

# Gemeinde Turgi

## Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

---

BNO vom 24. November 1995 / 12. November 1996

---

Neue BNO

Erläuterungen

unterstrichener Text

unterstrichene Leerschläge \_\_\_\_

gelb markierte Texte

blau unterstrichene Texte

neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen

weggelassene Bestimmungen

in Zusammenhang mit harmonisiertem Baurecht formell

und wo nötig materiell angepasst (rot neue Begriffe,

schwarz gleich bleibende Begriffe)

Anpassungen aus Einwendungsentscheiden

---

*Stand: Vorlage Gemeindeversammlung*

Mitwirkung vom:

13. Februar 2017 bis 31. März 2017

Vorprüfungsbericht vom:

19. Februar 2018

Öffentliche Auflage vom:

28. Mai 2018 bis 26. Juni 2018

Beschluss Gemeindeversammlung vom:

.....

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinder:

Genehmigung:

## 1. TEIL Geltungsbereich

---

### 1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

#### §1

Geltungsbereich <sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

<sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, die Nutzung des Bodens sowie auf die Schutzobjekte.

<sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

### 1.2 Übergeordnetes Recht

#### § 2

Übergeordnetes Recht <sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technischer Richtlinien finden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) des Baudepartementes.

## 2. TEIL Raumplanung

---

### 2.1 Planungsgrundsätze

#### § 3

Planungsgrundsätze <sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung dient

- der Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität
- der Erhaltung und Verstärkung der Identität der Quartiere
- der Förderung einer architektonisch, ökologisch und ökonomisch sinnvollen Verdichtung und Weiterentwicklung
- der Respektierung (Erhaltung) der typischen baulichen und landschaftlichen Eigenschaften (Qualitäten) des Ortes
- der Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Erholen
- der Schaffung von günstigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau und die wirtschaftliche Entwicklung
- der haushälterischen Nutzung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz

## 1. TEIL Geltungsbereich

---

#### § 1

Geltungsbereich <sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt\_\_- und Baurecht.

<sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

<sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

#### § 2

Übergeordnetes Recht <sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

*(bisherigen § 2 Abs. 2 BNO weglassen)*

## 2. TEIL Raumplanung

---

### 2.1 Planungsgrundsätze

#### § 3

Planungsgrundsätze <sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung dient

- der Erhaltung und Entwicklung der Standortattraktivität unter Beachtung der ortsbildprägenden Bauten, der landschaftsprägenden Elemente und der guten Erreichbarkeit
- der Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität, insbesondere entlang den lärmbelasteten Verkehrsachsen
- der Erhaltung und Verstärkung der Identitäten der Quartiere durch eine sorgfältige Einpassung von Neu- und Umbauten in die bestehende Siedlungsstruktur
- der Respektierung (Erhaltung) der typischen baulichen und landschaftlichen Eigenschaften (Qualitäten) des Ortes
- der Förderung einer architektonisch, ökologisch und ökonomisch verträglichen Verdichtung und Entwicklung

- dem Einsatz von erneuerbarer Energie
- dem Schutz und der Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Anlagen sowie der Naturelemente
- der Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen Aspekte.

<sup>2</sup> Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

<sup>3</sup> Die Planungsgrundsätze sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, insbesondere bei der Erschliessungs- und Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren

## 2.2 Sondernutzungsplanung

### § 4

Sondernutzungsplanung

<sup>1</sup> Die im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

- der häuslicher Nutzung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz
- der Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Erholen, insbesondere im Zentrum und um den Bahnhof
- der Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau, für Kleingewerbe, Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten
- der Abstimmung der Siedlungsentwicklung und der Belange des Verkehrs, insbesondere zur Stärkung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs
- der Erhaltung der Erholungs- und Landschaftsqualität, insbesondere der Beibehaltung und Pflege der vielfältigen Naturräume
- der Reduktion des Gesamtenergiebedarfs und der Steigerung der Energieeffizienz mit Verwendung erneuerbarer Energien
- der Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen Aspekte.

<sup>2</sup> Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wald und Wasser erfolgen.

<sup>3</sup> Die Planungsgrundsätze sind als \_\_\_ Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, insbesondere bei der Erschliessungs- und Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

## 2.2 Sondernutzungsplanung

### § 4

Gestaltungsplanpflicht

(neu)

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen mit Gestaltungsplanpflicht dürfen erst erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger \_\_\_ Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt.

<sup>2</sup> Im Rahmen eines Gestaltungsplanes ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Darüber hinaus können, ebenfalls nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes, innerhalb der im Bauzonenplan bezeichneten Bereiche bis 8 Vollgeschosse bewilligt werden. In diesen Fällen haben sich die Bauten einwandfrei in die ortsbauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen und müssen besonders sorgfältig gestaltet sein. Der Schattenwurf auf angrenzende Gebiete darf die natürliche Besonnung nicht übermässig beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann das Vorliegen eines Gestaltungsplanes verlangen,

- wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Neuüberbauung grösserer überbauter und unüberbauter Areale zu einer insgesamt besseren Gesamtlösung beiträgt,
- oder wenn eine gesamtheitlich geplante Aufwertung des Strassenraumes erreicht werden soll.

(neu)

<sup>4</sup> Der Gestaltungsplan Bahnhofareal Nord bildet die Grundlage zur Entwicklung eines gemischt genutzten Schildes, eines funktional überzeugenden Umsteigeortes des öffentlichen Verkehrs, sicheren und durchgehenden Fuss- und Radwegbeziehungen sowie gut gestalteten Aufenthaltsbereichen. Das im Gestaltungsplan festzulegende Bebauungskonzept muss aus Varianten hervorgehen, welche der Gemeinderat unter Beizug von Fachleuten beurteilt.

<sup>5</sup> Der Gestaltungsplan Bahnhofareal Süd dient zur Sicherstellung der in § 14 BNO formulierten Zweckbestimmungen. Im Gestaltungsplan ist folgendes zu berücksichtigen:

- sorgfältig auf die örtliche Situation eingehende bauliche Konzeption,
- konzeptionell einwandfreier Umgang mit den Lärmimmissionen,
- differenziert nutzbare Aussenräume mit öffentlichen, allgemein zugänglichen und privaten Bereichen,
- Fuss- und Radwege mit optimaler Anbindung an den Bahnhof und die umliegenden Quartiere,
- angemessene Auseinandersetzung mit der Störfallvorsorge.

<sup>6</sup> Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist eine Schutzentlassung der Objekte B14 und B15 möglich, sofern daraus eine gesamthaft bessere Lösung in der ortsbaulichen, aussenräumlichen und erschliessungstechnischen Konzeption resultiert. Für die aus dem Schutz entlassenen Bäume ist ein angemessener ökologischer Ersatz zu sichern.

### 2.3 Mehrwertausgleich

§ 5

Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Bei Einzonungen erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von 30 % des Mehrwertes.

### 2.4 Weitere Planungsinstrumente

§ 6

Kommunale  
Richtpläne

<sup>1</sup> Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw. Der Gemeinderat erlässt insbesondere für das Areal Bahnhof und das Quartier Weichlen einen Richtplan zur Sicherstellung einer gesamthaft koordinierten und qualitätsvollen Siedlungsentwicklung.

<sup>2</sup> Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für den Erlass ist der Gemeinderat.

### 2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Kommunale  
Richtpläne

<sup>1</sup> Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw.

