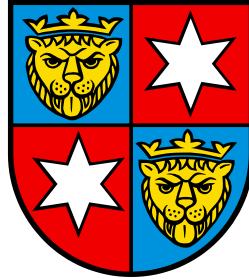


EINWOHNERGEMEINDE SPREITENBACH



**BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG
(BNO)**

2003

(Stand 2012)





Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Geltungsbereich	4
2	Raumplanung	5
3	Zonenvorschriften	6
3.1	Bauzonen.....	6
3.2	Landwirtschaftszone.....	18
3.3	Schutzzonen.....	19
3.4	Überlagerte Schutzzonen.....	20
3.5	Schutzobjekte.....	22
3.6	Spezialzonen gemäss Art. 18 RPG.....	23
4	Definitionen	25
5	Bauvorschriften	27
6	Allgemeine Schutzvorschriften	35
7	Vollzug und Verfahren	38
8	Schluss- und Übergangsbestimmungen	39
9	Anhang 1	42
9.1	Naturobjekte.....	42
9.2	Geologische Aufschlüsse.....	43
9.3	Kulturobjekte.....	43
9.4	Wegkreuze, Bildstöcke, Gedenkstätten.....	44
9.5	Klostersteine.....	44
10	Anhang 2	45
10.1	Gebührenordnung.....	45
11	Erläuterungsskizzen	47
11.1	Ausnützung Dach- und Attikageschosse.....	47



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

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

1 Geltungsbereich

§ 1

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

Geltungsbereich

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

§ 2

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

Übergeordnetes Recht

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

§ 3

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

Verhältnis zum Privatrecht

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



2 Raumplanung

§ 4

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

Siedlungserneuerung

§ 5

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

Sonder-nutzungsplan-pflicht



3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus: Bauzonen

Bauzonen	Vollgeschosse	Max. Ausnutzung (Baumassenziffer)	Max. Gebäudehöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Grünflächenanteil (GA)	
				klein	gross			
Einfamilienhauszone § 7	E2 gelb	2	0.3	7.00 m	4.00 m	-	II	-
Wohnzone 2 § 7	W2 hellorange	2	0.45	7.00 m	4.00 m	-	II	-
Wohnzone 3 § 7	W3 dunkelorange	3	0.6	10.00 m	6.00 m	-	II	20 %
Wohnzone 5 § 7	W5 rot	5	0.7	16.00 m	10.00 m	16.00 m	II	20 %
Wohnzone Bestand § 8	WB weinrot	***	***	***	***	***	II	20 %
Dorfkernzone § 9	D hellbraun	2	-	*	*	*	III	-
Einkaufszone § 10	EZ beige	-	1.05 für Büro- und Wohnnutzung max. 0.45	*	*	*	III	-
Handels- und Gewerbezone § 11	HG grau	*	3.00	*	*	*	III	-
Wohn- und Gewerbezone § 12	WG rot/schraffiert	3	0.8	12.00 m	6.00 m	-	III	20 %
Wohn- und Gewerbezone § 12 ^{bis}	WG4 dunkelrot/schraffiert	4	1.2	20.00 m	10.00 m	-	III	20 %
Arbeitsplatzzone 1 § 13	A1 rosa	-	(7.00)	27.00 m	*	*	IV	15 %
Arbeitsplatzzone 2 § 14	A2 violett	-	(5.00)	13.00 m	**	**	III	20 %
Arbeitsplatzzone 3 § 14 ^{bis}	A3 violett/schraffiert	-	(5.00)	13.00 m	**	**	III	20 %
Arbeitsplatzzone 4 § 14 ^{ter}	A4 rosa/schraffiert	-	(7.00)	27.00 m	*	*	IV	20 %
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen § 15	OE grau	*	*	*	*	*	II / III gemäss Planeintrag	-



Familiengartenzone § 16	FG dunkelbraun	*	*	*	*	*	III	*
Grünzone § 17	G dunkelgrün	-	-	-	*	-	III	-
Weinrebenparkzone § 18	WP grün	*	-	*	*	*	III	-
Reithofzone § 19	RH hellgrün	2	(0.80)	*	**	**	III	-

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

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

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

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

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

§ 7

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

Wohnzonen
E2, W2, W3,
W5

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

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

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



§ 8

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

Wohnzone
Bestand WB

² Die bestehenden Gebäude können umgebaut und im Rahmen der Nutzungsbestimmungen umgenutzt werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Bauvolumen nicht wesentlich verändert werden und gute städtebauliche, gestalterische, wohnhygienische und verkehrstechnische Lösungen erzielt werden sowie keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

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

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

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

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

§ 9

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

Dorfkern-
zone D

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

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



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

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

⁶ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt.

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

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

§ 10

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

Einkaufszone
EZ

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

§ 11

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

Handels- und
Gewerbezone
HG

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



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

⁴ Es sind umweltfreundliche Heizungssysteme zu verwenden.

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

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

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

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

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

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



§ 12

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

Wohn- und
Gewerbezone
WG

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

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

Wohn- und
Gewerbezone
Kreuzäcker
WGK

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

Der Gestaltungsplan Kreuzäcker bezweckt

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

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

§ 12^{bis}

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

Wohn- und
Gewerbezone
WG4

Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.



