



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

Mitwirkungsbericht vom ...

Vorprüfungsbericht vom ...

Öffentliche Auflage vom ... bis ...

Beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung am ...

Der Gemeindeammann ...

Der Gemeindeschreiber ...

Genehmigung:

13. September 2017

II Raumplanung

§ 4 Sondernutzungsplanung

[unverändert, zur Information]

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.

§ 4a Erschliessungsplan Bahnhof-Grosszelg

Erschliessungsplan-
Pflicht Bahnhof-
Grosszelg

¹ Der Erschliessungsplan für die Gebiete Bahnhof und Grosszelg regelt für den bezeichneten Perimeter die Erschliessung und Freiraumgestaltung. Orientierender Bestandteil des Erschliessungsplans ist ein Erschliessungs- und Freiraumgestaltungskonzept.

Zielsetzungen

² Mit dem Erschliessungsplan sind insbesondere folgende Ziele zu erreichen:

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

Öffentlich-rechtlicher
Vertrag

³ Die Einwohnergemeinde Würenlos und die Grundeigentümer im Geltungsbereich des Erschliessungsplans schliessen einen öffentlich-rechtlichen Vertrag ab, der von den Parteien zu unterzeichnen ist, bevor der Gemeinderat den Erschliessungsplan zuhanden des Einwendungsverfahrens gemäss § 24 BauG verabschiedet. In diesem Vertrag werden die finanziellen Beteiligungen an neuen oder anzupassenden Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen und Freiräumen sowie die dinglichen Rechte und Pflichten zur Umsetzung des Erschliessungsplans eigentümerverbindlich geregelt.

III Zonenvorschriften

§ 7 Zoneneinteilung

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

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

§ 15 Gewerbezone GE

[unverändert, zur Information]

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.
Bepflanzung	⁷ Ein Anteil von mindestens 10 % der Grundstückfläche muss im Erdgeschoss als Grünanlage bepflanzt und erhalten werden. Rastersteinplätze gelten nicht als Bepflanzungsfläche. Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.
Bepflanzung gegen offene Landschaft	⁸ Gegen die offene Landschaft sind die Gebäude mit einheimischen Bäumen und Grosssträuchern abzudecken. Die Gestaltung der Bauten ist durch hochstämmige Baumgruppen aufzulockern. Die beratende Mitwirkung der Gemeindeorgane wird angeboten.
Flachdächer	⁹ Flachdächer von über 500 m ² pro Objekt müssen mit einer Extensivbepflanzung begrünt werden.

§ 15a Gewerbezone GE für Verkaufsnutzungen Grosszelg

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

V Bauvorschriften

§ 41a Mobilitätskonzept

Mobilitätskonzept, Zielsetzung	¹ Mit dem Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kundschaft) mit dem öffentlichem 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 Ziele nicht erreicht werden.
Verbindlichkeit	³ Das Mobilitätskonzept wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt.

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