<sup>2</sup> Die Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend.

Leitbild, Inventare  
Grundlagenpläne

§ 6

<sup>1</sup> Das Leitbild, die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Anlagen usw.) und Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Parkierungskonzept, landwirtschaftliche Eignungskarte usw.) dienen zur Orientierung über die Zielsetzungen der Nutzungsplanung und über die bestehenden Verhältnisse. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen

Inventare  
Grundlagenpläne

§ 7

<sup>1</sup> \_\_\_ Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten, Kulturobjekte) und Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, \_\_\_ Gefahrenkarte Hochwasser, Landschaftsentwicklungsprogramm) dienen zur Orientierung über \_\_\_ bestehende Verhältnisse. \_\_\_

<sup>2</sup> Inventare und Grundlagenpläne sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung auf das Grundeigentum und sind nach Bedarf zu überprüfen und anzupassen.

Verdichtung  
(neu)

§ 8

<sup>1</sup> Die Gemeinde strebt eine massvolle Verdichtung an, welche die Eigenheiten der Quartiere in sich und im Bezug zur Nachbarschaft berücksichtigt. Sie setzt sich für eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Strassenräumen ein. Sie verfolgt ein qualitatives Wachstumsziel, in welchem die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität und die Steigerung der Einwohnerzahl innerhalb der überbauten Bauzonen im Vordergrund stehen.

<sup>2</sup> Die Gemeinde unterstützt Projektverfassende und Bauherrschaften in qualitativen Belangen sowie in bau- und planungsrechtlichen Fragen.

Wettbewerb  
(neu)

§ 9

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann, unter Wahrung eines genügenden öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit, bei folgenden Planungs- oder Realisierungsabsichten einen Wettbewerb oder Studienauftrag verlangen:

- ab 3 oder mehr Vollgeschossen oder ab einer Ausnutzungsziffer von 0.7
- in 2-geschossigen Zonen bei Vorliegen eines besonderen öffentlichen Interesses wie z.B. bei grösseren Flächen, schwierig überbaubaren oder gut einsehbaren Hanglagen.

<sup>2</sup> Ab 4 Vollgeschossen ist die Durchführung eines Wettbewerbes oder Studienauftrages Pflicht. Solche Planungsverfahren sind zwingende Voraussetzung für Gestaltungspläne. Bei der alleinigen Beanspruchung von § 10 Abs. 3 BNO und im Rahmen des mittels Arealüberbauung möglichen Masses ist kein solches Verfahren erforderlich.

### 3. TEIL Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### § 7

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

Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe
					klein	gross	
Dorfzone DZ	2*	-	7m*	11m*	4m*	8m*	III
Dorfzone Bahnhof DZ-Bhf	2	-	8.5m	-	-	-	III
Wohn- und Gewerbezone Bahnhofareal WG-Bhf	3	-	8.5m	-	-	-	III
Wohnzone 2 W2	2	0.45	7m	11m	4m	8m	II
Wohnzone 3 W3	3	0.65	10m	14m	6m	12m	II
Wohn- und Gewerbezone WG2	2	0.45	7m	11m	4m	8m	III
Wohn- und Gewerbezone WG3	3	0.65	10m	14m	6m	12m	III
Gewerbezone GE	-	-	12m*	-	5m	5m	IV
Parkzone PZ	-	-	-	-	-	-	II
Spezialzone Spinnerei SZ	Gemäss Richtprojekt						III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	-	-	**	**	**	**	II
Grünzone GR							III
Freihaltezone FG							III

Bauweise <sup>2</sup> In allen Bauzonen, mit Ausnahme der WG-Bhf., ist die offene und geschlossene Bauweise zulässig.

### 3. TEIL Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### § 10

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

Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzung	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften	
				klein	gross			
Dorfkernezone 1 DK1	3-4* (Abs. 3)	-	13m*	4m*	---	III	11	
Dorfkernezone 2 DK2	2-3* (Abs. 3)	0.70*	11m*	4m*	---	III	12	
Dorfzone DZ	2*	-	11m*	4m*	---	III	13	
Wohn- und Gewerbezone Bahnhofareal Süd WG BS	3-4* (Abs. 4)	-	13m*	4m	---	III	14	
Wohnzone 2 W2	2	0.55	11m	4m	6m	II	15	
Wohnzone 2 Erhaltung W2E	2	0.45	11m	4m	8m	II	15	
Wohnzone 3 W3	3	0.65	13m	4m	6m	II	15	
Wohnzone 3+ W3+	3	0.75	13m	5m	10m	II	15	
Wohn- und Gewerbezone WG3	3	0.75	14m	5m	10m	III	16	
Gewerbe- und Wohnzone GW	-	-	14m*	5m*	---	III	17	
Gewerbezone GE	-	-	**	**	---	IV	17	
Parkzone PZ	-	-	-	-	-	II	18	
Spezialzone Spinnerei SZ	Gemäss Richtprojekt						III	19
Zone für öff. Bauten und Anlagen OE	-	-	**	**	**	II / III	20	
Grünzone GR						III	21	
Freihaltezone FH						III	22	

(bisherigen § 7 Abs. 2 BNO aufheben)

Festlegung durch Gemeinderat

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann von den mit \* bezeichneten Massen Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck und die Umgebung nicht beeinträchtigt wird. Die mit \*\* bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Abstand gegenüber dem Kulturland

<sup>4</sup> Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. In Abweichung von § 47 Abs. 2 BauG kann dieser Abstand weder aufgehoben noch reduziert werden.

Abweichungen bei gewerblichen Nutzungen

<sup>5</sup> In den Zonen DZ, WG2, WG3 und GE dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Dadurch erhöhen sich die festgelegten Gebäude- und Firsthöhen um 1 m.

Lärmvorbelastung

<sup>6</sup> In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen sowie in den speziell bezeichneten OE-Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## § 8

Dorfzone DZ

<sup>1</sup> Die Dorfzone ist in ihrem Gesamtbild zu erhalten. Bestehende Bauten sollen erhalten und gepflegt werden. Neubauten haben bezüglich architektonischer Gestaltung und volumetrischer Erscheinung sowie in ihrer Stellung zu den Nachbargebäuden und zum öffentlichen Aussenraum die bestehende Siedlungsstruktur zu unterstützen und zu ergänzen.

<sup>2</sup> Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnungen, Büros, Läden, Kleingewerbe, Dienstleistungen, Gaststätten, Landwirtschaft (gemischte Nutzungen).

<sup>3</sup> Dächer sind in der Regel als Satteldächer zu gestalten. Dachaufbauten, Dachfenster und Schrägverglasungen sind nur soweit gestattet, als dass sie die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht stören. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten dürfen 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie sind von der Fassade zurückzusetzen.

<sup>2</sup> Die mit \* bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesen bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung entsteht und der Zonenzweck und die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden. Die mit \*\* bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Einzelfall fest.

*(bisherigen § 7 Abs. 4 BNO aufheben, neu gilt § 29 BauV)*

<sup>3</sup> In den Dorfkernzonen sind Gebäude mit 4 (DK1) bzw. mit 3 (DK2) Vollgeschossen zulässig, sofern sie weder ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss noch ein begehbare Flachdach aufweisen.