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

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

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

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

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

§ 13

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

Arbeitsplatz-
zone A1

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



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

Arbeitsplatz-
zone
Kreuzäcker
A1K

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

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

§ 14

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

Arbeitsplatz-
zone A2

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

§ 14^{bis}

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

Arbeitsplatz-
zone A3

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



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

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

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

§ 14^{ter}

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

Arbeitsplatzzone A4

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

Fachmarkt:	25'000 m ²
Einkaufszentrum:	2'000 m ²

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

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

⁵ Zum Zwecke der grösstmöglichen Verlagerung von Fahrten auf den öffentlichen Verkehr sowie zum Schutze vor den Auswirkungen des Verkehrs, sind in der Zone A4 max. 700 Parkplätze für Angestellte, Besucher und Kunden zugelassen. Die Parkplätze der Angestellten sind zu reservieren und für Kunden nicht zugänglich zu machen. Weitere maximal 190 Parkplätze müssen an Samstagen und an weiteren verkaufsstarken Tagen, welche vom Gemeinderat in der Baubewilligung zu bezeichnen sind, zur Verfügung gestellt werden. Diese können entweder temporär auf dem Areal selbst oder mittels vertraglicher Regelung mit andern Betrieben bereitgestellt werden. Eine Benutzung dieser zusätzlichen Plätze an andern Tagen ist durch geeignete Massnahmen auszuschliessen. Details werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.



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

⁶ Die Parkierungsanlage und insbesondere die Ausfahrtsbereiche sind derart auszugestalten, dass eine Ausfahrtsdosierung in Betrieb genommen werden kann. Die Anordnung der Ausfahrtsdosierung erfolgt im Bedarfsfall durch den Gemeinderat.

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

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

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

§ 14^{quater}

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

§ 15

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

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE



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

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

§ 16

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

Familiengartenzone FG

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

§ 17

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

Grünzone G

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

§ 18

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

Weinrebenparkzone WP

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

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.



§ 19

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

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

³ Bauliche Massnahmen sind nur im schraffierten Bereich zulässig.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.



3.2 Landwirtschaftszone

§ 20

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

Landwirtschaftszone
LW

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

§ 21

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

Bauten in der
Landwirtschaftszone

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

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.



3.3 Schutzzonen

§ 22

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

Naturschutz-
zonen NS

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

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

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

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

§ 23

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

Magerwiesen
MW

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



3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 24

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

Naturschutzzone Wald

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

§ 25

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

Landschaftsschutzzone LS

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

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

⁴ Aufforstungen sind nicht zulässig.

§ 26

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

Hochstammobstbestände

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



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

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

§ 27

¹ Die Flussufer sind in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten.

Flussufer

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

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



3.5 Schutzobjekte

§ 28

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

Natur- und
Kulturobjekte

² Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

§ 29

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

Hecken, Ge-
büschgruppen,
Feldgehölze,
Einzelbäume

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

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

§ 30

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

Waldränder

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



3.6 Spezialzonen gemäss Art. 18 RPG

§ 31

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

Spezialzone
Rangierbahn-
hof Limmattal

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

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

§ 32

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

Spezialzone
Weinreben-
park SWP

§ 33

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

Materialabbau-
zone M

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

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



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

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

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



4 Definitionen

§ 34

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

Ausnützungsziffer

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

§ 35

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

Gewerbe

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

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

§ 36

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

Gebäudeabstand

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



§ 37

¹ Gegenüber dem Kulturland haben Gebäude den zonengemässen Grenzabstand einzuhalten.

Abstand gegenüber dem Kulturland

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

§ 38

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

Grünflächenanteil

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



5 Bauvorschriften

§ 39

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

Benützung von Privateigentum

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

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

§ 40

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

Allgemeine Anforderungen

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

Gutachten

§ 41

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

Sicherheit im öffentlichen Raum

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

§ 42

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

Innenräume mit starkem Publikumsverkehr



§ 43

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

Energiesparmassnahmen

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

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

⁴ Anlagen zur Nutzung von Alternativenergien sind gestattet.

§ 44

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

Ausrichtung der Wohnungen

§ 45

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

Höhe Kniestock



§ 46

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Raummasse,
Fenstergrößen,
Nebenträume

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Raumhöhe:

- Vollgeschoss Mind. 2.40 m, in Einfamilienhäusern und vergleichbaren Wohnungsarten mind. 2.30 m.

- Dachgeschoss Mind. 2.40 m auf mind. 5 m² Fläche.

Fensterfläche:

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

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

Mindestfläche:

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

Keller

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

Nebenträume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum pro Wohnung

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



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

- Balkontiefe mind. 1.50 m.

