



Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Entwurf, 05.02.2026

Stand: Mitwirkung

Vorprüfung

Mitwirkung vom 23.02.2026 bis 23.04.2026

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen von der Gemeindeversammlung

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung:

Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Gebenstorf, genehmigt durch den Regierungsrat am 6. April 2022

Schwarz: unveränderte Bestimmung

Rot: geänderte bzw. neue Bestimmung (Genehmigungsinhalt)

~~Rot gestrichen: aufgehobene Bestimmung~~

Kursiv: Erläuterungen zur Anpassung

Rechtskräftige BNO	Geänderte BNO	Erläuterungen (Orientierungsinhalt)
[...]	[...]	
2 Raumplanung	2. Raumplanung	
[...]	[...]	<i>Planungsgrundsätze, Mehrwertabschöpfung und Aussenraum- und Umgebungsgestaltung nicht betroffen.</i>
§ 6 Sondernutzungsplanung	§ 6 Sondernutzungsplanung	
<i>Sondernutzungsplanung</i>	<i>Sondernutzungsplanung</i>	
¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) vorliegt.	¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) vorliegt.	
	² Für das Erschliessungsplangebiet Geelig gelten nachfolgende Zielvorgaben: a) boden- und ressourcenschonende Erschliessung b) Vernetzte, direkte und sichere Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr c) Anlagen zur Anlieferung und Parkierung sind wo immer möglich und zumutbar als	<i>Neu: Vorgabe für Erschliessungsplanpflicht Geelig (gemäss beschlossenen ERP-Perimeter). Die Strassenraumgestaltung der Kantonsstrassen ausserhalb der Zentrumszonen werden über die Strassenprojekte und den Erschliessungsplan gesichert.</i>

Rechtskräftige BNO	Geänderte BNO	Erläuterungen (Orientierungsinhalt)
	Gemeinschaftslösung vorzusehen. Parkieranlagen sind prioritär unterirdisch zu erstellen. d) Definition des Zielniveaus (massgebendes Terrain) der Auffüllung innerhalb des Perimeters nach § 44a BNO.	
	³ Für das Gestaltungsplangebiet Geelig Nord gelten nachfolgende Zielvorgaben: a) Es sind qualifizierte Konkurrenzverfahren gemäss den Anforderungen unter § 63a Abs. 2 und 3 BNO durchzuführen. b) Die Bauweise ist auf ein Angebot für bodennahes Wohnen auszulegen. c) Hochwertige und einladende Fassadengestaltung insbesondere entlang der Vogelsangstrasse, der Dammstrasse und der Hornblickstrasse. d) Im Perimeter der Gestaltungsplanpflicht ist in Abweichung zu § 9 Abs. 1 eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von mindestens 25'700 m² und maximal 42'700 m² inkl. Flächen in Dach- und Attikageschossen zulässig. e) Zusätzliche Vollgeschosse gegenüber der Regelbauweise sind nicht zugelassen. Attikageschosse sind zulässig, dürfen jedoch nicht zusätzlich zur max. Vollgeschosszahl realisiert werden. f) Die Aussenraumgestaltung hat unter Einbezug eines qualifizierten Landschaftsarchitekturbüros mit hohem Grünanteil, naturnah und hochwertig zu erfolgen. Ein wesentlicher Teil der Aussenräume ist öffentlich zugänglich zu gestalten. Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 0.3. Davon sind mindestens 0.1 ökologisch hochwertig auszugestalten.	Vgl. auch Zonenvorschriften W4, WGG und Gr 2. Gebietsspezifische Qualitätsvorgaben auf Grundlage des ERP Geelig. Die aktuelle abfallrechtliche Bewilligung des heutigen Kieswerks läuft am 30.09.2024 aus. Für eine allfällige Verlängerung um 5 Jahre ist ein UVP notwendig (Kiesrecycling). Festlegung einer Grünflächenziffer in Anlehnung an benachbarte Wohn- und Gewerbezone Geelig (WGG) mit Grünflächenziffer bei Wohnüberbauung von 0.3.

Rechtskräftige BNO	Geänderte BNO	Erläuterungen (Orientierungsinhalt)
	g) Für die Gestaltung der Grünzone 2 beim Känzeli ist als Grundlage für den Gestaltungsplan unter Einbezug eines qualifizierten Landschaftsarchitekturbüros sowie in Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept zu erstellen, um einen öffentlichen Platzraum mit schattenspendenden Bäumen und Aufenthaltsqualität sowie einem Pavillonbau als Quartier- und Gemeinschaftszentrum zu erstellen. Entlang der Damm- und Geeligstrasse ist ein öffentlicher Grünraum mit Spielelementen für die generationenübergreifende Begegnung und für den Aufenthalt zu realisieren. h) Abstimmung auf Gesamtkonzept Auffüllungsperimeter gemäss § 44a BNO i) Lärmempfindliche Räume entlang der Vogelsangstrasse müssen eine Gesamtdämpfung von 23.8 dB einhalten. Sofern zum Zeitpunkt der Bebauung bei der Vogelsangstrasse ein lärmärmer SDA4-Belag eingebaut, reduziert sich der Mindestdämpfungswert auf 21.6 dB. Gegenüber der Bahnlinie müssen lärmempfindliche Räume eine Gesamtdämpfung von 28.2 dB einhalten. Sämtliche lärmempfindlichen Räume müssen über ein Fenster belüftet werden können. Als Ausnahme von Art. 30 LSV sind stärker belastete Zweitfenster sowie ein lärmempfindlicher Raum nach § 9 Abs. 9 BNO zulässig. j) Der Gestaltungsplan kann in maximal zwei Etappen erstellt werden, wobei die Strassen- und Grünräume im Übergangsbereich aufeinander abzustimmen sind. Die maximale aGF nach lit. d) gilt bei einer Etappierung anteilmässig an die anrechenbare Grundstücksfläche in der Wohnzone 4	

Rechtskräftige BNO	Geänderte BNO	Erläuterungen (Orientierungsinhalt)
	(aGF-Kontingente pro anrechenbarer Grundstücksfläche). k) Strassenbauprojekte sowie Terrainanpassungen gemäss § 44a BNO, welche innerhalb des Gestaltungsplangebiets liegen und den Bestimmungen des Erschliessungsplans nach Abs. 2 entsprechen, dürfen auch ohne rechtskräftigen Gestaltungsplan realisiert werden.	
	⁴ Für das Gestaltungsplangebiet Geelig Ost gelten nachfolgende Zielvorgaben: a) Das Verfahren richtet sich nach den Anforderungen unter § 63a BNO. b) Die Bauweise ist auf ein Angebot für bodennahes Wohnen auszulegen c) Im Perimeter der Gestaltungsplanpflicht ist in Abweichung zu § 9 Abs. 1 eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von mindestens 6'300 m² und maximal 10'500 m² inkl. Flächen in Dach- und Attikageschossen zulässig. d) Es ist maximal ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber der Regelbauweise zugelassen. Attikageschosse sind zulässig, dürfen jedoch nicht zusätzlich zur max. Vollgeschosszahl realisiert werden. l) Die Aussenräume sind mit hohem Grünanteil als privatisierte Grün- und Freiräume, ergänzt mit gezielten, gemeinschaftlichen Grün- und Freiräumen zu erstellen. Die Aussenraumgestaltung hat unter Einbezug eines qualifizierten Landschaftsarchitekturbüros naturnah und hochwertig zu erfolgen. Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 0.3. Davon sind mindestens 0.1 ökologisch hochwertig auszugestalten.	<i>Gebietsspezifische Qualitätsvorgaben auf Grundlage des ERP Geelig.</i>

Rechtskräftige BNO	Geänderte BNO	Erläuterungen (Orientierungsinhalt)
	e) Abstimmung betr. Bebauung, Freiraum und Nutzungen mit vorgesehenen, umgebenden öffentlichen Räumen f) Der Gestaltungsplan kann in maximal zwei Etappen erstellt werden, wobei die Strassen- und Grünräume im Übergangsbereich aufeinander abzustimmen sind. Die maximale aGF nach lit. c) gilt bei einer Etappierung anteilmässig an die anrechenbare Grundstücksfläche in der Wohnzone 4 (aGF-Kontingente pro anrechenbarer Grundstücksfläche). g) Strassenbauprojekte, welche innerhalb des Gestaltungsplangebiets liegen und den Bestimmungen des Erschliessungsplans nach Abs. 2 entsprechen, dürfen auch ohne rechtskräftigen Gestaltungsplan realisiert werden.	
	⁵ Für das Gestaltungsplangebiet Geelig Mitte gelten nachfolgende Zielvorgaben: a) Die Strukturierung und Gestaltung des Gebietes hat sich am Ortsbaulichen Gesamtkonzept Geelig Mitte vom 18.10.2017 zu orientieren. b) Mit dem Gestaltungsplan ist eine in seiner Gesamtheit stimmige, harmonische und qualitativ hochstehende Bebauung aufzuzeigen. Es ist eine maximale Gesamthöhe (Kote) von 380.00 m ü. M. zulässig. c) Es ist eine gute Wohnqualität mit attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten im Freien zu erstellen. d) Der Aussenraum ist hochwertig gestaltet und weist gute Übergänge zu den angrenzenden Gebieten auf. Das Umgebungskonzept ist	<i>Sinngemäss übernommen aus § 14 BNO</i> <i>Bereinigung Systematik Grundnutzung / Sondernutzung aus Gesamtrevision</i>