<sup>4</sup> In der Wohn- und Gewerbezone Bahnhofareal Süd (WG BS) sind Gebäude mit 4 Vollgeschossen zulässig, sofern sie weder ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss noch ein begehbare Flachdach aufweisen.

Abweichungen bei gewerblichen Nutzungen

<sup>5</sup> In den Zonen DK1, DK2 und WG3 haben gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von mindestens 4 m aufzuweisen. In solchen Fällen sind Abweichungen von der Höhe der Vollgeschosse gegenüber § 22 BauV zulässig.

Lärmvorbelastung

<sup>6</sup> In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## § 11

Dorfkernzone 1 DK1

<sup>1</sup> In der Dorfkernezone DK1 sollen die bestehenden Zentrumsbereiche unter Rücksichtnahme auf die kulturhistorisch bedeutsamen Bauten der Industriekultur erhalten und qualitativ entwickelt werden. Angestrebt wird eine attraktive Nutzungsmischung mit einem angemessenen Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungen.

<sup>2</sup> Zulässig sind Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte und Restaurants.

<sup>3</sup> In den Erdgeschossen unmittelbar entlang der Bahnhofstrasse sind Gewerbe und Dienstleistungen, nach Möglichkeit mit Publikumsverkehr, vorzusehen. Wohnen ist nur soweit zulässig, als eine unmittelbare räumliche und funktionale Verbindung mit solchen Nutzungen ausgewiesen werden kann. Die architektonische Gestaltung der Erdgeschosse hat sich am Primärzweck zu orientieren. [Südlich der Kantonsstrassenparzelle Nr. 3 bezieht sich der Geltungsbereich dieser Bestimmung auf die Parzelle Nr. 97 \(Liegenschaft Rest. Diana\) und auf die Parzelle Nr. 98 \(SBB-Areal westlicher Teil bis zur bestehenden Ausfahrt\).](#)

<sup>4</sup> Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen.

<sup>5</sup> Die Erschliessung soll über das vorhandene Strassen- und Wegnetz erfolgen. Es sind gemeinschaftliche unterirdische Parkieranlagen anzustreben.

<sup>6</sup> Bauten, Bauteile und Anlagen, die den charakteristischen Merkmalen des Ortsbildes nicht entsprechen, werden nicht bewilligt. Dies betrifft insbesondere störende Einzelgaragen, Parkieranlagen, Balkone, Werbeeinrichtungen, Terrainveränderungen und dgl.

<sup>7</sup> Der Gemeinderat kann geschlossene Bauweise (Zusammenbau) und kleinere Grenz- und Gebäudeabstände sowie Abweichungen von diesen Bestimmungen verlangen oder gestatten, wenn architektonisch und im Interesse des Dorfbildes eine gute Lösung entsteht.

<sup>8</sup> Entlang der Bahnhofstrasse (schraffierter Bereich) werden die Stellung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände, Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhen vom Gemeinderat im Vorentscheidverfahren festgelegt. Es sind im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen mit Publikumsverkehr vorzusehen.

<sup>9</sup> Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes durch eine fachliche Beratung. Dazu sind Bauvorhaben frühzeitig der Gemeinde zu melden.

<sup>10</sup> Für Bauvorhaben ist rechtzeitig eine Voranfrage an den Gemeinderat zu richten oder ein formeller Vorentscheid einzuholen. Mit dem Gesuch sind jene Unterlagen einzureichen, die für die Beurteilung der Grenz- und Gebäudeabstände, der Geschosszahl, der Gebäudehöhe und der Umgebungsgestaltung nötig sind.

<sup>4</sup> Neu-, Um- und Ergänzungsbauten haben bezüglich architektonischer Gestaltung und volumetrischer Erscheinung sowie in ihrer Stellung zu den Nachbargebäuden und zum öffentlichen Aussenraum die bestehende Siedlungsstruktur zu unterstützen und zu ergänzen.

<sup>5</sup> Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten. Sie sind in funktional überzeugender Weise von den allgemein zugänglichen Fussgängerbereichen zu trennen.

<sup>6</sup> Die Aussenräume sind, abgestimmt auf die Nutzungen im Erdgeschoss, sorgfältig zu gestalten und unter Berücksichtigung attraktiver Freiräume soweit wie möglich hindernisfrei auszubilden.

## § 12

Dorfkernzone 2  
DK2

<sup>1</sup> Die Dorfkernezone DK2 dient der Erhaltung und sorgfältigen inneren Entwicklung der noch ablesbaren alten Dorfstruktur und der kulturhistorisch bedeutsamen Bauten der Industriekultur. Sie bezweckt die Pflege und Verbesserung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und grosszügigen Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie Vorgärten und Einzelbäume.

<sup>2</sup> Zulässig sind Wohnen, Kleingewerbe, Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude und Restaurants.

<sup>3</sup> Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen sich bezüglich Stellung, kubischer Gestaltung, Gebäudevolumen, Gliederung der Fassaden, Dachform und -neigung, Materialien, Farbgebung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung so in ihre Umgebung eingliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>4</sup> Ab einer Ausnutzungsziffer von 0.6 ist ein Fachgutachten nötig, in dem die Einhaltung der qualitativen Anforderungen gemäss Abs. 1 und 3 BNO ausgewiesen wird. Das Fachgutachten ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

<sup>5</sup> Werden Parkfelder oberirdisch erstellt, muss eine hohe Freiraumqualität ausgewiesen werden.



Dorfzone  
Bahnhof  
DZ-Bhf.

## § 9

<sup>1</sup> Die Dorfzone Bahnhof ist für Bauten und Anlagen des öffentlichen Verkehrs sowie für gewerblich genutzte Bauten wie Kleingewerbe, Dienstleistungen, Läden und Büros bestimmt.

<sup>2</sup> Die Stellung der Bauten, die kubische Gestaltung, Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Geschosshöhen werden vom Gemeinderat anhand eines Richtprojektes festgelegt. Bei wesentlichen Abweichungen vom Richtprojekt kann der Gemeinderat zur Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden städtebaulichen Gesamtanlage einen Gestaltungsplan verlangen.

<sup>3</sup> Die Bauten sind so zu gestalten, dass ein genügender Schutz vor Lärmimmissionen gewährleistet ist.

<sup>4</sup> Die Anzahl der zu realisierenden unter- und oberirdischen Parkplätze wird mittels des Richtprojektes festgelegt.

## § 10

Wohn- und  
Gewerbezone  
Bahnhofareal  
WG-Bhf

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone Bahnhofareal ist hauptsächlich für Wohnungen, im östlichen Teil für Kleingewerbe, Dienstleistungen, Büros, Läden (gemischte Nutzung) bestimmt.

<sup>2</sup> Für die Erschliessung und Überbauung ist ein rechtskräftiger Gestaltungsplan erforderlich.

<sup>3</sup> Für die einzelnen Bauabschnitte ist eine geschlossene Bauweise vorzusehen. Die Ausnützung, die Stellung der Bauten, die kubische Gestaltung, die Grenz- und Gebäudeabstände, die Geschosshöhen, die Nutzungsverteilung und die Parkierung werden im Rahmen des Gestaltungsplanes vom Gemeinderat festgelegt.

<sup>4</sup> Der Wohnanteil beträgt mindestens 50 % der zulässigen Gesamtnutzung des Areals. Er ist auch bei einzelnen Etappen und bei einer Parzellierung gesamthaft sicherzustellen.

