

Gemeinde Niederwil



# Teiländerung Geere Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung

**Exemplar öffentliche Auflage**

**Teiländerung Bau-und Nutzungsordnung**

13. Juli 2018

BC AG  
Zugerstrasse 12  
5620 Bremgarten  
T 058 580 99 60  
info@bcplanung.ch  
www.bcplanung.ch

## Impressum

Auftraggeber Gemeinde Niederwil  
Bearbeitung Astrid Weiss, Erich Faes, Anja Anderer  
Version 2  
Datum / Referenz 13. Juli 2018  
Dateiname Geere\_Anpassung\_BNO\_180713\_Auflage.docx

## Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	19.08.2015		
1.1	24.03.2016		
1.2	10.05.2016		
1.3	28.06.2016	-	Vorprüfungsexemplar
1.4	19.10.2017	Änderungen aufgrund Stellungnahme DBVU	Vorprüfungsexemplar
2.0	13.07.2018	Änderungen aufgrund Vorprüfungsbericht DBVU	Exemplar öffentliche Auflage

# 1 Synoptische Darstellung der Änderung der Bau- und Nutzungsordnung

## § 5

Rechtskräftige Bestimmungen gemäss BNO vom 16. Juni 2008									
		§5							
Bauzonen		<sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:							
Bauzonen		AZ	Anzahl VG	Gebäuelänge ohne Mehr- längenzuschlag	Grenz- abstand		ES	Max. Gebäu- delänge	Zonenvorschriften
					Klein	gross			
Arbeitszone 1	A1 Rot-violett	–	3		4 m	4 m	III	–	§ 11
		<sup>2</sup> Die mit "0" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.							
		<sup>3</sup> Die mit "(x)" bezeichneten Masse gelten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.							
Empfindlichkeitsstufenerhöhung		<sup>4</sup> Entlang der K 270 und K 383 gilt beidseitig in der Wohnzone bis in eine Tiefe von 20 m ab Kantonsstrassengrenze die Empfindlichkeitsstufe ES III (Aufstufung infolge Lärmbelastung).							

Änderungen / Genehmigungsinhalt									
		§5							
Bauzonen		<sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:							
Bauzonen		AZ	Anzahl VG	Gebäude- länge ohne Mehr- längenzu- schlag	Grenz-abstand		ES	Max. Ge- bäuelänge	Zonenvorschrif- ten
					Klein	gross			
Arbeitszone 1	aufgehoben	aufgehoben	aufgehoben		aufgehoben	aufgehoben	aufgehoben	aufgehoben	aufgehoben
Arbeitszone 2	A2 Dunkel- violett	--	--		4 m	4 m	IV	--	§ 11

§ 11

Rechtskräftige Bestimmungen gemäss BNO vom 16. Juni 2008		Änderungen / Genehmigungsinhalt	
		§ 11	§ 11
Arbeitszone 1 A1	<sup>1</sup> Die Arbeitszone 1 ist für Bauten und Anlagen für nicht störende und mässig störende gewerbliche und industrielle Nutzungen, für Dienstleistungen, Bildung, kulturelle Aktivitäten und Freizeit bestimmt.		<sup>1</sup> aufgehoben
Zulässige Nutzungen	<sup>2</sup> Zugelassen sind Bauten und Anlagen für alle dienstleistungs- und verkaufsbezogenen Aktivitäten, eingeschlossen Sport, Freizeit, und Restauration, ferner Kleingewerbe, Werkstätten, Ateliers.		<sup>2</sup> aufgehoben