Minimalflächen:

bei 1- und 2-Zimmerwohnungen 3.00 m²
 bei 3- und 4-Zimmerwohnungen 4.50 m²
 bei 5-Zimmer- und grösseren 6.00 m²
 Wohnungen

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

⁴ In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 47

Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 48

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

Velos, Kinderwagen, Kehrtrichtersammelplätze

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

§ 49

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

Spiel- und Begegnungsplätze



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

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

§ 50

Bei grösseren Wohnüberbauungen (ab 15 Wohneinheiten) und Arealüberbauungen und Wohnhochhäusern sind Gemeinschaftsräume für die Freizeitbeschäftigung der Bewohnerinnen und Bewohner zu erstellen, die in der Regel mindestens 2 % der Bruttogeschossflächen (BGF) zu betragen haben. Die Gemeinschaftsräume sind mit WC, Koch- und Abwaschgelegenheiten auszustatten. Die schall- und wärmetechnische Dämmung hat eine einwandfreie Nutzung der Räume zu gewährleisten.

Gemeinschaftsräume

§ 51

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

Arealüberbauungen

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

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

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

§ 52

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

Reklamen



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

§ 53

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

Stütz- und Futtermauern zwischen privaten Grundstücken

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

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

§ 54

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

Verkehrsanlagen

§ 55

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

Ein- und Ausfahrten

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

§ 56

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

Abstellplätze



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

Angebot an
Parkfeldern

Zonen	Personal		Kunden/ Besucher	
	Min.	Max.	Min.	Max.
A1 Arbeitsplatzzone 1	80 %	90 %	85 %	95 %
A1K Arbeitsplatzzone 1 Kreuzäcker	80 %	90 %	85 %	95 %
A2 Arbeitsplatzzone 2	80 %	90 %	85 %	95 %
HG Handels- und Gewerbezone	80 %	90 %	85 %	95 %
HGO (für EZ/FM-Nutzung)	60 %	70 %	60 %	70 %
EZ Einkaufszone	90 %	90 %	85 %	95 %
WGK Wohn- und Gewerbezone Kreuzäcker (Nur Gewerbe- Nutzungsanteil)	80 %	90 %	85 %	95 %

(EZ-Nutzung = Einkaufszentren)

(FM-Nutzung = Fachmärkte)

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

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

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

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

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



§ 57

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

Autowaschplätze

§ 58

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

Einfriedungen



6 Allgemeine Schutzvorschriften

§ 59

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

Ortsbildschutz

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

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

§ 60

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

Aussenraumgestaltung



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

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

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

§ 61

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

Materiallager

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

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

§ 62

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

Einwirkungen

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



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

§ 63

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

Lärmschutz

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



7 Vollzug und Verfahren

§ 64

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

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

³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 65

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

§ 66

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

§ 67

Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug der BNO erlassen. Vollzugsrichtlinien



8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 68

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

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

Aufhebung
bisherigen
Rechts

² Die Bauordnung tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Erlassen durch den Gemeinderat am 23. Juni 2003

GEMEINDERAT SPREITENBACH

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:
Rudolf Kalt Jürg Müller

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 26. August 2003

GEMEINDERAT SPREITENBACH

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:
Rudolf Kalt Jürg Müller

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Aargau am 26. Januar 2005

REGIERUNGSRAT KANTON AARGAU

Der Staatsschreiber:
Marc Pfirter

Die Teiländerung 'Wille' dieser Bau- und Nutzungsordnung (§§ 9, 14^{bis}, 14^{ter} und 14^{quater}) ist von der Gemeindeversammlung am 18. November 2003 beschlossen worden.



GEMEINDERAT SPREITENBACH

Der Gemeindeammann: Der Gemeindegeschreiber:
Rudolf Kalt Jürg Müller

Genehmigt durch den Grossen Rat des Kantons Aargau am 17. August 2004.

IM AUFTRAG DES GROSSEN RATES

Der Staatsschreiber:

Die Teiländerung 'HGO' dieser Bau- und Nutzungsordnung (§§ 11 und 56) ist von der Gemeindeversammlung am 21. Juni 2005 beschlossen worden.

GEMEINDERAT SPREITENBACH

Der Gemeindeammann: Der Gemeindegeschreiber:
Rudolf Kalt Jürg Müller

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Aargau am 26. Oktober 2005.

REGIERUNGSRAT AARGAU

Der Staatsschreiber:

Die Teiländerung 'Kreuzacker' dieser Bau- und Nutzungsordnung (§ 12 Abs. 3, § 13 Abs. 3, § 56 Abs. 2 und 7) ist von der Gemeindeversammlung am 4. Dezember 2007 beschlossen worden.

GEMEINDERAT SPREITENBACH

Der Gemeindeammann: Der Gemeindegeschreiber:
Rudolf Kalt Jürg Müller

Genehmigt durch den Grossen Rat des Kantons Aargau am 1. Juli 2008.

IM AUFTRAG DES GROSSEN RATES

Der Staatsschreiber:

Die Teiländerung 'Zentrum' dieser Bau- und Nutzungsordnung (§ 12^{bis}) ist von der Gemeindeversammlung am 24. Juni 2008 beschlossen worden.



GEMEINDERAT SPREITENBACH

Der Gemeindeammann: Der Gemeindegemeinderatsschreiber:
Rudolf Kalt Jürg Müller

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Aargau am 18. Februar 2009 und in Rechtskraft erwachsen am 21. April 2009.

REGIERUNGSRAT AARGAU

Der Staatsschreiber:

Die Teiländerung 'Härdli' dieser Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am 29. November 2011 beschlossen worden.

