der Gewerbeanteil ist in allen Geschossen zulässig. Er ist möglichst gegen die Strassen anzuordnen.
Lager	⁵ Es sind keine reinen Lagerbauten zulässig.
§ 11	
Wohnzone E2 Nutzung	¹ Die Wohnzone E2 ist für den Bau von alleinstehenden Ein-, Zwei- und Doppel Einfamilienhäusern bestimmt.
Zulässige Betriebe	² Es sind nur nichtstörende Betriebe zulässig.
§ 12	
Wohnzone W2 Nutzung	¹ Die Wohnzone W2 ist für Einfamilien-, Reiheneinfamilien-, Gruppen- und Mehrfamilienhäuser bestimmt.
Zulässige Betriebe	² Es sind nur nichtstörende Betriebe zulässig.
§ 13	
Wohnzone W3 Nutzung	¹ Die Wohnzone W3 ist für Reiheneinfamilienhäuser, Gruppen- und Mehrfamilienhäuser bestimmt.
	² Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind nicht zulässig (Ausnahme auf Restparzellen).

² Die Dorfrandzone ist für Wohnen, höchstens mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen sowie für Verkaufsgeschäfte bis maximal 200 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro **Gebäude** bestimmt.

³ Die **Gebäude** sind mit Schrägdächern von mindestens 25° und maximal 45° Neigung zu versehen. Für eingeschossige **Gebäude** bis in der Regel 60 m² **Gebäudefläche** sind andere Dachformen gestattet.

⁴ Die minimale **Grünflächenziffer** beträgt 0.2.

§ 14

Wohn- und Gewerbezone WG	¹ In der Wohn- und Gewerbezone WG sind situationsgerecht eingepasste Volumen zu sichern, die sich gut in den örtlichen Kontext einfügen und den Strassenraum räumlich fassen. Die Vorplatzbereiche und die Aussenräume sind unter Beachtung aller Nutzeransprüche sorgfältig zu gestalten.
	² Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnen, höchstens mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen sowie für Verkaufsgeschäfte bis maximal 200 m ² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude bestimmt.
	³ Die minimale Grünflächenziffer beträgt 0.2.

§ 15

Wohnzonen W2E, W2, W3	¹ Die Wohnzonen W2E, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Sie haben auf bestehende Strukturen Rücksicht zu nehmen. Läden bis 100 m ² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.
	² In allen Wohnzonen beträgt die minimale Grünflächenziffer mindestens 0.4 und in den speziell bezeichneten Bereichen mindestens 0.5. Die Grünflächen sind mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzen auszugestalten, die zu einer angemessenen ökologischen Qualität führen.
	³ Die Wohnzone W2E bezweckt die strukturelle Erhaltung und sorgfältige Entwicklung durch feinkörnige Gebäudeflächen und überdurchschnittliche Durchgrünung. Die Gebäudelänge darf maximal 20 m betragen.

Zweigeschossige Bauten	³ Mit den gleichen Abständen sind auch zweigeschossige Bauten zugelassen.
Zulässige Betriebe	⁴ Es sind nur nichtstörende Betriebe zulässig.

⁴ Werden in der Wohnzone W2 auf überbaut geltenden Parzellen zusätzliche Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnutzung um 10%. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung. Eine Kumulierung dieses Nutzungsbonus mit denjenigen von erhöhten Energiestandards (§ 35 BauV) und von Arealüberbauungen (§ 39 BauV) ist nicht zulässig.

⁵ In der Wohnzone W3 ist der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung realisiert werden kann.

⁶ In den lärmbelasteten Wohnzonen, umfassend alle W2 und W2E im Gebiet "Zelgli", "Flüh" nördlich der Bahnlinie sowie alle W2 / W3 im Gebiet Schliffenenweg / Altwiesenstrasse, kann ein Ausnutzungsbonus von höchstens 20 m² pro Wohneinheit zugelassen werden, um auf Grund der Lärmimmissionen eine bessere Wohnraumsituation schaffen zu können. Dieser Bonus ist beschränkt auf verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten, deren Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und die keine heizungstechnischen Installationen aufweisen.

(anstelle Spezialzone Flühhügel)

⁷ Innerhalb der im Bauzonenplan speziell bezeichneten Fläche im Flühhügel sind die baulichen Möglichkeiten auf die bestehenden Volumen begrenzt.

§ 15

Gewerbezone GE Nutzung	¹ Die Gewerbezone GE ist für Dienstleistungsbauten, gewerbliche und kleinindustrielle Bauten bestimmt. Wohnungen sind nur für an den Standort gebundenes Personal und den Betriebsinhaber zulässig.
Lager	² Reine Lagerbauten (z. B. Hochregal-Lager) ohne zugehörige Produktionsstätte, fensterlose Bauten, Verteilzentren, reine Umschlagplätze und Ablagerungen sind nicht gestattet.
Zulässige Betriebe	³ Mässig störende Betriebe sind zulässig.
Abstände	⁴ Bauten desselben gewerblichen Betriebs müssen, vorbehaltlich von anderslautenden feuerpolizeilichen Vorschriften, unter sich einen Gebäudeabstand von mindestens 7,00 m einhalten.
Gestaltung der Bauten	⁵ Die projektierten Bauvorhaben sind bereits im Entwurfsstadium bezüglich Situation, Bauvolumen und Fassadengestaltung mit der Baubehörde abzusprechen. Die beratende Begleitung des Projektverfassers durch die Gemeinde erfolgt als Dienstleistung kostenlos.
Material, Farben	⁶ Material- und Farbgestaltung sind im gegenseitigen Einvernehmen rechtzeitig abzusprechen, damit im Rahmen des definitiven Baugesuches klare Angaben vorliegen.

§ 16

Gewerbezone GE	¹ Die Gewerbezone GE ist für kleinindustrielle und gewerbliche Nutzungen sowie für Dienstleistungen bestimmt. <u>In der Gewerbezone "Grosszelg" sind mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen sowie Gastronomie zugelassen.</u> Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. <u>Verkaufsnutzungen sind nur als Fabrikläden bis 200 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude zugelassen.</u>
	² Innerhalb der im Bauzonenplan bezeichneten Fläche der Gewerbezone "Grosszelg" (Standort V3) sind mittelgrosse Verkaufsnutzungen bis insgesamt maximal 1'800 m ² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) zugelassen. Die Nettoladenfläche für Güter des täglichen Bedarfs ist auf maximal 350 m ² begrenzt. Für die mittelgrosse Verkaufsnutzung ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 56 BNO zu erstellen. Für die Abstellplätze von Personenwagen von Kunden ist eine Bewirtschaftung vorzusehen.

Bepflanzungen ⁷ Ein Anteil von mindestens 10 % der Grundstückfläche muss im Erdgeschoss als Grünanlage bepflanzt und erhalten werden. Rastersteinplätze gelten nicht als Bepflanzungsfläche. Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

Bepflanzung gegen offene Landschaft ⁸ Gegen die offene Landschaft sind die Gebäude mit einheimischen Bäumen und Grosssträuchern abzudecken. Die Gestaltung der Bauten ist durch hochstämmige Baumgruppen aufzulockern. Die beratende Mitwirkung der Gemeindeorgane wird angeboten.

Flachdächer ⁹ Flachdächer von über 500 m² pro Objekt müssen mit einer Extensivbepflanzung begrünt werden.

§ 15a Abs. 1 / 2 (genehmigt am 19. Dezember 2018)

Verkaufsnutzung ¹ Innerhalb der im Bauzonenplan bezeichneten Fläche der Gewerbezone Grosszelg sind mittelgrosse Verkaufsnutzungen bis insgesamt maximal 1'800 m² Nettoladenfläche zugelassen. Die Nettoladenfläche für Güter des täglichen Bedarfs ist auf maximal 350 m² begrenzt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäss § 15.

Mobilitätskonzept ² Für die mittelgrosse Verkaufsnutzung ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 41a zu erstellen. Für die Abstellplätze von Personenwagen von Kunden ist eine Bewirtschaftung vorzusehen.

§ 16

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB ¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB ist für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

Baumasse ² Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Vorschriften über Abstände und Gebäudehöhen einzuhalten. Eine Überschreitung dieser Gebäudehöhen ist möglich, wenn sie mit einem um die Mehrhöhe vergrösserten Grenzabstand kompensiert wird.

Empfindlichkeitsstufe ³ Im Gebiet "Wiemel" gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

§ 17

Grün- und Uferzone GUZ / Zweck ¹ Die Grün- und Uferzone dient der Siedlungsdurchgrünung, Erholung und als ökologischer Korridor.

³ Reine Lagerbauten (z. B. Hochregal-Lager) ohne zugehörige Produktionsstätte, fensterlose Bauten, reine Logistik, reine Umschlagplätze und Ablagerungen sind nicht gestattet. Bei Neubauten sowie eingreifenden Umgestaltungen, Erweiterungen oder Zweckänderungen sind mehrgeschossige Bauten anzustreben.

⁴ Die minimale Grünflächenziffer beträgt 0.1. Die Grünflächen sind mit vorwiegend standortgerechten einheimischen Pflanzen auszugestalten und zu erhalten, die zu einer hohen ökologischen Qualität führen. Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen. Gegen die offene Landschaft sind die Gebäude mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Grosssträuchern abzudecken.

⁵ Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen Umfeld kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

§ 17

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB

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

² Fassaden- und Gesamthöhen sowie Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Vorschriften über Abstände und Höhen einzuhalten. Eine Überschreitung dieser Höhen ist möglich, wenn sie mit einem um die Mehrhöhe vergrösserten Grenzabstand kompensiert werden.

³ Für Bauten und Anlagen auf Arealen mit umgebender Kern- oder Dorfzone ist eine gute Einfügung ins Ortsbild notwendig.

⁴ Innerhalb der im Bauzonenplan speziell bezeichneten Fläche ist eine dem Ort angemessene Körnigkeit und Staffelung von Gebäuden vorzusehen.

§ 18

Grün- und Uferzone GUZ

¹ Die Grün- und Uferzone GUZ dient der Siedlungsdurchgrünung, Erholung und als ökologischer Korridor. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zur Gewässerraumzone gemäss § 31 BNO.

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

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

§ 17a (genehmigt am 7. Mai 2008)

Spezialzone Kloster
Fahr SPKF ¹ Die Spezialzone bezweckt die integrale Erhaltung der Denkmalschutzobjekte und der damit verbundenen Landwirtschaftsbetriebe als Teil des Landschaftsbildes unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Fortbestehens des Klosterbetriebes.

Ziel

Nutzung ² Die Nutzung soll auf dieses Erhaltungsziel abgestimmt werden. In diesem Rahmen sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnen
- Aus- und Weiterbildung
- Restaurationsbetriebe, Beherbergungsbetriebe
- Kleingewerbe, sofern nicht störend und der Wohnnutzung untergeordnet
- Landwirtschaftliche Produktion, Lagerung, Verarbeitung (wie Kelterung) und die Direktvermarktung überwiegend eigener landwirtschaftlicher Produkte

³ Neue Hochbauten sind grundsätzlich ausgeschlossen.

⁴ Die bestehenden Hochbauten dürfen im Rahmen der Gesamtzielsetzung umgenutzt, baulich verändert oder ersetzt werden.

⁵ An- und Nebenbauten sind zulässig, sofern die denkmalpflegerischen, architektonischen und landschaftlichen Anforderungen gewahrt bleiben.

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

Lärm ⁷ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

² Sie ist von allen Bauten freizuhalten, die nicht dem Zweck der Zone dienen. Bienenhäuschen, __ Spazierwege und Erholungsanlagen (Gartenbänke usw.) sind zugelassen. Anlagen, welche der Siedlungsentwässerung dienen, sind gestattet.

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

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

(rot umrandeter
Bereich entlang
Furtbach / Bach-
strasse)

§ 19

Spezialzone
Kloster Fahr
SPKF

¹ Die Spezialzone Kloster Fahr SPKF bezweckt die integrale Erhaltung der Denkmalschutzobjekte und der damit verbundenen Landwirtschaftsbetriebe als Teil des Landschaftsbildes unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Fortbestehens des Klosterbetriebes.

² Die Nutzung soll auf dieses Erhaltungsziel abgestimmt werden. In diesem Rahmen sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnen;
- Aus- und Weiterbildung;
- Restaurationsbetriebe, Beherbergungsbetriebe;
- Kleingewerbe, sofern höchstens mässig störend und der Wohnnutzung untergeordnet;
- Landwirtschaftliche Produktion, Lagerung, Verarbeitung (wie Kelterung) und die Direktvermarktung überwiegend eigener landwirtschaftlicher Produkte.

³ Neue oberirdische Gebäude sind grundsätzlich ausgeschlossen.

⁴ Die bestehenden Gebäude dürfen im Rahmen der Gesamtzielsetzung umgenutzt, baulich verändert oder ersetzt werden.

⁵ __ Gebäude mit Nebennutzflächen sind zulässig, sofern die denkmalpflegerischen, architektonischen und landschaftlichen Anforderungen gewahrt bleiben.

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

§ 18

Spezialzone Steinbruchareal SPST	¹ Die Spezialzone Steinbruchareal ist bestimmt für
Zweck	- die Erhaltung und Sanierung der schützenswerten Steinbrucharanlagen und deren Umgebung - den Ausbau eines Bildungs- und Kurzentrums in Zusammenhang mit dem Wirken von Emma Kunz (1892 - 1963), beinhaltend Bauten und Anlagen für Kur- und kulturelle Zwecke, den Abbau, die Verarbeitung, Anwendung und den Verkauf des Materials aus dem Steinbruch.
Abbau	² Der Abbau richtet sich nach dem Dekret über den Abbau von Steinen und Erden (Abbaudekret). (heute geregelt über Art. 44 GSchG sowie § 12 NLD).
Schutz	³ Für die im Plan eingetragenen Hecken gelten die Bestimmungen nach § 28 BNO.
Bauten	⁴ Der Ausbau und die Umnutzung der erhaltenswerten Bauten gemäss Bauzonen- / Kulturlandplan ist gewährleistet. Für den Ausbau, die Neu- und Umgestaltung gelten die Bestimmungen von § 9 BNO sinngemäss.
Zulässige Bauten	⁵ Im schraffierten Bereich sind ober- und unterirdische Bauten zugelassen, die dem Zweck gemäss Abs. 1 dienen. Es sind max. drei oberirdische Geschosse, inkl. Dachgeschoss, zulässig. Dabei dürfen über dem gewachsenen Terrain höchstens zwei Geschosse landschaftlich in Erscheinung treten. Die Bauweise und Gebäudeabstände werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen vom Gemeinderat von Fall zu Fall bestimmt. <i>Gegenüber den benachbarten Zonen gelten deren Grenzabstände.</i>
Aussenanlagen	⁶ Die nicht schraffierten Bereiche sind für Aussenanlagen wie Wege, Plätze, betriebsinterne Parkplätze sowie für die Umgebungs- und Terraingestaltung bestimmt.
Einpassung	⁷ Die Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzupassen. Die Umgebung ist naturnah zu gestalten.

