

Kommunale Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

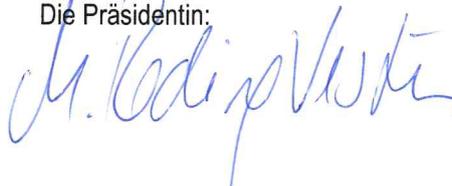
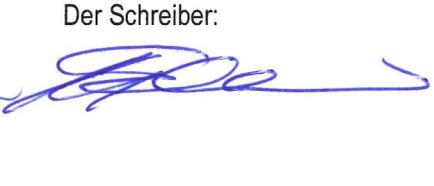
Von der Gemeindeversammlung vorberaten am 22. Januar 2020

Von der Urnenabstimmung festgesetzt am 28. Juni 2020

Namens der Urnenabstimmung

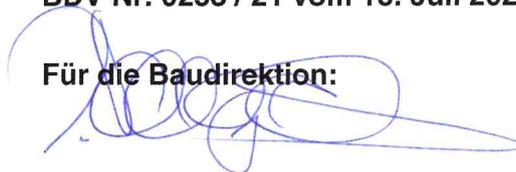
Die Präsidentin:

Der Schreiber:

**Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. 0253 / 21 vom 15. Juli 2021**

Für die Baudirektion:



Inhalt	1. Zonenordnung	3
	2. Bauzonen	4
	2.1 Kernzonen	4
	2.2 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	8
	2.3 Industrie- und Gewerbezone	10
	2.4 Zone für öffentliche Bauten	10
	2.5 Erholungszonen	10
	3. Ergänzende Bauvorschriften	12
	4. Besondere Institute	15
	4.1 Arealüberbauung	15
	5. Schlussbestimmungen	16

1. Zonenordnung

Die Gemeinde Neftenbach erlässt gestützt auf § 45 und § 88 des Planungs- und Baugesetzes und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Für das übergeordnete kantonale Recht gilt das PBG vom 7. September 1975 in der Fassung vom **1. Januar 2018**.

Art. 1 Zonen- & Empfindlichkeits- stufeneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt, denen die nebenstehenden Empfindlichkeitsstufen zugeordnet werden:

¹ <u>Bauzonen</u>	<u>Zone</u>	<u>ES</u>
Kernzonen	K	III
Wohnzone 2 Geschosse, 25 %	W2/25	II
Wohnzone 2 Geschosse, 30 %	W2/30	II
Wohnzone 2 Geschosse, 40 %	W2/40	II
Wohnzone 3 Geschosse, 60 %	W3/60	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2/45	III
Gewerbezone	G4	III
Industriezone	I5	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Ö	III
² <u>Erholungszonen</u>		
Allgemeine Erholungszonen	E	III
Chräen	EC	III
Forst/Schützenhaus/Hundeschule	EF	III
Sportplatz - Fussball	ES	III
Pferdesport	EP	III
³ <u>Freihaltezone</u>	F	
Friedhof		II
übrige Freihaltezone		-
⁴ <u>Reservezone</u>	R	-

Art. 2 Massgebliche Pläne

- ¹ Für die Abgrenzung der einzelnen Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend.
- ² Für den Perimeter des überkommunalen Ortsbildes Neftenbach gilt der Kernzonenplan Neftenbach 1:1000. Dieser geht dem allgemeinen Zonenplan vor.
- ³ Für den entsprechend bezeichneten Geltungsbereich der Kernzone Aesch sowie für Anordnungen innerhalb dieses Bereichs gilt der Kernzonenplan Aesch 1:500. Dieser geht dem allgemeinen Zonenplan vor.
- ⁴ Massgeblich für den Waldabstand sowie für die Waldfestlegung sind die entsprechenden Ergänzungspläne 1:500 resp. 1:1000.
- ⁵ Die in der Bau- und Zonenordnung abgedruckten Verkleinerungen der Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

2. Bauzonen

2.1 Kernzonen

Art. 3
Zweck/Nutzweise

- ¹ Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und Ergänzung des Dorfkerns und der eingezonten Weiler in ihrer räumlichen und baulichen Struktur.
- ² Zugelassen sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe.

Art. 4
Einordnungsanforderung

In den Kernzonen werden an die Ortsbauliche und architektonische Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Neu- und Umbauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Kernzonen beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Situierung und Ausmass, Gestaltung und Architektur, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einfügen.

Art. 5
Grundmasse

- ¹ Bestehende Gebäude dürfen, ungeachtet von kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften, in den alten Ausmassen und an der bisherigen Stelle um- oder wiederaufgebaut werden. Dabei ist keine Ausnützungsziffer einzuhalten.