		Arbeitszone 2 A2	<sup>3a)</sup> In der Arbeitszone 2 sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe inklusive Bildung, kulturelle Aktivitäten, und Freizeitnutzungen erlaubt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zugelassen. Verkaufsnutzungen von mehrheitlich an Ort hergestellten Produkten bis maximal 500 m <sup>2</sup> Nettoladenfläche sind zulässig.
Ausgeschlossene Nutzungen	<sup>3</sup> Unzulässig sind: a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen, b) Einkaufszentren und Fachmärkte, c) Bauten, die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden, d) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch und Aushubmaterial im Freien, e) Bordelle, Nachtclubs, Sexkinos, f) Tierheime, g) Tankstellen.	Ausgeschlossene Nutzungen	<sup>3b)</sup> Unzulässig sind: a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen, b) Einkaufszentren und Fachmärkte, c) Bauten, die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden, d) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch und Aushubmaterial im Freien, e) Bordelle, Nachtclubs, Sexkinos, f) Tierheime, g) Tankstellen.  Ein erhebliches Verkehrsaufkommen entspricht einem hohen Verkehrsaufkommen gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel S3.1 Beschluss A).
Betriebswohnungen	<sup>4</sup> Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.		

	<p><sup>5</sup>Die Gebäudehöhe beträgt im Maximum 12 m. Die maximale Höhe von betrieb notwendigen Aufbauten, wie Silos und dergleichen sowie Grenz- und Gebäudeabstände, werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.</p>		<p><sup>5</sup>Die Gebäudehöhe / Firsthöhe darf die Höhenkote von 395.50 m ü. M nicht überschreiten. Die maximale Höhe von betriebsnotwendigen Aufbauten, wie Silos und dergleichen, sowie von Hochregallagern darf in dem im Bauzonenplan bestimmten Bereich die Höhenkote von 400.50 m ü. M nicht überschreiten.</p> <p>Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Lifte und dergleichen dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen.</p> <p>Die Grenz- und Gebäudeabstände, werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.</p>
Grünflächen	<p><sup>6</sup>Mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als Grünflächen zu gestalten. Dachbegrünungen sind zur Hälfte anrechenbar. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.</p>	Aussenraumgestaltung	<p><sup>6</sup>Mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als Grünflächen zu gestalten. Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, soweit diese nicht für den LKW-Zubringerverkehr benötigt werden. Zufahrtsstrassen dürfen bei entsprechender Entwässerung versiegelt sein. Flachdächer sind, soweit sie nicht anderweitig (z.B. Technisch bedingte Aufbauten, Solaranlagen, Terrassen, usw.) genutzt werden, extensiv zu begrünen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.</p>

Gestaltungsplan Geere	<sup>7</sup> Der Gestaltungsplan muss a) die zonengerechte Erschliessung, b) die Anordnung der Bauten und Autoabstellplätze, c) die Abfolge der Erschliessung und Überbauung, d) die landschaftliche Einordnung, e) die Aussenraumgestaltung und die Massnahmen zur Vermeidung unerwünschter Immissionen auf die benachbarten Wohnzonen, aufzeigen.		<sup>7</sup> aufgehoben
	<sup>8</sup> Am Bauzonenrand entlang der Landstrasse K270 und Gnadenthalerstrasse K413 ist ein klarer Abschluss mit einer Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.		<sup>8</sup> Am Bauzonenrand entlang der Landstrasse K270 und Gnadenthalerstrasse K413 ist ein klarer Abschluss mit einer Pflanzung von einer Baumreihe mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.
			<sup>9</sup> Hochbauten sind sorgfältig zu planen und ins Landschaftsbild einzufügen. Es gelten insbesondere die Bestimmungen gemäss § 47 BNO.
		Mobilitätskonzept	<sup>10</sup> Mit der Baubewilligung ist ein Mobilitätskonzept für die Nutzungen auf der Parzelle 177 einzureichen.
		ES	<sup>11</sup> Die Einhaltung der Planungswerte gemäss Art.7 und Art. 29 LSV ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

§ 29

Rechtskräftige Bestimmungen gemäss BNO vom 16. Juni 2008		Änderungen / Genehmigungsinhalt	
	§ 29		§ 29
		Nettoladenfläche	<sup>3</sup> Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.