

ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN

ZR 2/63

Die Bestimmung des § 13 des Baureglementes der Gemeinde Reinach vom 2. November 1954 bleibt bestehen und wird durch die Zonenvorschrift ZR 2/63 Abs. 1 Al. 7 nicht aufgehoben.

ZR 3/63

Einfriedigungen am Hollenweg (Zone W 1a) dürfen eine max. Höhe von 0.90m aufweisen. Grünhecken sind regelmässig zu schneiden und dürfen das Mass von 0.90 m nicht überragen.

In der Zone W 1a darf die Dachoberkante auf die ganze Länge des Baukörpers das Niveau des Hollenwegs nicht überragen.

Normblatt ZR 3/63, Zonen für öffentliche Werke und Anlagen, wird wie folgt ergänzt: Die Eigentumsübernahme muss jedoch nur erfolgen, wenn die öffentlichen Werke und Anlagen durch die Gemeinde realisiert werden.

In der Zone W 1a und W 2a werden eingeschossige Anbauten zur max. Gebäudelänge gezählt.

Die Bestimmungen der Grundwasserschutzzone gelten für die ganze Talsohle.

ZR 4/63

Bildet eine Strasse die Grenze zwischen einer Wohn- und Gewerbezone, so darf das Areal zwischen Bau- und Strassenlinie in der Gewerbezone nicht zu Lagerzwecken verwendet werden. Dieses Areal muss als Grünanlage oder als Autoabstellplatz ansprechend gestaltet und so weit als möglich bepflanzt werden.

In der Gewerbezone sind nur Betriebe zulässig, welche für die Umgebung, insbesondere die angrenzenden Wohngebiete, keine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm, Ausdünstung, Luftverunreinigung oder auf andere Weise im Sinne des kantonalen Baugesetzes zur Folge haben. Über die Zulassung einzelner Betriebe entscheidet der Gemeinderat unter Vorbehalt der Zuständigkeit der kantonalen Instanzen.

Im Gebiet Kägen (Gebiet zwischen Hauptstrasse, Bruggstrasse, J 18 und Gemeindegrenze) gilt: Nicht zugelassen sind: Detailverkaufsbetriebe mit intensivem Kundenverkehr, wie zum Beispiel Einkaufszentren, Supermärkte, Warenhäuser, Discountbetriebe etc.

Verkaufs- und Verpflegungsbetriebe, die den Bedürfnissen der Gewerbezone dienen, fallen nicht unter diese Bestimmungen.

ZR 5/63

Zur grundbuchlich festgelegten Parzellenfläche darf das anstossende Areal bis zur bestehenden Strassenachse, im Maximum 5.0m, miteinbezogen werden.

Nutzungsfreiheit von Bauteilen

Für alle Wohn-, Wohn- und Geschäfts- und Kernzonen und für einen Teil der Quartier- und Vertragspläne gilt:

Nicht zur überbauten Fläche und nicht zur Nutzfläche werden gezählt:

- a) Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern
- b) Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden
- c) Unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden oder Balkone) bei bestehenden und neuen Gebäuden mit max. 15

m² je Wohnung bzw. Einfamilienhaus, wenn
Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklimaräumen und den dahinter liegenden Innenräumen voll isoliert sind,
und natürliche Belüftung und Belichtung sowohl für die Zwischenklimaräume als auch die dahinter liegenden Innenräume sichergestellt sind.

ZR 6/63

Verwaltungsgebäude in der Zone G dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 17.0m aufweisen.

Im Gebiet Kägen (Gebiet zwischen Hauptstrasse, Bruggstrasse, J 18 und Gemeindegrenze) gilt für Garagezufahrten: Wo in der Legende Sockelgeschosshöhen von weniger als 2.5 m zugelassen sind, dürfen pro Baukörper Abgrabungen von max. 6 m Kronenbreite und 2.5 m Höhe vorgenommen werden.

ZR 7/63

In Abänderung von ZR 7/63 müssen bei Attikageschossen folgende Minimalabstände hinter der Fassadenflucht des darunter liegenden Geschosses eingehalten werden:

- a) Umfassungswände 2.0m
- b) Geschlossene Dachflächen 2.0m
- c) Durchbrochene Dachflächen (Raster) 1.0m
- d) Sofern keine durchbrochene Dachfläche (Raster) erstellt wird: geschlossene Dachfläche 1.6m

Ausnahmen sind gestattet bei Liftaufbauten und Treppenhäusern.

Bei Attikageschossen darf die Nutzung im Maximum 50% des darunter liegenden Geschosses betragen. Dachaufbauten mit geneigten Dächern unterliegen keiner Nutzungsbeschränkung.