- ² Für die Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse	max.	2
Fassadenhöhe (traufseitig)	max.	7.5 m
Fassadenhöhe (giebelseitig)	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe (traufseitig) um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.	
Ausnützungsziffer	max.	45%
Grundabstand	min.	5.0 m
Gebäuelänge	max.	40.0 m

- ³ Der Ausbau des zweiten Dachgeschosses ist bei bestehenden und bei neuen Gebäuden nur insoweit zulässig, als dies die Belichtungsmöglichkeiten gemäss Art. 7 nachstehend erlauben.
- ⁴ Die in den Kernzonenplan Neftenbach braun bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der kubischen Gestaltung und Wahrung des Charakters der Fassaden und des Daches umgebaut und ersetzt werden. Die ursprüngliche Materialisierung ist beizubehalten. Eine moderne Interpretation der strukturellen Merkmale der Fassaden in eine zeitgenössische Architektur ist bei besonders guter Gestaltung zulässig. Bei Um- und Ersatzbauten sind Abweichungen von der Lage zulässig, wenn dies im Interesse des Gewässerraums liegt. Es ist eine Interessenabwägung erforderlich.

Art. 6
Kernzonenplan Aesch

Die Lage, Stellung der Gebäude in der Kernzone Aesch haben sich nach dem Kernzonenplan Aesch, 1:500, zu richten. Dabei kann auf die Einhaltung von kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften verzichtet werden.

Art. 7
Dachform und Dachgestaltung

- ¹ Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 40° aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.
- ² Der Hauptfirst muss in der Richtung der längeren Gebäudeseite verlaufen. Kehrfirste sind nur auf einer Seite des Hauptdaches gestattet. Sie müssen von der Trauffassade deutlich abgesetzt sein.
- ³ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss als vereinzelt Schleppegauben oder Giebellukarnen zulässig. Sie dürfen nicht länger als 1/3 der zugehörigen Fassade sein. Im Perimeter des überkommunalen Ortsbildes dürfen sie nicht länger als 1/4 der zugehörigen Fassade sein.
- ⁴ Schleppegauben dürfen höchstens 1.00 m Fronthöhe aufweisen. Es sind nur überdeckte Dacheinschnitte in Form von Giebellukarnen oder Schleppegauben zulässig. Im Perimeter des überkommunalen Ortsbildes Neftenbach sind überdeckte Dacheinschnitte nicht erlaubt.
- ⁵ Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. Zudem muss die Scheitellinie der Aufbauten mindestens 1.00 m (in der Dachschräge gemessen) unterhalb des Firstes liegen. Ausserdem darf die Front der Dachaufbauten die Fassadenflucht nicht überragen.
- ⁶ Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform bis zu einer Lichtfläche von max. 0.50 m² sind zulässig. Die Fenster dürfen die Dachebene nicht überragen.
- ⁷ Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. Bei vollflächigen Solaranlagen können bei sorgfältiger Gestaltung einzelne Module auch als Dachflächenfenster ausgebildet sein. Diese sind im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen zu beurteilen. Im Übrigen sind Dachfenster und Dachaufbauten – ausgenommen Kamine und Ventilationsschächte – nur für das erste Dachgeschoss zulässig.
- ⁸ Dachaufbauten und Dachfenster sowie technische Aufbauten sind hinsichtlich Art, Grösse, Verteilung, Material und Farbe gut auf das Dach, die Fassade und die Umgebung abzustimmen.
- ⁹ Die Dächer sind mit der Umgebung angepassten Ziegeln, die einen Farbton von braun bis rot besitzen, einzudecken, sofern nicht spezielle Gründe ein anderes Material erfordern.
- ¹⁰ Die im Kernzonenplan Neftenbach eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.

Art. 8
Gestaltung der Bauten/Fassaden

- ¹ Bauvorhaben haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen.
- ² Bei Um- und Ersatzbauten ist nach Möglichkeit auf die ursprüngliche Gliederung von Wohnteil, Tenn und Stall zu achten.
- ³ Sofern dies dem Gebäudecharakter entspricht, sind Fenster mit Einfassungen, Sprossen und Klappläden zu versehen. Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen, so dass gute Proportionen erreicht werden.
- ⁴ Die Dachvorsprünge haben Balkone und Laubengänge vollständig zu überdecken.
- ⁵ Im Perimeter des überkommunalen Ortsbildes sind Balkone nur auf der Traufseite zulässig.
Ist im Kernzonenplan Neftenbach ein Fassadenbereich festgelegt, so ist die Fassade innerhalb der bezeichneten Lage anzuordnen. Die entsprechende Fassade ist in Anlehnung an die ursprüngliche Fassade ortsbildgerecht zu gestalten.