§ 20

Spezialzone Steinbruchareal SPST	¹ Die Spezialzone Steinbruchareal <u>SPST</u> ist bestimmt für
	- die Erhaltung und Sanierung der schützenswerten Steinbrucharanlagen und deren Umgebung; - den Ausbau eines Bildungs- und Kurzentrums in Zusammenhang mit dem Wirken von Emma Kunz (1892 - 1963), beinhaltend Bauten und Anlagen für Kur- und kulturelle Zwecke, den Abbau, die Verarbeitung, Anwendung und den Verkauf des Materials aus dem Steinbruch.
	<i>(Abs. 2 weglassen, betrifft übergeordnetes Recht)</i>
	<i>(Abs. 3 weglassen, betrifft Objektschutz))</i>
	² Der Ausbau und die Umnutzung der erhaltenswerten Bauten gemäss <u>Bauzonenplan</u> ist gewährleistet. Für den Ausbau, die Neu- und Umgestaltung gelten die Bestimmungen von § <u>12</u> BNO sinngemäss.
	³ Im schraffierten Bereich sind <u>ober- und unterirdische Bauten</u> zugelassen, die dem Zweck gemäss Abs. 1 dienen. Es sind maximal drei oberirdische <u>Geschosse</u> , inkl. <u>Dachgeschoss</u> , zulässig. Dabei dürfen über dem bestehenden Verlauf des Terrains höchstens zwei <u>Geschosse</u> landschaftlich in Erscheinung treten. Die Bauweise und <u>Gebäudeabstände</u> werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen vom Gemeinderat von Fall zu Fall bestimmt. ____
	⁴ Die nicht schraffierten Bereiche sind für Aussenanlagen wie Wege, Plätze, betriebsinterne Parkplätze sowie für die Umgebungs- und Terraingestaltung bestimmt.
	⁵ Die Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzupassen. Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. <u>Mindestens 20 % der Gesamtfläche müssen ökologisch hochwertige Lebensräume sein. Anrechenbar sind z. B. Magerwiesen, Feuchtstandorte, Säume und Kleinstrukturen.</u>

§ 19

- Schutzzone
Bickguet SZBG
Zweck
- 1 Die Schutzzone bezweckt die integrale Erhaltung der Gesamtanlage des Denkmalschutzobjektes als Teil des Landschaftsbildes.
- Nutzung
- 2 Die Nutzung soll sich diesem Erhaltungszweck unterordnen. In diesem Rahmen sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnen und dem Wohnen zugeordnete Freizeittätigkeit
 - Aus- und Weiterbildung, Kleingewerbe, sofern nicht störend und der Wohnnutzung untergeordnet.
- 3 Neue Hochbauten sind grundsätzlich ausgeschlossen.
- 4 Die nicht unter Denkmalschutz stehenden Hochbauten dürfen im Rahmen der Gesamtzielsetzung umgenutzt, baulich verändert oder ersetzt werden. Bei Ersatzbauten richtet sich das Mass nach dem bestehenden Volumen.
- 5 An- und Nebenbauten (Garage, Schwimmbad und dgl.) sind zulässig, sofern die denkmalpflegerischen, architektonischen und landschaftlichen Anforderungen gewahrt bleiben.
- 6 Veränderungen und Ergänzungen der Parkanlage sowie bauliche Massnahmen bedürfen besonderer Sorgfalt. Sie sollen die Qualität des Gesamterscheinungsbildes unterstützen. Zulässige Bauten müssen sich dem Gesamterscheinungsbild unterordnen.
- 7 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

§ 20

- Spezialzone
Gärtnerei und
Gartenbau SPGG
Zweck
- 1 Die Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau ist für den Pflanzenbau und den Landschaftsgartenbau bestimmt. Wohnungen sind nur für an den Standort gebundenes Personal und den Betriebsinhaber zulässig.
- Nutzung
- 2 Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsüblich sind. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- Baumasse
- 3 Für Hauptgebäude sind höchstens zwei Vollgeschosse erlaubt.
- 4 Standort, Gebäudehöhen und -längen richten sich nach den örtlichen Verhältnissen sowie den bau-, feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Erfordernissen.

§ 21

- Schutzzone
Bickguet SZBG
- 1 Die Schutzzone Bickguet SZBG bezweckt die integrale Erhaltung der Gesamtanlage des Denkmalschutzobjektes als Teil des Landschaftsbildes.
- 2 Die Nutzung soll sich diesem Erhaltungszweck unterordnen. In diesem Rahmen sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnen und dem Wohnen zugeordnete Freizeittätigkeit;
 - Aus- und Weiterbildung, Kleingewerbe, sofern höchstens mässig störend und der Wohnnutzung untergeordnet.
- 3 Neue oberirdische Gebäude sind grundsätzlich ausgeschlossen.
- 4 Die nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude dürfen im Rahmen der Gesamtzielsetzung umgenutzt, baulich verändert oder ersetzt werden. Bei Ersatzbauten richtet sich das Mass nach dem bestehenden Volumen.
- 5 Gebäude mit Nebennutzflächen (Garage, Schwimmbad und dgl.) sind zulässig, sofern die denkmalpflegerischen, architektonischen und landschaftlichen Anforderungen gewahrt bleiben.
- 6 Veränderungen und Ergänzungen der Parkanlage sowie bauliche Massnahmen bedürfen besonderer Sorgfalt. Sie sollen die Qualität des Gesamterscheinungsbildes unterstützen. Zulässige Bauten müssen sich dem Gesamterscheinungsbild unterordnen.
- (Abs. 7 neu in § 10 BNO geregelt)

§ 22

- Spezialzone
Gärtnerei und
Gartenbau SPGG
- 1 Die Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau SPGG ist für den Pflanzenbau und den Landschaftsgartenbau bestimmt. Wohnungen sind nur für an den Standort gebundenes Personal und den Betriebsinhaber zulässig.
- 2 Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsüblich sind. ____
- 3 Für Gebäude sind höchstens zwei Vollgeschosse erlaubt.
- 4 Standort, Fassadenhöhen und Gebäudelängen richten sich nach den örtlichen Verhältnissen sowie den bau-, feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Erfordernissen.

	⁵ Gegenüber den angrenzenden Grundstücken ist ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m, einzuhalten.
Umnutzungen von nicht mehr benötigten Bauten und Räumen	⁶ In bestehenden Bauten (Stand 1. Jan. 2006) können Umnutzungen zu Wohnzwecken und für nicht störendes Gewerbe (Empfindlichkeitsstufe II) gestattet werden. Neubauten gemäss § 20 Abs. 1 und 2 sind nicht zulässig, solange in den bestehenden und für die geplante Nutzung geeigneten Bauten noch Fremdnutzung stattfindet.
Nachnutzung	⁷ Bei einer Aufgabe des Betriebes leitet der Gemeinderat das Verfahren auf Umzonung ein.
	§ 20a (genehmigt am 25. Juni 2006)
Spezialzone Flühügel SPFH Nutzung	¹ Die Spezialzone Flühügel ist für Dienstleistungsbauten und Wohnungen bestimmt. Gewerbliche bzw. industrielle Betriebe sind nicht zulässig.
Einpassung	² Die Bauten sind hinsichtlich Ausmass, Formen, Materialien und Farben in die Umgebung (Parklandschaft) einzupassen. Die Gestaltung der Umgebung hat naturnah zu erfolgen und auf die bestehende Gartenanlage Rücksicht zu nehmen.
Gestaltung	³ Die Gestaltung der Bauten und des Aussenraums (Gebäudehöhe, Ausnützung, Grenzabstände, Umgebung usw.) sind in einem Gestaltungsplan festzulegen. ⁴ Die Bauten dürfen die Maximalhöhe von 442 m über Meer nicht überschreiten. ⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
	§ 20b (genehmigt am 20. November 2013)
Spezialzone Sportanlagen SPTH Zweck	¹ Die "Spezialzone Sportanlagen Tägerhard" dient der Erstellung und dem Betrieb von Spiel- und Sportanlagen.
Zulässige Anlage	² Zulässig sind die Erstellung von Spielflächen (Natur- und Kunstrasenplätze), ein Reitplatz sowie Bauten und Anlagen, die in direktem Zusammenhang mit der Nutzung dieser Plätze stehen (z.B. Ballfanggitter, Zäune, Beleuchtung, Flutlicht, Sitzbänke, Sitzstufen usw.). Gebäude (Hochbauten, Klein- und Anbauten) sind nicht zulässig.

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

⁶ In bestehenden Bauten (Stand 1. Jan. 2006) können Umnutzungen zu Wohnzwecken und für nicht störendes Gewerbe (Empfindlichkeitsstufe II) gestattet werden. Neubauten gemäss § 22 Abs. 1 und 2 BNO sind nicht zulässig, solange in den bestehenden und für die geplante Nutzung geeigneten Bauten noch Fremdnutzung stattfindet.

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

(Bisherigen § 20a BNO weglassen, neu in § 15 Abs. 7 BNO speziell geregelt)

§ 23

Spezialzone
Sportanlagen
Tägerhard SPTH

¹ Die Spezialzone Sportanlagen Tägerhard **SPTH** dient der Erstellung und dem Betrieb von Spiel- und Sportanlagen.

² Zulässig sind die Erstellung von Spielflächen (Natur- und Kunstrasenplätze), ein Reitplatz sowie Bauten und Anlagen, die in direktem Zusammenhang mit der Nutzung dieser Plätze stehen (z. B. Ballfanggitter, Zäune, Beleuchtung, Flutlicht, Sitzbänke, Sitzstufen usw.). **Gebäude** sind nicht zulässig.

Entwässerung ³ Die Entwässerung der Spezialzone hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen, welches das Oberflächenwasser weitestgehend zur Versickerung bringt. Daher kann die Spezialzone auch für Rückhalte- und Versickerungsanlagen von Meteorwasser der benachbarten Gewerbezone genutzt werden.

Dabei ist sicherzustellen, dass

- das Drainagewasser vor seiner Versickerung so zu sammeln ist, dass stichprobeweise Kontrollen der Wasserqualität möglich sind;
- Düngegaben auf der Grundlage regelmässiger Bodenproben zusammen mit der Fachbehörde festgelegt werden.

Grundwasserschutz ⁴ Die Spezialzone liegt über einem wichtigen Grundwasserträger, ihre südliche Teilfläche in der Zone S3 des Grundwasserschutzareals "Tägerhard". Das für Unterhalt und Pflege zuständige Personal ist einmal pro Jahr mit den Vorschriften des kantonalen Nutzungsplans "Grundwasserschutzareal Tägerhard" und ihrer Bedeutung für sämtliche Flächen und Anlagen vertraut zu machen. Dabei sind auch weitere übergeordnete Vorschriften bezüglich Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten, Verwendung von Holzschutzmitteln, Pflanzenschutzmitteln, Düngern und weiteren Hilfsstoffen anzusprechen.

ÖV, Langsamverkehr ⁵ Der Betrieb der Sportanlagen darf erst aufgenommen werden, wenn die Inbetriebnahme einer ÖV-Haltestelle in unmittelbarer Nähe der Anlagen und die Anbindung an das übergeordnete ÖV-Netz gesichert sind. Die Spezialzone muss zudem an das übergeordnete Fuss- und Radwegnetz angebunden werden.

Mobilitätskonzept ⁶ Der Betrieb der Sportanlagen unterliegt der Verpflichtung zur Erstellung eines Mobilitätskonzeptes. Dieses hat Bestimmungen zu enthalten, wonach

- die verschiedenen Verkehrsteilnehmer, insbesondere Fussgänger und Velofahrer, die Anlage zu allen Betriebszeiten sicher erreichen können;
- die Erreichbarkeit mit dem ÖV gefördert und seine Nutzung vorgesehen ist;
- die Parkierung angeordnet und organisiert ist;
- ein Mobilitätskonzept für Anlässe mit mehr als 500 zu erwartenden Besucherinnen und Besuchern vorgeschrieben ist (zeitlicher Ablauf, Antragstellung, Durchführung, Nutzung durch ÖV, Anzahl und Anordnung der Parkplätze, Doppelnutzungen von Parkierungsflächen, Parkierungsmanagement, Zu- und Wegfahrten, Verkehrsdienst, usw.).

Grossanlässe ⁷ In den Betrieb der Sportanlagen dürfen Grossanlässe erst einbezogen werden, wenn das Mobilitätskonzept vom Gemeinderat genehmigt worden ist.

(Bisherigen § 20b Abs. 3 BNO weglassen, da dies allgemeine Grundsätze der Entwässerung sind)

(Bisherigen § 20b Abs. 4 BNO weglassen, da beschreibend und Hinweise auf übergeordnete Grundlagen und Grundsätze)

³ Voraussetzung für die Mehrnutzung der Spiel- und Sportanlagen ist die Inbetriebnahme einer ÖV-Haltestelle in unmittelbarer Nähe der Anlagen und die Anbindung an das übergeordnete ÖV-Netz.

(Mobilitätskonzept neu in § 56 BNO geregelt)

Vernetzung, Bepflanzung

⁸ Die den Reitplatz und die Sportplätze umgebenden Flächen der Spezialzone sind inkl. Wegen, Regenrückhaltebecken usw. so zu gestalten, dass sie zusammen mit Massnahmen auf benachbarten Flächen die vom Entwicklungsrichtplan resp. regionalen Sachplan "Landschaftsspange Sulperg-Rüsler" und vom Entwicklungsplan "Flüefeld" angestrebten Wirkungen erzielen. Hierbei kommt der Vernetzung von Lebensräumen im ganzen Siedlungstrenngürtel "Tägerhard"- "Flüefeld" eine besondere Bedeutung zu.

Entsprechend sind für Bepflanzungen standortheimische Baum- und Straucharten, für Ansaaten artenreiche Mischungen und für Beläge, Mauern usw. ortstypische, naturnahe Baumaterialien zu wählen.

Die Art der Beleuchtung und deren Betriebszeiten sollen die Vernetzungswirkung möglichst wenig beeinträchtigen.

Empfindlichkeitsstufe

⁹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Landwirtschaftszonen

§ 21

Zulässige Produktion

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

Weitere Produktion

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

Ersatzaufforstungen

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

Bauten und Anlagen

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

Baumasse

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

Empfindlichkeitsstufe

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

⁴ Die den Reitplatz und die Sportplätze umgebenden Flächen der Spezialzone sind inkl. Wegen, Regenrückhaltebecken usw. so zu gestalten, dass sie zusammen mit Massnahmen auf benachbarten Flächen die vom Entwicklungsrichtplan resp. regionalen Sachplan "Landschaftsspange Sulperg-Rüsler" __ angestrebten Wirkungen erzielen. Hierbei kommt der Vernetzung von Lebensräumen im ganzen Siedlungstrenngürtel "Tägerhard"- "Flüefeld" eine besondere Bedeutung zu.

⁵ Entsprechend sind für Bepflanzungen standortheimische Baum- und Straucharten, für Ansaaten artenreiche Mischungen und für Beläge, Mauern usw. ortstypische, naturnahe Baumaterialien zu wählen. Die Art der Beleuchtung und deren Betriebszeiten sollen die Vernetzungswirkung möglichst wenig beeinträchtigen.