ZR 8/63

In Abweichung von Normblatt ZR 8/63 Ziffer 2 gilt für Einfamilienhäuser folgende Bestimmung: Die nicht zur Bebauung zählende Grundfläche der Garagen darf höchstens 6% der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht mehr als 35m² betragen.

ZR 9/63

In den ausserhalb der Ausnahmebebauungskonturen liegenden Teilen der Zone W 2a, W 2b, WG 2 kann der Gemeinderat auf Antrag des Bauausschusses Ausnahmen von der Bebauungs- und Nutzungsziffer, der Gebäudelänge und der Wohnungszahl gestatten, wenn eine Grundstückfläche von mindestens 3000 m² nach einem verbindlichen Gesamtplan überbaut wird. Die Bebauungsziffer kann jedoch in diesem Falle um max. 5% und die Nutzungsziffer um max. 10% relativ erhöht werden. Ausnahmen dürfen nur für städtebaulich und wohnhygienisch gute Projekte gewährt werden, die in Bezug auf Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl sowie Umgebungsgestaltung nach einem einheitlichen Gesamtplan erstellt werden.

ZR 9/63 Ziff. 2 und 3

Bei einer zonenmässigen Überbauung sind innerhalb der Gesamtüberbauungskonturen nur Flachdächer zulässig. Dachaufbauten gemäss 7/63 sind nicht gestattet.

Gesamtüberbauungen müssen einen Anteil von mindestens 30% Nutzfläche in Form von Einfamilienhäusern aufweisen. Genützte Teilgeschosse werden dabei zur Nutzfläche gezählt (in Abänderung von ZR 5/63 Ziffer 4).

Über das definitive Planungsprojekt entscheidet die Gemeindeversammlung.

WEITERE:

Bepflanzung

Bei jedem zonenmässig projektierten Mehrfamilienhaus ist nach dessen Bauausführung eine Bepflanzung von hohen Bäumen und Sträuchern zu erstellen.

Die Anzahl und Art richtet sich nach den durch Lage und Form des Grundstücks und der Baute gegebenen Möglichkeiten, sowie der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände.

Im Baugesuchsverfahren ist in einem separaten Plan die Bepflanzung und die Umgebungsgestaltung nachzuweisen.

Der Bepflanzungs- und Umgebungsplan ist ein integrierender Bestandteil der Baubewilligung. Änderungen dieses Plans während der Bauzeit brauchen das Einverständnis der Bewilligungsbehörde.

Im Bereich von Kinderspielplätzen ist die Bepflanzung so anzulegen, dass der Spielbetrieb unterstützt wird (Verstecken spielen, Klettern, Schatten spenden usw.).

Geschützte Kulturobjekte

Alle Massnahmen, die den historischen Wert des Bauvolumens beeinträchtigen können, sind verboten. Bauliche Veränderungen, Renovationen etc sowie die Um- und Neugestaltung der Umgebung sind bewilligungspflichtig. Für alle diese Arbeiten ist ein ordentliches Baugesuch einzureichen. Für übliche Unterhaltsarbeiten kann das vereinfachte Baugesuchsverfahren angewandt werden.

Kinderspielplätze

Im Gebiet Reinacherhof West (zwischen Fleischbachstrasse, Baselstrasse, Langrütliweg und Gemeindegrenze) gilt: Die Gemeinde Reinach ist verpflichtet, bei allfälligen Quartierplanungen im Bereich Reinacherhof West dafür besorgt zu sein, dass öffentlich zugängliche Spielplätze errichtet werden (nach ORL-Richtlinien).

Ergänzungsbestimmungen Ortskern

1. Orientierung der Bauinteressenten
Im Interesse einer rationellen und zweckmässigen Bauplanung wird den Bauinteressenten empfohlen, frühzeitig mit der Baubewilligungsbehörde Kontakt aufzunehmen.
2. Kompetenz für Weisungen und Ausnahmen
Die Baubewilligungsbehörde ist im Interesse eines möglichst guten Orts- und Strassenbildes befugt, projektbezogene Weisungen zu erlassen und Ausnahmegewilligungen zu erteilen. Die Expertenkommission Ortskern beurteilt alle Bauvorhaben architektonisch und städtebaulich und stellt der Baubewilligungsbehörde Antrag.
3. Abbruchbewilligung
In den Zonen ALTER KERN, WG 3b und WG 3c ist der Abbruch von bestehenden Bauten bewilligungspflichtig. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn durch das Neubauprojekt architektonisch und städtebaulich eine gleichwertige bzw. eine bessere Lösung entsteht. Die Realisierung des Neubauprojekts ist vor der Abbruchbewilligung sicherzustellen.
4. Bauliche Gestaltung
Jedes Bauvorhaben hat ästhetisch zu befriedigen und sich in die bestehende bzw. in die geplante bauliche Umgebung optimal einzufügen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich Stellung des Baukörpers, Gebäudeform und architektonische Gestaltung.
5. Geschlossene Bauweise, Grenz- und Näherbaurechte
Ob und in welchem Ausmass die Grenz- oder Näherbauweise beizubehalten, zu erteilen oder zu ver-

weigern ist, wird im hierfür geeigneten Zeitpunkt mittels spezieller Baulinien festgelegt. Dabei ist zu beachten,