Art. 9
Umgebungsgestaltung

- ¹ Allgemeines:
Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Gärten, Vorplätze, Grünflächen etc.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. In der Regel sind offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.
- ² Vorgärten:
Die im Kernzonenplan Neftenbach bezeichneten Vorgärten sind als ortstypische, qualitativ hochwertige Grünflächen zu erhalten oder wiederherzustellen. Sie dürfen nicht für die oberirdische Parkierung zweckentfremdet werden. Ein flächengleicher Abtausch ist möglich, sofern eine zusammenhängende Fläche erhalten bleibt.
- ³ Freiräume:
Die Freiräume sind als strukturierte, begrünte Umgebungsflächen von Bebauung frei zu halten.
- ⁴ Bäume:
Es sind einheimische, standortgerechte Bäume zu verwenden. Die im Kernzonenplan Neftenbach bezeichneten markanten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.
- ⁵ Brunnen:
Die im Kernzonenplan Neftenbach bezeichneten Brunnen sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen. Eine Verschiebung auf der Parzelle ist möglich, sofern ein Bezug zum Strassenraum bleibt.
- ⁶ Platzräume:
Die im Kernzonenplan bezeichneten Platzräume sind in ihrer ortstypischen Struktur als Plätze mit ortstypischen Elementen und Belägen als öffentlicher Begegnungsraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu erhalten.

- ⁷ Aufwertung Strassenräume, Gassen und Höfe:
Die im Kernzonenplan Neftenbach entsprechend bezeichneten Bereiche sind mit Bezug auf das Ortsbild und die Lage im traditionellen Ortskern als aufenthaltsfreundliche Aussenräume mit ortstypischen Strukturen, Elementen und Belägen aufzuwerten.
- ⁸ Raumwirksame Mauern:
Die bezeichneten raumwirksamen Mauern sind als Begrenzungselemente in die Gestaltung der Strassenräume einzu beziehen und als traditionelle Mauern zu bewahren.
- ⁹ Terrainveränderungen:
Terrainveränderungen und Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind nicht gestattet. Kleinere Veränderungen können jedoch bewilligt werden, sofern eine gute Einordnung gewährleistet ist.
- ¹⁰ Reklamen:
Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form und Grösse gestattet.
- ¹¹ Parkplätze:
Die gemäss Art. 35 erforderlichen Parkplätze für Bewohner sind soweit möglich in Garagen innerhalb der Gebäudehülle anzuordnen. Erforderliche offene Parkplätze sind zurückhaltend zu gestalten und mit einem herkömmlichen, durchlässigen Belag zu versehen.

Art. 10
Zusätzliche Bewilligungspflicht

- ¹ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, Änderungen an Fenstern, Türen, Toren und weiteren Fassadenelementen sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen, sind bewilligungspflichtig.
- ² Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.

Art. 11
Besonders gute Projekte

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus.
Die Kosten für das Gutachten gehen zulasten der Bauherrschaft.

2.2 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 12
 Grundmasse

¹ Allgemeine Masse:

		W2/ 25	W2/ 30	W2/ 40	WG2/ 45	W3/ 60
Vollgeschosse	max.	2	2	2	2	3
Dachgeschosse oder Attikageschosse	max.	1	1	2	2	2
anrechenbares UG		-	1	1	1	1
Ausnützungsziffer	max.	25 %	30 %	40 %	45 %	60 %
Fassadenhöhe: (traufseitig)	max.	8.1 m	8.1 m	8.1 m	8.1 m	11.4 m
Fassadenhöhe: (giebelseitig):						
- Schrägdach		Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe (traufseitig) um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.				
- Flachdach		Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe (traufseitig) auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m.				
Grundabstände:						
- kleiner Grundabstand	min.	4 m	4 m	5 m	5 m	5 m
- grosser Grundabstand	min.	8 m	8 m	8 m	8 m	8 m
Mehrlängenzuschlag		1/4	1/4	1/4	1/4	1/4
Gebäudelänge	max.	20 m	25 m	40 m	40 m	40 m

² Fassadenhöhenzuschlag:

Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (traufseitig) um 1 m erhöht werden.