GEMEINDERAT SPREITENBACH

Der Vizeammann: Der Gemeindegemeinderatsschreiber:
Stefan Nipp Jürg Müller

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Aargau am 4. Juli 2012

REGIERUNGSRAT AARGAU

Der Staatsschreiber:

Die Teiländerung 'Handels- und Gewerbezone (HG)' dieser Bau- und Nutzungsordnung (§ 11) ist von der Gemeindeversammlung am 21. Juni 2011 beschlossen worden.

GEMEINDERAT SPREITENBACH

Der Gemeindeammann: Der Gemeindegemeinderatsschreiber:
Josef Bütler Jürg Müller

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Aargau am 15. August 2012

REGIERUNGSRAT AARGAU

Der Staatsschreiber:



9 Anhang 1

Kommunale Schutzobjekte

9.1 Naturobjekte

Im Kulturlandplan:

Hecken, Gebüschgruppen, Feldgehölze, Einzelbäume

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



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

9.2 Geologische Aufschlüsse

Im Kulturlandplan:

1	Sandsteinhöhle Althau
3	Kiesgrube beim Ägelsee

9.3 Kulturobjekte

Brunnen

Im Kulturlandplan:

9	Hardrütenen
---	-------------

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

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



9.4 Wegkreuze, Bildstöcke, Gedenkstätten

Im Kulturlandplan:

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

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

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

9.5 Klostersteine

Im Kulturlandplan

Koordinaten:

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



10 Anhang 2

10.1 Gebührenordnung

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

1. **Bauanfragen / Vorentscheide**

(ausgenommen über Kleinbaugesuche)

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

2. **Baugesuche**

2.1 Bewilligte Baugesuche

2.1.1 3 ‰ der errechneten Bausumme, mindestens aber Fr. 400.00. Die definitive Abrechnung erfolgt aufgrund der ordentlichen Gebäudeschätzung, inkl. Zusatzversicherungen.

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

Nachgewiesene Totalkosten, Gebühren und Auflagen der Bauverwaltung (Gesuchsunterlagen, Gutachten, Profilierung, Publikationskosten etc.) dürfen 5 % der Baukosten nicht übersteigen.