<sup>5</sup> Die Bauten sind so zu gestalten, dass ein genügender Schutz vor Lärmimmissionen und Erschütterungen gewährleistet ist. Dies betrifft insbesondere die Stellung der Bauten, die Grundriss- und Schnittgestaltung, den konstruktiven Aufbau und die Materialwahl.

Dorfzone  
DZ

## § 13

<sup>1</sup> Die Dorfzone DZ dient der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung des alten, dörflich geprägten Dorfteiles mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen.

<sup>2</sup> Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungen, mässig störendes Gewerbe, Verkaufsgeschäfte bis 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude.

<sup>3</sup> Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen hinsichtlich der Gebäudetypologie und -proportionen sorgfältig gestaltet und in die dörflichen Strukturen eingepasst werden. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, kubischer Gestaltung, Gliederung der Fassaden, Dachform und -neigung, Materialien, Farbgebung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung inklusive Abstellplätze.

<sup>4</sup> Die Hauptbauten sind mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel 35° - 45° zu betragen. Für An- und Nebenbauten sind andere Dachformen gestattet. Die Dächer sind mit dem Ortsbild entsprechenden Ziegeln einzudecken.

*Hinweis: Erweiterte Bewilligungspflicht für DK1, DK2 und DZ zusammenfassend in § 54 Abs. 3 BNO behandelt.*

## § 14

Wohn- und  
Gewerbezone  
Bahnhofareal Süd  
WG BS

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone Bahnhofareal Süd WG BS bezweckt eine gesamthaft geplante, situationsgerecht eingepasste Überbauung entlang der Bahnlinie unter Rücksichtnahme auf die kleinteiligen Strukturen im angrenzenden Quartier und unter Beachtung der Lärmimmissionen. Es sind angemessene Freiräume mit der bestmöglichen Zugänglichkeit für Fussgänger und Radfahrer zu sichern.

<sup>2</sup> Angestrebt wird eine dem Ort angemessene Nutzungsdurchmischung mit situationsgerecht platzierten Arbeitsnutzungen. Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungen, mässig störendes Gewerbe sowie Verkaufsgeschäfte bis 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude.

<sup>3</sup> Gestützt auf den Gestaltungsplan sind die Bauten so zu gestalten, dass ein genügender Schutz vor Lärmimmissionen und Erschütterungen gewährleistet ist. Dies betrifft insbesondere die Grundriss- und Schnittgestaltung, den konstruktiven Aufbau und die Materialwahl.

## § 11

Wohnzonen  
2- und 3-geschossig  
W2 / W3

Die Wohnzonen W2 und W3 sind für Wohnbauten bestimmt. Nichtstörende Gewerbebetriebe sind zugelassen. Sie sind gut in die Umgebung einzupassen.

## § 15

Wohnzonen  
W2 / W2E / W3 /  
W3+

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W2, W2E, W3 und W3+ dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Sie haben sich dem Wohncharakter der Umgebung anzupassen. Läden bis 100 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als bei Wohnnutzungen entstehen.

<sup>2</sup> In der Wohnzone W2 sind Wohnbauten mit 3 **Vollgeschossen** zulässig, sofern sie ein nicht begehbare Flachdach und kein zusätzlich nutzbares **Attikageschoss** oder **Dachgeschoss** aufweisen. Ein drittes **Vollgeschoss** ist zulässig, wenn

- a) bei einem Neubau im Gebäude mindestens zwei selbständige Wohnungen geschaffen werden,
- b) bei der Aufstockung eines bestehenden Gebäudes mindestens eine zusätzliche, selbständige Wohnung geschaffen wird.

<sup>3</sup> Werden in der W2 auf überbaut geltenden Parzellen zusätzliche Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnutzung um 10%. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung. Eine Kumulierung dieses Nutzungsbonus mit denjenigen von erhöhten Energiestandards (§ 35 BauV) und von Arealüberbauungen (§ 39 BauV) ist nicht zulässig.

<sup>4</sup> Die Wohnzone W2E bezweckt die strukturelle Erhaltung und sorgfältige Entwicklung durch kleine Gebäudeflächen mit den typischen Vorgärten inklusive Sockelmauern und grosszügigen Aussenräumen. [Wenn die Parzellenform keine sinnvolle Bebauung zulässt, kann die sich aus dem grossen Grenzabstand ergebende Freifläche auf der Parzelle anders angeordnet werden.](#)

<sup>5</sup> In den Wohnzonen W3 und W3+ ist der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung realisiert werden kann.

<sup>6</sup> In der Wohnzone W3+ können bestehende Gebäude umgebaut und mit Sekundärbauteilen wie Balkonen, Reduits, Wintergärten und dgl. erweitert werden, auch wenn die zulässige Ausnutzung überschritten ist. Voraussetzung dafür sind wohnhygienisch einwandfreie Lösungen sowie gestalterisch mit dem Hauptgebäude harmonisch erscheinende Erweiterungen.

§ 12

Wohn- und  
Gewerbezone  
2- und 3-geschossig  
WG2 / WG3

Die Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 sind bestimmt für Wohnbauten, mässig störende Gewerbebetriebe, Läden usw. (gemischte Nutzungen).

§ 13

Gewerbezone  
GE

<sup>1</sup> Die Gewerbezone GE ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt.

<sup>2</sup> Die Grünflächenziffer beträgt 0.2. Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

§ 14

Parkzone  
PZ

<sup>1</sup> Die Parkzone dient der umfassenden Erhaltung der kulturgeschichtlich bedeutsamen Bauten mit den schutzwürdigen Parkanlagen, Bäumen und den weiteren dazugehörigen Parkelementen.

<sup>2</sup> Die Nutzung der Bauten und der Parkanlage darf nicht zur Beeinträchtigung des Erhaltungszieles führen. Unter diesem Vorbehalt sind folgende Nutzungen gestattet: Wohnungen, Büros, Dienstleistungen, Gewerbe, kulturelle Nutzungen und dgl.

§ 16

Wohn- und  
Gewerbezone  
WG3

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen und Dienstleistungen sowie mässig störendes Gewerbe bestimmt. Verkaufsgeschäfte bis 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig.

<sup>2</sup> Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe haben sich so einzuordnen, dass deren Bauten und Anlagen der Quartierstruktur bezüglich Körnigkeit, Durchgrünung und Immissionen angemessen Rechnung tragen.

§ 17

Gewerbezone GE /  
Gewerbe- und  
Wohnzone GW

<sup>1</sup> Die Gewerbezone GE und die Gewerbe- und Wohnzone GW sind für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt.

<sup>2</sup> Die Grünflächenziffer beträgt 0.2. Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

<sup>3</sup> In der Zone GW ist eine untergeordnete Anzahl Wohnungen, die den wohngygienischen Anforderungen genügen, zulässig.

<sup>4</sup> Zur optischen Gliederung des Siedlungsraumes und als sanfter Übergang zur offenen Landschaft, sind entlang des Zonenrandes mit einheimischen Laubbäumen und Gehölzen bepflanzte Grünflächen zu erstellen und zu erhalten.

<sup>5</sup> Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen Umfeld kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

§ 18

Parkzone  
PZ

<sup>1</sup> Die Parkzone dient der umfassenden Erhaltung der kulturgeschichtlich bedeutsamen Bauten mit den schutzwürdigen Parkanlagen, Bäumen und den weiteren dazugehörigen Parkelementen.