Art. 13
 Bestimmung Gebäudelänge

Hauptgebäude, deren Gebäudeabstand 6 m unterschreitet, werden für die Bestimmung der Gebäudelänge zusammengerechnet.

Art. 14
Dachgestaltung

- ¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind lediglich im ersten Dachgeschoss zulässig.
- ² Bei Attikageschossen darf die Gesamtbreite aller Dachaufbauten 1/3 der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen.
- ³ Bei Bauten mit Flachdächern ist maximal ein Attikageschoss zulässig. Bei talseitig orientierten Fassaden sind Attikageschosse zurückversetzt anzuordnen, so dass sie unterhalb der 45°-Schnittlinie zwischen Dachfläche und Fassade liegen. Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite die zulässige Fassadenhöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss PBG unter Beachtung von Art. 14 Abs. 2.
- ⁴ Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse oder für Solaranlagen genutzt werden. Davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten.

Art. 15
Terrassenhäuser

- ¹ Hanglagen:
Terrassenhäuser sind in den im Zonenplan bezeichneten geeigneten Hanglagen zulässig.
- ² Gestaltung:
Terrassenhäuser sind § 71 PBG entsprechend besonders gut zu gestalten. Dies gilt auch für die Gestaltung der Umgebung.
- ³ Geschossstufen:
Inklusive sichtbarer Keller- und Garagengeschosse sind vier Geschossstufen zulässig.
- ⁴ Fassadenhöhe:
Die maximale Fassadenhöhe für Terrassenhäuser beträgt 7.5 m.
- ⁵ Gebäudelänge:
Die maximale Gebäudelänge für Terrassenhäuser beträgt 25.0 m.
- ⁶ Grundabstand/Mehrlängenzuschlag:
Der grosse Grundabstand für Terrassenhäuser beträgt 8.0 m, die übrigen Grundabstände betragen min. 5.0 m. Mehrlängenzuschläge sind keine zu beachten.

Art. 16
Nutzweise

- ¹ In den Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.
- ² In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

Art. 17
Grosser/Kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt für die Hauptwohnseite. Für die übrigen Gebäudeseiten gilt der kleine Grundabstand.

Art. 18
Mehrlängenzuschlag

Bei Fassaden von mehr als 16 m Länge ist der Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.

2.3 Industrie- und Gewerbezones

		I 5	G 4
Art. 19 Grundmasse	Baumassenziffer	max. 5 m ³ /m ²	4 m ³ /m ²
	Grundabstand	min. 5 m	5 m
	Gebäuelänge	max. 80 m	80 m
	Fassadenhöhe (traufseitig)	max. 13.5 m	10.0 m
	Fassadenhöhe (giebelseitig) bei Flachdach	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe (traufseitig) auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m.	

- Art. 20
Nutzweise
- ¹ Nebst Gewerbe- sind auch Handels- und Dienstleistungsbauten erlaubt.
 - ² In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone sind auch stark störende Betriebe erlaubt.

2.4 Zone für öffentliche Bauten

- Art. 21
Massvorschriften
- ¹ In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.
 - ² Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Bauzone liegen, sind die Abstände jener Bauzone einzuhalten.

2.5 Erholungszones

2.5.1 Allgemeine Erholungszone

- Art. 22
Massvorschriften
- In der Erholungszone gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Die maximale Fassadenhöhe (traufseitig) beträgt 11.4 m. Die Überbauungsziffer beträgt 5 %.

- Art. 23
Nutzweise
- Es sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, welche mit den Nutzungen Sport- und Freizeitanlage, Freibad, Friedhof, Familiengärten, Parkanlagen und dergleichen in Einklang stehen.

2.5.2 Erholungszone Chräen (EC)

- Art. 24
Massvorschriften
- In der Erholungszone gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Die bestehenden Bauten dürfen im bestehenden Mass ersetzt, lagemässig optimiert und umgebaut werden.

- Art. 25
Nutzweise
- Es sind öffentliche Fest- und Veranstaltungsorte für wechselnde Veranstaltungen zulässig.

2.5.3 Erholungszone Forst/Schützenhaus/ Hundeschule (EF)

Art. 26
Massvorschriften

In der Erholungszone gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Die maximale Fassadenhöhe (traufseitig) beträgt 8 m.

Art. 27
Nutzweise

Es sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, welche in direktem Zusammenhang mit den Nutzungen Werkhof Forstbetrieb, Entsorgung, Hundeschule und Hundesport sowie dem Schützenhaus stehen.