2.2 Abgelehnte Baugesuche

2 ‰ der errechneten Bausumme, minimal Fr. 300.00

2.3 Zurückgezogene Baugesuche

Nach Aufwand, minimal Fr. 150.00

2.4 Planänderungen

Nach Aufwand, minimal Fr. 150.00



3. **Benützung von öffentlichem Grund und Boden**

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

4. **Allgemeines**

4.1 Gutachten

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

4.2 Mehraufwendungen

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

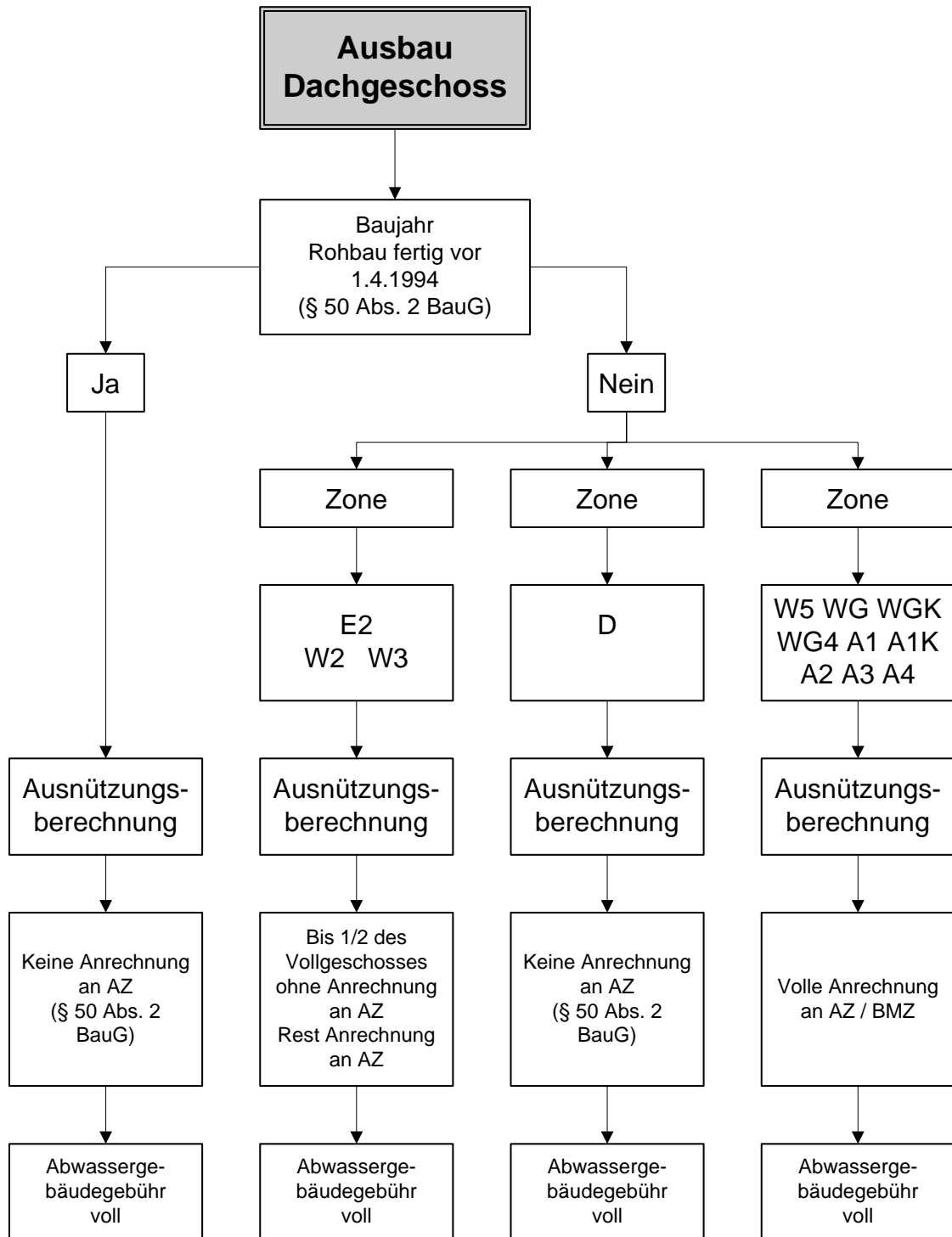
4.3 Übrige Auslagen

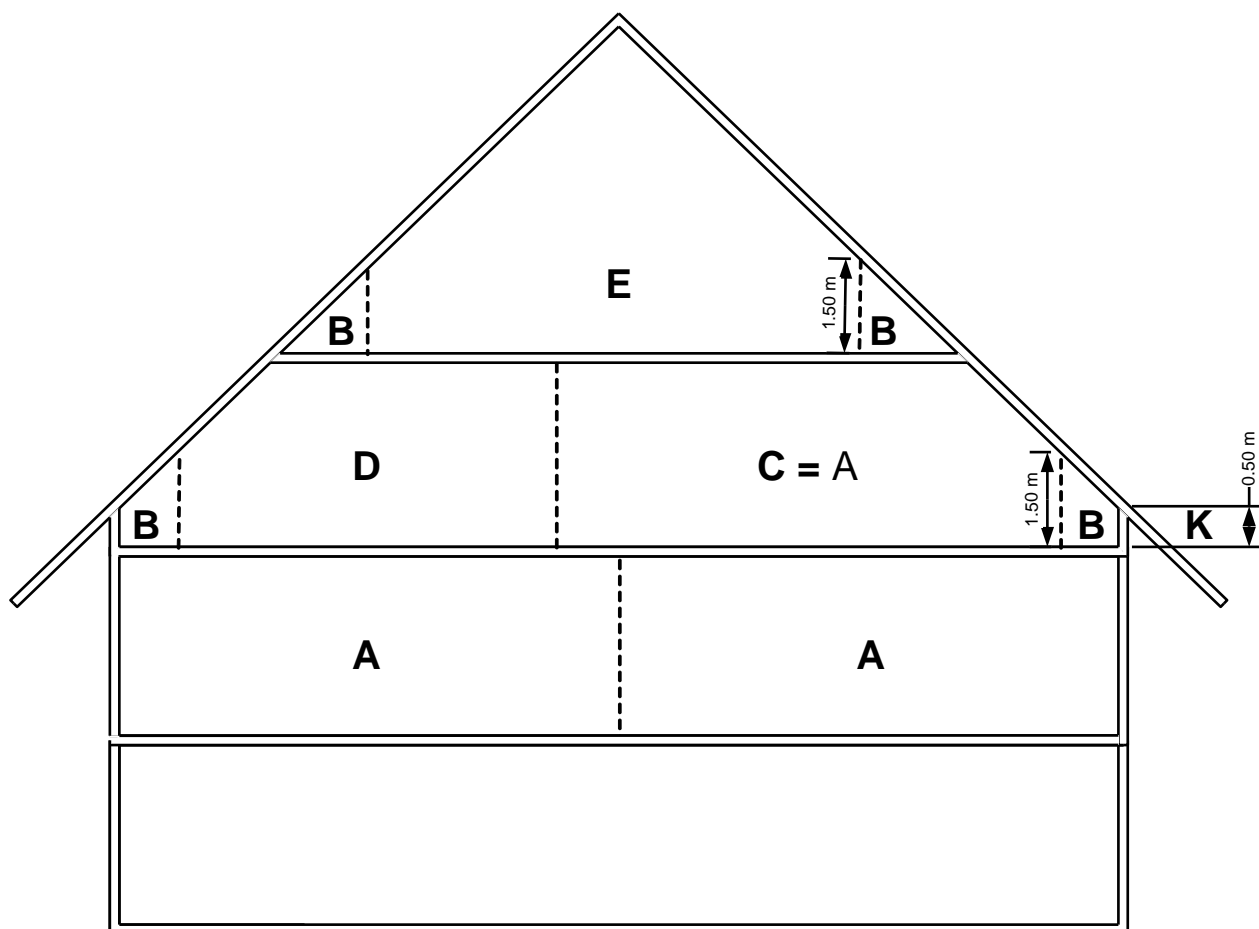
Publikationskosten Fr. 150.00, zuzüglich zu den ordentlichen Behandlungsgebühren.