(Abs. 9 neu in § 10 BNO geregelt)

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 24

Landwirtschaftszone (M-BNO)

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

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

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

§ 25

Bauten in der Landwirtschaftszone (M-BNO)

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

(bisherigen Abs. 2 aufheben)

² In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 22

Zweck	¹ Die Rebbaubauzone R ist ausschliesslich für den Rebbau bestimmt. Wo keine Reben angepflanzt sind, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone (LWZ) und der Landschaftsschutzzone (LSZ).
Bauten	² Eingeschossige Rebhäuschen für die Bewirtschaftung sind zugelassen. Ihre Fläche muss im Verhältnis zur bewirtschafteten Rebfläche sein und darf maximal 6 m² betragen.
Empfindlichkeitsstufe	³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Schutzzonen und -objekte

§ 23

Naturschutzzonen Kulturland	¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. ² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung (Betreten, Campieren, Feuer entfachen) nicht gestattet.
-----------------------------	--

³ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	hellgelb	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung
Fromentalwiese	gelb	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Emdschnitt keine Flüssigdünger keine Stickstoff-Mineraldünger keine Beweidung

§ 26

Rebbaubauzone	¹ Die Rebbaubauzone ist ausschliesslich für den Rebbau bestimmt. ² Wo keine Reben angepflanzt sind, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone und der Landschaftsschutzzone. ³ Eingeschossige Rebhäuschen für die Bewirtschaftung sind zugelassen. Ihre Fläche muss im Verhältnis zur bewirtschafteten Rebfläche sein und darf maximal 6 m² betragen. ⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
---------------	---

3.3 Schutzzonen und -objekte

§ 27

Naturschutzzonen im Kulturland	¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. ² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, <u>dem Schutzziel zuwiderlaufende</u> Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, <u>Düngung, Mulchen und</u> Aufforstung <u>___</u> nicht gestattet. <u>Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.</u> ³ <u>Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.</u>
--------------------------------	---

⁴ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	<u>orange</u>	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, <u>erster Schnitt ab 15. Juni</u> , keine Düngung, keine Beweidung
Fromentalwiese	<u>hellgelb</u>	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Emdschnitt, <u>erster Schnitt ab 15. Juni</u> , keine Flüssig- und keine Stickstoff-Mineraldünger, keine Beweidung

Feuchtgebiet	Blau		keine Düngung und Beweidung, kein Betreten, keine Jagd
Streuwiese Gewässer	S G	Riedwiese/Flachmoor Laichgebiet, Brutbiotop	Streuschnitt im Herbst / Winter Kein Schwimmen, Befahren, Fischen, Einfangen und Aussetzen von Tieren
Extensive Weide	orange	Artenreiche Weide	Rinderweide keine Düngung keine Dauerweide kein Zufütterung

Extensive Weide	<u>braun</u>	Artenreiche Weide	Rinderweide keine Düngung keine Dauerweide, keine Zufütterung
<u>Schutzzone Gmeumeri</u>	<u>grün</u>	<u>Struktureichtum, artenreiche Gehölze, Magerwiesen und Saum-Gesellschaften</u>	<u>An den Standort angepasstes Nutzungs-Mosaik mit Heuwiesen (gemäss Magerwiesen), Saumvegetation (Herbstschnitt) und artenreichen Gehölzen (Hecken). Die Beweidung mit geeigneten Ziegen- oder Schafrassen ist zulässig.</u>
<u>Ruderalfläche Flüefeld Tägerhardrütene</u>	<u>hellgrün</u>	<u>Ökologischen Ausgleich für Kiesabbau dauerhaft erhalten</u>	<u>Naturnahe Pflege und Unterhalt entlang Bachgerinne Hasebrünneli, Steinhäufen, Totholzhaufen, Würzelstöcken anlegen, durchsetzt mit Flachwassertümpeln sowie mit einheimischen Bäumen und Sträuchern, auf prioritäre Arten Rücksicht nehmen.</u>

⁵ Innerhalb des Perimeters Melioration sind mindestens 3 % der landwirtschaftlichen Nutzflächen in Form von Acker- und Wiesenrandstreifen, Bunt- und Rotationsbrachen extensiv zu bewirtschaften.

§ 24

Naturschutzzone
Wald

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

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

§ 28

Naturschutzzone
Wald

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

(M-BNO)

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

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

³ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
N	Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen -
A	Altholzinsel	- Verzicht auf jegliche Nutzung bis zum natürlichen Zerfall des Bestandes

Überlagerte Schutzzonen

§ 25

Ortsbildschutzzone OSZ

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

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

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

§ 26

Landschaftsschutzzone LSZ

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

Nutzung

² Die landwirtschaftliche Nutzung ist nach § 21 Abs. 1 BNO gewährleistet. Das Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen, der Bau von Gewächshäusern, begehbare Plastiktunnels und dergleichen sowie das Anbringen von Reklamen ist nicht zulässig.

Bauten

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

⁴ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Naturwaldgemässe Bestockung	N	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	auf Abs. 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung
Altholzinsel	A	<u>Prozessschutz</u>	Verzicht auf jegliche Nutzung bis zum natürlichen Zerfall des Bestandes
Feuchtwald Greppe / Bolle	<u>W</u>	<u>Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen</u>	<u>Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung.</u>
Weihertauerweise	<u>W</u>		<u>Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung.</u>

3.4 Überlagerte Schutzzonen und -objekte

(Aufhebung der Ortsbildschutzzone. Gestaltungsplan "Schützenswerte Bausubstanz" bleibt vorläufig bestehen, wird allenfalls auf stufenrechtliche Bestimmungen angepasst.)

§ 29

Landschaftsschutzzone

(M-BNO)

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den in Abs. 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

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

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

§ 30

Freihaltebereich
Hochbauten

1 Innerhalb der im Kulturlandplan als Freihaltebereich Hochbauten bezeichneten, senkrecht schraffierten Bereiche sind oberirdische Gebäude verboten. Davon ausgenommen sind vereinzelte Weideunterstände, Feldscheunen, Kleinbauten bis 40 m² Grundfläche und bis zu einer Höhe von 4.5 m sowie Witterungsschutzanlagen.

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

§ 31

Gewässerraum-
zone

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

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

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

§ 32

Abstand für Bauten
und Anlagen ge-
genüber Gewäs-
sern ausserhalb der
Bauzonen

1 Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen (mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m) beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum erstellt werden dürfen.

§ 33

Hochwasser-
gefahrenzonen

(M-BNO)

HWZ 1

HWZ 2

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

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

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

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

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

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

§ 27

Grundwasserschutzzonen
Quellwasserfassungen

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

Nutzung

² Wo nötig werden entsprechende Reglemente erstellt.

§ 28

Naturobjekte

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

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

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

(Aufhebung § 27 aBNO, da keine festsetzende Bestimmung).

§ 34

Naturobjekte

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

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feldgehölz, Ufergehölz	grüne Signatur	- Brut- und Naherholungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerte Krautsaum von 3 m Breite teilweise Artenzusammensetzung verbessern.
(keine Uferschutzstreifen mehr, da neu mit Gewässerraum geschützt)			
Einzelbaum	grüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Geologische Objekte	<u>brauner Punkt</u>	- Naturelement	- keine Beeinträchtigung der Findlinge und Strukturen
<u>Trockenmauer</u>	<u>orange gestrichelte Linie</u>	- <u>Objekte erhalten</u>	- <u>Gebiet offenhalten</u> - <u>übermässigen Bewuchs verhindern</u> - <u>teilweiser Rückbau bestehender Trockenmauern zulässig, soweit dies für die Bewirtschaftung nötig ist</u>
Weierbiotope	blauer Ring	- Laichgebiet, Brutbiotop - Verlandung aufhalten	- kein Betreten und Befahren der Wasserfläche - kein Fischen - kein Einfangen und Aussetzen von Tieren - Mitnehmen von Laichteilen oder Kaulquappen für den Schulunterricht gestattet
Trockenweiher	T		
Aussichtspunkt	<u>rot umrandetes Viereck</u>	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibenden Pflanzungen

§ 29

Kulturobjekte

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang II aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

² Folgende Kulturobjekte sind geschützt:

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

Waldrand	gelb schraffiert	- biologisch und landschaftlich wertvolle Objekte	- <u>je nach Standort sind gestufte, gebuchtete oder aufgelichtete Waldränder zu schaffen und zu erhalten</u>
<u>Obstbaumbestände</u>	<u>grüner Punktraster</u>	- <u>biologisch und landschaftlich wertvolle Objekte</u>	- <u>Erhalten und Pflegen der Hochstammbäume</u> - <u>abgestorbene Bäume möglichst lange stehen lassen und durch junge Bäume ersetzen</u> - <u>extensive Unternutzung</u>

§ 35

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen, Grenzsteine, Alter Bewässerungsgraben) sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Das Gerinne des alten Bewässerungsgrabens darf nicht aufgefüllt und die Oberfläche nicht zerstört oder zugeschüttet werden.

§ 36

Gebäude mit Substanzschutz

(M-BNO)

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

² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften. Analog § 62 Abs. 2 BNO gilt eine erweiterte Bewilligungspflicht.

§ 30

Waldrand

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

Weitere Zonen gemäss RPG

§ 31

Weilerzone
Ötlikon WZO

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

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

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

Ortsbildschutz

³ In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat Fachgutachten einholen.

Substanzschutz

⁴ Zusätzlich zu dem in der Landwirtschaftszone Erlaubten sind folgende baulichen Massnahmen zulässig:
a) Violett bezeichnete Bauten sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) ist zulässig

§ 37

Erhaltenswertes
Gebäude
Autobahnraststätte

¹ Das im Kulturlandplan bezeichnete erhaltenswerte Gebäude der Autobahnraststätte ist in seiner Grundstruktur zu erhalten. Der Schutz umfasst im Wesentlichen die markante Erscheinungsform des Hauptgebäudes mit hochragendem Mittelpylon, die Fassadenstruktur und eine gut eingepasste Farbgebung.

² Bauliche Veränderungen erfordern gestalterisch und funktional einwandfreie Lösungen, die mit dem Hauptgebäude harmonisch in Erscheinung treten.

Waldrand

(neu in § 34 BNO geregelt)

3.5 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 38

Weilerzone
Ötlikon

(muss vorläufig unverändert bleiben; einzig Abs. 7 leicht angepasst, übrige Bestimmungen zu gegebener Zeit nach Festsetzung Weiler im Richtplan anpassen)

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

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

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

Ortsbildschutz

³ In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat Fachgutachten einholen.

Substanzschutz

⁴ Zusätzlich zu dem in der Landwirtschaftszone Erlaubten sind folgende baulichen Massnahmen zulässig:
a) Rot bezeichnete Bauten sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) ist zulässig.

Volumenschutz	b) Blau bezeichnete Bauten sind in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in lit. a zugelassenen Massnahmen dürfen sie auch abgebrochen und wieder aufgebaut werden, wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten. Von den Aussenmassen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine gleichwertige Lösung für das Ortsbild entsteht. Bei einem Wiederaufbau kann aus Gründen der Verkehrssicherheit eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.
Bauvorschriften	⁵ Pro Wohneinheit ist ein Garagenplatz vorzusehen. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garagen in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden.
Gestaltung	⁶ Für die Gestaltung gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Dorfzone. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind nach Möglichkeit zu erhalten. Garten- und Aussenanlagen (kleine Terrainveränderungen, Wege, Gartencheminées, Kinderspielgeräte usw.) sind zugelassen.
Gestaltungsplan	⁷ Mit einem Gestaltungsplan können weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der Abs. 2, 4 und 5 unterstellt, sowie einzelne Neubauten vorgesehen werden, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.
Baubewilligung	⁸ Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung der Koordinationsstelle Baugesuche erteilt werden.
	§ 32
Spezialzone Kiesabbau SPK	¹ Diese Zone ist für den Kiesabbau bestimmt.
Bauten	² Bauten für den Kiesabbau sind nur für die Dauer des Abbaus zulässig.
Weiterverwendung	³ Die spätere Weiterverwendung dieser Gebiete wird in Verbindung mit der Wiederauffüllung festgelegt. Dazu sind Nutzungs- respektive Rekultivierungspläne erforderlich.
Empfindlichkeitsstufe	⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Volumenschutz	b) Blau bezeichnete Bauten sind in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in lit. a zugelassenen Massnahmen dürfen sie auch abgebrochen und wieder aufgebaut werden, wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten. Von den Aussenmassen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine gleichwertige Lösung für das Ortsbild entsteht. Bei einem Wiederaufbau kann aus Gründen der Verkehrssicherheit eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.
Bauvorschriften	⁵ Pro Wohneinheit ist ein Garagenplatz vorzusehen. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garagen in die bestehenden Gebäude integriert werden.
Gestaltung	⁶ Für die Gestaltung gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Dorfzone. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind nach Möglichkeit zu erhalten. Garten- und Aussenanlagen (kleine Terrainveränderungen, Wege, Gartencheminées, Kinderspielgeräte usw.) sind zugelassen.
Gestaltungsplan	⁷ Mit einem Gestaltungsplan können weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der Abs. 2, 4 und 5 unterstellt ___ werden, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.
Baubewilligung	⁸ Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung <u>des Kantons</u> erteilt werden.
	§ 39
Spezialzone Kiesabbau	¹ Die <u>Spezialzone Kiesabbau</u> ist für den Kiesabbau bestimmt.
Bauten	² Bauten für den Kiesabbau sind nur für die Dauer des Abbaus zulässig.
Weiterverwendung	³ Die spätere Weiterverwendung dieser Gebiete wird in Verbindung mit der Wiederauffüllung festgelegt. Dazu sind Nutzungs- resp. Rekultivierungspläne erforderlich.
Empfindlichkeitsstufe	⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

§ 32a

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

§ 40

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

4. TEIL	Definitionen
	4.1 Ausnützungsziffer
	§ 33
Ausnützungsziffer	¹ Bei der Ausnützungsziffer werden zusätzlich zu den in der ABauV angeführten Flächen nicht angerechnet: - Dach- und Attikageschosse
	§ 34
Gewerbeanteil: Berechnung	¹ Der Gewerbeanteil ist die Verhältniszahl zwischen der zu Gewerbezwecken genützten Geschossfläche und der anrechenbaren Bruttogeschossfläche in Prozenten. $\text{Gewerbeanteil} = \frac{\text{Gewerbefläche}}{\text{anrechenbare BGF}} \times 100$
Gewerbeanteil	² In § 8 ist der maximale Gewerbeanteil festgelegt. Er ist parzellenweise einzuhalten.
Lärmvorbelastung	³ Der Gemeinderat kann bei besonderer Lärmvorbelastung einen erhöhten Gewerbeanteil bewilligen.
	§ 35
Nicht störende Betriebe	¹ Als nicht störende Betriebe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.
Mässig störende Betriebe	² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

4. TEIL	Definitionen
	4.1 Ausnützungsziffer
	§ 41
Ausnützungsziffer	¹ Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer werden Räume im Dach, Attika- und Untergeschoss nicht angerechnet. ² <u>Wird eine Parzelle nur teilweise überbaut oder mit dem Bauprojekt erheblich unternutzt, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen zonengemässen Überbauung die Ausnützungsziffer erreicht werden kann.</u>
(Boni BauV)	- § 33 BauV regelt, dass Konstruktionsstärken der Aussenwand und des Daches infolge der Wärmedämmung von mehr als 35 cm bei der Ausnützungsziffer nicht zu berücksichtigen sind. - § 35 BauV gewährt für Neubauten und Modernisierungen von Bauten (ab Baujahr 1990) im Minergie-P-Standard einen Ausnutzungszuschlag von 10%, für Bauten vor 1990 genügt hierfür der Minergie-Standard.
	(bisherigen § 34 BNO weglassen)
	(aufgehoben, neu in § 15c BauV geregelt)
	(aufgehoben, neu in § 15c BauV geregelt)

