



Kanton Aargau  
Gemeinde Bergdietikon

# Gebiet «Rai» Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

9. Februar 2015 - Fassung für das Einwendungsverfahren

Mitwirkungsbericht vom 26. Mai 2014

Vorprüfungsbericht vom 22. Januar 2015

Öffentliche Auflage vom: \_\_\_\_\_ bis: \_\_\_\_\_

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Der Gemeindeammann: \_\_\_\_\_ Der Gemeindeschreiber: \_\_\_\_\_

---

Genehmigung:



---

## IMPRESSUM

### **Auftraggeberin**

Implenia Immobilien AG, Industriestrasse 24,  
8305 Dietlikon  
Projektleitung:  
Fritz Huber, 058 474 11 41  
fritz.huber@implenia.com

### **Planungsträgerin**

Einwohnergemeinde Bergdietikon, vertreten durch:  
Abteilung Bau und Planung  
Gian Marco Meier, 044 746 31 56  
bauverwaltung@bergdietikon.ch

### **Auftragnehmerin**

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich  
Bearbeitung:  
Marcel Anderegg, 044 250 58 91  
manderegg@planpartner.ch  
und  
Heinz Beiner, 044 250 58 85  
hbeiner@planpartner.ch

### 3 ZONENVORSCHRIFTEN

#### 3.1 Bauzonen

##### § 5 (geändert)

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollge- schosse	Baumas- senziffer (BMZ)	Aus- nützung- ziffer (AZ)	Grün- flächen- ziffer (GZ)	Max. Gebäude- länge	Max. Gebäude- höhe	Max. Firsthöhe	Grenzabstand	Mehrlängen- zuschlag ab:	Empfindlich- keitsstufe
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Wohnzone Rai	4	--	0.60	--	30 m	13.00 m	16.00 m	5 m	--	II
- Wohnzone Rai, Bereich I	4				30 m	13.00 m	16.00 m			
- Wohnzone Rai, Bereich II	5 <sup>7</sup>				frei	16.00 m	16.50 m			
- Wohnzone Rai, Bereich III	3 <sup>7</sup>				frei	10.00 m	13.00 m			
- Wohnzone Rai, Bereich IV	3 <sup>7</sup>				frei	10.00 m	13.00 m			

<sup>2</sup> unverändert.

<sup>3</sup> unverändert.

<sup>4</sup> unverändert.

<sup>5</sup> unverändert.

<sup>6</sup> unverändert.

<sup>7</sup> Bei Inanspruchnahme der maximal zulässigen Vollgeschosszahl (inkl. nach Gestaltungsplan zusätzlich zulässiges Vollgeschoss) ist kein Dach- oder Attikageschoss zulässig.

**§ 9<sup>bis</sup> (neu)**

Wohnzone Rai

<sup>1</sup> Die Wohnzone Rai ist für Mehrfamilienhäuser, Zweifamilien- und Reiheneinfamilienhäuser bestimmt. Einfamilienhäuser und Terrassenhäuser sind nicht gestattet. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

<sup>2</sup> Die Wohnzone Rai darf nur auf der Basis eines Gestaltungsplanes überbaut werden. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist ein zusätzliches Vollgeschoss mit gleichzeitiger Erhöhung der maximalen Gebäude- und Firsthöhe um je 3.00 m ausschliesslich in den Bereichen I, II und IV zulässig.

<sup>3</sup> Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Ziele zu erreichen:

- a) Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete Wohnüberbauung;
- b) Sicherstellung grosszügiger, zusammenhängender Landschafts- und Freiräume;
- c) langfristige Sicherstellung der Hangstabilität;
- d) Sicherstellung einer zweckmässigen und rationellen Erschliessung des Gebiets;
- e) Abstimmung der gebietsinternen Fuss- und Radwegverbindungen auf die bestehenden Anknüpfungspunkte zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs;
- f) Sicherstellung eines Zugangs zu den südlich an das Gebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

<sup>4</sup> Im Gestaltungsplan sind die konkreten technischen und baulichen Massnahmen zur Hangstabilisierung verbindlich auszuweisen sowie Vorgaben zu deren zeitlicher Realisierung und die Erfordernisse an den Erfolgsnachweis festzulegen.

### 3.6 WEITERE ZONEN GEMÄSS ART. 18 RPG

#### ~~§ 25 (aufgehoben)~~

Spezialzone Rai <sup>1</sup> ~~Bei der "Spezialzone Rai" handelt es sich um ein geologisch schwieriges Gebiet. Es ist möglich, dass die Bauzonenabgrenzung aufgrund von genauen geologischen Untersuchungen und den daraus resultierenden Sanierungsmassnahmen im ordentlichen Verfahren noch verändert werden muss.~~

<sup>2</sup> ~~Die "Spezialzone Rai" darf nur auf der Basis eines auf die besonderen geologischen Verhältnisse abgestimmten Gestaltungsplanes überbaut werden.~~