Rechtskräftige BNO	Geänderte BNO	Erläuterungen (Orientierungsinhalt)
	gesamtheitlich unter Einbezug eines qualifizierten Landschaftsarchitekten zu erstellen. Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 0.15. Bei einer Wohnüberbauung beträgt die Grünflächenziffer mindestens 0.3. Der Gestaltungsplan kann für Nichteinhaltung der Grünflächenziffer qualitativ hochwertige Ersatzmassnahmen vorsehen. e) Eine besondere Bedeutung haben die Gestaltung und Begrünung der öffentlichen Wege und Strassenflächen. Für die Erschliessung ist für alle Verkehrsteilnehmer eine insgesamt abgestimmte und gute Lösung anzustreben.	
	⁶ Für die Gestaltungsplangebiete Zentrumszonen Geelig A, B, C und D gelten nachfolgende Zielvorgaben: a) Das Verfahren richtet sich nach den Anforderungen unter § 63a BNO. b) Strassen- und Grünräume im Übergangsbereich zwischen verschiedenen Gestaltungsplangebieten sind aufeinander abzustimmen. Dasselbe gilt parzellenübergreifend, innerhalb des Perimeters für die zulässigen Nutzungen gemäss § 15a Abs. 2 und 3 BNO. c) Es sind grossvolumige, freistehende Bauten mit durchlässigen, öffentlich zugänglichen Frei- und Zwischenräumen zu erstellen. Denkbar sind Sockelgebäude mit Aufbauten für die Wohnnutzung, Atrium-/ Hofgebäude oder eine Blockrandbebauung. Die Grenzabstände sind im Gestaltungsplan situativ festzulegen. d) Abstimmung betr. Bebauung, Freiraum und Nutzungen mit vorgesehenen, umgebenden öffentlichen Räumen	<i>Eine Übertragung der Nutzungen zwischen Parzellen ist in den Gestaltungsplänen zu regeln.</i> <i>Übernommen von § 15a Zentrumszonen</i>

Rechtskräftige BNO	Geänderte BNO	Erläuterungen (Orientierungsinhalt)
	e) Die Anlieferung für die Verkaufsnutzungen ist so vorzusehen, dass die Emissionen auf die Wohnnutzungen minimiert wird, indem sie bspw. im Gebäudeinnern oder in Bereich von nicht lärmempfindlichen Nutzungen angesiedelt wird. f) Die Koten des 1. Vollgeschosses sind auf das Strassen- resp. Trottoirniveau auszurichten. g) Strassenbauprojekte, welche innerhalb des Gestaltungsplangebiets liegen und den Bestimmungen des Erschliessungsplans nach Abs. 2 entsprechen, dürfen auch ohne rechtskräftigen Gestaltungsplan realisiert werden.	
	⁷ Für die Gestaltungsplangebiete Zentrumszonen Geelig E und F gelten nachfolgende Zielvorgaben: a) Das Verfahren richtet sich nach den Anforderungen unter § 63a BNO. b) Strassen- und Grünräume im Übergangsbereich zwischen verschiedenen Gestaltungsplangebieten sind aufeinander abzustimmen. Dasselbe gilt parzellenübergreifend, innerhalb des Perimeters für die zulässigen Nutzungen gemäss § 15a Abs. 2 und 3 BNO. c) Es ist eine hofbildende, punktuell geöffnete / durchlässige Blockrandbebauung zu erstellen. Die resultierenden Wohnhöfe sind ruhig, begrünt, benutzergerecht und ansprechend zu gestalten und auszustatten. d) Im Gestaltungsplangebiet Zentrumszone Geelig E müssen lärmempfindliche Räume entlang der Vogelsangstrasse eine Gesamtdämpfung von 23.8 dB einhalten. Sofern zum Zeitpunkt der Bebauung bei der Vogelsangstrasse ein lärmärmer SDA4-	

Rechtskräftige BNO	Geänderte BNO	Erläuterungen (Orientierungsinhalt)
	Belag eingebaut, reduziert sich der Mindestdämpfwert auf 21.6 dB. Sämtliche lärmempfindlichen Räume müssen über ein Fenster belüftet werden können. Als Ausnahme von Art. 30 LSV sind stärker belastete Zweitfenster zulässig. e) Die Kotten des 1. Vollgeschosses sind auf das Strassen- resp. Trottoirniveau auszurichten. f) Strassenbauprojekte, welche innerhalb des Gestaltungsplangebiets liegen und den Bestimmungen des Erschliessungsplans nach Abs. 2 entsprechen, dürfen auch ohne rechtskräftigen Gestaltungsplan realisiert werden.	
§ 7 Entwicklungsrichtplan Geelig	§ 7 Entwicklungsrichtplan Geelig	
Entwicklungsrichtplan Geelig	Entwicklungsrichtplan Geelig	
¹ Das Gebiet Geelig soll langfristig zu einem attraktiven, urbanen Zentrum mit dahinterliegenden verdichteten Wohngebieten mit hoher Wohnqualität und gutem Freiraumangebot entwickelt werden.	¹ Das Gebiet Geelig soll langfristig zu einem attraktiven, urbanen Zentrum mit dahinterliegenden verdichteten Wohngebieten mit hoher Wohnqualität und gutem Freiraumangebot entwickelt werden.	Aktualisiert und neu geregelt in § 8 Abs. 3
² Die gewünschte räumliche Entwicklung ist mittels eines kommunalen Entwicklungsrichtplans aufzuzeigen.	² Die gewünschte räumliche Entwicklung ist mittels eines kommunalen Entwicklungsrichtplans aufzuzeigen.	Aktualisiert und neu aktualisiert in § 8 Abs. 3
³ Der Entwicklungsrichtplan dient als Grundlage für die Sicherstellung einer hochwertigen Entwicklung des Gebiets und die dafür notwendigen Umzonungen. Er enthält Konzepte und Zielsetzungen zu Siedlung, Verkehr und Freiraum inkl. Geländegestaltung.	³ Der Entwicklungsrichtplan dient als Grundlage für die Sicherstellung einer hochwertigen Entwicklung des Gebiets und die dafür notwendigen Umzonungen. Er enthält Konzepte und Zielsetzungen zu Siedlung, Verkehr und Freiraum inkl. Geländegestaltung.	Erste Hälfte neu unter §7a geregelt, zweite Hälfte in zweiten Absatz integriert.
⁴ Die Planung ist, gestützt auf das räumliche Entwicklungskonzept Geelig vom 16.05.2018, innert zwei Jahren ab Genehmigung der Gesamtrevision Nutzungsplanung zu erstellen.	⁴ Die Planung ist, gestützt auf das räumliche Entwicklungskonzept Geelig vom 16.05.2018, innert zwei Jahren ab Genehmigung der Gesamtrevision Nutzungsplanung zu erstellen.	Bisherigen Absatz weglassen, nicht mehr notwendig.

Rechtskräftige BNO	Geänderte BNO	Erläuterungen (Orientierungsinhalt)
	§ 7a Gebiet Geelig	
	Gebiet Geelig	
	¹ Als Grundlage für die Beurteilung der Qualität von Bauvorhaben und Planungen im Gebiet Geelig dient der kommunale Entwicklungsrichtplan «ERP Geelig» vom Dezember 2022 nach § 8 Abs. 3.	Analog zu Dorfkernzonen. Der Gestaltungsplan Mitte wird aus Gründen der Planbeständigkeit vom Perimeter «Gebiet Geelig» ausgenommen. Der ERP wurde im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans Geelig Mitte jedoch berücksichtigt.
	Gestaltung Bauten, Anlagen und Strassenräume	
	² Die Bauten, Anlagen, Strassen- und Freiräume sind besonders hochwertig zu gestalten. Dabei sind einer grossen Aufenthalts-, und Wohnqualität, besondere Beachtung zu schenken. Die gemeinschaftlichen Garten- und Freiraumbereiche sind auf eine begegnungsorientierte Gestaltung hin auszurichten.	Generelle Qualitätsvorgabe für das Gebiet Geelig. Vgl. auch Zielvorgabe unter § 8 Abs. 3 BNO.
	Wohnungsangebot	
	³ Das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen hat abgestimmt auf die jeweilige Lagequalität die Bedürfnisse verschiedener Generationen abzudecken namentlich in Bezug auf die Wohnungsgrösse und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Aussenräume und Gemeinschaftsräume in angemessener Grösse. In Zentrumsanlagen sind Wohnformen für das Wohnen im Alter anzustreben.	Eine qualitative Umschreibung ist vorliegend zweckmässig. Wohnungsangebot nach Zielbild ERP, S. 34
	Nachhaltigkeit	
	⁴ Neubauten und Umbauten im Gebiet Geelig sind nach neustem Stand der Technik zu erstellen und haben eine Zertifizierung nach SNBS-Hochbau 2023.1 mit dem SNBS-Zertifikatslevel Silber oder höher oder eine gleichwertige anerkannte Zertifizierung zu erreichen. Alternativ ist die	Vorgabe des SNBS-Zertifikats für Gebäude oder Areale (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz). Die genannten Indikatoren bezeichnen den Energiebedarf und die Treibhausgasemissionen für Erstellung und Betrieb.

Rechtskräftige BNO	Geänderte BNO	Erläuterungen (Orientierungsinhalt)
	Zertifizierung der Bebauung als SNBS-Areal (Stand 2023.1) möglich. Bei den SNBS-Indikatoren 311, 312, 321 und 322 ist mindestens die Note 5.5 zu erreichen.	Zertifizierung nach SNBS-Hochbau 2023.1 und SNBS-Areal 2023.1
	Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung	
	⁵ Die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung ist im Rahmen sämtlicher Planungen innerhalb des Gebiets Geelig zu berücksichtigen und mit geeigneten Massnahmen (u.a. Bauungsstruktur, Ausrichtung und Volumen, Frischluftkorridore, Beschattung, Verwendung von klimaoptimierten Materialien, Wasserretention, Grünflächen und weitere Freiraumelemente) sicherzustellen.	
	Deckschicht Tiefgaragen	
	⁶ Die Substratstärke der Deckschicht von Tiefgaragen hat Grossbäume zu ermöglichen. In Bereichen mit Baumpflanzungen ist lokal ein Wurzelraum von mind. 1.5 m Tiefe zur Verfügung zu stellen.	
	Dachbegrünung und Solaranlagen	
	⁷ Im Gebiet Geelig sind sämtliche Flachdächer sowie weitere aufgrund ihrer Exposition dazu geeignete Dachflächen gemäss SIA-Norm 312 (Stand vom 01.11.2013) ökologisch hochwertig zu begrünen und mit Solaranlagen zu nutzen. Bei Klein- und Anbauten kann auf die Erstellung von Solaranlagen verzichtet werden. Ausnahmen bilden als private oder öffentliche Terrassen genutzte Bereiche auf den Dächern. Dachterrassen sind mit hoher Aufenthaltsqualität auszugestalten und angemessen zu beschatten.	
	Umgebungsgestaltung	
	⁸ Die Umgebung ist zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und mehrheitlich einheimische	Ergänzung anhand ehem. Muster-BNO des Kantons sowie bestehenden Wohn- sowie Wohn- und Gewerbezonon.