2.5.4 Erholungszone Sportplatz – Fussball (ES)

Art. 28
Massvorschriften

In der Erholungszone gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Die maximale Fassadenhöhe (traufseitig) beträgt 8 m. Die Überbauungsziffer beträgt 5 %.

Art. 29
Nutzweise

Es sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, welche in direktem Zusammenhang mit der Nutzung als Fussballplatz stehen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken und die Durchlässigkeit der Anlage ist sicherzustellen.

2.5.5 Erholungszone Pferdesport (EP)

Art. 30
Massvorschriften und Nutzweise

- ¹ In der Erholungszone gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Die maximale Fassadenhöhe (traufseitig) beträgt für Wohnbauten 5 m, für pferdesportliche Bauten 8 m.
- ² Im entsprechend bezeichneten Bereich der Erholungszone EP gilt ein Bauverbot für Hochbauten. Es sind lediglich pferdesportliche Anlagen aber keine Gebäude zulässig.
- ³ Im Bereich der übrigen Erholungszone EP beträgt die maximal zulässige oberirdische Baumasse 1'065 m³ für Wohnbauten und maximal 3'618 m³ für die dem Pferdesport und der Pferdehaltung dienenden Bauten.
- ⁴ Zusätzlich darf eine gedeckte Führanlage (Durchmesser max. 15 m) erstellt werden.
- ⁵ Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

3. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 31
Bauweise

- ¹ Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet.
- ² Der Grenzbau ist zulässig, wenn an ein bereits auf der Grenze stehendes Hauptgebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

Art. 32
Abgrabungen

Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen sind gestattet, soweit sie für Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen notwendig sind oder den Terrainverlauf ausgleichen. Unbedeutende Abgrabungen zur Belichtung von einzelnen Räumen in anrechenbaren Untergeschossen sind ebenfalls erlaubt.

Art. 33
Aussichtsschutz

- ¹ An den im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkten darf der Ausblick weder durch Bauten noch durch Bepflanzungen geschmälert werden.
- ² An der im Zonenplan bezeichneten Aussichtslage Chlimberg muss der Ausblick mindestens längs einem Drittel der angrenzenden Parzellen auf den Dorfkern Neftenbach gewährleistet sein.

Art. 34
Naturgefahren

Mit dem Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, welche Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren ergriffen werden.

Art. 35
Fahrzeugabstellplätze

- ¹ Anzahl bezüglich Nutzung:

Nutzung	Einheit	Anzahl Pl.
Wohnhäuser	pro Wohneinheit	1.3
Einfamilienhäuser	pro Wohneinheit	1.5
Dienstleistungen	je 100 m ² Geschossfläche	1.0
Industrie- und Gewerbebauten	je 100 m ² Geschossfläche	1.0
Läden, Kleingewerbe	je 60 m ² Geschossfläche	1.0

In den übrigen Fällen bestimmt sich die Art und der Umfang der Fahrzeugabstellplätze aufgrund der konkreten Bedürfnisse.
Bruchteile ab 0,5 sind aufzurunden.
- ² Besucher-Parkplätze:

Bei Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern ist ab und pro vier Wohneinheiten zusätzlich ein Besucherabstellplatz zu erstellen, der als solcher zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten ist.
Bei anderen Nutzungen ist zusätzlich eine angemessene Anzahl der verlangten Abstellplätze als Kunden- und Besucherabstellplätze zu bezeichnen. Die genaue Anzahl richtet sich nach den konkreten Bedürfnissen.

- ³ Gestaltung der Parkplätze:
Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasser-durchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen. Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in der Kernzone, Rücksicht zu nehmen.
- ⁴ Ersatzabgabe:
Kann ein Baupflichtiger die nach Art. 35 Abs. 1 und 2 erforderlichen Fahrzeugabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon nicht erstellen, so hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf dauernd und allein verfügbare Abstellplätze.
Die Ersatzabgabe wird von der Baubehörde festgesetzt und erhoben. Sie ist vor Baubeginn zu entrichten. Wird die Höhe der Ersatzabgabe bestritten, so ist der festgesetzte Betrag vor Baubeginn durch eine ausreichende Kautionsicherung sicherzustellen.
Kann der Abgabepflichtige die Pflichtparkplätze innert fünf Jahren ab rechtskräftiger Anordnung in einer den massgebenden Bauvorschriften entsprechenden Art vollzählig oder teilweise sichern, so kann er die Rückerstattung der seinerzeit geleisteten Ersatzabgabe im Verhältnis der ihm zur Verfügung stehenden Parkplätze verlangen.
Der Anspruch auf Rückerstattung verwirkt zehn Jahre nach der rechtskräftigen Anordnung der Ersatzabgabe. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht.
- ⁵ Parkraumplanung und Parkraumfonds:
Dem Gemeinderat obliegt die Festsetzung und die Nachführung eines Parkraumplanes. Dieser Plan gibt Auskunft über die Lage und Grösse der bestehenden und der geplanten öffentlichen Parkieranlagen.
Die Ersatzabgaben werden in den Parkraumfonds gelegt. Der Gemeinderat entscheidet über die konkrete Verwendung der Fondsmittel im Rahmen der ihm nach dem Planungs- und Baugesetz und der Gemeindeordnung zustehenden Kompetenzen gestützt auf den Parkraumplan.
- ⁶ Veloabstellplätze:
In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Velos vorzusehen.
Es ist mindestens folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen:
-
- Für Wohnungen 1 VP pro Zimmer
 - Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.
-