11 Erläuterungsskizzen

11.1 Ausnützung Dach- und Attikageschosse





A = Fläche 1/2 Vollgeschoss

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

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

D = Fläche zählt zur Ausnützung, da mehr als A

E = Fläche zählt zur Ausnützung

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



INDEX	Seite
Abgase	36
Abstand gegenüber dem Kulturland	26
Abstellplätze	32
Abstellräume.....	7, 29
Allgemeine Anforderungen	27
Alternativenergien.....	28
Anerkannte Regeln der Baukunst.....	27
Angebot an Parkfeldern	33
Anrechenbare Grünfläche.....	26
Antennenanlagen	
Dorfkernzone.....	9
Anwendung der Vorschriften	4
Anwendungsbereich	4
Arbeitsplatzzone 1	12
Fabrikläden	12
Fachmärkte	12
Arbeitsplatzzone 1 Kreuzäcker A1K	
Mobilitätskonzept.....	33
Arbeitsplatzzone 2	13
Verkaufsflächen.....	13
Wohnnutzungen	13
Arbeitsplatzzone 4	14
Ausfahrtdosierung	15
Nettoladenflächen	14
Parkierung.....	14
Wohnnutzungen	14
Arbeitsplatzzone Kreuzäcker A1K	13
Arbeitsräume	
Raumhöhe.....	29
Arealüberbauungen	25, 31
Kindergärten.....	25
Attikageschoss	25
Aufhebung bisherigen Rechts.....	39
Ausfahrtrampen	32



	Seite
Ausfahrtsradius.....	32
Auslagen für Fachleute.....	38
Ausnützungsziffer	25
Attikageschoss	25
Dachgeschoss.....	25
Kindergärten.....	25
Mauerwerk Mehrstärke.....	28
Wintergärten.....	28
Ausrichtung der Wohnungen	28
Aussenlärm.....	37
Aussenraumgestaltung	35
Aussenwände	28
Autohandel	36
Autowaschplätze	34
Balkone.....	30
Dorfkernzone.....	9
Balkonflächen	30
Bankgarantie	38
Bau- und Nutzungsordnung	
Ableitung privater Rechte	4
Geltungsbereich	4
Bauanfragen	
Gebühren	45
Baugesuche	
Zusätzliche Unterlagen.....	35
Baukunst.....	27
Baumasse	
Festlegung im Einzelfall	7
Bauvorschriften	
Abstellplätze.....	32
Allgemeine Anforderungen	27
Arealüberbauungen.....	31
Ausrichtung der Wohnungen	28
Autowaschplätze	34
Benützung von Privateigentum	27
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	30
Einfriedungen	34
Energiesparmassnahmen	28



	Seite
Gemeinschaftsräume	31
Gutachten.....	27
Innenräume mit starkem Publikumsverkehr	27
Kniestock.....	28
Nachisolationen.....	28
Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume.....	28–29
Sicherheit im öffentlichen Raum.....	27
Spiel- und Begegnungsplätze	30
Wintergärten.....	28
Zäune	34
Bauzonen	6, 13
Begegnungsplätze	30
Beleuchtungskandelaber	27
Belüftung, künstliche	29
Benützung von Privateigentum.....	27
Bepflanzung.....	36
Betriebliche Massnahmen	37
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	30
Bienenhäuschen.....	20
Bildstöcke	44
Bodenabhängige Produktion	18
Böschungen.....	36
Brunnen	27, 43
Brüstungen	30
Bushaltestellen	27
Dauerparkieren.....	33
Definitionen	
Abstand gegenüber dem Kulturland	26
Ausnützungsziffer.....	25
Gebäudeabstände.....	25
Grünflächenanteil	26
Delegation	38
Dorfkernzone	
Antennenanlagen	9
Balkone	9
Ergänzungsbauten	8
Erweiterungen	8



	Seite
Fachtechnische Beratung.....	9
Gebäudeabbrüche.....	8
Geländer und Brüstungen	30
Gestaltungsvorschriften.....	9
Gewerbe und Landwirtschaft.....	8
Neu- und Ersatzbauten	9
Ortsbildschutz	8
Reklameanlagen	9
Umnutzungen.....	8
Zweckbestimmung	8
Dünste	36
Eidgenössisches Recht	4
Ein- und Ausfahrten.....	32
Einfamilienhäuser	7
Unzulässig.....	7
Einfriedungen	34
Einkaufszentren.....	9
Fachmärkte	10
Handels- und Gewerbezone.....	10
Einkaufszone	9
Einwirkungen	36
Einzelbäume.....	22, 42
Einzelfeuerungsanlagen	28
Emissionen	36
Energiesparmassnahmen.....	28
Erläuterungen	
zum Bau- und Nutzungsrecht.....	4
zum übergeordneten Recht.....	4
Erneuerung von Siedlungen	5
Erschütterungen	36
Expertisen.....	38
Export-Gebrauchtwagen.....	36
Fabrikläden.....	12
Fachleute.....	38
Fachmärkte.....	9
Fahrnisbauten.....	20