<sup>2</sup> Die Nutzung der Bauten und der Parkanlage darf nicht zur Beeinträchtigung des Erhaltungszieles führen. Unter diesem Vorbehalt sind folgende Nutzungen gestattet: Wohnen, Büros, Dienstleistungen, Gewerbe, kulturelle Nutzungen und dgl.

<sup>3</sup> Massnahmen und Veränderungen an den Bauten und der Parkanlage sind nur zulässig, wenn sie der Erhaltung und Sanierung der Gesamtanlage dienen und den Schutzziele nicht widersprechen. Nicht gestattet sind:

- Die dauernde Beseitigung (Abbruch) von Bauten, Bauteilen und von Parkelementen, die für das Schutzobjekt bestimmend sind.
- Umgestaltungen und Zweckänderungen, welche den Charakter und die Eigenart des Objektes in Frage stellen.

Der Gemeinderat kann Ausnahmen vom Beseitigungsverbot bewilligen, wenn es sich nicht um schützenswerte Bausubstanz oder Park-elemente handelt oder wenn eine Erhaltung unzumutbar ist.

<sup>4</sup> Nutzungsänderungen, Neubauten, bedeutsame Massnahmen am Äusseren und Inneren der schützenswerten Bauten und Umgestaltungen an der Parkanlage sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall über Massnahmen, Zweckänderungen und dgl. an Bauten und Umgebung. Er holt dazu Fachgutachten ein.

<sup>5</sup> Die Überbauung des schraffiert eingezeichneten Areals hat aufgrund der Bestimmungen über die Arealüberbauung (§ 26) zu erfolgen. Die zulässigen Nutzungsvorschriften der Zone W2 sind gewährleistet. Einzelne Bäume und künstlich angelegte Biotop-e können beseitigt werden.

<sup>6</sup> Für alle Um- und Neubauten ist eine Baugesuchs-Voranfrage obligatorisch.

## § 15

Spezialzone  
Spinnerei  
SZ

<sup>1</sup> Die Spezialzone Spinnerei bezweckt die Erhaltung der kulturgeschichtlich bedeutsamen Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung. Es gelten die Bestimmungen über Kulturobjekte sinngemäss.

<sup>2</sup> Die Spezialzone Spinnerei ist bestimmt für mässig störende gewerbliche Nutzungen, Büros, Dienstleistungen, Wohnungen und dgl. (gemischte Nutzungen).

<sup>3</sup> Massnahmen und Veränderungen an den Bauten und der Parkanlage sind nur zulässig, wenn sie der Erhaltung und Sanierung der Gesamtanlage dienen und den Schutzziele nicht widersprechen. Nicht gestattet sind:

- Die dauernde Beseitigung (Abbruch) von Bauten, Bauteilen und von Parkelementen, die für das Schutzobjekt bestimmend sind.
- Umgestaltungen und Zweckänderungen, welche den Charakter und die Eigenart des Objektes in Frage stellen.

Der Gemeinderat kann Ausnahmen vom Beseitigungsverbot bewilligen, wenn es sich nicht um schützenswerte Bausubstanz oder Park-elemente handelt oder wenn eine Erhaltung unzumutbar ist.

<sup>4</sup> Nutzungsänderungen, Neubauten, bedeutsame Massnahmen am Äusseren und Inneren der schützenswerten Bauten und Umgestaltungen an der Parkanlage sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall über Massnahmen, Zweckänderungen und dgl. an Bauten und Umgebung. Der Gemeinderat holt dazu Fachgutachten auf Kosten der Bauherrschaft ein.

<sup>5</sup> Die Überbauung des schraffiert eingezeichneten Areals hat gestützt auf einen Wettbewerb oder Studienauftrag zu erfolgen, aus dem eine gesamtheitliche Konzeption der Überbauung und der Umgebung der Parkanlage ersichtlich wird. [Bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung erfordern keinen Wettbewerb / Studienauftrag.](#) Die zulässigen Nutzungsvorschriften der Zone W2 sind gewährleistet. Einzelne Bäume und künstlich angelegte Biotop-e können beseitigt werden.

<sup>6</sup> Alle Bauvorhaben sollen frühzeitig als Voranfrage eingereicht werden.

## § 19

Spezialzone  
Spinnerei  
SZ

<sup>1</sup> Die Spezialzone Spinnerei bezweckt die Erhaltung der kulturgeschichtlich bedeutsamen Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung. Es gelten die Bestimmungen über die Gebäude mit Substanzschutz sinngemäss.

<sup>2</sup> Die Spezialzone Spinnerei ist bestimmt für mässig störende gewerbliche Nutzungen, Büros, Dienstleistungen, Wohnen und dgl. (gemischte Nutzungen).

<sup>3</sup> Über das Areal ist durch den Grundeigentümer ein Gesamtkonzept als Richtplan zu erstellen. Der Richtplan hat zu enthalten:

- die bestehenden, schützenswerten Bauten und Anlagen
- alle vorgesehenen Neubauten, Veränderungen, Erweiterungen und dgl. in ihrer kubischen Erscheinung und den Gestaltungsmerkmalen (Pläne und Modell)
- die Nutzung der Bauten und der Arealflächen
- die Erschliessung, Parkierung
- die Bepflanzung und Umgebungsgestaltung
- weitere für die Situation nötige Angaben.

<sup>4</sup> Um- und Ausbauten sind zulässig, soweit sie die charakteristische Bausubstanz nicht beeinträchtigen. Neubauten können nur im Rahmen des Richtplanes bewilligt werden.

<sup>5</sup> Die dauernde Beseitigung (Abbruch) von Bauten und Anlagen sowie von Teilen derselben, die für die Gesamtanlage wichtig sind, ist nicht gestattet.

<sup>6</sup> Die Bauweise, Stellung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäude- und Firsthöhe, die erforderlichen Abstellplätze und Infrastrukturmassnahmen werden vom Gemeinderat im Rahmen des Richtplanes festgelegt.

<sup>7</sup> Der Gemeinderat hat bei Einreichung eines Baugesuches, welches wesentliche Bau- oder Umgestaltungsmassnahmen betrifft, ein unabhängiges Fachgutachten auf Kosten des Baugesuchstellers einzuholen.

#### § 16

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen  
OE <sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für vorhandene und zukünftige dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

<sup>2</sup> Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

#### § 17

Grünzone  
GR <sup>1</sup> Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Erholungsanlagen (Gartenbänke usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone nötig sind, sind zugelassen.

<sup>3</sup> Über das Areal gilt grundsätzlich eine Gestaltungsplanpflicht. Falls die Ziele eines Gestaltungsplanes mit einem Gesamtkonzept erreicht werden können, so darf ein kommunaler Richtplan erstellt werden.

Der Richtplan hat zu enthalten:

- die bestehenden, schützenswerten Bauten und Anlagen
- alle vorgesehenen Neubauten, Veränderungen, Erweiterungen und dgl. in ihrer kubischen Erscheinung und den Gestaltungsmerkmalen (Pläne und Modell)
- die Nutzung der Bauten und der Arealflächen
- die Erschliessung, Parkierung
- die Bepflanzung und Umgebungsgestaltung
- weitere für die Situation nötige Angaben.