Grenzabstand, ungleiche Verteilung	§ 37 ¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen. Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig. Die schriftliche Vereinbarung ist mit dem Baugesuch einzureichen.
Grenzabstand Reduktion	² Der nordöstlich bis nordwestlich gerichtete Grenzabstand darf bei Gebäuden bis zu einer max. Gebäudelänge von 15 m - in den Zonen E2 und W2 bis auf 3,00 m und - in der Zone W3 bis auf 4,00 m reduziert werden. ³ Wenn Gebäude einen "Drehwinkel" ab 22,5° AT zur Grenze aufweisen, kann der Grenzabstand um 1 m reduziert werden (max. auf 3 bzw. 4 m). Ansonsten dürfen die Abstandsdigramme die Grenze nicht überschreiten.
Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	⁴ Für einen Neubau muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem vor Inkrafttreten dieser Bau- und Nutzungsordnung erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.
Grenzabstände spezielle Tiefbauanlagen	⁵ Erdregister und dergleichen für Wärmepumpen haben einen minimalen Grenzabstand von 2,00 m aufzuweisen. Sie haben die Baulinienabstände entlang Strassen einzuhalten.
Abstand gegenüber dem Kulturland	⁶ Gegenüber der Bauzonengrenze ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

4.2 Abstände

(bisherige § 37 Absätze 1 / 2 / 3 BNO weglassen)

§ 42

Abstand gegenüber dem Kulturland

(vgl. § 29 BauV)

¹ Gegenüber dem Kulturland ist, wo die Bauzonengrenze nicht gleichzeitig als Parzellengrenze gilt, für Gebäude der zonengemässe kleine Grenzabstand gemäss § 10 Abs. 1 BNO einzuhalten. Bei Klein- und Anbauten sowie unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten darf der Grenzabstand auf 2 m reduziert werden, soweit die Erstellung der Bauten zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt. Diese Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 43

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

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

§ 44

Wärmepumpen

¹ Wärmepumpen sind grundsätzlich innerhalb von Gebäuden aufzustellen. In begründeten Ausnahmefällen können aussen aufgestellte, jedoch gut gestaltete und eingehauste Wärmepumpen bewilligt werden. Diese müssen einen Grenzabstand von 2 m einhalten.

§ 45

Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen (gestützt auf § 111 Abs. 1a BauG)

¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Gehwege liegen, können sie bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

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

³ Stützmauern, die höher als 1,80 m sind, müssen zusätzlich zu den Abständen gemäss Abs. 1 und 2 um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt und in der Höhe gestaffelt werden.

	§ 36
Bewilligung	¹ Arealüberbauungen werden gesamthaft bewilligt.
Zonenzulässigkeit	² Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W3, WG und K auf einer zusammenhängenden Fläche möglich, welche eine minimale anrechenbare Landfläche von 4'000 m ² aufweist.
Abstände	³ Die ausserhalb der Arealüberbauung gelegenen Parzellen dürfen nicht mehr als bei zonengemässer Regelbauweise betroffen werden.
Ausnützungsbonus	⁴ Die Ausnützungsziffer wird um 0,05 erhöht.
Spielflächen	⁵ Die gemeinschaftlichen Spiel- und Erholungsflächen müssen mindestens eine Fläche von 15 % der gesamten Bruttogeschossfläche gemäss ABauV (inkl. Dach- und Attikageschoss) aufweisen.
Gemeinschaftsräume	⁶ Die Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigung und dergleichen müssen mindestens eine Fläche von 2 % der gesamten Bruttogeschossfläche gemäss ABauV (inkl. Dach- und Attikageschoss) aufweisen.

4.3 Fassaden- / Gesamthöhen

§ 46

Abgrabungen

¹ Das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain darf durch Abgrabungen höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade 6 m (z. B. für Garagen und Erschliessungsanlagen) breit sein, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

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

4.4 Arealüberbauungen

§ 47

Zonenzulässigkeit

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3 und WG zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 2'000 m² aufweist und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Ausnützung

² Die in den Zonenvorschriften festgelegte Ausnützung erhöht sich bis maximal 15 %. Der Gemeinderat legt den Ausnützungsbonus gestützt auf das Fachgutachten fest.

Fassadenhöhe

³ Im Rahmen von Arealüberbauungen kann in den Wohnzonen gegenüber der Einzelbauweise eine Erhöhung der Fassadenhöhe um 3 m gegenüber dem zulässigen Mass der Regelbauweise zugelassen werden, sofern diese Gebäudeteile ein nicht begehbares Flachdach und kein zusätzlich nutzbares Attikageschoss oder Dachgeschoss aufweisen.

Parkierung

⁴ In der Regel ist eine unterirdische Parkierung vorzusehen.

Gemeinschaftsräume

⁵ Die Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigung und dergleichen müssen, in Ergänzung zu den gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen, mindestens eine Fläche von 2 % der gesamten Geschossfläche gemäss BauV (inkl. Dach- und Attikageschoss) aufweisen. Gedeckte Aussenbereiche können als Gemeinschaftsräume angerechnet werden.

(bisherige § 36 Absätze 1 / 3 / 5 BNO weglassen)

§ 38

- | | |
|------------------------------|--|
| Benützung von Privateigentum | ¹ Die Gemeinde kann Bestandteile von Erschliessungsanlagen, wie Verkehrs-, Haltestellen- und Werkleitungstafeln, Beleuchtungskörper, Uhren, Leitungsmaste, Kabelverteilkasten, Hydranten, Schächte, Vermessungszeichen und dergleichen, auf oder an Privateigentum entschädigungslos anbringen. |
| Einrichtungen | ² Öffentliche Brunnen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. |
| Strassenbenennung | ³ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Gebäude ist Sache des Gemeinderates. |
| Interessen Eigentümer | ⁴ Auf die Interessen der betroffenen Eigentümer wird nach Möglichkeit Rücksicht genommen. |

§ 39

- | | |
|--|--|
| Technische Bauvorschriften: Allgemeine Anforderungen | ¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst. |
| Besondere Massnahmen | ² Der Gemeinderat kann im Zweifel auf Kosten des Gesuchstellers ein Gutachten durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. |
| Beschädigte Bauten und Anlagen | ³ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert zwei Jahren ganz beseitigt oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wieder erstellt werden. |
| Baulücken | ⁴ Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen ausreichend gesichert werden. |
| Sofortmassnahmen | ⁵ Der Gemeinderat ordnet allfällig nötige Sofortmassnahmen auf Kosten des Eigentümers an. |
| Schneefangvorrichtungen | ⁶ Steildächer müssen gegenüber Plätzen, Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden. |

5.1 Öffentliche Einrichtungen

§ 48

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

<i>(bisheriger § 38 Abs. 1 BNO in § 110 Abs. 1d BauG geregelt)</i>

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

³ Auf die Interessen der betroffenen <u>Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer</u> wird nach Möglichkeit Rücksicht genommen. |
|---------------------------|---|

5.2 Technische Bauvorschriften

(§ 39 Abs. 1 und 2 BNO aufheben, ist § 52 BauG genügend abgedeckt)

§ 49

- | | |
|--------------------------------|--|
| Beschädigte Bauten und Anlagen | ¹ Beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert <u>der vom Gemeinderat vorgegebenen Frist</u> ganz beseitigt oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wieder erstellt werden, soweit dies <u>verhältnismässig ist</u> .

² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, <u>müssen vollständig geräumt</u> , ausreichend gesichert <u>und ästhetisch befriedigend hergerichtet</u> werden. Der Gemeinderat erlässt die <u>entsprechenden Weisungen</u> . |
|--------------------------------|--|

(§ 39 Abs. 6 BNO aufheben, betrifft Sicherheitsanforderung)

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

§ 40

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

Wohnungsausrichtung ² Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.

Bodenflächen ³ Arbeits-, Wohn- und Schlafräume haben folgende Mindestflächen aufzuweisen.
 - Erstes und zweites Zimmer je mind. 10 m²
 - Drittes und folgendes Zimmer je mind. 8 m²
 - Geschlossene Küchen dürfen nicht kleiner als 6 m² sein.

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

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

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

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

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

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

§ 50

Energieeffizienz ¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.

5.3 Wohnhygiene

§ 51

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

§ 52

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

(bisherige § 40 Absätze 4, 5, 7, 8 neu in § 36a BauV geregelt)

(bisherige § 40 Absätze 3 / 5 zweiter Abschnitt / 6 BNO weglassen)

Balkongrössen	⁹ Balkone bei Mehrfamilienhäusern müssen folgende Mindestfläche aufweisen: - Bei 1- und 2 Zimmerwohnungen 4.00 m² - Bei 3- und 4-Zimmerwohnungen 5.00 m² - Bei 5-Zimmer und grösser 6.00 m² Zweitbalkone können auch kleiner erstellt werden.
Balkongestaltung	¹⁰ Balkone sind windgeschützt anzulegen und müssen für Kinder unfallsicher gestaltet sein. Ihre Mindestdtiefe hat 1.50 m zu betragen.
Brüstungen, Geländer	¹¹ Die Sicherheitsvorkehrungen haben der SIA-Norm 358 zu entsprechen.
Bezug von Bauten	¹² Der Bezug von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen kann durch den Gemeinderat verboten werden, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet, der innere Ausbau nicht vollendet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.
Räumung von Bauten	¹³ Bestehende Wohn- und Arbeitsräume, die nach dem Befunde von Sachverständigen wegen Feuchtigkeit, Bauauffälligkeit oder anderen Gründen gesundheitsschädlich oder gefährdet sind, müssen auf Kosten des Hauseigentümers auf Anordnung des Gemeinderates geräumt werden.

5.4 Ausstattung

§ 41

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

(bisherige § 40 Absätze 9 / 10 / 11 / 13 BNO weglassen)

§ 53

Bezug von Bauten	¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen __ und Arbeitsräumen <u>bei polizeiwidrigen Zuständen (z. B. fehlender Grundausbau, fehlende Sicherheits- und Schutzvorkehrungen) verweigern.</u>
------------------	---

5.4 Ausstattung

§ 54

Minimale und maximale Anzahl Parkfelder (neu, auf Basis des KGV)	¹ <u>Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm. Ist das vereinfachte Verfahren gemäss der VSS-Norm SN 40'281 anzuwenden, ist das minimale und maximale Parkfelderangebot wie folgt zu ermitteln:</u>
--	--

<u>Bewohner</u>	<u>Personal</u>	<u>Kunden</u>	<u>Besucher</u>
<u>minimal / maximal</u>	<u>minimal / maximal</u>	<u>minimal / maximal</u>	<u>minimal / maximal</u>
80%/100%	50%/80%	50%/80%	100%/100%

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

³ Der Gemeinderat kann in der Kernzone K, der Gewerbezone GE sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB eine Parkplatzbewirtschaftung und ein Parkleitsystem anordnen.

⁴ Die Autoabstellplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.

⁵ Der Garagenvorplatz muss von der Strassen-, bzw. Trottoirlinie (Strassenmark) gemessen eine Tiefe von mind. 5,50 m aufweisen. Bei Garagentoren, die beim Öffnen den Aussenraum nicht tangieren, ist eine Vorplatztiefe von 5,00 m nötig (siehe Anhang I).

⁶ In Hanglagen können Garagenbauten ausnahmsweise parallel zur Strasse oder zum Trottoir erstellt werden. In diesem Fall kann der Grenzabstand auf 2,00 m reduziert werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährt bleibt (siehe Anhang I).

⁷ Ausfahrtsrampen dürfen auf eine Länge von 5,00 m, gemessen ab Strassen- bzw. Trottoirrand, höchstens 5 % und im Übrigen höchstens 12 % Neigung aufweisen (im Gebäudeinnern 15 %). Über grössere Neigungen entscheidet der Gemeinderat.

⁸ Bei Tiefgaragen ab 45 Autoabstellplätzen ist ein Autowaschplatz zu erstellen.

§ 41a (Gewerbezone GE für Verkaufsnutzungen Grosszelg)

Mobilitätskonzept

¹ Mit dem Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kundschaft) mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs organisiert und bewältigt werden kann.

Anforderungen an das Mobilitätskonzept

² Im Mobilitätskonzept sind zu prüfen und zu definieren:

- a) Information und Anreize zur Benützung des öffentlichen und Fuss-/Radverkehrs bei den Nutzergruppen;
- b) Anzahl Abstellplätze für Fahrräder sowie die qualitativen Minimalanforderungen an deren Anordnung und Gestaltung;
- c) maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und deren Bewirtschaftung (detaillierte Vorschriften zur Gebührenerhebung und der zeitlichen Beschränkung der Parkdauer; ohne Abstellplätze für Bewohnende);
- d) Monitoring / Controlling;
- e) Massnahmen, sofern die Ziele nicht erreicht werden.

³ Das Mobilitätskonzept wird vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt.

⁴ Die Verpflichtung zum Monitoring / Controlling ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

§ 55

Autoreduziertes Wohnen

¹ Der Gemeinderat kann innerhalb der Kernzone K3 und der Wohnzone W3 die Anzahl Parkfelder gemäss § 54 Abs. 1 BNO weiter reduzieren oder ganz aufheben.

² Bewilligungsvoraussetzungen für autoreduziertes oder autofreies Wohnen sind:

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

§ 56

Mobilitätskonzept

¹ Mit dem Baugesuch einzureichen ist ein Mobilitätskonzept für autoreduziertes Wohnen, für mittelgrosse Verkaufsnutzungen, für den Betrieb der Sportanlagen in der Spezialzone "Tägerhard", für öffentliche Nutzungen ab 10 Parkfeldern und sofern bei Neu-, Um- und Ergänzungsbauten sowie bei Umnutzungen mehr als 30 Parkfelder erreicht oder erstellt werden.

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

(§ 41a Abs. 2 BNO aufheben, da nicht stufengerecht in BNO, dafür neuen § 56 Abs. 2 BNO ergänzen)

(§ 41a Abs. 3 BNO aufheben, in neuem § 56 Abs. 2 BNO integrieren)

³ Die Verpflichtung zum Monitoring bzw. Controlling ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

⁵ Zeigt das Monitoring / Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

§ 41

Anordnung
Autoabstellplätze

² Bei grösseren Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen sollen die Autoabstellplätze, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, in Sammelgaragen untergebracht werden.

Lassen sich die Parkplätze gut in die Gesamtanlage einfügen und beeinträchtigen sie die Wohnqualität nicht wesentlich, können sie ganz oder teilweise oberirdisch angeordnet werden.

³ Garagen und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind. Fusswege und Zufahrten sind bei Mehrfamilienhäusern möglichst zu trennen.

⁴ Die Autoabstellplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.

⁵ Der Garagenvorplatz muss von der Strassen-, bzw. Trottoirlinie (Strassenmark) gemessen eine Tiefe von mind. 5,50 m aufweisen. Bei Garagentoren, die beim Öffnen den Aussenraum nicht tangieren, ist eine Vorplatztiefe von 5,00 m nötig (siehe Anhang I).