	Seite
Familiengartenzone	16
Feldgehölze	22, 42
Fensterfläche	29
Fenstergrössen.....	28–29
Feuchtigkeitsisolation	27
Flussufer	21
Franzosenweiher	19
Foundation.....	27
Garagierung	
Anordnung.....	7
Gartenbauliche Produktion	18
Gartenflächen	30
Gebäudeabstand	25
Gebrauchtwagenhandel	36
Gebühren.....	38
Gebührenordnung	45
Bauanfrage.....	45
Baugesuche	45
Benützung von öffentlichem Grund und Boden	46
Gutachten.....	46
Mehraufwendungen.....	46
Publikationskosten	46
Übrige Auslagen.....	46
Vorentscheide	45
Gebührenreglement.....	38
Gebüschgruppen	22, 42
Gedenkstätten	44
Geländer und Brüstungen.....	30
Geltungsbereich	
Bau- und Nutzungsordnung	4
Gemeinschaftliche Anlagen	31
Gemeinschafts-, Keller-, Wasch-, Trocken- und Abstellräume	
Anordnung.....	7
Gemeinschaftsräume	7, 31
Genehmigung BNO	39



	Seite
Geologische Aufschlüsse	43
Gerüche.....	36
Geruchsimmissionen	
Kehrichtsammelplätze	30
Geschosshöhe	
Gewerbliche Nutzung	7
Gestaltungsplan.....	5
Gestaltungsplanpflicht	
Handels- und Gewerbezone.....	10
Gewerbe	25
Gewerbliche Nutzung	
in Wohnzonen	7
Grenzabstände	25
Abstand gegenüber dem Kulturland	26
Arbeitsplatzzone 2.....	7
Landwirtschaftszone.....	18
Grenzwerte	37
Grünfläche	
Anrechenbare.....	26
Grünflächenanteil	26
Grünzone.....	16
Gruppenheizung	28
Gutachten	27
Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht.....	4
Handels- und Gewerbezone	9
Autoabstellplätze	10
Einkaufszentren.....	10
Fachmärkte	10
Gestaltungsplanpflicht	10
Haustechnische Anlagen	37
Hecken	22, 42
Hecken, Gebüschgruppen, Feldgehölze, Einzelbäume	22
Hochstammobstbestände.....	20
Höhenlage	36
Hydranten	27



	Seite
Immissionen	36
Immissionsfaktor.....	25
Innenräume mit starkem Publikumsverkehr.....	27
Kabelverteilkasten	27
Kantonales Recht	4
Kehrichtsammelplätze	30
Kellergrössen.....	29
Kellerräume	7
Kinderspielplätze	30
Kinderwagen.....	30, 33
Klostersteine.....	44
Kniestock.....	28
Kommissionen	38
Konstruktion.....	27
Küchen	29
Kulturobjekte.....	43
Künstliche Belüftung.....	29
Lagerplätze.....	36
Landschaftsschutzzone	20
Landwirtschaftliche Produktion	18
Landwirtschaftszone	18
Bauten.....	18
Ersatzaufforstungen	18
Nutzungen.....	18
Ökologischer Ausgleich.....	18
Terrainveränderungen.....	18
Lärm	36
Lärmempfindliche Räume.....	37
Lärmschutz	37
Luft- und Trittschall.....	37
Lärmvorbelastung.....	7
Lichtentzug	31
Luft- und Trittschall	37



	Seite
Magerwiesen	19
Mässig störende Nutzungen	25
Material	27
Materiallager	36
Mehraufwendungen	46
Mindestflächen	29
Abstellräume	29
Balkone	30
Keller	29
Küchen	29
Nasszellen	29
Nachbargebäude	25
Nachisolationen	28
Nasszellen	29
Natur- und Kulturobjekte	22
Naturobjekte	42
Naturschutzzone	
Franzosenweiher	19
Naturschutzzone Wald	20
Naturschutzzonen	19
Nebenräume	28–29, 29
Nicht störende Nutzungen	25
Obstbäume	21
Öffentliche Bauten und Anlagen	15
Abstands- und Höhenvorschriften	16
Öffentliche Toiletten	27
Öffentlicher Grund und Boden	
Gebührenordnung	46
Orts-, Quartier- und Strassenbild	
Reklamen	31
Ortsbildschutz	35
Parabolspiegel	
Dorfkernzone	9
Parkhäuser	27
Parkieren auf öffentlichem Grund	32



Parkierung	
Angebot an Parkfeldern.....	33
Verlagerung auf öffentlichen Verkehr	14
Wohnzone W3.....	7
Wohnzone W5.....	7
Parkplatzanzahl	33
Personenunterstände	27
Plätze	27
Privatrecht	
Verhältnis zum öffentlichen Recht.....	4
Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung.....	4
Privatstrassen.....	32
Privatwald.....	20
Publikationskosten.....	46
Rampen	32
Rauch	36
Raumhöhe	
Dachgeschoss.....	29
Vollgeschoss.....	29
Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	29
Raummasse, Fenstergrößen, Nebenräume	28–29
Regionale Stellen	38
Reithofzone	16–17
Reklamen	31
Richtlinien.....	38
Rodung.....	22
Russ	36
Sanierungsbedürftige Siedlungsgebiete	5
Schallschutz	37
Lärmarchitektur	37
Schattenwurf.....	31
Schlafräume	
Raumhöhe.....	29
Schlussbestimmungen	39
Schutzobjekte	42