<sup>4</sup> Um- und Ausbauten sind zulässig, soweit sie die charakteristische Bausubstanz nicht beeinträchtigen. Neubauten können nur im Rahmen des Richtplanes oder eines Gestaltungsplanes bewilligt werden.

<sup>5</sup> Die dauernde Beseitigung (Abbruch) von Bauten und Anlagen sowie von Teilen derselben, die für die Gesamtanlage wichtig sind, ist nicht gestattet.

<sup>6</sup> Die Bauweise, Stellung der Bauten, **Grenz- und Gebäudeabstände, Vollgeschosszahl und Gesamthöhen**, die erforderlichen Abstellplätze und Infrastrukturmassnahmen werden vom Gemeinderat im Rahmen des Richtplanes oder eines Gestaltungsplanes festgelegt.

<sup>7</sup> Der Gemeinderat hat bei Einreichung eines Baugesuches, welches wesentliche Bau- oder Umgestaltungsmassnahmen betrifft, ein unabhängiges Fachgutachten auf Kosten des Baugesuchstellers einzuholen.

#### § 20

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen  
OE <sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für \_\_\_ Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

<sup>2</sup> **Gesamthöhen, Grenz- und Gebäudeabstände** werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

<sup>3</sup> In den im Bauzonenplan bezeichneten Bereichen sind Drittnutzungen mit Publikumsverkehr wie z.B. Gastronomie, Tanzateliers, Museen, Seminarräume sowie - unter Bedingungen und Auflagen - Wohnen im Alter zulässig, soweit sie dem Primärzweck entsprechen.

#### § 21

Grünzone GR <sup>1</sup> Die Grünzonen dienen der Erholung, dem Spiel, als Gartenanlage sowie der Gliederung des Baugebietes.

<sup>2</sup> Sie kann als Grünfläche, Erholungs- und Spielbereich, für Gärten und dergleichen genutzt werden.

## § 18

Freihaltezone  
FH

<sup>1</sup> Die Freihaltezone ist aus Gründen des Landschaftsbildes und des Gewässer- und Naturschutzes grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten.

<sup>2</sup> Sie dient dem ökologischen Ausgleich (z.B. Magerwiese) und als Reserve für allfällig nötige Erweiterungen der öffentlichen Anlagen. Die Erstellung, spätere Erneuerung und allfällige Erweiterung von Werkleitungen und Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgung sind gestattet, wobei die Eingriffe auf das absolute Minimum zu beschränken sind und dem Schutzgedanken nicht zuwiderlaufen dürfen.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### § 19

Landwirtschaftszone  
LWZ

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

<sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

### § 20

Bauten in der Land-  
wirtschaftszone

<sup>1</sup> Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung und Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

<sup>2</sup> Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>2</sup> Zulässig sind Spazierwege, Erholungseinrichtungen wie Sitzbänke und dgl. sowie Kleinbauten, welche zur Pflege und zum Unterhalt der Zone nötig sind. Alle übrigen Bauten sind nicht zugelassen.

## § 22

Freihaltezone  
FH

<sup>1</sup> Die Freihaltezone ist aus Gründen des Landschaftsbildes und des Gewässer- und Naturschutzes grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten.

<sup>2</sup> Sie dient dem ökologischen Ausgleich (z.B. Magerwiese) \_\_\_\_\_. Die Erstellung, spätere Erneuerung und allfällige Erweiterung von Werkleitungen \_\_\_\_\_ sind gestattet, wobei die Eingriffe auf das absolute Minimum zu beschränken sind und dem Schutzgedanken nicht zuwiderlaufen dürfen.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### § 23

Landwirt-  
schaftszone

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die \_\_\_\_ bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion \_\_\_\_ sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne von Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG sowie von Art. 16a bis RPG bestimmt.

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungen richtet sich nach \_\_\_\_ eidgenössischem \_\_\_\_ Recht.

<sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

### § 24

Bauten in der  
Landwirtschafts-  
zone

<sup>1</sup> Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung und Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

<sup>2</sup> Für Wohngebäude sind in der Regel 2 **Vollgeschosse** erlaubt. Im Übrigen werden **Gesamthöhen** und **Gebäudelängen** vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein **Grenzabstand** aus der halben **Gesamthöhe**, mindestens aber 4 m.

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.3 Schutzzonen

#### § 21

Naturschutzzonen <sup>1</sup> Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte.

<sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel, Aufforstung nicht gestattet.

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkung
Magerwiese/ Trockenstandorte	Artenreiche Heuwiese	Heuwiese keine Düngung und Beweidung
Uferschutzzone	Erhaltung und Verbesserung der Ufer und der Ufervegetation	Nutzung und Pflege nach ökologischen Grundsätzen, Nährstoffeinschwemmung in Gewässer und Schutzzone verhindern, keine Verwendung von Dünger / Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie Erstellung von Bauten nicht zulässig.

### 3.3 Schutzzonen

#### § 25

Naturschutzzonen (M-BNO) <sup>1</sup> Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte.

<sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen, Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

<sup>3</sup> In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann.

<sup>4</sup> Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

<sup>5</sup> Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern und der Gemeinde bzw. dem Kanton.

<sup>6</sup> Folgende Naturschutzzonen werden ausgedehnt:

Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkungen
Naturschutzzone	- <u>Erhalt und Entwickeln von artenreichen Pflanzen- und Tiervorkommen in vielfältig strukturierten Lebensräumen auf partiell feuchtem und partiellem trockenem Untergrund</u>	- <u>keine Dauerweide</u> - <u>keine Verwendung von Düngern / Pflanzenschutzmitteln</u> - <u>fachgerechter Unterhalt und Pflege</u>
Magerwiese / Trockenstandorte	- <u>Erhalten und Entwickeln der struktur- / artenreichen Heuwiesen</u>	- <u>Extensive, dem Standort angepasste Bewirtschaftung als Heuwiese</u> - <u>Keine Düngung, chemischen Hilfsstoffe und Beweidung</u> - <u>Strukturvielfalt durch gestaffelte Mahd auf Teilflächen ab Mitte Mai bis Mitte Juni fördern, ab 1. Juli Altgrasinseln belassen</u>
Uferschutzzone / Feuchtstandort	- <u>Erhalten und Verbessern der Ufer und der Ufervegetation</u> - <u>Weihern und Feuchtstandorte als Laichgebiet und Brutbiotop erhalten</u>	- <u>Nutzung und Pflege nach ökologischen Grundsätzen</u> - <u>Nährstoffeinschwemmung in Gewässer und Schutzzone verhindern</u> - <u>keine Verwendung von Düngern / Pflanzenschutzmitteln</u> - <u>bei Weihern und Feuchtstandorten Streuschnitt im Herbst / Winter, kein Befahren, extensiv bewirtschaftete Pufferzone von 3 m Breite anlegen, offene Wasserflächen vor übermässigem Bewuchs freihalten</u>

§ 22

Naturschutzzone Wald

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände mit stand- ortheimischen Baumarten und möglichst auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

<sup>3</sup> Der Zonenplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkung
Wilerhalde / Rutsch	Steilhang: Reservat  im übrigen Gebiet: altholzreicher, naturgemässer Laubmischwald	Im Steilhang: junges Nadelholz (Fichten) entfernen, keine Nutzung im Altholz
Wilerhalde / Anzflue	naturgemässer, alt- und totholzreicher Laubmischwald; Objekt als Reservat geeignet	Alt- und Totholzanteil belassen

3.4 Schutzobjekte

§ 23

Gebäude mit Substanzschutz

<sup>1</sup> Die im Zonenplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und somit in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht ab- gebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht. Die Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen, die sich auf geschützte Gebäude beziehen oder sich auf diese auswirken, Fachleute beziehen.