⁶ In Hanglagen können Garagenbauten ausnahmsweise parallel zur Strasse oder zum Trottoir erstellt werden. In diesem Fall kann der Grenzabstand auf 2,00 m reduziert werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährt bleibt (siehe Anhang I).

⁷ Ausfahrtsrampen dürfen auf eine Länge von 5,00 m, gemessen ab Strassen- bzw. Trottoirrand, höchstens 5 % und im Übrigen höchstens 12 % Neigung aufweisen (im Gebäudeinnern 15 %). Über grössere Neigungen entscheidet der Gemeinderat.

⁸ Bei Tiefgaragen ab 45 Autoabstellplätzen ist ein Autowaschplatz zu erstellen.

⁴ Zeigt das Monitoring bzw. Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

§ 57

Anordnung / Gestaltung
Parkfelder

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

² Gegenüber Gemeindestrassen müssen Garagenvorplätze, die senkrecht zur Strasse angeordnet sind, eine Tiefe von min. 5,5 m aufweisen.

³ Bei Bauvorhaben mit mehr als 10 Parkfeldern sind die erforderlichen Abstellplätze aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissions-schutzes oder der Freiraumgestaltung unterirdisch anzuordnen. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen. Lassen sich die Parkfelder gut in die Gesamtanlage einfügen, ist eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet und beeinträchtigen sie die Wohnqualität nicht wesentlich, können sie ganz oder teilweise oberirdisch angeordnet werden.

⁴ Es ist eine angemessene Anzahl Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

⁵ In den Zonen K, D und DRZ sind Anlagen zur Anlieferung und Parkierung auf Gemeinschaftslösungen auszurichten.

(§ 41 Abs. 4, 6, 7 und 8 BNO aufheben)

§ 42

Fahrräder, Kinderwagen	¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen zu erstellen.
Anordnung Spielplätze	² Die Spielplätze für Kinder und Jugendliche sind auf privatem Grund abseits von Strassen, Zufahrten und Abstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.
Grösse Spielplätze	³ Die Grundfläche der Kinderspiel- und Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der gesamten Bruttogeschossfläche (inkl. Dach- und Attikageschoss) zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen. Bei grösseren Überbauungen sind die Spielplätze für Kleinkinder und diejenigen für schulpflichtige Kinder zu trennen. Für die Gestaltung und Ausrüstung der Spielplätze sind die Richtlinien der Pro Juventute wegleitend.
Bereitstellung Spielplätze	⁴ Die Bereitstellung von Kinderspiel- und Spielplätzen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.
Ablagekasten	⁵ Ablagekasten für die Anlieferung von Post usw. sind in der Regel so anzuordnen, dass sie vom Fahrzeug aus bedient werden können. Zusätzlich ist die Poststelle der Gemeinde.
Containerplätze	⁶ Für Mehrfamilienhäuser und Gesamtüberbauungen sind Sammelplätze für Container und Kehrachtsäcke zu erstellen. Der Standort ist in Absprache mit der Gemeinde festzulegen. Im Speziellen gilt das Entsorgungsreglement der Gemeinde Würenlos.
Kompostierung	⁷ Bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen sind Plätze für die Kompostierung einzurichten.

§ 58

Fahrräder	¹ <u>Der Bedarf für die Anzahl bereitzustellender Veloparkplätze errechnet sich nach dem kantonalen Recht.</u>
	² In ____ Mehrfamilienhäusern sind separat zugängliche, abschliessbare und überdeckte Abstellräume für Fahrräder zu erstellen. <u>Mindestens 25 % der erforderlichen Abstellplätze sind überdeckt in der Nähe der Hauseingänge oder an gut erreichbarer Lage anzuordnen.</u>
Kinderwagen	³ <u>In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche und genügend grosse Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und weitere Fortbewegungsmittel vorzusehen.</u>

§ 59

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen	¹ <u>Ab 4 Wohneinheiten sind, möglichst abseits von Strassen, im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Ihre Grundfläche hat mindestens 15 % der gesamten Geschossfläche für Wohnen (inkl. Dach-, Attika- und Untergeschoss) zu betragen. Bei der Ausgestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen sind, abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse, die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.</u>
	² <u>Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Abs. 1 können bei Bedarf gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auf kurzem Weg und gefahrlos erreichbar sind.</u>
	³ <u>Ist das Erstellen der gemäss Abs. 1 und 2 geforderten Flächen nicht möglich, ist ein Ausnahmegesuch zu stellen und die Bauherrschaft hat eine Ersatzabgabe zu leisten, deren Höhe den voraussichtlichen Erstellungskosten der entsprechenden Anlagen entspricht. Der Erlös ist für die Erstellung neuer oder die Aufwertung bestehender Spielplätze und Aufenthaltsbereiche auf öffentlichem Grund zu verwenden.</u>
	⁴ <u>Der Gemeinderat kann gestützt auf die Baubewilligung die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Grundbuch anmerken lassen.</u>

§ 60

Entsorgungsplätze	¹ <u>Ab 4 Wohneinheiten sind Sammelplätze für Container und Kehrachtsäcke zu erstellen. Der Standort und die Gestaltung sind in Absprache mit der Gemeinde festzulegen. Im Speziellen gilt das Reglement über die Abfallentsorgung der Gemeinde Würenlos.</u>
	² <u>Die Bestimmungen von § 59 Abs. 2 und 3 BNO sind für Entsorgungsplätze sinngemäss anwendbar.</u>

§ 61

Aussenantennen

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

- 1. Priorität: Gewerbezone, Spezialzone Sportanlagen "Tägerhard", Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ohne Schulanlagen)
- 2. Priorität: Wohn- und Gewerbezone, Kernzone, Dorfrandzone

Erbringt ein Betreiber den Nachweis, dass ein Standort ausserhalb der Zonen mit höherer Priorität erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den Wohnzonen oder in den Dorfzonen zulässig. Optisch wahrnehmbare Mobilfunkanlagen dürfen in Wohnzonen nur für die lokale Versorgung erstellt werden.

² Optisch wahrnehmbare Antennen (Fernseh-, Satellitenempfangs-, Amateurfunk- und Mobilfunkantennen usw.) sind innerhalb der Schutzzone Bickguet, der Spezialzone Kloster Fahr und in der Weilerzone Ötlikon aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes untersagt.

³ Die Betreiber erbringen für optisch wahrnehmbare Anlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

⁴ Die Bewilligungsbehörde kann von den Mobilfunkbetreibern verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden.

⁵ Baugesuche für optisch wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

6.1 Ortsbildschutz

§ 43

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

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

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

§ 48

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

- a) Das Ortsbild wesentlich berührt wird
- b) Ungewohnte architektonische Lösungen vorgelegt werden
- c) Spezielle Industriebauten erstellt werden
- d) Schwierige juristische Probleme aufgeworfen werden
- e) Die vorgesehenen Schall- und Wärmeschutzdämmungen ungenügend erscheinen
- f) Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen in lärmvorbelasteten Gebieten vorgesehen sind oder ortsfeste Anlagen mit Emissionen errichtet oder geändert werden
- g) Bauten in senkungs- oder rutschgefährdeten Gebieten erstellt werden
- h) Spezielle Natur- und Umweltinteressen berührt werden

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

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

(bisherigen § 43 BNO weglassen)

(Einpassungskriterien neu in § 15e BauV geregelt)

§ 62

Allgemeine Anforderungen

(M-BNO)

¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

Erweiterte Bewilligungspflicht
Kernzone, Dorfzone, Übergangszone
Dorf

² In der Kernzone, Dorfzone und Dorfrandzone sind nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z. B. Fassadenveränderungen, Neueindeckung von Dächern sowie Sende- und Empfangsanlagen und der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden usw. bewilligungspflichtig, soweit der Erhaltungszweck der Zone betroffen ist. Bei Solaranlagen richtet das Bewilligungsverfahren nach dem übergeordneten Recht.

	§ 63	
Solaranlagen	<u>1 Solaranlagen dürfen in der Schutzzone Bickquet, in der Spezialzone Kloster Fahr und in der Weilerzone Ötlikon das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.</u> <u>2 Der Gemeinderat erlässt eine Vollzugshilfe für die Weilerzone Ötlikon, die Kernzone, die Dorfzone, die Dorfrandzone und die Spezialzone Steinbruchareal, in welchen die Grundsätze der Grösse, Anordnung und Gestaltung von Solaranlagen als Voraussetzung für die Bewilligung enthalten sind.</u>	
	§ 64	
Erstberatung (vgl. auch § 4 BNO)	<u>1 Die Gemeinde fördert in der Weilerzone Ötlikon, der Dorfzone, der Kernzone und der Dorfrandzone sowie bei Gebäuden mit Substanzschutz die Erhaltung, Pflege und qualitative Entwicklung mit einer möglichst frühzeitigen Erstberatung durch Fachleute oder beratende Kommissionen. Zu diesem Zweck sollen Bauvorhaben frühzeitig als Voranfrage eingereicht werden.</u> <u>2 Als Voranfrage sollen dem Gemeinderat ebenso in allen übrigen Zonen wesentliche Bau- und Umgebungsgestaltungsmassnahmen vorgelegt werden, welche sich in empfindlichen Umgebungen befinden oder aussergewöhnliche Bauten umfassen.</u>	
	§ 65	
Dachgestaltung (vgl. § 24 Abs. 1bis BauV)	<u>1 Die Gestaltung der Dächer, insbesondere die Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials sowie die Gestaltung von Dachdurchbrüchen bedarf an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten sowie in der Kernzone und in der Dorfzone besonderer Sorgfalt.</u> <u>2 Dachaufbauten haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können, ausser in der Dorfzone, Kernzone und Dorfrandzone sowie in den Zonen SPKF, SPST und SZBG, Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.</u> <u>3 Mit Ausnahme begehbare Terrassen und von Solaranlagen sind Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° ökologisch wertvoll gemäss SIA 312 (Grundanforderung) zu begrünen. Kombinationen von Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zugelassen.</u>	

§ 44

Aussenraum-
gestaltung

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

Terrain-
veränderungen

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

³ Versiegelte Flächen sind auf das Nötigste zu beschränken.

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

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

⁶ Stützmauern sind mit Schutzgeländern zu versehen.

⁷ Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrahte und dergleichen aufweisen.

⁸ Böschungen sind standfest im Neigungsverhältnis von maximal 2:3 zu erstellen. Der Böschungsfuss bzw. die Böschungskrone müssen mindestens 50 cm von der Grenze entfernt sein.

⁹ Die Gestaltung von grossen Gebäuden ist durch hochstämmige Baumgruppen aufzulockern.

¹⁰ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind sofort nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 43

Reklamen

⁴ Neue, zusätzliche Reklamestandorte werden in der Dorfzone nicht bewilligt, mit Ausnahme von Eigenreklamen auf dem eigenen Grundstück.

§ 66

Aussenraum-
gestaltung

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

² Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen gegenüber dem **massgebenden** Terrain in der Ebene nicht höher als 1,0 m und am Hang nicht höher als 1,8 m sein. Sie können bewilligt werden, wenn dadurch eine sorgfältige Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird. In der Höhe gestaffelte Geländeverläufe müssen in der Regel so zurückgesetzt sein, dass der horizontale Rücksprung mindestens dem Mass der Höhe der zugehörigen Stufe entspricht.

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

⁴ Die Umgebung__ ist Bestandteil des Baugesuches. Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Bodenbeläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich standortgerechte und ökologisch wertvolle Pflanzen zu verwenden. Böschungen sind standfest im Neigungsverhältnis von maximal 2:3 zu erstellen. Reine Schottergärten sind nicht zugelassen. Im Weiteren sind die Grünflächenziffern gemäss § 13 Abs. 4 BNO, § 14 Abs. 3 BNO, § 15 Abs. 2 BNO und 16 Abs. 4 BNO zu beachten. Der Gemeinderat erlässt je nach Bedeutung des Vorhabens besondere Auflagen in der Baubewilligung.

⁵ An die Grünflächenziffer können Flächen über Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten nur so weit angerechnet werden, als sie einen natürlichen Bodenaufbau mit intaktem Stoffhaushalt oder eine genügende Humusschicht für eine optisch wirksame Bepflanzung aufweisen. Der Gemeinderat zeigt in einer Vollzugshilfe auf, wie die Grünflächenziffer anzuwenden ist.

§ 67

Reklamen

(anstelle von
§ 43 Abs. 4 BNO)

¹ Reklamen und andere solche Einrichtungen wie Rollups, Flatscreens, Liffasssäulen müssen sich in der Dorfzone, Kernzone und Dorfrandzone sowie im Bereich von geschützten Objekten besonders gut in das historische Ortsbild, das Strassen- und Platzbild einfügen und dürfen die architektonische Gestaltung der Fassaden weder durch ihre Grösse, Gestaltung und Farbe, Materialwahl noch durch ihre Leuchtwirkung und Häufung beeinträchtigen.

6.2 Umweltschutz

§ 45

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

Das Mass der zulässigen Emissionen ergibt sich aus der zulässigen Zonennutzung und der Umweltschutzgesetzgebung.

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

Massnahmen ³ Eigentümer und Benutzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung gering zu halten. Diese Vorkehren sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

Lärmschutz ⁴ Der Gemeinderat erhöht die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung, Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.) selbst dann, wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächst höheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

Erneuerbare Energien ⁵ Die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere der Holz- und Sonnenenergie, ist wünschenswert.

Plakatstellen

(anstelle von
§ 43 Abs. 4 BNO)

² Plakatstellen und andere Einrichtungen mit Fremdwerbung sind im Bereich aller Kantonsstrassenabschnitte zulässig, die ausserhalb der Kernzone und der Dorfzone, jedoch innerhalb des Baugebiets liegen. Zulässig sind Plakatstellen mit maximal folgenden Formaten resp. Grössen:

- F12 (268.5 x 128 cm) resp. 3 x F4 (89.5 x 128 cm) horizontal
- F200 (116.5 x 170 cm)
- F24 (256 x 268.5 cm)

³ Um eine zu grosse Massierung von Plakatstellen zu vermeiden, muss zwischen zwei Standorten eine Distanz von mindestens 100 m bestehen. An der gleichen Stelle dürfen 2 Reklameträger F12 resp. F200 kombiniert werden, sofern der Abstand dazwischen mindestens 30 cm beträgt.

⁴ Vorbehalten bleiben weitergehende Einschränkungen, die sich im Interesse der Verkehrssicherheit, aus dem übergeordneten Recht oder aus Sichtzonen ergeben.

6.2 Umweltschutz

(§ 45 BNO ganz weglassen)

§ 68

Aussen-
beleuchtungen

¹ Aussenbeleuchtungen sind sparsam und gezielt einzusetzen. Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

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

7. TEIL

Vollzug und Verfahren

§ 46

- Aufsicht
- ¹ Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung der Bauvorschriften sind Sache des Gemeinderates.
- Hilfsorgane des Gemeinderates
- ² Der Gemeinderat kann eine Baukommission mit beratender Funktion und weitere Fachleute beiziehen.
- Kompetenzdelegation
- ³ Der Gemeinderat kann die Erteilung von Bewilligungen für Bauvorhaben von geringer Bedeutung an die Baukommission und die Bauverwaltung delegieren.
- ⁴ Der Gemeinderat regelt Einzelheiten in einem Reglement.