Rechtskräftige BNO	Geänderte BNO	Erläuterungen (Orientierungsinhalt)
	Pflanzen vorzusehen. Es ist eine hohe Artenvielfalt anzustreben.	
	Entwässerung	
	⁹ Die Entwässerung im Gebiet Geelig hat sich an den Prinzipien der «Schwammstadt» zu orientieren. Das Regenwasser ist, soweit möglich, lokal zu versickern. Retentions- und Versickerungsanlagen sind so in die Freiraumgestaltung zu integrieren, dass keine Einfriedung nötig wird. Nicht verschmutztes Dachwasser ist zu speichern und zur Bewässerung von Grünflächen, Bäumen und dergleichen zu nutzen. Eine Kombination von Regenwassernutzung und Grauwassermanagement von Gebäuden ist anzustreben.	<i>Gemeint ist die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung. Vorschrift zu Versiegelung in einzelnen Zonenvorschriften (analog Wohnzonen). Verweis auf Auffüllungsperimeter; gemäss Dominic Meier (Landschaft+Ressourcen GmbH) sind Versickerungsanlagen im Auffüllungsperimeter nicht möglich.</i>
	Lärm	
	¹⁰ Es ist durch Lärmschutzarchitektur, Aussenraumgestaltung, geeignete Anordnung lärmempfindlicher Gebäudeteile sowie andere geeignete Massnahmen für einen guten Lärmschutz und eine positive Akustik in den Aussenräumen zu sorgen.	<i>Vorgabe von Dämpfungswerten zur Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte. Einbindung lärmempfindliche Räume entlang Vogelsangstrasse bei entsprechendem Gestaltungsplangebiet.</i>
	Veloabstellplätze	
	¹¹ Veloabstellplätze sind gut zugänglich, gedeckt und nahe den Eingängen anzuordnen. Sie sind so ausgerüstet, dass Velos genügend gegen Diebstahl gesichert werden können. Veloabstellplätze sind ebenerdig anzuordnen. Falls nicht für alle Langzeitabstellplätze ein ebenerdiger Standort möglich ist, dürfen maximal 50 % der Langzeitabstellplätze im Untergeschoss angeordnet werden. Sie sind über eine befahrbare Rampe mit geringer Neigung (10% offen, 12% gedeckt) oder in Ausnahmefällen eine Schieberampe zu erschliessen. Die Langzeitabstellplätze befinden sich in abschliessbaren Räumen, dabei ist die Anzahl zu passierende Türen gering zu halten.	<i>Gemäss Besprechung konkrete Standortverortung im EP für Zonen ZGA, ZGB und ZGE Hierarchisierung / Unterteilung in Kurzzeit- und Langzeitabstellplätze.</i>

Rechtskräftige BNO	Geänderte BNO	Erläuterungen (Orientierungsinhalt)
	<i>Abstellplätze Motorräder</i>	
	¹² Für Motorräder ist zusätzlich zu den Abstellplätzen für Motorwagen eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen bereitzustellen. Die Anzahl Motorradabstellplätze entspricht mindestens 10% der minimal erforderlichen Abstellplätze für Motorwagen. Abstellplätze für Motorräder sind ausschliesslich in den unterirdischen Parkieranlagen zugelassen. In der Wohnzone 2 Geelig werden unterirdische Abstellplätze für Motorräder nur vorgeschrieben, wenn eine erhöhte Ausnutzung nach § 12 Abs. 3 BNO realisiert wird.	
	<i>Ladevorrichtungen Elektrofahrzeuge</i>	
	¹³ Parkieranlagen für Personenwagen und Zweiräder sind mit baulichen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen zu versehen. Im Minimum ist Ausbaustufe C1 gemäss SIA-Merkblatt 2060 (Stand Juni 2020) zu realisieren.	
§ 8 Weitere Planungsinstrumente	§ 8 Weitere Planungsinstrumente	
<i>Weitere Planungsinstrumente</i>	<i>Weitere Planungsinstrumente</i>	
¹ Weitere Planungsinstrumente sind Leitbilder, Masterpläne, Konzepte und Richtpläne. Sie zeigen die gewünschte Entwicklung einzelner Sachbereiche wie Siedlung, Freiraum, Landschaft usw. oder bestimmter Gebiete auf. Masterpläne und Richtpläne sind behördenverbindlich.	¹ Weitere Planungsinstrumente sind Leitbilder, Masterpläne, Konzepte und Richtpläne. Sie zeigen die gewünschte Entwicklung einzelner Sachbereiche wie Siedlung, Freiraum, Landschaft usw. oder bestimmter Gebiete auf. Masterpläne und Richtpläne sind behördenverbindlich.	
² Die weiteren Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind für die Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben zwecks	² Die weiteren Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind für die Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben zwecks	

Rechtskräftige BNO	Geänderte BNO	Erläuterungen (Orientierungsinhalt)
Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung. Sie können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.	Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung. Sie können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.	
	<i>Entwicklungsrichtplan Geelig</i>	
	³ Der Entwicklungsrichtplan Geelig „ERP Geelig“ vom Dezember 2022 zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung des Geeligs als attraktives, urbanes Zentrum mit dahinterliegenden verdichteten Wohngebieten, hoher Wohnqualität und gutem Freiraumangebot auf.	<i>Anpassung aufgrund unterschiedlicher Perimeter, Verschieben und Präzisierung von § 7 Abs. 1 und 2 BNO</i>
[...]	[...]	
3. Zonenvorschriften	3. Zonenvorschriften	
3.1 Bauzonen	3.1 Bauzonen	
§ 9 Zonenübersicht	§ 9 Zonenübersicht	
<i>Zonenübersicht</i>	<i>Zonenübersicht</i>	
¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:	¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:	

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)												
Bauzonen	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Maximale Ausnützungsziffer	Minimale Ausnützungsziffer	Minimale Grünflächenziffer	Talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe max. [m]	Gesamthöhe max. [m]	kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone I	D I	braun	(2)	o	o	-	o	o	o	o	III	§ 10
Dorfkernzone II	D II	dunkelbraun	(3)	o	o	-	o	o	o	o	III	§ 11
Wohnzone 2	W2	gelb	2	0.40	0.30	-	7	11	4	8	II	§ 12
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2	orange	2	0.40	0.30	-	8	12	4	6	III	§ 13
Wohnzone 3	W3	rot	3	0.70	0.40	-	10	13	5	10	II	§ 12
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3	dunkelrot	3	0.70	0.40	-	11	14	5	8	III	§ 13
Wohnzone 4	W4	rosa	4	0.80	0.50	-	13	15	6	12	II	§ 12
Wohn- und Gewerbezone Geelig	WGG	dunkelrot / grün schraffiert	vgl. § 14								III	§ 14
Wohn- und Gewerbezone Limmatspitz	WGLi	dunkelrot / rosa schraffiert	vgl. § 15								III	§ 15
Gewerbezone	G	violett	o	o	-	0.1	(15)		(5)		III	§ 16
Gewerbezone Geelig	GG	violett / grün schraffiert	o	o	-	0.1	(15)		(5)		III	§ 16
Gewerbezone Wiesenstrasse	GW	violett / orange schraffiert	o	o	-	0.1	(7)		(5)		III	§ 16
Industriezone	I	blau	o	o	-	0.1	(15)		(5)		IV	§ 17
Industriezone Limmatspitz	ILi	blau / rosa schraffiert	o	o	-	0.1	(15)		(5)		IV	§ 18
Spezialzone Geelig	SpG	rosa / grün schraffiert	vgl. § 19								IV	§ 19
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB A	grau	o	o	o	o	o	o	o	o	II	§ 20
Grünzone	Gr	grün	-	-	-	-	-	-	-	-	-	§ 21
Familiengartenzone	Fg	gelbgrün	-	-	-	-	-	-	-	-	-	§ 22

Geänderte BNO (Genehmigungsinhalt)												
Bauzonen	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Maximale Ausnützungsziffer	Minimale Ausnützungsziffer	Minimale Grünflächenziffer	Talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe max. [m]	Gesamthöhe max. [m]	kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfkernzone I	D I	braun	(2)	0	0	-	0	0	0	0	III	§ 10
Dorfkernzone II	D II	dunkelbraun	(3)	0	0	-	0	0	0	0	III	§ 11
Wohnzone 2	W2	gelb	2	0.40	0.30	-	7	11	4	8	II	§ 12
Wohnzone 2 Geelig	W2G	beige-orange	2	0.40	0.30	-	7	11	4	8	II	§ 12
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2	orange	2	0.40	0.30	-	8	12	4	6	III	§ 13
Wohnzone 3	W3	rot	3	0.70	0.40	-	10	13	5	10	II	§ 12
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3	dunkelrot	3	0.70	0.40	-	11	14	5	8	III	§ 13
Wohnzone 4	W4	rosa	4	0.80	0.50	-	13	15	6	12	II	§ 12
Wohn- und Gewerbezone Geelig	WGG	dunkelrot / grün schraffiert	Vgl. § 14								III	§ 14
Wohn- und Gewerbezone Limmatspitz	WGLi	dunkelrot / rosa schraffiert	Vgl. § 15								III	§ 15
Zentrumszone Geelig A	ZGA	rotbraun	5	Vgl. § 15a				18	Vgl. § 15a		III	§ 15a
Zentrumszone Geelig B	ZGB	hellbraun	5	Vgl. § 15a				18	Vgl. § 15a		III	§ 15a
Zentrumszone Geelig C	ZGC	rotbraun	5	Vgl. § 15a				18	Vgl. § 15a		III	§ 15a
Zentrumszone Geelig D	ZGD	hellbraun	5	Vgl. § 15a				18	Vgl. § 15a		III	§ 15a
Zentrumszone Geelig E	ZGE	braun	5	Vgl. § 15a				18	Vgl. § 15a		III	§ 15a
Zentrumszone Geelig F	ZGF	graubraun	5	Vgl. § 15a				18	Vgl. § 15a		III	§ 15a
Gewerbezone	G	violett	0	0	-	0.1	(15)		(5)		III	§ 16
Gewerbezone Geelig	GG	violett / grün schraffiert	0	0	-	0.1	(15)		(5)		III	§ 16
Gewerbezone Wiesenstrasse	GW	violett / orange schraffiert	0	0	-	0.1	(7)		(5)		III	§ 16
Industriezone	I	blau	0	0	-	0.1	(15)		(5)		IV	§ 17
Industriezone	ILi	blau / rosa schraffiert	0	0	-	0.1	(15)		(5)		IV	§ 18