- 5.1. ob dadurch eine bessere Lösung für das Ortsbild und den Einzelfall erreicht wird,
- 5.2. ob mit passenden baulichen Ergänzungen auf den Nachbarparzellen gerechnet werden kann,
- 5.3. ob bei verminderten Gebäudeabständen die Frage der Belichtung vorbestandener Bauten zufrieden stellend lösbar ist
- 5.4. ob die Zielsetzung des „Richtplans für Ausnahmen (RRB 1155 vom 23.04.1968) eingehalten werden.

Die speziellen Baulinien werden vom Gemeinderat beschlossen. Zur Erlangung der Rechtskraft ist das Auflage- und Genehmigungsverfahren durchzuführen. Nach erfolgter Genehmigung gelten die durch die speziellen Baulinien bedingten Grenz- und Näherbaurechte als erteilt bzw. als verweigert.

6. Rollstuhlgängigkeit

Bei Bauten mit Publikumsverkehr ist der Rollstuhlgängigkeit Beachtung zu schenken.

7. Parkierung

- 7.1. Wo es die Verhältnisse zulassen, sind mindestens 2/3 der Parkplätze unterirdisch anzuordnen.
- 7.2. Ist bei einem Bauvorhaben oder bei einer bewilligungspflichtigen Nutzungsänderung die Erstellung der Pflichtparkplätze auf eigenem Areal aus technischen oder finanziellen Gründen unzumutbar, so hat der Bauherr bzw. der Grundeigentümer der Gemeinde eine Ersatzabgabe für die fehlenden Parkplätze zu entrichten.
- 7.3. Pro fehlenden Parkplatz beträgt die Höhe der Ersatzabgabe CHF 14'000.-, bezogen auf den Baukostenindex bei Inkrafttreten dieser Ergänzungsbestimmung (Juli 1993). Der Gemeinderat passt die Ersatzabgabe jährlich dem Zürcher Baukostenindex an. Die Ersatzabgabe wird zusammen mit der Baubewilligungsgebühr erhoben.
- 7.4. Dem Abgabepflichtigen ist es frei gestellt, bei der Erteilung der Baubewilligung eine Option auf zusätzliche Parkplätze anzumelden. Die Abgabe wird nach Erteilung der Baubewilligung für die Parkplätze fällig. Bei Einlösen der Option steht dem Abgabepflichtigen ein entsprechend grösserer Benützungsanspruch an Parkplätzen gemäss Punkt 7.6 zu.
- 7.5. Die der Gemeinde entrichteten Abgaben sind einem Fonds zuzuweisen, welcher – bei genügender Dotierung – den Bau von öffentlichen oder gemischtwirtschaftlichen, unterirdischen Parkieranlagen im Bereich des Ortskerns teilweise oder ganz zu finanzieren hat. Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt der Realisierung.
- 7.6. Nach Erstellung solcher Parkieranlagen wird dem Abgabepflichtigen pro bezahlte CHF 28'000.- (plus Indexzuschlag) je ein Parkplatz zur Verfügung gestellt. Unter den gleichen Voraussetzungen können in diesem Zeitpunkt die angemeldeten Optionen geltend gemacht werden. Dabei gelten folgende Bedingungen:
 - 7.6.1. Grundbuchlich abgesichertes, unbefristetes Benützungsrecht für den Eigenbedarf, die Angestellten, Mieter oder Kunden, wobei eine Doppelbelegung (Tag/Nacht) zulässig ist.
 - 7.6.2. Das Benützungsrecht darf nur mit Zustimmung durch die Gemeinde weiterverkauft oder zur Untermiete weitergegeben werden.
 - 7.6.3. Die Gemeinde legt das oder die Benützungsrecht/e innerhalb der Parkieranlage fest und kann sie ohne Änderung des Grundbucheintrags innerhalb der Anlage verschieben.
 - 7.6.4. Die Verlegung in eine andere Anlage bedarf der Zustimmung der Gemeinde und des Benützers sowie eines geänderten bzw. neuen Grundbucheintrags. Die Grundbuchkosten zahlt derjenige, der die Verlegung in eine andere Anlage verlangt.
 - 7.6.5. Das ausgeübte Benützungsrecht verpflichtet zur anteilmässigen Beteiligung an sämtlichen Betriebs- und Unterhaltskosten der Parkieranlage.
 - 7.6.6. Die Abgaben sind zinslos ganz oder teilweise zurückzuerstatten, wenn das bewilligte Bauvorhaben oder die bewilligte Nutzungsänderung innerhalb von 2 Jahren nicht realisiert worden ist bzw. die Bewilligung verfallen ist,