§ 47

- Gebühren
- ¹ Für die Tätigkeit des Gemeinderates und durch diesen beauftragte Dritte in den Bereichen Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen werden Gebühren erhoben.
- ² Die Gebühren richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

7. TEIL

Vollzug und Verfahren

§ 69

- Hilfsorgane des Gemeinderates
- ¹ Der Gemeinderat kann für die Prüfung von Gesuchen Kommissionen mit beratender Funktion (z. B. Baukommission, Ortsbildschutzkommission, Planungskommission) beiziehen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.
- Kompetenzdelegation
- ² Der Gemeinderat kann die Erteilung von Bewilligungen für Bauvorhaben von geringer Bedeutung an die Baukommission und die Bauverwaltung delegieren.
- ³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 70

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

(anstelle § 48 aBNO neu § 62 Abs. 1 BNO)

Baubewilligungspflicht	§ 49 ¹ Dem Gemeinderat ist zusätzlich zu den im BauG und in der ABauV angeführten Vorhaben, vor Baubeginn, ein Baugesuch zur Bewilligung einzureichen: a) Fassadenrenovationen, neue Fassadengestaltung, vorgehängte Fassaden und Solareinrichtungen in der Dorfzone D, Kernzone K und Weilerzone Ötlikon b) Wärmepumpen ausserhalb von Gebäuden, Erdsonden, Erdregister c) begehbare Treibhäuser und Gewächshaustunnels in allen Schutz-zonen	(neu in § 62 Abs. 1 BNO geregelt)
Sicherheit	§ 50 ¹ Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit Verkehr genügend kenntlich zu machen und abzusperren.	(§ 50 BNO ganz aufheben)
Schutz öffentl. Einrichtungen	² Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen und dergleichen), öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.	
Einstellung Bauarbeiten	³ Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen werden.	
Hydranten, Schieber	⁴ Hydranten und Schieber dürfen nicht überdeckt werden. Sie müssen leicht zugänglich sein. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung der Wasserversorgung und gegen Bezahlung der vorgeschriebenen Gebühren erfolgen.	
Marksteine	⁵ Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von Mark- und Vermessungszeichen ist verboten. Bedingen Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, ist dem Nachführungs-geometervorgängig schriftlich Mitteilung zu machen.	
Verantwortung Gemeinde	§ 51 ¹ Durch die Erteilung der Baubewilligung und Ausübung der Baukontrollen übernehmen die Baupolizeibehörden keine Verantwortung oder Garantie für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung usw.	(§ 51 BNO aufheben)

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 52

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

§ 53

- Aufhebung bisherigen Rechts ¹ Diese Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
- a) der Zonenplan vom 25. Juni 1980
 - b) der Kulturlandplan vom 29. Juni 1985
 - c) die Bau- und Nutzungsordnung vom 1. Dezember 1995

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 71

- Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
- a) Bauzonenplan 1:2'500, Kulturlandplan 1:5'000, Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 26. Oktober 2000; ausgenommen von der Aufhebung bleibt § 15 BNO vom 26. Oktober 2000;
 - b) Kulturlandplan, Änderungen "Lugibachtal"; Spezialzone Kiesabbau vom 12. Dezember 2002;
 - c) Änderung "Flüehügel"; Bauzonenplan, Bau- und Nutzungsordnung, Ergänzung § 20a BNO vom 7. Juni 2006;
 - d) "Spezialzone Kloster Fahr SPKF"; Teiländerung Bauzonenplan, Bau- und Nutzungsordnung § 17a BNO vom 10. Dezember 2007;
 - e) "Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau SPGG"; Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung § 20 BNO vom 10. Dezember 2007;
 - f) Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung § 16 Abs. 2 / 3 BNO "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen" vom 9. Dez. 2008;
 - g) Teiländerung Bauzonenplan "Dorfzentrum" vom 9. Dez. 2008;
 - h) Teilzonenplanänderung "Tägerhard"; Spezialzone Kiesabbau (Abbaugemeinschaft HASTAG / Richi AG) vom 4. Dez. 2012;
 - i) Teiländerung Spezialzone Sportanlagen "Tägerhard"; Bauzonen- und Kulturlandplan / BNO vom 18. September 2013;
 - j) Teilzonenplanänderung "Tägerhard"; Spezialzone Kiesabbau (Neue Agir AG) vom 18. September 2013;
 - k) Kulturlandplan, Teiländerung Spezialzone Fahrende; Bau- und Nutzungsordnung § 32 a BNO vom 18. September 2013;
 - l) Bauzonenplan, Teiländerung "Grosszelg" Landi, Bau- und Nutzungsordnung vom 7. Juni 2018.

§ 72

- Übergangsbestimmung ¹ Für den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Bereich im Gebiet "Im Grund", welcher die Parzellen 3019 und 3020 betrifft, gelten bis zum Inkrafttreten einer späteren Teiländerung der Nutzungsplanung die Bestimmungen der Gewerbezone GE gemäss § 15 BNO vom 26. Oktober 2000.

§ 73

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

Gemeinde Würenlos

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Anhang

mit Verzeichnis der Schutzzonen und -objekte

Stand: Vorlage Beschluss Einwohnergemeindeversammlung

Schutzzonen

Naturschutzzonen, § 27 BNO

Nr.	Objekttyp	Flurname / Strassenname	Parzelle Nr.
M01	KnautgrasFromental-Wiese	Unter der Greppe	2860 / 2061 / 3340
M02	Fromentalwiese	Unter der Greppe	4501 / 4502 / 4503 / 4504 / 4515
M03	Extensive Weide	Unter der Greppe	2840
M04	Fromentalwiese / Magerwiese	Aggnbüel	2948 / 2949 / 2950 / 2951 / 2952 / 2953 / 2954 / 2956 / 2957 / 2958 / 2959 / 2964
M05	Magerwiese	Flüefeld	2516
M07	Schutzzone Gmeumeri	Flüe / Hasel / Geere	2 / 26 / 27 / 58 / 3970 / 4077 / 4123 / 4233 / 4398 / 4427 / 4454 / 4456 / 4775 /
M08	Magerwiese	Nashütte	1006 / 3965
M09	Fromentalwiese	Taunerwise	1007
M10	Fromentalwiese	Schliffene	1010

Schutzobjekte

Hecken, § 34 BNO

Nr.	Objekttyp	Flurname / Strassenname	Parzelle Nr.
H01	Hecke	Schlemmerhütten	2849
H02	Hecke	Schlemmerhütten-Ried	3993
H03	Hecke	alte Otelfingerstrasse	2920 / 2921 / 2923
H04	Hecke	Aggnbüel	2953 / 2954 / 2956 / 2957
H05	Feldgehölz	Aggnbüel	2964
H06	Feldgehölz	Teufermoos	4532
H07	Hecke	Gruebe	3988
H08	Hecke	Furttalstrasse	3988
H09	Hecke	im Sädel	2264
H10	Hecke	im Sädel	3331
H11	Hecke	Appishalde	2282 / 2320
H12	Hecke	im Guggech	2283
H13	Hecke	oberhalb Bietschäre	2315 / 2316
H14	Hecke	Bietschäre	2309
H15	Hecke	Bietschäre	2298
H16	Hecke	Talwise	4561

<i>Nr.</i>	<i>Objektyp</i>	<i>Flurname / Strassenname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
H17	Hecke	nordwest. Bahngeleise	4564
H18	Hecke	südöstl. Bahngeleise	4565 / 4568
H19	Hecke	im Spitzächer	4564
H20	Hecke	im Breitle	4572
H21	Hecke	Furttalstrasse (Tägerhard)	3980
H22	Hecke	bei Autobahn-Einfahrt	3984
H23	Hecke	Flüefeld-Ost	2516 / 2517
H24	Hecke	Steinbruch	3
H25	Hecke	Florastrasse	3 / 4123
H26	Hecke	Florastrasse	4123
H27	Hecke	Zelgli / Hasel	29 / 31
H28	Hecke	Geere	58
H29	Hecke	Flüerütenen	703 / 704 / 705 / 706 / 708
H30	Hecke	östl. Chefihau	682 / 4885
H31	Hecke	Tägerhardweg	4643
H32	Hecke	Tägerhardweg	4643 / 4344
H33	Hecke	westl. Grosszelg (entlang Bahngeleise)	662 / 4343
H34	Hecke	Chlosterschür (Tägerhard)	940 / 3972
H35	Ufergehölz	Limmatufer	3155
H37	Ufergehölz	Limmatufer	3155
H38	Hecke	Autobahn-Raststätte	3968
H39	Hecke	Bahnböschung Neuwise	3967
H40	Hecke	Bahnböschung Neuwise	3967
H41	Hecke	Taunerwise	1007
H42	Hecke	Lätte / im Juch	5042
H43	Hecke	Altwiesen	1076 / 1082 / 1162 / 1164 / 1165 / 3460 / 3472 / 3490 / 3564 / 3612 / 3669 / 3812 / 3813 / 3814 / 4023 / 4024 / 4083 / 4331 / 4374 / 4378 / 4379
H45	Hecke	Badi / Zivilschutzanlage	1644
H46	Hecke	östl. Rebacher	1778 / 1783 / 1784 / 1790 / 1783
H47	Hecke	oberhalb Rebacher	1704
H48	Hecke	Hurlisbüel	1705 / 1706 / 1707
H49	Hecke	Bick	1309 / 1659
H50	Hecke	Z'Allewinde	1579 / 1581
H51	Hecke	Oberbick	1286 / 1287

<i>Nr.</i>	<i>Objektyp</i>	<i>Flurname / Strassenname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
H52	Hecke	Oberbick	1274 / 1276 / 1277 / 1286 / 1287 / 1288 / 1289 / 1290
H53	Hecke	Erliacher (oberh. Reben)	1239 / 1241 / 1242 / 1243 / 1244 / 1245 / 1248 / 1250 / 1251 / 1252 / 1259 / 3071
H54	Hecke	Unterbick	1232 / 1234 / 1235 / 1240 / 1241
H55	Hecke	südöstl. Unterbick	1216 / 1218 / 1219 / 1220
H56	Hecke	Grüt	1342
H57	Hecke	Grüt, Strassenrand	1342 / 4854
H58	Hecke	Sportplatz Tägerhard	3603
H59	Hecke	Bifig	3093
H60	Hecke	Bickguet / Erliacher	544 (5117)

Bäume, § 34 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Objektyp</i>	<i>Flurname / Strassenname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
B01	Baum, MM (Moderne Melioration)	Steindler	2244
B02	Nussbaum	nördl. Birch	4545
B03	Baum, MM	Nassächer	2344
B04	Baum, MM	Nassächer	2170
B05	Baum, MM	Birch	2071
B06	Baum, MM	Aspächer	2086
B07	Nussbaum	im Höch	4576
B08	Baum, MM	Bode	2096
B11	2 Rosskastanien	Ötlikon	193
B12	Linde	Ötlikon	3315
B13	Nussbaum	Ötlikon	234
B14	Baum, MM	Grosswise	3286
B15	Baum, MM	Bifang	1750
B18	Nussbaum	Bachstrasse	318
B19	Baum, MM	Ifang	258 / 4330
B20	2 Linden	Schulstrasse / Kempfhofstrasse	4330
B22	Rosskastanie	Restaurant Bahnhof	38
B23	Baum, MM	Holzweg	1680
B24	Linde	Chileweg	472
B25	2 Rosskastanien	Dorfstrasse / Bachstrasse	364

B26	Linde	Schulstrasse	362
B27	10 Platanen, 5 Linden	Schulanlage	527
<i>Nr.</i>	<i>Objektyp</i>	<i>Flurname / Strassenname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
B28	4 Spitz-Ahorne	Gemeindehaus	527
B29	2 Linden	Kirche	518
B30	3 Platanen	Restaurant Rössli	491
B31	2 Linden	Landstrasse	3260
B33	Baum, MM	Rebacher	1703
B35	Linde	Bickguet	544
B36	Säulen-Pappel	Weinberggrain	1263
B37	Nussbäume	Bick	1306 / 1307 / 3896
B38	Linde	Zelglistrasse / Gmeumeristrasse	4680
B39	3 Platanen	Restaurant Steinhof	649
B40	Trauerweide	Ev.-ref. Friedhof	3434
B41	Blutbuche	Kath. Friedhof	518
B42	Nussbaum	Buechstrasse	3710
B43	Nussbaum	Buechzelglistrasse	1118
B44	4 Birken	Birkenweg	1072 / 4320 / 4195
B45	Nussbaum	Altwiesenstrasse	3834
B46	Silberahorn	Schliffenenweg	3838
B47	Hasel	Dorfstrasse	451
B48	Baumreihe	Sportanlage	1630

Geologische Objekte, § 34 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Objektyp</i>	<i>Flurname / Strassenname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
G01	2 Findlinge	oberh. Gmeumeriächer	58
G02	2 Findlinge	oberh. Gmeumeriächer	2437
G03	1 Findling	Neuwise	3962
G04	1 Findling	Taunerwise	1007
G05	4 Findlinge	Buechwald	3026
G06	1 Findling	Rebberg Bick	1276
G07	Erratiker / Aufschluss (Aussichtspunkt)	„Hasel“	2

Trockenmauern, § 34 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Objektyp</i>	<i>Flurname / Strassenname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
T01	Stützmauer Basis Rebberg	Bickguet / Eriacher	544 (5117)
T02	Stützmauer Basis Feldweg	Bick (oberhalb Reben)	1276 / 1277
T03	Stützmauer Terrasse Rebberg	Bick / Gipf	1276

T04	Stützmauer Terrasse Rebberg	Buechrai / Zelglistrasse	63 - 72
T05	Stützmauer Zufahrt Steinbruch	Hasel	3956
T06	Stützmauer hist. Rebberg	Aggenbuel	2963

Weiher, § 34 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Objektyp</i>	<i>Flurname / Strassenname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
S01	Weiher	Bolle	2861
S02	Weiher	Bolle / Schmidli	3613
S03	Weiher	Greppe	3241
S04	Weiher	Schlemmerhütte	3253
S05	Weiher	Lugibach	3238
S06	Weiher	Alte Otelfingerstrasse	2923
S07	Kleingewässer, MM (Moderne Melioration)	Bietschäre	2309
S08	Weiher	Areal Peterhans	718
S10	Weiher	Schliffene	1007
S11	Weiher	Taunerwise	1007
S12	Weiher	Wiid	1390

Aussichtspunkte, § 34 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Objektyp</i>	<i>Flurname / Strassenname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
A01	Aussichtspunkt	Aggebüel	2947
A02	Aussichtspunkt	Guggech	2386
A03	Aussichtspunkt	Flüefeld	2515
A04	Aussichtspunkt	Hasel	29
A05	Aussichtspunkt	Wiemel	3105
A06	Aussichtspunkt	Gipf	1659
A07	Aussichtspunkt	Z'Allewinde	1305

Kulturobjekte, § 35 BNO

<i>Bauinventar- Nr.</i>	<i>Kommunale- Nr.</i>	<i>Objektyp</i>	<i>Flurname / Stras- senname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
	K01	Grenzstein	Bollacker	3154
933D	K02	Grenzstein	Stoffelbränneli	2839 / 3237
	K03	Brunnen	Aggebüel	2947
	K04	Grenzstein	Gchütt	3136 / 3139
933C	K05	Grenzstein	Steindler	4525 / 4526
	K06	Grenzstein	Schwarzebach	4533 / 4553 / 4557