Limmatspitz											
Spezialzone Geelig	SpG	rosa-/grün schraffiert	vgl. § 19							IV	§ 19
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB A	grau	o	o	o	o	o	o	o	II	§ 20
Grünzone 1	Gr 1	grün	-	-	-	-	-	-	-	-	§ 21
Grünzone 2	Gr 2	hellgrün	-	-	-	-	-	-	-	-	§ 21
Familiengartenzone	Fg	gelbgrün	-	-	-	-	-	-	-	-	§ 22

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)	Geänderte BNO (Genehmigungsinhalt)	Erläuterungen (Orientierungsinhalt)
² Die in Klammern dargestellten Masse gelten bei Neubauten als Richtwerte. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.	² Die in Klammern dargestellten Masse gelten bei Neubauten als Richtwerte. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.	-
³ Die mit " o " bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.	³ Die mit " o " bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.	-
⁴ Flachdachbauten mit Attikageschoss müssen die Fassadenhöhe in der Ebene nur an den zurückversetzten Seiten einhalten. An den hochgezogenen Fassaden gilt die Gesamthöhe.	⁴ Flachdachbauten mit Attikageschoss müssen die Fassadenhöhe in der Ebene nur an den zurückversetzten Seiten einhalten. An den hochgezogenen Fassaden gilt die Gesamthöhe.	-
⁵ In den Wohn- und Gewerbebezonen darf die Ausnützungsziffer um 0.1 erhöht werden, wenn das Erdgeschoss mehrheitlich gewerblich genutzt wird.	⁵ In den Wohn- und Gewerbebezonen darf die Ausnützungsziffer um 0.1 erhöht werden, wenn das 1. Vollgeschoss mehrheitlich gewerblich genutzt wird.	Keine Anwendbarkeit auf neue Geeligzonen. Im Geelig über aGF abschliessend geregelt.
⁶ In den Zonen D I, D II, WG2 und WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von max. 4.50 m aufweisen.	⁶ In den Zonen D I, D II, WG2 und WG3 dürfen gewerblich genutzte 1. Vollgeschosse eine Geschosshöhe von max. 4.50 m aufweisen. In den Zentrumszonen Geelig A, B, C, D, E und F müssen gewerblich genutzte 1. Vollgeschosse eine Geschosshöhe von minimal 4.50m aufweisen.	Ergänzung überhöhtes EG in Zentrumszonen Geelig.
⁷ In den Zonen G und I hat der Grenzabstand gegenüber angrenzenden Wohnzonen mindestens 8 m zu betragen.	⁷ In den Zonen G und I hat der Grenzabstand gegenüber angrenzenden Wohnzonen mindestens 8 m zu betragen.	-

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)	Geänderte BNO (Genehmigungsinhalt)	Erläuterungen (Orientierungsinhalt)
⁸ In der im Bauzonenplan dargestellten, lärmvorbelasteten Fläche gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	⁸ In der im Bauzonenplan dargestellten, lärmvorbelasteten Fläche gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	<i>Im Vogelsang weiterhin relevant.</i>
	⁹ Im Bereich „Lärmempfindlicher Raum zulässig“ ist in der ersten Bautiefe Richtung Vogelsangstrasse resp. Bahnlinie bei Wohnungen mit 3.5 oder mehr Zimmern je ein lärmempfindlicher Raum zulässig, welcher die Anforderungen nach Art. 30 LSV nicht erfüllt.	<i>Ausnahme für kleine Teile der Bauzone gemäss Art. 30 LSV, Empfehlung aus Lärmgutachten</i>
[...]	[...]	
§ 12 Wohnzonen W2 / W3 / W4	§ 12 Wohnzonen W2 / W2G / W3 / W4	
Wohnzonen W2 / W3 / W4	Wohnzonen W2 / W2G / W3 / W4	
¹ Die Wohnzonen W2, W3 und W4 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.	¹ Die Wohnzonen W2, W2G , W3 und W4 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.	<i>Ergänzung neue W2G</i>
² Die Wohnzone W2 ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohnungen bestimmt.	² Die Wohnzone W2 ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohnungen bestimmt.	-
	³ Die Wohnzone W2G ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bestimmt und dient der Nachverdichtung des Gebiets Geelig Grenze. Der Gemeinderat kann in Abweichung zu § 9 Abs. 1 BNO bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse sowie eine max. AZ von 0.7, im Minimum aber 0.45, bewilligen. Attikageschosse sind zulässig, dürfen jedoch nicht zusätzlich zur max. Vollgeschosszahl realisiert werden. Voraussetzungen dafür sind, dass a) mehr Wohneinheiten (mind. + 2 autonomen Wohneinheiten) im Vergleich zur bestehenden Bebauung entstehen,	<i>Neu geschaffene Zone in Anlehnung an die bedingte Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Geelig Grenze. Unter Berücksichtigung der Parzellenstruktur wird auf die Gestaltungsplanpflicht verzichtet und ein Anreizsystem zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten eingeführt.</i>

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)	Geänderte BNO (Genehmigungsinhalt)	Erläuterungen (Orientierungsinhalt)
	b) die zusammenhängende Entwicklungsfläche (Landfläche) mind. 1'000 m² aufweist und c) ein unabhängiges Gutachten folgendes nachweist: - eine hohe Wohnqualität, - eine gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der angrenzenden Zonentypen, - naturnah, hochwertig und teilweise gemeinschaftlich gestaltete Frei- und Aussenräume mit hohem Grünanteil, hoher Aufenthaltsqualität und einer Grünflächenziffer von mindestens 0.3 sowie - eine gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.	
³ Die Wohnzonen W3 und W4 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von Reiheneinfamilienhäusern ist nur im Rahmen einer Arealüberbauung gestattet.	⁴ Die Wohnzonen W3 und W4 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von Reiheneinfamilienhäusern ist nur im Rahmen einer Arealüberbauung oder eines Gestaltungsplans gestattet.	<i>Planbeständigkeit wird nicht tangiert, mit einem Gestaltungsplan kann ohnehin gemäss § 21 BauG vom allgemeinen Nutzungsplan abgewichen werden. Ergänzung dient der Präzisierung.</i>
⁴ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen.	⁵ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen.	-
⁵ Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.	⁶ Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.	-
⁶ Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.	⁷ Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.	-
⁷ Innerhalb des schraffierten Bereichs (W2) muss die Aussicht vom Waldrand auf das Dorf sichergestellt werden. Einfriedungen, Stützmauern und dgl. Zur östlichen	⁸ Innerhalb des schraffierten Bereichs (W2) muss die Aussicht vom Waldrand auf das Dorf sichergestellt werden. Einfriedungen, Stützmauern und dgl. Zur östlichen	-

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)	Geänderte BNO (Genehmigungsinhalt)	Erläuterungen (Orientierungsinhalt)
Bauzonengrenze / Wald sind auf max. 1.20 m Höhe zu begrenzen.	Bauzonengrenze / Wald sind auf max. 1.20 m Höhe zu begrenzen.	
[...]	[...]	<i>Neue Zentrumszonen in separatem §, keine WG2/WG3 mehr im Perimeter.</i>
§ 14 Wohn- und Gewerbezone Geelig WGG	§ 14 Wohn- und Gewerbezone Geelig WGG	
Wohn- und Gewerbezone Geelig WGG	Wohn- und Gewerbezone Geelig WGG	
¹ Die Wohn- und Gewerbezone Geelig ist für Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m ² Verkaufsfläche bestimmt. Entlang der Vogelsang- und Grubenstrasse kann ein Autohaus bis max. 1200 m ² Verkaufsfläche erstellt werden. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe. Entlang der Strasse Hornblick sind vorzugsweise publikumsorientierte Nutzungen zu konzentrieren.	¹ Die Wohn- und Gewerbezone Geelig ist für Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m ² Verkaufsfläche bestimmt. Entlang der Vogelsang- und Grubenstrasse kann ein Autohaus bis max. 1200 m ² Verkaufsfläche erstellt werden. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe. Entlang der Strasse Hornblick sind vorzugsweise publikumsorientierte Nutzungen zu konzentrieren.	<i>Hier keine Anpassungen aufgrund Planbeständigkeit, laufender Gestaltungsplan Mitte.</i>
² Für die Erschliessung, Bebauung und Aussenraumgestaltung ist ein Gestaltungsplan erforderlich. Die Strukturierung und Gestaltung des Gebietes hat sich am ortsbaulichen Gesamtkonzept Geelig Mitte vom 18.10.2017 zu orientieren.	² Für die Erschliessung, Bebauung und Aussenraumgestaltung ist ein Gestaltungsplan erforderlich. Die Strukturierung und Gestaltung des Gebietes hat sich am ortsbaulichen Gesamtkonzept Geelig Mitte vom 18.10.2017 zu orientieren.	<i>Einbindung in § 6 BNO im Sinne von ergänzenden Vorschriften zur Grundnutzung GP Geelig Mitte betrifft nicht nur WGG, sondern auch Grünzone.</i>
³ Mit dem Gestaltungsplan ist eine in seiner Gesamtheit stimmige, harmonische und qualitativ hochstehende Bebauung mit guter Architektur und Aussenraumgestaltung mit hochwertig gestalteten Aussenräumen mit guten Übergängen zu den angrenzenden Gebieten aufzuzeigen. Es ist eine gute Wohnqualität mit attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten im Freien zu erstellen. Das Umgebungskonzept ist gesamtheitlich unter Einbezug eines qualifizierten Landschaftsarchitekten zu erstellen. Eine besondere Bedeutung haben die Gestaltung und Begrünung der öffentlichen Wege und Strassenflächen. Für die	³ Mit dem Gestaltungsplan ist eine in seiner Gesamtheit stimmige, harmonische und qualitativ hochstehende Bebauung mit guter Architektur und Aussenraumgestaltung mit hochwertig gestalteten Aussenräumen mit guten Übergängen zu den angrenzenden Gebieten aufzuzeigen. Es ist eine gute Wohnqualität mit attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten im Freien zu erstellen. Das Umgebungskonzept ist gesamtheitlich unter Einbezug eines qualifizierten Landschaftsarchitekten zu erstellen. Eine besondere Bedeutung haben die Gestaltung und Begrünung der öffentlichen Wege und Strassenflächen. Für die	<i>Einbindung in § 6 BNO im Sinne von ergänzenden Vorschriften zur Grundnutzung. GP Geelig Mitte betrifft nicht nur WGG, sondern auch Grünzone.</i>