Art. 36
Spielplätze, Ruhe- und
Gartenflächen

- ¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern und EFH-Siedlungen sind Kinderspielplätze sowie Garten- oder Ruheflächen vorzusehen.
- ² Spiel-, Garten- und Ruheflächen müssen min. 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen. Sie sind an besonnener Lage, möglichst abseits vom Verkehr anzulegen sowie zweckmässig zu gestalten und auszurüsten.

Art. 37
Klein- und Anbauten

- ¹ Kleinbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren Gesamthöhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, können in einem Abstand von 3.5 m von Grenzen und Gebäuden erstellt werden, sofern ihre Grundfläche je 50 m² nicht übersteigt.
- ² Bei der Berechnung der Gebäudelänge und der Fassadenmehränge sind Kleinbauten und Anbauten bis zu einer Grundfläche von höchstens 50 m² nicht zu berücksichtigen.
- ³ Für die Dacheindeckung ist ortsübliches Material zu verwenden.

Art. 38
Kehrichtbeseitigung

In Mehrfamilienhäusern sind für die Bereitstellung des Kehrichts Container anzuschaffen, nämlich pro 6 Wohnungen 1 Container. Die Containerabstellplätze sind an solchen für die Kehrichtabfuhr gut zugänglichen Orten zu erstellen.
Die Baukommission bestimmt von Fall zu Fall den Standort und die Erstellungspflicht von Einrichtungen für die separate Abfallentsorgung.

Art. 39
Baulinien / Strassen- und
Wegabstand

Wo Baulinien entlang von Gemeindestrassen fehlen, ist für oberirdische Gebäude ein Strassenabstand von 6.00 m und ein Abstand zu öffentlichen und privaten Wegen von 3.50 m zu beachten.
Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben allgemein einen Abstand von 3.00 m einzuhalten.

4. Besondere Institute

4.1 Arealüberbauung

Art. 40
Mindestarealflächen / Zulässigkeit

Arealüberbauungen im Sinne von §§ 69 ff. PBG sind in den Wohn- und in den Kernzonen zulässig, wobei die Mindestarealfläche 3'000 m² beträgt.

Art. 41
Ausnützungszuschlag

Die zonengemässe Ausnützungsziffer kann um folgende Werte erhöht werden:

Bonus Ausnützungsziffer			
Allg. gemäss § 71 PBG	Energiebonus	Preisgünstiger Wohnraum	Total max.
0.10	0.10	0.05	0.25

Energiebonus:

Für Projekte, welche eine fortschrittliche Energielösung nachweisen und eine ökologische, energiesparende Bauweise vorsehen (mindestens MINERGIE-P-ECO® oder äquivalente Standards), wird der Energiebonus gewährt.

Preisgünstiger Wohnraum:

Für Projekte, welche einen langfristigen Betrieb durch eine Genossenschaft oder eine vergleichbare Trägerschaft sicherstellen und mit der Gemeinde vertraglich maximale Mietzinse (Kostenmiete) festlegen, wird der Bonus für preisgünstigen Wohnraum gewährt.

Art. 42
Grund- und Gebäudeabstände

Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstandsvorschriften einzuhalten.

Art. 43
Gebäudelänge

Von der zonengemässen Gebäudelänge kann abgewichen werden.

5. Schlussbestimmungen

Art. 44
Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG wird publiziert.

Von der Gemeindeversammlung am 22.1.2020 vorberaten.
Durch die Urnenabstimmung vom 28.6.2020 festgesetzt.

Namens der Urnenabstimmung

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am 15. Juli 2021

Für die Baudirektion..... BDV-Nr. 0253/21