<i>Bauinventar- Nr.</i>	<i>Kommunale- Nr.</i>	<i>Objektyp</i>	<i>Flurname / Stras- senname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
	K07	Grenzstein	Gmeumeriwald	2692
	K08	Grenzstein	Gmeumeriwald	2289 / 2290 / 2291 / 2692
	K09	Grenzstein	Gmeumeriwald	2292 / 2692
	K10	Brunnen	Bietschäre	2369
933B	K11	Grenzstein	Bahnübergang As- pächer	4568
	K12	Grenzstein	Gmeumeriächer	2443 / 2444
	K13	Brunnen	Kempfhof	299
931H	K14	Brunnen	Kempfhof	4382
931G	K15	Brunnen	Kempfhof	279
943A	K16	Brunnen	Ötlikon	3294
943D	K17	Brunnen	Ötlikon	225
943B	K18	Brunnen	Ötlikon	193
943C	K19	Brunnen	Ötlikon	229
	K20	Brunnen	Ötlikon	4457
	K21	Brunnen	Ötlikon	3285
933A	K22	Grenzstein	Müliwise	4583 / 4599
	K23	Grenzstein	Schwellächer	4579 / 4580
933F	K24	Grenzstein	Chlosterschür	940
933G	K25	Grenzstein	Stausee	940 / 3155
	K26	Brunnen	Waldhütte Chefihau	4885
	K27	Wegkreuz	Chefihau	4885
930	K28	Wegkreuz	Dorfstrasse / Land- strasse	458
931B	K29	Brunnen	Dorfstrasse	472
	K30	Brunnen	Dorfstrasse	451
931F	K31	Brunnen	Brunnenweg	330
	K32	Brunnen	Brunnenweg	334
	K33	Grenzstein	Wieracher	4588
931E	K34	Brunnen	Dorfstrasse	3255
931D	K36	Brunnen	Schulanlage	527
931C	K37	Brunnen	Friedhof	518
	K38	Brunnen	Schulanlage	527
931A	K39	Brunnen	Restaurant Rössli	488
	K40	Brunnen	Landstrasse	3260
	K41	Bewässerungsgraben	Neuwisen	936 / 3962 / 3963 / 3964

<i>Bauinventar- Nr.</i>	<i>Kommunale- Nr.</i>	<i>Objektyp</i>	<i>Flurname / Stras- senname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
	K42	Bewässerungsgraben	Neuwisen	1006 / 1018 / 1019 / 1020 / 1021 / 1022 / 1023 / 1024 / 1025 / 1026 / 3770 /3965
	K43	Brunnen	Kindergarten Buech	3679
	K44	Wegkreuz	Landstrasse	547
	K45	Wegkreuz	Gipf	1305
	K46	Brunnen	Bickguet	544
	K47	Brunnen	Erliacher	1170
	K48	Brunnen	Unterbick	4075
	K49	Grenzstein	Stockrüti	4521 / 4598
	K50	Grenzstein	Nachtweid	1809
	K51	Grenzstein	Bick Nord	3159
	K52	Grenzstein	Hüttiker Berg	4284
	K53	Grenzstein	Oberer Bick	4284
	K54	Grenzstein	Oberer Bick	3343
	K55	Grenzstein	Oberer Bick	3343
	K56	Grenzstein	Bickacher	3343
	K57	Grenzstein	"Spinnmüeterli"	4853
	K58	Grenzstein	Bickacher	4609 / 4852
	K59	Grenzstein	Grüt	4609
	K60	Grenzstein	Bick	3343
	K61	Grenzstein	Märzenacher	4520
	K62	Friedhofkreuz		
933E	K63	Grenzstein	Tägerhard	939

Erhaltenswertes Gebäude, § 37 BNO

<i>Bauinventar- Nr.</i>	<i>Objekt, Bemerkung</i>	<i>Adresse</i>	<i>Gebäude Nr.</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
952	Autobahnraststätte (1971/72); primär äussere Erscheinung	A1	872	3965 / 3966 / 4616

Gebäude mit Substanzschutz, § 36 BNO

Nr.	Objekt, Bemerkung	Adresse	Gebäude Nr.	Parzelle Nr.
901	Röm.-kath. Pfarrkirche (1666, 1867)	Schulstrasse	97	518
902	Röm.-kath. Pfarrkirche St. Maria und Antonius (1936/37)	Schulstrasse	371	518
903	Reformierte Pfarrkirche (1936/37)	Gipfstrasse	370	3434
904	Reformiertes Pfarrhaus (1884/85)	Schulstrasse 40	113	362
905	Altes Schulhaus (1902/03)	Schulstrasse 36	209	527
906	Katholisches Schulhaus (1813, 1830/31)	Schulstrasse 22	99	3477
907	Gemeindehaus und Schulanlage (1957)	Schulstrasse 24, 26, 34	607 / 608	527
908	Feuerspritzenhaus (1891)	Schulstrasse / Dorfstrasse	103	524
909	Bäuerlicher Vielzweckbau, Weinbauernhaus (18. Jh.)	Landstrasse 86	81	4800
910	Gasthof "Rössli" (1807)	Landstrasse 77	44	491
912	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1840)	Dorfstrasse 1	21	4305
913	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1730)	Dorfstrasse 19	49	3318
914	Bäuerlicher Vielzweckbau (1848)	Dorfstrasse 27	70	364
915	Wohnhaus, Weinbauernhaus (1726, 1870)	Mühlegasse 12	78A/B	520
916	Bäuerlicher Vielzweckbau (18. Jh.)	Bachstrasse 18. 20	64	378
917	Bäuerlicher Vielzweckbau (1842)	Bachstrasse 53	154	315
918	Waschhaus (19. Jh.)	Bachstrasse	1803	322
920	Doppelwohnhaus (1874)	Schulstrasse 65	120	334
921	Altes Gemeindehaus (1857)	Kempfhof, Quellenweg 11	161	4868
922	Doppelwohnhaus mit Scheune (frühes 19. Jh.)	Kempfhof, Kempfhofstrasse 21	164 / 165	305 / 306
926	Speicher (19. Jh.)	Kempfhofstrasse	169	278
927	Klostorscheune (1769) mit älterer Wappentafel (1679)	Tägerhard, Chlosterschürstrasse 1	1	940
928	Aufnahmegebäude mit Güterschuppen (1876/77)	Bahnhofstrasse 8	8	4842

Nr.	Objekt, Bemerkung	Adresse	Gebäude Nr.	Parzelle Nr.
929	Steinbruch und Emma-Kunz-Zentrum mit Wohnhaus (um 1840) und Scheune (um 1880)	Steinbruchstrasse 5	5 / 6	2
936	Schul- und Gemeindehaus (um 1840)	Ötlikon, Otelfingerstrasse 9	186	191
937	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800)	Ötlikon, Otelfingerstrasse 1	181	4457
938	Bäuerlicher Vielzweckbau, Doppelbauernhaus mit Nebengebäude (1645, 1865)	Ötlikon, Otelfingerstrasse 2, 4	199 / 200	234
939	Bäuerlicher Vielzweckbau, Doppelbauernhaus (1795)	Ötlikon, Otelfingerstrasse 3	183B	217 / 218
940	Bäuerlicher Vielzweckbau mit Waschhaus (um 1800)	Ötlikon, Otelfingerstrasse 7	185	193
941	Bäuerlicher Vielzweckbau (18. Jh.)	Ötlikon, Müliwiseweg 2	197	228
942A	Waschhaus (1843)	Ötlikon, Otelfingerstrasse 5	182	217
942B	Waschhaus (um 1840)	Ötlikon, bei Otelfingerstrasse 10	190	3294
942C	Waschhaus (um 1840)	Ötlikon, bei Otelfingerstrasse 2, 4	201	234
942D	Wagenschopf und Speicher (19. Jh.)	Ötlikon, bei Otelfingerstrasse 2, 4	196	230
944	Scheune (19. Jh.)	bei der Mühle	921	494
945	Bäuerlichen Vielzweckbau (1896; mit älterem Kern)	Ötlikon, Otelfingerstrasse 6	195	225
946	Bäuerliches Wohnhaus mit freistehender Scheune (1947, mit älterem Gewölbekeller)	Haselstrasse 12	16	50
947	Gewerblich-ländlicher Gebäudekomplex (17. - 19. Jh.)	Mühlegasse 2	80	510
948	Bäuerlicher Vielzweckbau (1860) mit externem Gewölbekeller	Mühlegasse 4, 6	393 / 79	3455 / 511 / (4753)
949	Wohn- und Gewerbehaus (1830)	Dorfstrasse 13	24	437
950	Restaurant "Alpenrösli" (um 1900)	Schulstrasse 25, Dorfstrasse 49	105	368
953	Schweinestall (1924)	Bickgut	269	544

Gebäude mit Volumenschutz, § 38 Abs. 4b BNO

<i>Nr.</i>	<i>Objekt, Bemerkung</i>	<i>Adresse</i>	<i>Gebäude Nr.</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
936	Anbau Schul- und Gemeindehaus (um 1840)	Ötlikon, Otelfingerstrasse 9	186	191
937	Scheune von bäuerlichem Vielzweckbau (um 1800)	Ötlikon, Otelfingerstrasse 1	181	4457
939	Bäuerlicher Vielzweckbau, Doppelbauernhaus (1795)	Ötlikon, Otelfingerstrasse 5	183A	217
940	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800)	Ötlikon, Otelfingerstrasse 7	185	193
941	Scheune von bäuerlichem Vielzweckbau (18. Jh.)	Ötlikon, Müliwiseweg 2	197	228
942C	Waschhaus (um 1840)	Ötlikon, bei Otelfingerstrasse 2	201	234
945	Bäuerlicher Vielzweckbau (1896, mit älterem Kern)	Ötlikon, Otelfingerstrasse 6	195	225

ORIENTIERUNGSI N H A L T

Kantonale Denkmalschutzobjekte

<i>Nr.</i>	<i>Objekt, Bemerkung</i>	<i>Adresse</i>	<i>Gebäude Nr.</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
001	Kloster Fahr, Klosterkirche	Kloster Fahr	144	3092
002	Turm röm.-kath. Pfarrkirche	Schulstrasse	97	518
003	Röm.-kath. Pfarrhaus (1783)	Schulstrasse 21	101	518
004	Alte Mühle (um 1600)	Mühlegasse 15	77	503
005	Bickgut	Landstrasse 124	131/132	544
006	Speicher (17. Jh.)	Dorfstrasse 19	48	3318
007	Mühle Oetlikon (1637/38)	Müliwiseweg 4	202	3285
008	Kloster Fahr, Konventgebäude	Kloster Fahr	141/142/143	3092
009	Kloster Fahr, Propstei	Kloster Fahr	140	3092
010	Kloster Fahr, St. Anna-Kapelle	Kloster Fahr	151	3092
011	Kloster Fahr, Mühle (1832/33)	Kloster Fahr	147	3092
012	Kloster Fahr, Trotte (18. Jh.)	Kloster Fahr	138	3092
013	Kloster Fahr, Gasthaus (1755)	Kloster Fahr	139	3092
014	Kloster Fahr, Scheune und Schopf (1989)	Kloster Fahr	137	3092
015	Weinbauernhaus (1767)	Kempfhofstrasse 25	172A/B	302/303



GEMEINDE WÜRENLOS

**Reglement
über den Ausgleich
von Planungsvorteilen**

vom 29. April 2025

Die Einwohnergemeinde Würenlos, gestützt auf Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) ¹⁾ sowie §§ 28a ff. des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Juli 2024) ²⁾, beschliesst:

Mehrwertabgabe	§ 1 Der Abgabesatz für die Mehrwertabgabe bei a) Einzonungen von Grundstücken in eine Bauzone, b) den Einzonungen gleichgestellten Umzonungen innerhalb Bauzonen gemäss (§ 28a Abs. 1 BauG) ²⁾ ist in § 9 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) festgelegt. Sollte diese Bestimmung im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglementes noch nicht in Kraft sein, gilt übergangsrechtlich ein Abgabesatz von 30 %.
	§ 2 ¹⁾ Als Planungen im Sinne von § 28a Abs. 2 BauG ²⁾, deren Vorteile auszugleichen sind, gelten die allgemeine Nutzungsplanung oder der Erlass von Sondernutzungsplänen. ²⁾ Der Gemeinderat ist gehalten, mit Grundeigentümerschaften Verträge zum Ausgleich anderer Planungsvorteile gemäss § 28a Abs. 2 BauG ²⁾ anzustreben, insbesondere bei a) Aufzonungen (beispielsweise Erhöhung der Ausnützungsziffer oder der Vollgeschosszahl); b) Anpassung der Bau- und Nutzungsvorschriften, die zu einer Erhöhung der möglichen baulichen Dichte führen; c) Umzonungen, wie beispielsweise die Zuweisung von Gewerbebezonen oder von Spezialzonen Gärtnerei und Gartenbau in eine Wohnzone; d) Festlegung von Spezialzonen gemäss Art. 16a Abs. 3 und 18 RPG ¹⁾; e) Sondernutzungsplanungen; und entsprechende Vertragsverhandlungen zu führen. ³⁾ Der Ausgleich ist monetär und/oder in anderer Form zu leisten. ⁴⁾ Gegenstand solcher Verträge können insbesondere sein: a) Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität, namentlich die Schaffung und die Gestaltung öffentlicher Räume wie die Erstellung oder die Aufwertung von Parks, Plätzen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen; b) die Erstellung von oder Beteiligung an der Infrastruktur, insbesondere an der Förderung des öffentlichen und geteilten Verkehrs und dessen Zugänglichkeit sowie des Fussverkehrs;

¹⁾ SR 700

²⁾ SAR 713.100

Spezialfonds	c) die Erstellung von oder Beteiligung an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen, insbesondere für Bildung, Kultur, Soziales, Gesundheit und Sport; d) Massnahmen zur lokalen Hitzeverminderung, Biodiversitätsförderung sowie Lärmsenkung; e) Massnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der Baukultur auf kommunaler Ebene, insbesondere Beiträge an die Mehrkosten von Gebäuden mit Substanzschutz; f) der Abtausch oder die Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die Einräumung von Wegrechten oder von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse; g) die Schaffung von preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum; h) Unterhaltsverpflichtungen. § 3 ¹⁾ Die Erträge der gesetzlichen Mehrwertabgabe und die monetären Leistungen des vertraglichen Ausgleichs anderer Planungsvorteile werden in einen Spezialfonds einbezahlt. ²⁾ Der Spezialfonds wird durch den Gemeinderat verwaltet.
	§ 4 ¹⁾ Die Mittel des Spezialfonds werden insbesondere a) für Entschädigungszahlungen der Gemeinde für materielle Enteignung aufgrund raumplanungsrechtlich gebotener Massnahmen; b) für die in § 2 Abs. 4 erwähnten Zwecke, soweit sie nicht durch Realleistungen geleistet werden; c) Durchführung von qualitätssichernden Verfahren zur Erhöhung der Siedlungsqualität (z. B. Testplanung, Studienauftrag, Wettbewerb); d) Nutzbarmachung von brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen, verwendet. ²⁾ Über die Verwendung der Mittel aus dem Spezialfonds entscheidet der Gemeinderat bis zu einem Betrag von Fr. 150'000.00 abschliessend; über diesem Betrag liegende Verwendungen fallen in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung. ³⁾ Die Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe werden dem Spezialfonds belastet. ⁴⁾ Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Verordnung über die Mehrwertabgabe ¹⁾, soweit mit dem vorliegenden kommunalen Reglement nicht davon abgewichen wird. Soweit sie das kantonale Verfahren bzw. kantonale Beiträge betreffen, gelten sie sinngemäss auch für das kommunale Verfahren bzw. kommunale Beiträge.