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)	Geänderte BNO (Genehmigungsinhalt)	Erläuterungen (Orientierungsinhalt)
Erschliessung ist für alle Verkehrsteilnehmer eine insgesamt abgestimmte und gute Lösung anzustreben.	Erschliessung ist für alle Verkehrsteilnehmer eine insgesamt abgestimmte und gute Lösung anzustreben.	
⁴ Im Rahmen des Gestaltungsplans ist eine maximale Gesamthöhe (Kote) von 380.00 m ü.M. zulässig. Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 0.15. Bei einer Wohnüberbauung beträgt die Grünflächenziffer mindestens 0.3.	⁴ Im Rahmen des Gestaltungsplans ist eine maximale Gesamthöhe (Kote) von 380.00 m ü.M. zulässig. Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 0.15. Bei einer Wohnüberbauung beträgt die Grünflächenziffer mindestens 0.3.	Einbindung in § 6 BNO im Sinne von ergänzenden Vorschriften zur Grundnutzung. GP Geelig Mitte betrifft nicht nur WGG, sondern auch Grünzone.
[...]	[...]	Weitere Zonen sind nicht betroffen.
	§ 15a Zentrumszonen Geelig A, B, C, D, E und F	
	Zentrumszonen Geelig A, B, C, D, E und F	
	¹ Die Zentrumszonen Geelig A, B, C, D, E und F sind für Wohnen, private und öffentliche Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Nutzungen im öffentlichen Interesse, Restaurants, Büros sowie Läden und Einkaufszentren im Rahmen von Abs. 2 bis 3 bestimmt. Es sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe zulässig. Nicht zugelassen sind: a) öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungszentren und dgl.; b) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik; c) reine Lagerbetriebe / Abstellflächen.	Einführung neuer Zentrumszonen im Geelig.
	Anrechenbare Geschossflächen (aGF)	
	² In den Zentrumszonen sind gesamthaft nachfolgende anrechenbaren Geschossflächen (aGF) und Nutzungen zulässig:	Die weiteren Nutzungen beziehen sich auf die Nutzungen gemäss § 15a Abs. 1. Vorgabe von nutzungsspezifischen maximalen anrechenbaren Geschossflächen sowie von minimalen anrechenbaren Geschossflächen (insgesamt sowie für Wohnnutzungen). Nutzungen im öffentlichen Interesse sind in allen Zentrumszonen erlaubt. Regelung Erstellung Gemeindehaus unter Gestaltungsplanvorgaben ZGE.

Rechtskräftige BNO (Orientierungsinhalt)	Geänderte BNO (Genehmigungsinhalt)	Erläuterungen (Orientierungsinhalt)
		Zuweisung der maximal zulässigen Verkaufsnutzungen aufgrund des Kapazitätsnachweises im Rahmen des ERP Gee- lig.

<i>Bauzonen</i>	<i>Abkürzung</i>	<i>Farbe</i>	<i>aGF gesamt alle Nutzungen [m²]</i>		<i>aGF Wohnen [m²]</i>		<i>aGF weitere Nutzungen [m²] (davon max. aGF Ver- kaufsnutzung)</i>
			<i>aGF minimal</i>	<i>aGF maximal</i>	<i>aGF minimal</i>	<i>aGF maximal</i>	<i>aGF maximal</i>
Zentrumszone Geelig A	ZGA	rotbraun	13'100	-	7'500	14'500	11'700 (4'200)
Zentrumszone Geelig B	ZGB	hellbraun	9'700	-	6'300	12'200	7'200 (2'200)
Zentrumszone Geelig C	ZGC	rotbraun	5'750	-	4'000	8'000	3'500 (1'300)
Zentrumszone Geelig D	ZGD	hellbraun	7'750	-	6'000	12'000	3'500 (1'300)
Zentrumszone Geelig E	ZGE	braun	12'750	25'500	10'000	19'900	15'500 (0)
Zentrumszone Geelig F	ZGF	graubraun	13'500	-	12'000	24'200	2'800 (2'300)

	Präzisierend wird festgehalten: a) Die maximale aGF Verkaufsnutzung richtet sich nach der Verkaufsfläche gemäss § 15d BauV.	
--	---	--

	b) In den Zentrumszonen Geelig A und B beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche pro Verkaufsgeschäft 1'500 m². c) In den Zentrumszonen Geelig C und D beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche pro Verkaufsgeschäft 500 m². d) In der Zentrumszone Geelig F beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche pro Verkaufsgeschäft 2'220 m². e) In der Zentrumszone Geelig E sind Verkaufsnutzungen nicht zulässig.	
	Nutzungen	
	³ In den Zentrumszonen Geelig C, D, E und F dienen die oberen Geschosse (ab 2. Vollgeschoss) prioritär dem Wohnen. Im 1. Vollgeschoss ist das Wohnen in der Regel nur auf den zum öffentlichen Raum abgewandten Seiten zulässig. In der Zentrumszone Geelig E sind an geeigneter, öffentlich wirksamer Lage in den oberen Vollgeschossen auch Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie öffentliche Dienstleistungen (z.B. Gemeindeverwaltung) zulässig. In der Zentrumszone Geelig E hat weiter mindestens ein Drittel der als Wohnnutzung realisierten aGF dem gemeinnützigen Wohnungsbau zu dienen. In den Zentrumszonen Geelig A und B ist Wohnen im 1. Vollgeschoss nicht zulässig. Entlang der Strasse Hornblick und dem künftigen Wambiplatz sind vorzugsweise publikumsorientierte Nutzungen zu konzentrieren.	<i>Regelung der Anordnung von Gewerbe- und Wohnnutzungen.</i> <i>Insbesondere in der ZGE sollen Nutzungen von öffentlichem Interesse auch in Obergeschossen möglich sein.</i>
	Dachform und Attikageschoss	
	⁶ In den Zentrumszonen sind ausschliesslich Flachdächer gestattet. Attikageschosse sind zulässig, dürfen jedoch nicht zusätzlich zur max. Vollgeschosszahl realisiert werden.	
	Versickerung	

	⁴ Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.	Vgl. Wohnzonen
	Fassadengestaltung	
	⁵ Die Fassadengestaltung der Baukörper in den Zentrumszonen Geelig A, B, C, D, E und F hat besonders hochwertig zu erfolgen und die angrenzenden Strassenräume und öffentlichen Räume zu adressieren.	Vorgaben Fassadengestaltung / Strassenraum
§ 16 Gewerbezone G / GG / GW	§ 16 Gewerbezone G / GG / GW	
Gewerbezone G / GG / GW	Gewerbezone G / GG / GW	
¹ Die Gewerbezone G, GG (Geelig) und GW (Wiesenstrasse) sind für Bauten und Anlagen der gewerblichen Nutzung und für Dienstleistungsbetriebe sowie Läden und Einkaufszentren im Rahmen von Abs. 2 bestimmt. Es sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe zulässig.	¹ Die Gewerbezone G, GG (Geelig) und GW (Wiesenstrasse) sind für Bauten und Anlagen der gewerblichen Nutzung und für Dienstleistungsbetriebe sowie Läden und Einkaufszentren im Rahmen von Abs. 2 bestimmt. Es sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe zulässig.	Gewerbezone GG wird aufgehoben bzw. in Zentrumszonen integriert.
² Nicht zugelassen sind: a) für die Gewerbezone G und GW (Wiesenstrasse) Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche über 500 m ² ; b) für die Gewerbezone GG (Geelig) Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche über 1500 m ² ; Verkaufsgeschäfte, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung bereits als mittelgrosse Verkaufsgeschäfte (500 - 3000 m ² Verkaufsfläche) in Betrieb waren, dürfen um max. 25 % der bestehenden Verkaufsfläche (bestehende Verkaufsfläche beim Inkrafttreten der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland) erweitert werden, dabei muss eine maximale Verkaufsfläche von 3000 m ² eingehalten werden; c) öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungszentren und dgl.;	² Nicht zugelassen sind: a) für die Gewerbezone G und GW (Wiesenstrasse) Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche über 500 m ² ; b) für die Gewerbezone GG (Geelig) Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche über 1500 m²; Verkaufsgeschäfte, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung bereits als mittelgrosse Verkaufsgeschäfte (500 - 3000 m² Verkaufsfläche) in Betrieb waren, dürfen um max. 25 % der bestehenden Verkaufsfläche (bestehende Verkaufsfläche beim Inkrafttreten der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland) erweitert werden, dabei muss eine maximale Verkaufsfläche von 3000 m² eingehalten werden; c) öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungszentren und dgl.;	Gewerbezone GG wird aufgehoben bzw. in Zentrumszonen integriert. Präzisierung von Gewerbezone G und GW (Wiesenstrasse) wird aufgrund Wegfall Gewerbezone GG (Geelig) gestrichen.

d) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik; e) reine Lagerbetriebe / Abstellflächen.	d) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik; e) reine Lagerbetriebe / Abstellflächen.	
³ Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.	³ Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.	-
⁴ Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten und zu bepflanzen, sodass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild entsteht. Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen können wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorgeschrieben werden. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.	⁴ Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten und zu bepflanzen, sodass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild entsteht. Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen können wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorgeschrieben werden. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.	-
⁵ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.	⁵ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.	-
[...]	[...]	
§ 19 Spezialzone Geelig SpG	§ 19 Spezialzone Geelig SpG	
<i>Spezialzone Geelig SpG</i>	<i>Spezialzone Geelig SpG</i>	
¹ Die Spezialzone Geelig soll langfristig einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Festlegung der neuen Zonierung erfolgt auf Grund des Entwicklungsrichtplans Geelig (§ 7 BNO). Bis zur Umzonung im Rahmen einer Teilrevision Nutzungsplanung gelten nachfolgende Bestimmungen.	¹ Die Spezialzone Geelig soll langfristig einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Festlegung der neuen Zonierung erfolgt auf Grund des Entwicklungsrichtplans Geelig (§ 7 BNO). Bis zur Umzonung im Rahmen einer Teilrevision Nutzungsplanung gelten nachfolgende Bestimmungen.	<i>Es gilt die kantonale Besitzstandgarantie für bestehende Nutzungen (§ 68 BauG).</i>
² Die Spezialzone Geelig ist für grossgewerbliche und industrielle Nutzung bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.	² Die Spezialzone Geelig ist für grossgewerbliche und industrielle Nutzung bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.	<i>Es gilt die kantonale Besitzstandgarantie für bestehende Nutzungen (§ 68 BauG).</i>
³ In der Spezialzone Geelig sind nur Bauten und Anlagen für den Umschlag, die Verarbeitung und Veredelung von Kies, Sand und Steinen erlaubt. Ausnahmen für betriebsbedingte Bauten und Anlagen (z.B. Höhen) sowie umweltbedingte Auflagen (Lärm, Staub) sind zulässig. Es gilt eine maximale Gesamthöhe von 15 m. Es muss eine minimale	³ In der Spezialzone Geelig sind nur Bauten und Anlagen für den Umschlag, die Verarbeitung und Veredelung von Kies, Sand und Steinen erlaubt. Ausnahmen für betriebsbedingte Bauten und Anlagen (z.B. Höhen) sowie umweltbedingte Auflagen (Lärm, Staub) sind zulässig. Es gilt eine maximale Gesamthöhe von 15 m. Es muss eine minimale	<i>Es gilt die kantonale Besitzstandgarantie für bestehende Nutzungen (§ 68 BauG).</i>

Grünflächenziffer von 0.1 eingehalten werden. Die Grenzabstände betragen ½ der Fassadenhöhe, jedoch mindestens 5 m.	Grünflächenziffer von 0.1 eingehalten werden. Die Grenzabstände betragen ½ der Fassadenhöhe, jedoch mindestens 5 m.	
⁴ Für die Parzellen Nrn. 1919 und 1958 fallen die in Abs. 3 genannten baulichen Einschränkungen zur Nutzung weg. Die Fassadenhöhen sind auf diesen Parzellen auf max. 8 m, die Gesamthöhen auf max. 12 m beschränkt und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die Grünflächenziffer und die Grenzabstände gilt Abs. 3.	⁴ Für die Parzellen Nrn. 1919 und 1958 fallen die in Abs. 3 genannten baulichen Einschränkungen zur Nutzung weg. Die Fassadenhöhen sind auf diesen Parzellen auf max. 8 m, die Gesamthöhen auf max. 12 m beschränkt und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die Grünflächenziffer und die Grenzabstände gilt Abs. 3.	<i>Es gilt die kantonale Besitzstandgarantie für bestehende Nutzungen (§ 68 BauG).</i>
[...]	[...]	<i>OeBA kein Anpassungsbedarf bzgl. Vorschriften in BNO</i>
§ 21 Grünzone Gr	§ 21 Grünzonen Gr 1 / Gr 2	
Grünzone Gr	Grünzonen Gr 1 / Gr 2	
¹ Die Grünzone Gr dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Siedlungsdurchgrünung sowie als ökologischer Korridor.	¹ Die Grünzone Gr 1 dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Siedlungsdurchgrünung sowie als ökologischer Korridor.	<i>Unterteilung Grünzonen. Die bisherige Grünzone bleibt unverändert und wird als Grünzone Gr 1 umbenannt.</i>
	² Die Grünzone Gr 2 dient der Siedlungsdurchgrünung, der Naherholung, der generationenübergreifenden Begegnung, der rationellen Erschliessung angrenzender Nutzungen sowie als ökologischer Korridor.	<i>Umfasst sämtliche Grünflächen im Gestaltungsplangebiet Geelig Nord nach § 6 BNO und beinhaltet u.a. auch den Känzelipark gemäss ERP.</i>
² In der Grünzone Gr sind Unterstände für Kleintiere, Holz und Geräte bis max. 20 m ² Grundfläche und einer Gesamthöhe von 3 m sowie Spazierwege und Erholungsanlagen (Sitzbänke usw.) und Bauten und Anlagen für den Hochwasserschutz zulässig. Die Einhaltung übergeordneter Vorgaben (Strassenabstand, Waldabstand, Gewässerabstand usw.) bleibt vorbehalten.	³ In den Grünzonen Gr 1 und Gr 2 sind Unterstände für Kleintiere, Holz und Geräte bis max. 20 m ² Grundfläche und einer Gesamthöhe von 3 m sowie Spazierwege und Erholungsanlagen (Sitzbänke usw.) und Bauten und Anlagen für den Hochwasserschutz zulässig. Die Einhaltung übergeordneter Vorgaben (Strassenabstand, Waldabstand, Gewässerabstand usw.) bleibt vorbehalten.	-
	⁴ In der Grünzone Gr 1 darf im Gestaltungsplangebiet Geelig Mitte die Verlängerung der Hornblickstrasse soweit notwendig durch die Grünzone Gr 1 geführt werden. In der Grünzone 2 darf im Gestaltungsplangebiet Geelig Nord die	<i>Sicherung der Verlängerung Hornblickstrasse über Grünzone für Umsetzung GP Mitte.</i>

	Verbindungsstrasse zwischen der Hornblickstrasse und der Geeligstrasse durch die Grünzone Gr 2 geführt werden.	
	⁵ In der Grünzone Gr 2 sind zusätzlich zu § 21 Abs. 3 die Realisierung von Bauten und Anlagen für die Naherholung sowie eines Pavillonbaus als Quartier- und Gemeinschaftszentrum sowie notwendige Erschliessungsanlagen zulässig. Eine Restaurationsnutzung ist möglich. Der öffentliche Zugang zu den Bauten und Anlagen sowie Freiräumen ist zu gewährleisten.	Verständnis Pavillon: freistehendes, leichtes Bauwerk in einer Garten- oder Parkanlage
³ Der schraffierte Bereich der Grünzone Gr ist von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.	⁶ Der schraffierte Bereich der Grünzonen Gr 1 und Gr 2 ist von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.	Wird für Böschung um Känzelipark herum analog umgesetzt. Die bestehende Baute auf Parzelle Nr. 1919 wird neu der Grünzone 2 mit Überlagerung «keine Bauten» zugewiesen. Das Gebäude fällt unter den Besitzstand.
[...]	[...]	Vorschriften zu Familiengartenzone, Hecken, Baumgruppen / Einzelbäume, Gebäude mit Substanzschutz sowie weitere Zonenvorschriften in diesen Abschnitten nicht betroffen.
4. Baubegriffe und Messweisen	4. Baubegriffe und Messweisen	
[...]	[...]	Kein Anpassungsbedarf bei Vorschriften zur Ausnützungsziffer
4.2 Arealüberbauung	4.2 Arealüberbauung	
§ 38 Arealüberbauung	§ 38 Arealüberbauung	
Arealüberbauung	Arealüberbauung	
¹ Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Grundstücksfläche mindestens 1500 m ² aufweist.	¹ Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Grundstücksfläche mindestens 1500 m ² aufweist.	Nicht relevant, da im Gebiet Geelig für alle Zonen eine Gestaltungsplanpflicht gilt. Gemäss § 8 Abs. 4 BauG sind im Gestaltungsplangebiet die Vorschriften für Arealüberbauungen nicht anwendbar.
² Bei Arealüberbauungen ist, mit Ausnahme in den Zonen W2 und WG2, ein zusätzliches Geschoss zulässig.	² Bei Arealüberbauungen ist, mit Ausnahme in den Zonen W2 und WG2, ein zusätzliches Geschoss zulässig.	-