	Seite
Natur- und Kultur-objekte	22
Waldränder.....	22
Schutzvorschriften	
Ortsbildschutz	35
Schutzzaun.....	32
Sicherheit.....	27
Sicherheit im öffentlichen Raum	27
Sicherheitsbedürfnisse	27
Sicherheitsleistungen	38
Sichtdistanz	32
Siedlungserneuerung	5
Sondernutzungsplanpflicht	5
Spezialzone Rangierbahnhof Limmattal	23
Spezialzone Weinrebenpark.....	23
Spiel- und Begegnungsplätze.....	30
Spielplätze.....	30
Stadtsaal.....	12
Stark störende Nutzungen	25
Statische Anforderungen	36
Staub	36
Strahlen	36
Strassen	27
Strassennummerierung	27
Stütz- und Futtermauern.....	32
Stützmauern	36
Terrainveränderungen	20, 35
Terrassenflächen.....	30
Trittschall	37
Trockenräume	7
Trockenstandorte.....	19
Übergeordnetes Recht	4
Übrige Auslagen.....	46



	Seite
Umgebungsarbeiten	36
Ungeheizte Wintergärten	28
Unüberbauten Grundstücke.....	36
Velos, Kinderwagen, Kehrachtsammelplätze.....	30
Verfahrenskosten	38
Verhältnis zum Privatrecht.....	4
Verkaufsflächen	
Als Nebennutzungen	13
Verkehrsanlagen	32
Abstellplätze	32
Ausfahrtsradius	32
Autowaschplätze	34
Ein- und Ausfahrten.....	32
Sichtdistanz	32
Vollgeschosse	29
Geschosshöhe	7
Vollzug	
Bedingungen und Auflagen	38
Delegation	38
Gebührenreglement	38
Sicherheitsleistungen	38
Vollzugsrichtlinien.....	38
Zuständigkeit.....	38
Vollzugsrichtlinien.....	38
Voraussetzungen für Arealüberbauungen	31
Vorentscheide	
Gebühren	45
VSS-Normen	32
Waldränder	22
Wärmedämmung	27
Waschplätze	34
Waschräume	7
Wege	27
Wegkreuze	44
Weideunterstände	20
Weinrebenparkzone	16



	Seite
Wiese Pfyffer	19
Windfänge	28
Wintergärten	28
Wohn- und Gewerbenutzung WG4	
Mindestanteile Gewerbenutzung und Wohnen.....	11
Wohn- und Gewerbezone.....	11
Arealüberbauungen.....	31
Autoabstellplätze	11
Wohn- und Gewerbezone Kreuzacker WGK	
Gestaltungsplanpflicht	11
Mobilitätskonzept.....	33
Wohnflächenanteil.....	11
Wohn- und Gewerbezone WG4.....	11
Gebiet ohne Mindestwohnanteil	12
Gestaltungsplanpflicht	12
Stadtsaal	12
Wohnungsmix und Wohnungsgrundrisse	12
Zulässige Bauweise	11
Wohnräume	
Raumhöhe.....	29
Wohnzone Bestand WB	
Gemeinschafts-, Keller-, Wasch-, Trocken- und Abstellräume.....	8
Gestaltungsplanpflicht.....	8
Kleingewerbe	8
Parkierung.....	8
Zweckbestimmung	8
Wohnzone E2	
Gewerbliche Nutzung	7
Wohnzone W2	
Arealüberbauungen.....	31
Gewerbliche Nutzung	7
Wohnzone W3	
Arealüberbauungen.....	31
Gewerbliche Nutzung	7
Parkierung.....	7
Wohnzone W5	
Arealüberbauungen.....	31
Gewerbliche Nutzung	7
Parkierung.....	7



	Seite
Zäune	34
Zimmer	29
Zonen gemäss Art. 18 RPG	
Spezialzone Rangierbahnhof Limmattal	23
Zonenvorschriften	
Arbeitsplatzzone 1	12
Arbeitsplatzzone 2	13
Arbeitsplatzzone 3	13
Arbeitsplatzzone 4	14
Arbeitsplatzzone Kreuzäcker A1K	13
E2, W2, W3, W5	7
Familiengartenzone	16
Grünzone	16
Landschaftsschutzzone	20
Landwirtschaftszone	18
Magerwiesen	19
Materialabbauzone	23
Naturschutzzone	19
Naturschutzzone Wald	20
Öffentliche Bauten und Anlagen	15
Reithofzone	16–17
Spezialzone Weinrebenpark SWP	23
Weinrebenparkzone	16
Wohn- und Gewerbezone	11
Wohn- und Gewerbezone Kreuzäcker WGK	11
Wohn- und Gewerbezone WG4	11
Wohnzone Bestand	8
Zuständigkeit	38
Zweirädrige Fahrzeuge	33