¹⁾ Verordnung über die Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabeverordnung, MWAV) vom 15. März 2017 (SAR 713.116)

§ 5

Berechnung der Austrittsleistung

¹ Der Gemeinderat ist für die Berechnung des Ausgleichs von Planungsvorteilen zuständig. Er kann dafür Fachpersonen beiziehen.

² Der Planungsvorteil bzw. der Mehrwert ergibt sich aus der Differenz der Verkehrswerte (ohne Bauten und Anlagen) vor und nach der Planungsmassnahme.

³ Massgebend für die Höhe der Ausgleichsleistung ist der Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Planungsmassnahme (Nutzungsplanung, Sondernutzungsplanung), die den Mehrwert herbeigeführt hat.

⁴ Für die Berechnung der Höhe der Planungsvorteile können fallweise folgende Gestehungskosten in Abzug gebracht werden:

- a) Planungskosten von privat bezahlten Sondernutzungsplänen (inklusive Kosten von Konkurrenzverfahren, wenn eine vom Gemeinderat bestimmte Vertretung in der Jury vertreten ist);
- b) Schätzungskosten;
- c) Leistungen im Zusammenhang mit Erschliessungen, die über den Anteil der Grundeigentümer gemäss Gebührenverordnung zum Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen hinausgehen.

⁵ Nicht in Abzug gebracht werden können Leistungen, die zur Erfüllung von qualitativen Vorgaben aus der BNO oder zur Erfüllung von Voraussetzungen für einen Bonus in Sondernutzungsplangebieten nötig sind (z. B. höherer Energiestandard, Lärmschutzmassnahmen usw.).

§ 6

Sicherstellung und Bezug

¹ Im verwaltungsrechtlichen Vertrag kann die Gemeinde eine Sicherstellung der Ausgleichsleistungen verlangen (z.B. Anmerkung des Vertrags im Grundbuch, Bankgarantie in Form einer Solidarbürgschaft, Grundpfand).

² Der Bezug des Ausgleichs von Planungsvorteilen wird im verwaltungsrechtlichen Vertrag geregelt. In der Regel erfolgt der Bezug im Zeitpunkt der Veräusserung des Grundstücks oder im Rahmen der Erteilung einer Baubewilligung (§ 28d Abs. 1 BauG ¹⁾). Der Veräusserung gleichgestellt sind die in § 96 Abs. 2 Steuergesetz ²⁾ genannten Tatbestände. Aufgeschoben werden kann der Bezug gemäss den in § 97 Abs. 1 StG ²⁾ aufgeführten Tatbeständen. Bei Sondernutzungsplanungen erfolgt der Bezug in aller Regel im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung.

³ Der Bezug einer Ausgleichsleistung kann bei untergeordneten Bauvorhaben, z. B. ohne Erstellung von zusätzlichen Geschossflächen oder untergeordneten Nutzungsänderungen, durch den Gemeinderat ganz oder teilweise aufgeschoben werden.

¹⁾ SAR 713.100

²⁾ Steuergesetz (StG) vom 15. Dezember 1998 (SAR 651.100)

§ 7

Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt per 1. Januar 2026 in Kraft.

§ 8

Übergangsbestimmungen

Dieses Reglement findet auf alle bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht rechtskräftigen Nutzungs- und Sondernutzungspläne Anwendung.

Beschlossen durch die Einwohnergemeindeversammlung am 29. April 2025.

Würenlos, 29. April 2025

GEMEINDERAT WÜRENLOS

Der Gemeindeammann:
Anton Möckel

Der Gemeindeschreiber:
Daniel Huggler



GEMEINDE WÜRENLOS

SYNOPSIS

Gebührenreglement Raumplanung, Umwelt, Bauwesen

vom 01. Dezember 1995



GEMEINDE WÜRENLOS

SYNOPSIS

Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Vorlage zur Gemeindeversammlung vom 29. April 2025

Die Einwohnergemeindeversammlung Würenlos erlässt, gestützt auf § 5 Abs. 2 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 46 Abs. 1 der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 01. Dezember 1995, folgendes

Gebührenreglement für Raumplanung, Umweltschutz, Bauwesen

§ 1

Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Die Gebühren werden geschuldet, auch wenn von einer erteilten Bewilligung kein Gebrauch gemacht wird.

*Regelung bei
Nichtgebrauch
neu unter
§ 3 Abs. 2*

*neu, Definition
der Bausumme*

Die Einwohnergemeinde Würenlos, gestützt auf

- § 20 Abs. 2 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindengesetz) vom 19. Dezember 1978,
- § 5 Abs. 2 des kantonalen Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993,
- und § 70 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Würenlos vom 29. April 2025,

beschliesst folgendes Gebührenreglement:

§ 1

Grundsätze

¹ Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Ebenfalls der Gebührenpflicht unterstellt sind meldepflichtige Bauten und Anlagen.

² Für die Behandlung von Baugesuchen, Gesuchen um Vorentscheide sowie für meldepflichtige Bauten und Anlagen sind Gebühren gemäss diesem Reglement zu entrichten.

§ 2

Bausumme

¹ Die voraussichtliche Bausumme entspricht den mutmasslichen, für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung nach SIA-Norm geschätzten Baukosten.

² Sind die Angaben des Gesuchstellers über die voraussichtlichen Baukosten offensichtlich unzutreffend, setzt der Gemeinderat die Gebühr aufgrund der erfahrungsgemäss zu erwartenden Baukosten fest. In Streitfällen ist die Schätzung der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) massgebend.

§ 2

Für die Behandlung von Baugesuchen und Vorentscheiden, für behördliche Stellungnahmen sowie für Baukontrollen, Planänderungen usw. sind die folgenden einmaligen Gebühren zu entrichten:

- a) Für Vorentscheide:
0,5 ‰ der geschätzten Bausumme, ohne Anrechnung bei Erteilung einer Baubewilligung.
- b) Für behördliche Stellungnahmen:
Nach Aufwand im Rahmen des Gebührenansatzes für Vorentscheide.
- c) Für bewilligte Baugesuche:
2,0 ‰ der errechneten Bausumme, für Gebäude aufgrund der nach SIA-Norm erstellten kubischen Berechnung, mindestens aber Fr. 200.--.

Für Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten Fr. 100.-- bis Fr. 200.--.
- d) Für zurückgezogene und abgelehnte Baugesuche: 80 % der ordentlichen Gebühr nach § 2 lit. c.
- e) Für Baukontrollen:
Je Baukontrolle Fr. 75.--.
- f) Für Planänderungen:
Nach Aufwand der Gemeindeverwaltung und Umfang der vorgenommenen Änderungen.

*Rabatt für
abgelehnte oder
zurückgezogene
Baugesuche
weglassen*

*Kontrollen
neu in § 5*

§ 3

Gebühren

¹ Für die Behandlung von Gesuchen werden folgende Behandlungsgebühren erhoben:

- a) Voranfragen, behördliche Stellungnahmen:
Nach Aufwand, maximal 0,5 ‰ der geschätzten Bausumme, mind. Fr. 200.00, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung. Die einfache Erstanfrage ist kostenfrei.
- b) Vorentscheide:
Nach Aufwand, maximal 0,7 ‰ der geschätzten Bausumme, mind. Fr. 500.00, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung
- c) Baugesuche, Baubewilligungen:
2,5 ‰ der Bausumme (bis 10 Mio. Franken), mind. Fr. 500.00.
2,0 ‰ der Bausumme (über 10 Mio. Franken)
- d) Baugesuche für übrige baubewilligungspflichtige Bauten wie
Kleinbauten, geringfügige Um-, An- und Aufbauten sowie Sicht- und Lärmschutzwände, Einfriedungen, Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung usw.:
Nach Aufwand, mind. Fr. 300.00.
- e) Abgelehnte oder zurückgezogene Baugesuche:
Im Rahmen des ordentlichen Gebührensatzes für Baubewilligungen.
- f) Projektänderungen:
Nach Aufwand der Bauverwaltung und Umfang der vorgenommenen Änderungen.

§ 3

Entsteht der Gemeindeverwaltung durch die Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeit oder werden durch Nichtbefolgung der Bau- und Nutzungsordnung, von Baubewilligungen und Verfügungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen usw. notwendig, so sind diese in jedem Falle durch den Gesuchsteller zu vergüten.

§ 4

Die Kosten für Publikation, Profilkontrolle und Kontrollen des Feuerschauers, Ortsexperten usw. sind vom Baugesuchsteller zu tragen.

§ 5

Die Kosten für Gutachten, die Prüfungen "Kommunaler Brandschutz" und "Energienachweis", spezielle Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen sind durch den Gesuchsteller zu tragen.

*§§ 4 und 5
zusammengefasst
im neuen § 5
"Weitere Kosten"*

g) Meldepflichtige Bauten und Anlagen:
Nach Aufwand, mind. Fr. 200.00.

² Die Gebühren werden geschuldet, auch wenn von der erteilten Bewilligung kein Gebrauch gemacht wird.

§ 4

Besondere
Aufwendungen

Entsteht der Gemeindeverwaltung durch die Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeit oder werden durch Nichtbefolgung der Bau- und Nutzungsordnung, von Baubewilligungen und Verfügungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Abklärungen, Kontrollen usw. notwendig, sind diese in jedem Fall durch den Gesuchsteller zu vergüten.

§ 5

Weitere Kosten

Die Kosten für Messungen, Kontrollen, spezielle Beaufsichtigungen oder externe Kosten sind nach Aufwand durch den Gesuchsteller zu tragen. Darunter fallen insbesondere:

- Publikationskosten
- Profilkontrollen
- Baukontrollen
- Prüfung, Bewilligung und Abnahme Brandschutz
- Prüfung, Bewilligung und Abnahme Schutzraumbau
- Prüfung, Bewilligung und Abnahme Entwässerung
- Prüfung und Bewilligung Energienachweis
- Fachgutachten und Fachberatungen zu rechtlichen, planerischen, architektonischen und ortsbaulichen Themen

§ 6

Für die Benützung von öffentlichem Grund und Boden während der Bauzeit (Aufstellen von Gerüsten, Deponien, Bauschutt, Baracken usw.) sowie für Grabenaufbrüche wird für die Fläche, welche dem Fussgänger- und Fahrzeugverkehr entzogen wird, eine Gebühr von Fr. 4.00 pro m² und Monat erhoben. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet. Es erfolgt eine Verrechnung von mindestens Fr. 100.00.

In § 3 lit. g verschoben (alle Gebühren an einem Ort)

§ 7

Die Gebühren sind indexiert und basieren auf dem Stand des Landesindexes für Konsumentenpreise von 115,5 Punkten (Stand 01.04.1995, Basis 01.10.1988). Erhöht sich der Landesindex um 10 % (das erste Mal um 11,55 Punkte), so erhöht sich die geschuldete Gebühr ab dem folgenden Monat entsprechend um 10 %. Der Gemeinderat legt die Gebührenerhöhung fest und gibt diese bekannt.

Entfällt, Vereinfachung der Handhabung

- Gebühren von kantonalen Behörden oder Bundesbehörden
- Dienstbarkeiten oder Anmerkungen im Grundbuch

§ 6

Benützung von öffentlichem Grund

Für die Benützung von öffentlichem Grund und Boden während der Bauzeit (Aufstellung von Gerüsten, Deponien, Bauschutt, Baracken usw.) sowie für Grabenaufbrüche wird für die Fläche, welche dem Fussgänger- und Fahrzeugverkehr entzogen wird, eine Gebühr von Fr. 4.00 pro m² und Monat erhoben. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet. Es erfolgt eine Verrechnung von mindestens Fr. 100.00.

Vergleichszahlen zu § 6

Spreitenbach (2003 / 2022)

Fr. 2.50 pro m²

Verrechnung erst ab Fr. 50.00

Ehrendingen (2022)

Fr. 1.00 pro m²

Verrechnung erst ab Fr. 100.00

Wettingen (2018)

Fr. 8.00 pro m²

neu

Sondernutzungs-
planung

§ 7

¹ Die Grundeigentümer, welche von privaten Sondernutzungsplänen (Erschliessungs- und Gestaltungspläne) einen Nutzen haben, leisten nach Massgabe der Grundstücksfläche und / oder des Mehrwertes Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung der Sondernutzungspläne.

² Als Kosten der Erstellung und Änderung gelten namentlich:

- a) Die Erarbeitung der Sondernutzungspläne, sofern diese nicht bereits durch die Privaten erstellt wurden;
- b) Das Erstellen von Fachgutachten;
- c) Das Erstellen von allfälligen Dienstbarkeiten, öffentlich-rechtlichen Verträgen;
- d) Der Aufwand der Verwaltung;
- e) Die Publikationskosten.

³ Die Grundeigentümerbeiträge setzen sich aus den Kosten gemäss Abs. 2 bis maximal Fr. 30'000.00 zusammen.

⁴ Die Beiträge werden mit der Genehmigung des Sondernutzungsplans durch das zuständige kantonale Departement fällig.

⁵ Zahlungspflichtig ist der im Zeitpunkt der Genehmigung des Sondernutzungsplans durch das zuständige kantonale Departement im Grundbuch eingetragene Grundeigentümer.

§ 8	<i>neu</i>
Dieses Gebührenreglement tritt auf den 01. Februar 1996 in Kraft.	<i>neu keine Teuerungs- regelung, Verein- fachung der Handhabung</i>
	<i>neu</i>

	§ 8
Fälligkeit	Die Gebühren werden innert 30 Tagen ab der Zustellung der Verfügung oder der Zustellung der Gebührenrechnung fällig. Wenn Beschwerde erhoben wird, tritt die Fälligkeit nach Rechtskraft des Entscheides ein.
	§ 9
Stundenansatz	Der Stundenansatz für Aufwendungen der Verwaltung beträgt Fr. 130.00 (Stundenmitteltarif).
	§ 10
Inkrafttreten	Dieses Gebührenreglement tritt auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bau- und Nutzungsordnung vom 29. April 2025 in Kraft. Es ersetzt das Gebührenreglement Raumplanung, Umwelt, Bauwesen vom 1. Dezember 1995.
	§ 11
Übergangsbestimmung	Dieses Gebührenreglement ist auf alle im Zeitpunkt der Inkraftsetzung hängigen Baugesuche anwendbar.

Gebührenreglement Raumplanung, Umwelt, Bauwesen

Dieses Gebührenreglement wurde am 01. Dezember 1995 von der Einwohnergemeindeversammlung genehmigt.

Würenlos, 01. Dezember 1995

Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung

Beschlossen durch die Einwohnergemeindeversammlung am 29. April 2025.

Würenlos, 29. April 2025

GEMEINDERAT WÜRENLOS

Der Gemeindeammann:
Anton Möckel

Der Gemeindeschreiber:
Daniel Huggler