Fassaden- und Gesamthöhe werden dabei um ein Vollgeschoss erhöht.	Fassaden- und Gesamthöhe werden dabei um ein Vollgeschoss erhöht.	
³ Abstellplätze sind mit Ausnahme von Besucherparkplätzen unterirdisch zu erstellen.	³ Abstellplätze sind mit Ausnahme von Besucherparkplätzen unterirdisch zu erstellen.	-
[...]	[...]	<i>Kein Anpassungsbedarf bei Vorschriften zu Abständen</i>
5. Bauvorschriften	5. Bauvorschriften	
5.1 Baureife und Erschliessung	5.1 Baureife und Erschliessung	
§ 44 Setzungsgebiet	§ 44 Setzungsgebiet	
<i>Setzungsgebiet</i>	<i>Setzungsgebiet</i>	
¹ Innerhalb des bezeichneten Gebiets (ehemals Abbaugelände) ist vor einer Baueingabe der baustatische Nachweis der Überbaubarkeit zu erbringen.	¹ Innerhalb des bezeichneten Gebiets (ehemals Abbaugelände) ist vor einer Baueingabe der baustatische Nachweis der Überbaubarkeit zu erbringen.	<i>Umfasst das ehemalige Aushubgebiet.</i>
	§ 44a Auffüllungsperimeter	
	¹ Der Auffüllungsperimeter dient der Auffüllung der ehemaligen Kiesgrube Geelig. Die Bebauung des Auffüllungsperimeters nach der Grundnutzungszone ist mit Ausnahme der zu realisierenden Tiefgarage erst nach Abschluss der Auffüllung zulässig.	<i>Präzisierung, dass eine Auffüllung der Kiesgrube innerhalb des Auffüllungsperimeters zulässig ist.</i>
	² Im Rahmen des Baugesuchverfahrens für die Auffüllung ist durch die Grundeigentümerschaft in Koordination mit Gemeinde und Kanton ein detailliertes Auffüllungskonzept zu erstellen. Das Auffüllungskonzept hat die notwendigen Massnahmen im Zusammenhang mit der Auffüllung und der späteren Nutzung als Baugrund für sämtliche relevanten Umweltbereiche aufzuzeigen. Das Konzept hat zudem eine Fremdüberwachung der Auffüllung durch eine unabhängige, von Gemeinde und Kanton akzeptierte Stelle	

	vorzusehen. Die Kosten für die Fremdüberwachung sind durch die Grundeigentümer zu übernehmen.	
	³ Für den Abschluss der Auffüllung (Baureife) gilt eine Frist von 10 Jahren nach Rechtskraft der Teilrevision der Nutzungsplanung. Der Gemeinderat mahnt die pflichtige Person vor Ablauf der Fristen. Bei unbenutztem Ablauf der Fristen wird für jedes Folgejahr des Nichteinhaltens eine Lenkungsabgabe von 2 % des steuerrechtlich massgebenden Grundstückverkehrswerts erhoben.	Gemeint ist die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung. Bestimmungen ergänzt im Sinne von § 28j BauG
[...]	[...]	Kein Anpassungsbedarf bei Vorschriften zu öffentlichen Einrichtungen, innerer Siedlungsentwicklung (betrifft insbesondere W2, welche im Perimeter ersetzt wird), technischen Bauvorschriften und Wohnhygiene.
5.5 Ausstattung	5.5 Ausstattung	
§ 52 Parkierung / Mobilitätsmanagement	§ 52 Parkierung / Mobilitätsmanagement	
<i>Parkierung / Mobilitätsmanagement</i>	<i>Parkierung / Mobilitätsmanagement</i>	
¹ Parkierungsanlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind Parkfelder zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.	¹ Parkierungsanlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind Parkfelder zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.	-
² In den Zonen W3, W4, WG3, WGG, WGLi, G, GG, GW, I und ILi sind Parkfelder, wenn immer möglich, unterirdisch oder in Parkhäusern anzulegen. In allen übrigen Zonen kann der Gemeinderat die Erstellung von unterirdischen Parkierungsanlagen fallweise verlangen. Bei grössere Verkehrserzeuger (mehr als 500 Fahrten pro Tag) wird bei Neubauten, Nutzungserweiterungen und Umnutzungen die Anzahl Parkfelder auf den Pflichtbedarf gemäss Norm (VSS 40 281 vom 31. März 2019) limitiert.	² In den Zonen W3, W4, WG3, WGG, WGLi, G, GG , GW, I, ILi, ZGA, ZGB, ZGC, ZGD, ZGE und ZGF sind Parkfelder, wenn immer möglich, unterirdisch oder in Parkhäusern anzulegen. In der W2G sind Parkfelder unterirdisch anzulegen, wenn eine erhöhte Ausnutzung nach § 12 Abs. 3 BNO realisiert wird. In allen übrigen Zonen kann der Gemeinderat die Erstellung von unterirdischen Parkierungsanlagen fallweise verlangen. Bei grösseren Verkehrserzeugern (mehr als 500 Fahrten pro Tag) wird bei Neubauten, Nutzungserweiterungen und Umnutzungen die Anzahl	Ergänzung neuer Zonen im Gebiet Geelig. In GP-Vorgaben sind Präzisierungen formuliert.

	Parkfelder auf den Pflichtbedarf gemäss Norm (VSS 40 281 vom 31. März 2019) limitiert.																			
	³ In Abweichung zu Abs. 2 werden im Gebiet Geelig bei Neubauten, Nutzungserweiterungen und Umnutzungen die Anzahl Parkfelder gemäss Norm (VSS 40 281 vom 31. März 2019) wie folgt festgelegt: <table> <tr> <th></th><th>Min.</th><th>Max.</th></tr> <tr> <td>- Wohnnutzungen</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>in den Zonen ZGA, ZGB, ZGC, ZGD:</td><td>50 %</td><td>60 %</td></tr> <tr> <td>in den weiteren Zonen:</td><td>50 %</td><td>70 %</td></tr> <tr> <td>- Verkauf</td><td>50%</td><td>60 %</td></tr> <tr> <td>- Gewerbe / Dienstleistungen</td><td>40 %</td><td>50 %</td></tr> </table> Die Anzahl Parkfelder für die Wohn- und Gewerbeflächen kann innerhalb der Teilgebiete abgetauscht bzw. übertragen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich das Verkehrsaufkommen dadurch nicht erhöht. Parkfelder für Verkaufsflächen können nicht durch Tausch oder Übertragung erhöht werden. Eine Unterschreitung der minimalen Anzahl Parkfelder ist möglich, wenn ein Mobilitätskonzept gemäss Absatz 6 erstellt wird.		Min.	Max.	- Wohnnutzungen			in den Zonen ZGA, ZGB, ZGC, ZGD:	50 %	60 %	in den weiteren Zonen:	50 %	70 %	- Verkauf	50%	60 %	- Gewerbe / Dienstleistungen	40 %	50 %	Definition der minimal und maximal zulässigen Parkfelder für einzelne Nutzungen in Abstimmung mit dem Kapazitätsnachweis aus dem ERP Geelig. Bei den festgelegten Prozentsätzen handelt es sich um die Anzahl der Pflichtparkfelder in Prozenten nach Norm VSS 40 281 (Stand vom 31. März 2019).
	Min.	Max.																		
- Wohnnutzungen																				
in den Zonen ZGA, ZGB, ZGC, ZGD:	50 %	60 %																		
in den weiteren Zonen:	50 %	70 %																		
- Verkauf	50%	60 %																		
- Gewerbe / Dienstleistungen	40 %	50 %																		
³ In der Gewerbezone Geelig (GG) müssen Kundenparkplätze ab der ersten Minute monetär bewirtschaftet werden. Der Gemeinderat kann eine Parkplatzbewirtschaftung für weitere Gebiete verfügen. Ab 50 bewirtschafteten Parkfeldern ist ein Abfertigungssystem mit Schranken umzusetzen.	⁴ Im Gebiet Geelig müssen Kundenparkplätze ab der ersten Minute monetär bewirtschaftet werden. Der Gemeinderat kann eine Parkplatzbewirtschaftung für weitere Gebiete sowie für weitere öffentlich zugängliche Parkfelder verfügen. Ab 50 bewirtschafteten Parkfeldern ist eine Parkraumbewachung mittels zweckmässiger technischer Einrichtung umzusetzen.	Ergänzung mit ganzem Gebiet Geelig. Flexibilisierung der Umsetzung.																		
⁴ Der Gemeinderat kann in der Gewerbezone Geelig (GG) ein Parkleitsystem verfügen und Private an den Kosten beteiligen lassen.	⁵ Der Gemeinderat kann im Gebiet Geelig ein Parkleitsystem verfügen und Private an den Kosten beteiligen lassen.	Ergänzung mit ganzem Gebiet Geelig																		
⁵ Der Gemeinderat kann gestützt auf den kommunalen Gesamtplan Verkehr einen Mobilitätsplan verlangen, wenn mehr als 50 Arbeitsplätze entstehen oder wenn mehr als 25 Wohnungen realisiert werden. Grössere	⁶ Der Gemeinderat kann gestützt auf den kommunalen Gesamtplan Verkehr einen Mobilitätskonzept verlangen, wenn mehr als 50 Arbeitsplätze entstehen oder wenn mehr als 25 Wohnungen realisiert werden. Grössere	Anpassung Begrifflichkeit gemäss §43a BauV: Mobilitätskonzept statt Mobilitätsplan.																		

Verkehrserzeuger (mehr als 500 Fahrten pro Tag) können bei Neubauten, Nutzungserweiterungen und Umnutzungen durch den Gemeinderat zum Erlass eines Mobilitätsplanes verpflichtet werden.	Verkehrserzeuger (mehr als 500 Fahrten pro Tag) können bei Neubauten, Nutzungserweiterungen und Umnutzungen durch den Gemeinderat zum Erlass eines Mobilitätskonzeptes verpflichtet werden. Im Gebiet Geelig ist ein Mobilitätskonzept nur dann notwendig, wenn die unter Absatz 3 vorgegebene Mindestanzahl Parkfelder unterschritten werden.	<i>Ausnahme im Gebiet Geelig, wenn die vorgegebene Anzahl Parkfelder eingehalten wird.</i>
⁶ Der Mobilitätsplan zeigt auf, wie die Mobilität der Bewohnenden, Mitarbeitenden und Kunden mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr und dem effizienten Einsatz des Autos gefördert wird. Es ist ein geeignetes Monitoring / Controlling zu entwickeln. Zeigt dieses wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht werden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.	⁶ Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität der Bewohnenden, Mitarbeitenden und Kunden mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr und dem effizienten Einsatz des Autos gefördert wird. Es ist ein geeignetes Monitoring / Controlling zu entwickeln. Zeigt dieses wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht werden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.	-
[...]	[...]	<i>Kein Anpassungsbedarf bei Vorschriften zu Velos / Kinderwagen, Containerplätzen und öffentlich zugänglichem Raum.</i>
6. Schutzvorschriften	6. Schutzvorschriften	
[...]	[...]	<i>Kein Anpassungsbedarf bei Vorschriften zu Ortsbildschutz und Plakaten.</i>
6.2 Umweltschutz	6.2 Umweltschutz	
[...]	[...]	<i>Kein Anpassungsbedarf bei Vorschriften zu Einwirkungen.</i>
§ 60 Mobilfunkanlagen	§ 60 Mobilfunkanlagen	
<i>Mobilfunkanlagen</i>	<i>Mobilfunkanlagen</i>	