Kulturobjekte

<sup>3</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

§ 26

Naturschutzzone Wald

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

<sup>3</sup> Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen Wald aus:

Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungseinschränkungen
<u>Altholzinsel</u>	- <u>Prozessschutz</u>	- <u>Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung</u>
Wilerhalde / Rutsch	- Steilhang: Reservat  - im übrigen Gebiet: altholzreicher, naturgemässer Laubmischwald	- Im Steilhang: junges Nadelholz (Fichten) entfernen  - keine Nutzung im Altholz
Wilerhalde / Anzflue	- naturgemässer, alt- und totholzreicher Laubmischwald; - Objekt als Reservat geeignet	- Alt- und Totholzanteil belassen

3.4 Schutzobjekte

§ 27

Gebäude mit Substanzschutz

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

Bauliche Veränderungen aller Art sind bewilligungspflichtig, auch wenn sie gemäss § 49 BauV bewilligungsfrei sind, aber nur soweit Schutzziele betroffen sind.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat zieht zur Beurteilung von Baugesuchen, die sich auf geschützte Gebäude beziehen oder sich auf diese auswirken, Fachleute bei.



§ 24

Naturobjekte <sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

<sup>2</sup> Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkung
Hecken und Feldgehölze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Gliederung der Landschaft</li> <li>- Vernetzungselement</li> <li>- Windschutz</li> <li>- vielfältiger Übergangsbereich</li> <li>- Artenreichtum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Struktur erhalten</li> <li>- periodisch zurückschneiden / verjüngen</li> <li>- im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> </ul>
Baumgruppen, Einzelbäume	<ul style="list-style-type: none"> <li>- siedlungs- und landschaftsprägendes Element</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>- freistehenden Baum bei natürlichem Abgang ersetzen</li> </ul>

§ 28

Kulturobjekte <sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen, Grenzsteine, Denkmal, Hohlweg) sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu pflegen.

§ 29

Naturobjekte <sup>1</sup> Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu pflegen.

<sup>2</sup> Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkungen
Hecken und Feldgehölze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Gliederung der Landschaft</li> <li>- Vernetzungselement</li> <li>- Windschutz</li> <li>- vielfältiger Übergangsbereich</li> <li>- Artenreichtum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Struktur erhalten</li> <li>- periodisch zurückschneiden / verjüngen</li> <li>- im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> <li>- <u>Eingriffe im Gehölz nur während der Vegetationsruhe zugelassen, beertragende Sträucher erst gegen Ende Winter schneiden</u></li> <li>- <u>periodisch im Rhythmus von 5-8 Jahren abschnittsweise auslichten, biologischen Wert nicht vermindern</u></li> <li>- <u>ausschlagkräftige Arten zu Gunsten von langsam wachsenden Arten stärker zurückschneiden</u></li> <li>- <u>Pufferstreifen von 3 m Breite; kein Düngen, kein Einsatz von chemischen Mitteln, kein Mulchen, Schnitt ab 1. August</u></li> </ul>
Baumgruppen, Einzelbäume	<ul style="list-style-type: none"> <li>- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>- freistehenden Baum bei natürlichem Abgang ersetzen</li> </ul>

3.5 Überlagerte Schutzzonen

§ 30

Hochwassergefahrenzonen <sup>1</sup> Die Hochwassergefahrenzonen sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

<sup>2</sup> Wer in der Hochwassergefahrenzone oder in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwasser (HQ100) auszurichten.

<sup>3</sup> Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

<sup>4</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ1 sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

<sup>5</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ2 sind zusätzlich zu den Einschränkungen der HWZ1 sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte generell nicht zugelassen.

<sup>6</sup> In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

<sup>7</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen, sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

#### § 31

Oberflächenwasser-  
schutz (Hangwasser) <sup>1</sup> In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

<sup>2</sup> Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

<sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

#### § 32

Gewässerraum-  
zone <sup>1</sup> Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Ufern bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

<sup>2</sup> Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zuständigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung.

<sup>3</sup> Entlang der Limmat inklusive Kanal beträgt die Breite des Uferstreifens 15 m.

<sup>4</sup> Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

<sup>5</sup> Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 bis 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Bei allen Gewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

#### 4.1 Ausnutzung

##### § 25

Ungleichverteilung der Grenzabstände  
<sup>1</sup> Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet. Voraussetzung für einen Ausbau dieser Räume ist allerdings, dass die allgemeinen Anforderungen der Wohnhygiene eingehalten werden.

#### 4.2 Abstände

##### § 26

Ungleichverteilung der Grenzabstände  
<sup>1</sup> Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

#### 4.1 Ausnutzung

##### § 33

*(bisherigen § 25 BNO aufheben)*

Sicherung minimale Ausnutzung

<sup>1</sup> Wird eine Parzelle nur teilweise überbaut oder mit dem Bauprojekt erheblich unternutzt, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen zonengemässen Überbauung die Ausnutzungsziffer erreicht werden kann.

*(Bonusse BauV)*

- § 33 BauV regelt, dass Konstruktionsstärken der Aussenwand und des Daches infolge der Wärmedämmung von mehr als 35 cm bei der Ausnutzungsziffer nicht zu berücksichtigen sind
- § 35 BauV gewährt für Neubauten und Modernisierungen von Bauten (ab Baujahr 1990) im Minergie-P-Standard einen Ausnutzungszuschlag von 10%, für Bauten vor 1990 genügt hierfür der Minergie-Standard

#### 4.2 Abstände

*(bisherigen § 26 BNO aufheben)*

##### § 34

Grenz- und Gebäudeabstand

*(neu)*

<sup>1</sup> Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, die in Anwendung früher geltender Bestimmungen rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen oder ortsbaulichen Gründe entgegenstehen.

##### § 35

Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen  
*(neu)*

<sup>1</sup> Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann Stützmauern, Böschungen und Parkfelder bei Strassen ohne Gehweg bis an die Strassengrenze bewilligen, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite für den massgebenden Begegnungsfall aufweist und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

<sup>3</sup> Stützmauern und Einfriedungen, die höher als 1.8 m sind, müssen mit dem über 1.8 m liegenden Bereich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden. Ausnahmen von dieser Bestimmung können zugestanden werden, wenn Stützmauern und Einfriedungen als quartiertypische Elemente nachgewiesen werden können.

### 4.3 Arealüberbauung

#### § 27

Ausnutzungszuschlag

<sup>1</sup> Die in den Zonenvorschriften festgelegte Ausnutzung erhöht sich um max. 10 %. Der Gemeinderat legt im Rahmen der Voranfrage den Ausnutzungszuschlag fest.

<sup>2</sup> Arealüberbauungen sind möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 1500 m<sup>2</sup> aufweist.

### 4.3 Arealüberbauung

#### § 36

Minimale Fläche

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 1500 m<sup>2</sup> aufweist und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 39 BauV erfüllt sind.

Ausnutzungszuschlag

<sup>2</sup> Die in den Zonenvorschriften festgelegte Ausnutzung erhöht sich bis max. 15%. Dieser Zuschlag ist nicht kumulierbar mit der Erhöhung der Ausnutzung gemäss § 15 Abs. 3 BNO.

