Kanton Aargau
Gemeinde Bergdietikon

Gebiet «Rai»
Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

29. April 2019

Mitwirkungsbericht vom …

Vorprüfungsbericht vom: 27. April 2018

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

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

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

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 5 *(geändert)*

[1] Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollgeschosse	Baumassenziffer (BMZ)	Ausnützungsziffer (AZ)	Grünflächenziffer (GZ)	Max. Gebäudelänge	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Grenzabstand	Mehrlängenzuschlag ab:	Empfindlichkeitsstufe
…	…	…	…	…	…	…	…	…	…	…
Wohnzone Rai	4	--	0.55	--	30 m	12.00 m	15.00 m	5 m	--	II
- Wohnzone Rai, Bereich I	5				30 m	16.00 m	19.00 m			
- Wohnzone Rai, Bereich II	5 [7]				35 m	16.50 m	17.00 m			
- Wohnzone Rai, Bereich III	3 [7]				25 m	11.00 m	12.00 m			
- Wohnzone Rai, Bereich IV	4				30 m	13.50 m	16.00 m			

[2] unverändert.
[3] unverändert.
[4] unverändert.
[5] unverändert.
[6] unverändert.
[7] Dach- oder Attikageschosse sind nicht zulässig.

§ 9 bis *(neu)*

Wohnzone Rai

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

2 Die Wohnzone Rai darf nur auf der Basis eines Gestaltungsplanes überbaut werden. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist kein zusätzliches Vollgeschoss mit gleichzeitiger Erhöhung der maximalen Gebäude- und Firsthöhe zulässig.

3 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) Förderung einer möglichst nachhaltigen Mobilität aller Nutzergruppen durch Abwicklung eines wesentlichen Teils der Wege durch den öffentlichen Verkehr, den Fuss- und Veloverkehr und kombinierte Mobilitätsformen;
f) Abstimmung der gebietsinternen Fuss- und Radwegverbindungen auf die bestehenden Anknüpfungspunkte zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs;
g) Sicherstellung eines Zugangs zu den südlich an das Gebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

4 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

~~Spezialzone Rai~~

~~**§ 25**~~ *(aufgehoben)*

~~[1] 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.~~

~~[2] Die "Spezialzone Rai" darf nur auf der Basis eines auf die besonderen geologischen Verhältnisse abgestimmten Gestaltungsplanes überbaut werden.~~