¹ Für die Erstellung von Mobilfunkanlagen, welche als solche visuell erkennbar sind, gilt innerhalb der Bauzonen folgende Priorisierung: 1. Priorität Industriebzonen (I / ILi), Gewerbebzonen (G / GG), Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) sowie Wohn- und Gewerbebzonen (WGG / WGLi) 2. Priorität Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3), Spezialzone Geelig (SpG), Gewerbezone Wiesenstrasse (GW) sowie Wohnzone 4 (W4) 3. Priorität Wohnzonen (W2 / W3), Dorfkernzonen (D I / D II) sowie Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2)	¹ Für die Erstellung von Mobilfunkanlagen, welche als solche visuell erkennbar sind, gilt innerhalb der Bauzonen folgende Priorisierung: 1. Priorität Industriebzonen (I / ILi), Gewerbezone n+G / GG, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA), Zentrumszonen Geelig A, B, C, D, E und F sowie Wohn- und Gewerbebzonen (WGG / WGLi) 2. Priorität Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3), Spezialzone Geelig (SpG), Gewerbezone Wiesenstrasse (GW) sowie Wohnzone 4 (W4) 3. Priorität Wohnzonen (W2 / W2G / W3), Dorfkernzonen (D I / D II) sowie Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2)	<i>Anpassung neuer Zonen im Gebiet Geelig entsprechend bisheriger Systematik.</i>
² In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine (visuell als solche erkennbare) Mobilfunkanlage nur bewilligt werden, wenn eine Erstellung in Zonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. In Wohn- und Dorfkernzonen dürfen zudem nur Mobilfunkanlagen erstellt werden, welche vorwiegend der Versorgung dieser Zonen dienen.	² In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine (visuell als solche erkennbare) Mobilfunkanlage nur bewilligt werden, wenn eine Erstellung in Zonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. In Wohn- und Dorfkernzonen dürfen zudem nur Mobilfunkanlagen erstellt werden, welche vorwiegend der Versorgung dieser Zonen dienen.	-
§ 61 Materialablagerungen	§ 61 Materialablagerungen	
Materialablagerungen	Materialablagerungen	
¹ Die Ablagerung von Material ist grundsätzlich nicht gestattet. Ausnahmen können in den Gewerbebzonen G, GG und GW sowie in den Industriebzonen I, IG, IS und ILi vom Gemeinderat bewilligt werden.	¹ Die Ablagerung von Material ist grundsätzlich nicht gestattet. Ausnahmen können in den Gewerbebzonen G, GG und GW sowie in den Industriebzonen I, IG, IS und ILi vom Gemeinderat bewilligt werden.	<i>Anpassung auf neue Zonen</i>
² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.	² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.	-

7. Vollzug und Verfahren	7. Vollzug und Verfahren	
[...]	[...]	<i>Kein Anpassungsbedarf bei Vorschriften zu Zuständigkeit.</i>
§ 63 Fachkommission	§ 63 Fachkommission	
<i>Fachkommission</i>	<i>Fachkommission</i>	
¹ Für die Beurteilung der architektonischen und freiräumlichen Qualitäten von Bauvorhaben, Richtprojekten u.a. setzt der Gemeinderat eine Fachkommission ein.	¹ Für die Beurteilung der architektonischen und freiräumlichen Qualitäten von Bauvorhaben, Richtprojekten u.a. setzt der Gemeinderat eine Fachkommission ein.	-
² Die Fachkommission setzt sich aus Sachverständigen in Architektur / Landschaftsarchitektur und Ortsbildschutz zusammen. Für die fachliche Beurteilung gelten die Kriterien der inneren Siedlungsentwicklung (§ 46 BNO) und des Ortsbildschutzes (§ 57 BNO). Die Bewilligungsbehörde ist an die Einschätzung der Fachkommission gebunden, abweichende Entscheide sind zu begründen.	² Die Fachkommission setzt sich aus Sachverständigen in Architektur / Landschaftsarchitektur und Ortsbildschutz zusammen. Für die fachliche Beurteilung gelten die Kriterien der inneren Siedlungsentwicklung (§ 46 BNO) und des Ortsbildschutzes (§ 57 BNO). Die Bewilligungsbehörde ist an die Einschätzung der Fachkommission gebunden, abweichende Entscheide sind zu begründen.	-
³ Der Gemeinderat zieht die Fachkommission bei Bauvorhaben in den Dorfkernzonen, in den Wohnzonen W3 und W4, in der Wohn- und Gewerbezone WG3, bei Gebäuden mit Substanz- oder Volumenschutz (§ 31 BNO), bei Gebäuden gemäss § 46 Abs. 2 und 3 BNO und bei der Beurteilung von Sondernutzungsplänen sowie Planungen gemäss § 8 BNO bei. Der Gemeinderat kann auf die Stellungnahme der Fachkommission verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine architektonische / landschaftsarchitektonische oder ortsbildschützerische Auswirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien bleibt vorbehalten. Der Gemeinderat kann auch in den übrigen Zonen bei Bedarf die Fachkommission beiziehen.	³ Der Gemeinderat zieht die Fachkommission bei Bauvorhaben in den Dorfkernzonen, im Gebiet Geelig gemäss §7a BNO , in den Wohnzonen W3 und W4, in der Wohn- und Gewerbezone WG3, bei Gebäuden mit Substanz- oder Volumenschutz (§ 31 BNO), bei Gebäuden gemäss § 46 Abs. 2 und 3 BNO und bei der Beurteilung von Sondernutzungsplänen sowie Planungen gemäss § 8 BNO bei. Der Gemeinderat kann auf die Stellungnahme der Fachkommission verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine architektonische / landschaftsarchitektonische oder ortsbildschützerische Auswirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien bleibt vorbehalten. Der Gemeinderat kann auch in den übrigen Zonen bei Bedarf die Fachkommission beiziehen.	<i>Ergänzung; Die Gemeinde prüft die Bauvorhaben im Gebiet Geelig durch unabhängige Fachgutachter.</i>

	§ 63a Qualitätssicherung	
	¹ Als Grundlage für den Gestaltungsplan in den Gestaltungsplangebieten Zentrumszonen Geelig A, B, C, D, E, F und Geelig Ost sind qualitätssichernde Verfahren durchzuführen. Folgende Verfahren (vgl. auch Anhang 2) sind möglich: a) Verfahren 1: Qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Abs. 2 zur Herleitung eines Richtprojekts b) Verfahren 2: Städtebauliches Konzept nach Abs. 3 mit grundeigentümergebundlicher Sicherung in einem Rahmengestaltungsplan sowie verbindliche Verpflichtung zur anschliessenden Durchführung von qualifizierten Konkurrenzverfahren nach Abs. 2 innerhalb der im Gestaltungsplan definierten Baubereiche und zugehörigen Aussenräume. In beiden Verfahren hat der Gestaltungsplan die Abhängigkeiten zwischen den verschiedenen Planungen in den Gestaltungsplangebieten A, B, C, D, E, F und Geelig Ost aufzuzeigen. Die Wahl des Verfahrens erfolgt auf Basis der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen in Zusammenarbeit mit der Gemeinde.	
	² Ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren liegt unter folgenden Bedingungen vor: a) Es wird ein Konkurrenzverfahren nach SIA 142/143 (Stand vom 01.10.2009) durchgeführt (Projektwettbewerb oder Studienauftrag, keine Testplanung oder Workshopverfahren). b) Das Programm wird durch den SIA geprüft. c) Die Gemeinde wird in die Wahl des Fachpreisgerichts und der beteiligten Teams involviert. d) Die Gemeinde wird in die Vorbereitung des Verfahrens frühzeitig einbezogen, ist vertreten im	<i>SIA 142/143: Wegleitung zur Ordnung für Wettbewerbe SIA 142 und zur Ordnung für Studienaufträge SIA 143</i> <i>Vorgaben zum Konkurrenzverfahren, um klare Verhältnisse zu schaffen, die Gemeindefinanzen zu entlasten und «Gefälligkeitsgutachten» zu verhindern.</i>

	Sachpreisgericht und stellt mindestens eine Person für das Fachpreisgericht. e) Die städtebauliche Setzung, die Architektur, die Freiraumgestaltung sowie die Erschliessung und Mobilität werden integral bearbeitet.	
	³ Für das städtebauliche Konzept gelten folgend Anforderungen: a) Aufzeigen der Grundprinzipien der städtebaulichen Setzung der Bebauung und der volumetrischen Ausbildung der Gebäude b) Flächenverteilung der gesamten aGF und aufgeschlüsselt auf verschiedene Nutzungen über einzelne Parzellen c) Freiraumtypologien sowie Massnahmen für Biodiversität und Klima d) Koordinierte Erschliessung und Parkierung Die Erarbeitung der städtebaulichen Konzepte erfolgt entweder unter dem Lead der Gemeinde oder unter engem Beizug der Gemeinde. Das Bearbeitungsteam muss von der Gemeinde sowie von der Grundeigentümerschaft vereinbart werden.	
	⁴ Die Kosten des Konkurrenzverfahrens und des städtebaulichen Konzepts gehen zu Lasten der beteiligten Grundeigentümerschaft bzw. der Bauherrschaft. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen.	
[...]	[...]	Kein Anpassungsbedarf bei Vorschriften zu Gebühren, Vollzugsrichtlinien, Aufhebung des bisherigen Rechts sowie im Anhang.
		Die vorhandene Übergangsbestimmung wird auch für die vorliegende Teilrevision angewendet: Aus § 66 BNO: «Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und

		<i>Nutzungsordnung (BNO) hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht (BNO) beurteilt.»</i>
--	--	--

Anhang

Verfahrensabläufe qualitätssichernde Verfahren nach § 63a Abs. 1 BNO