das ausgeführte Bauvorhaben innert 10 Jahren so verändert wird, dass es den Parkplatzbedarf ganz oder teilweise erfüllt,
der Bauherr bzw. der Grundeigentümer innert 10 Jahren seinen Parkplatzbedarf auf andere geeignete Weise im Bereich des Ortskerns decken kann,
innert 10 Jahren das mit Ersatzabgabe belastete Objekt entfernt oder ersetzt wird.

8. Aussenraumgestaltung
Für die Aussenraumgestaltung – insbesondere im Bereich der öffentlichen Strassen, Wege und Plätze – ist das Konzept der Baubewilligungsbehörde massgebend.
9. Reklamen
Die Baubewilligungsbehörde sorgt im Bewilligungsverfahren dafür, dass Reklamen hinsichtlich Platzierung, Grösse, Farbe, Ausführung und Wirkung dem Standort angepasst werden.
10. Berechnung der Nutzungsziffer
Zur grundbuchlich festgelegten Parzellenfläche darf das anstossende Areal bis zur bestehenden Strassenachse, im Maximum 5m, miteinbezogen werden.
Im Dachgeschoss werden diejenigen Bodenflächen natürlich belichteter Räume zur Nutzungsziffer gezählt, deren zugehörige Raumhöhe mehr als 1m beträgt.
Nicht angerechnet werden Flächen für Estriche, Archive, Waschküchen, Trockenräume und dgl.
Bei Altbausanierungen entfällt die Anwendung der Nutzungsziffer.
11. Nutzung im Sockelgeschoss
Ohne Anrechnung der Nutzungsziffer kann das Sockelgeschoss im Rahmen der Baupolizeivorschriften zu Freizeit- und Geschäftszwecken verwendet werden, wenn dadurch die allgemeinen Kellerräume nicht ein zusätzliches Untergeschoss erfordern.
12. Abgrabungen an der Fassade
In Ergänzung zu Normblatt ZR 6/63 dürfen für Garagenabfahrten und Hauseingänge Abgrabungen bis zu der hierfür erforderlichen Tiefe vorgenommen werden. Solche Abgrabungen dürfen – an der Fassade gemessen – nicht mehr als 1/3 des Gebäudeumfangs ausmachen.
13. Dachformen
Dachformen, Dachneigungen und Bedachungsmaterialien unterstehen keinen einheitlichen Vorschriften. Sie sind so zu wählen, dass sie sich – in Verbindung mit dem zugehörigen Baukörper – bestmöglich in die vorhandene bzw. geplante Bebauung einfügen.
14. Dachaufbauten auf Steildächern
Dachaufbauten sind nur gestattet, wenn sie der Belichtung von Räumen dienen, welche zur Nutzfläche zählen. Anzahl, Grösse und Gestaltung haben mit den darunter liegenden Fassaden zu harmonisieren.
15. Dachaufbauten auf Flachdächern
Für die Attikageschosse gelten die Bestimmungen von ZR 7/63. In Abweichung davon können in begründeten Fällen Teile des Attikageschosses fassadenbündig erstellt werden.
16. Aufhebung früherer Erlasse
Alle früheren Erlasse, welche im Widerspruch zu diesen Vorschriften stehen, gelten als aufgehoben.
17. Änderung des Baureglements
Im Interesse eines guten Orts- und Strassenbildes und zur Vermeidung von Härtefällen kann der in § 20 des Baureglements enthaltene Mindestabstand der Bau- und Strassenlinien unterschritten werden. In diesen Fällen ist der Gemeinderat befugt, entsprechende Bau- und Strassenlinienpläne zu beschliessen. Zur Erlangung der Rechtskraft ist das Auflage- und Genehmigungsverfahren durchzuführen.
18. Kleine Zonenplanänderungen
Weisen Bau- und Strassenlinienpläne Abweichungen von weniger als 5m gegenüber der Darstellung im Zonenplan auf, so ist der Gemeinderat befugt, die entsprechenden Zonenplanmutationen zu beschliessen. Zur Erlangung der Rechtskraft ist das Auflage- und Genehmigungsverfahren durchzuführen.