Geschosszahl

<sup>3</sup> Im Rahmen von Arealüberbauungen kann gegenüber der Einzelbauweise ein zusätzliches **Vollgeschoss** zugelassen werden, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes **Attika-** oder **Dachgeschoss** erstellt wird. Dieser Höhenbonus ist nicht kumulierbar mit denjenigen von § 10 Abs. 3 BNO und von § 15 Abs. 2 BNO.

### 4.4 Gewerbe

#### § 28

Nicht störendes Gewerbe

<sup>1</sup> Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

Mässig störendes Gewerbe

<sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

### 4.4 Gewerbe / Verkaufsnutzungen

#### § 37

Nicht störendes Gewerbe

<sup>1</sup> Als nicht störend \_\_\_ gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr \_\_\_, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

Mässig störendes Gewerbe

<sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind \_\_\_. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

#### § 38

Nettoladenfläche

<sup>1</sup> Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 (2006) verwendeten Begriff Verkaufsfläche.

**5.1 Erschliessung**

§ 29

Benützung von Privateigentum

<sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten ist Sache des Gemeinderates.

<sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

**5.2 Technische Bauvorschriften**

§ 30

Allgemeine Anforderungen

<sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material, Schallschutz und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 31

Beschädigte Bauten und Anlagen

Beschädigte oder zerstörte Bauten und Anlagen müssen innert 2 Jahren wiederhergestellt oder beseitigt werden. Der Gemeinderat ordnet die nötigen Sofortmassnahmen auf Kosten der Eigentümer an.

§ 32

Schneefangvorrichtungen

Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

**5.1 Baureife / Erschliessung**

§ 39

Benennung, Nummerierung

<sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten ist Sache des Gemeinderates.

Benützung von Privateigentum

<sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

**5.2 Technische Bauvorschriften**

§ 40

Allgemeine Anforderungen

<sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material, Schallschutz und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdrutschen und anderen Naturgefahren.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 41

Beschädigte Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Durch Brand, Vernachlässigung oder Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert der vom Gemeinderat vorgegebenen Frist ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

*(bisheriger 32 BNO streichen)*

§ 33

Energiesparmassnahmen

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

<sup>2</sup> Aussenwände dürfen nachisoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

5.3 Wohnhygiene

§34

Ausrichtung der Wohnungen

<sup>1</sup> Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen und gegen entsprechenden Nachweis der Wohnhygiene gestattet.

§ 35

Raummasse, Fenstergrösse

<sup>1</sup> Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume gelten nachstehende Masse:

Flächen	mind. 10m <sup>2</sup> (ausgenommen sind Küchen)
Raumhöhe - Vollgeschoss - Dachgeschoss	mind. 2.30 m mind. 2.30 m (auf mind. 5 m <sup>2</sup> ) Bei Altbauten sind Ausnahmen möglich.
Fensterfläche	1/10 der Bodenfläche Ausnahmen aus Ortsbildschutzgründen sind möglich

Belichtung Belüftung

<sup>2</sup> Wohn- und Schlafräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Räume, die zu Wintergärten, resp. zu Veranden oder verglasten Balkonen führen, Fenster oder Türen aufweisen, bedürfen aus hygienischen Gründen in der Regel einer anderen, nach aussen führenden Lüftungsmöglichkeit.

Gewerberäume

<sup>3</sup> Gewerbliche Raummasse setzt der Gemeinderat fest, sofern sie nicht durch eidgenössische oder kantonale Erlasse geregelt werden.

§ 42

Energieeffizienz

<sup>1</sup> Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag anzustreben.

(bisheriger § 33 Abs. 2 BNO ist in § 36 BauV geregelt)

5.3 Wohnhygiene

§ 43

Ausrichtung der Wohnungen

<sup>1</sup> Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen und gegen entsprechenden Nachweis der Wohnhygiene gestattet.

§ 44

Raummasse, Fenstergrösse

<sup>1</sup> Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume gelten bei Neubauten nachstehende Masse:

Flächen	mind. 8 m <sup>2</sup> (ausgenommen sind Küchen)
<b>Lichte Höhe</b> - Vollgeschoss - Dachgeschoss	mind. 2.30 m mind. 2.30 m (auf mind. 5 m <sup>2</sup> )
<u>Dachflächenfenster</u>	Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche (ab einer <b>lichten Höhe</b> von 1.5 m) reduziert werden.
Fensterfläche	1/10 der Bodenfläche

<sup>2</sup> Bei Altbauten sind Ausnahmen aus Ortsbildschutzgründen möglich.

§ 36

Nebenräume

<sup>1</sup> Für Mehrfamilienhäuser (Neubauten ab 4 Wohnungen) gelten nachstehende Masse:

Abstellraum pro Wohnung und Keller	mind. 4 m <sup>2</sup> (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) mind. 4 m <sup>2</sup> (separat und abschliessbar)
------------------------------------	--

<sup>2</sup> Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen und Wohnbauten in der Dorfzone).

§ 37

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

§ 38

Gesamtkonzept Parkierung

<sup>1</sup> Der Gemeinderat legt im Rahmen eines Gesamtkonzeptes die Parkierung fest. Er berücksichtigt dabei die Lage im Siedlungsgebiet, die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die Verkehrskapazität und den Schutz vor Auswirkungen des Verkehrs. Die Details werden im Parkierungsreglement geregelt.

<sup>2</sup> Die Berechnung der Parkplätze richtet sich nach den kantonalen Vorgaben (VSS- Norm als Richtlinie). Diese Anzahl wird mit folgenden Faktoren reduziert:

Parkplätze für	max.	min.
Bewohner:		
- Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser	100%*	70 %*
- Einfamilienhäuser	frei	2 P
Beschäftigte**	60 %	50 %
Besucher / Kunden*	70 %	50 %

\* des Grenzbedarfs  
\*\* des reduzierten Bedarfs

§ 45

Nebenräume

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und bei Gebäuden ab 4 Wohneinheiten sind pro Wohnung Abstell- und Kellerräume von insgesamt mindestens 8 m<sup>2</sup> vorzusehen, wobei eine sinnvolle Aufteilung vorzunehmen ist.

<sup>2</sup> Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen sind Klein- und Dachwohnungen \_\_).

§ 46

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

§ 47

Minimale und maximale Anzahl Parkfelder (neu, auf Basis des KGV)

<sup>1</sup> Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm. Ist das vereinfachte Verfahren gemäss der VSS-Norm SN 640'281 anzuwenden, ist das minimale und maximale Parkfelderangebot wie folgt zu ermitteln:

Zone	Bewohner	Personal	Kunden, Besucher
	min. / max.	min. / max.	min. / max.
Zone A	60%/70%	30%/50%	50%/80%
Zone B	80%/100%	50%/70%	50%/80%

(Zone A bezieht sich auf Turgi Dorf und Zone B auf Turgi Wil, Gehling)

<sup>2</sup> Für jedes nicht erstellte Parkfeld unterhalb des minimalen Angebotes ist eine Ersatzabgabe zu entrichten. Der Gemeinderat befreit von der Ersatzgabe, wenn die Voraussetzungen von § 55 Abs. 3 BauG und von § 58 Abs. 2 BauG erfüllt sind.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann in den Dorfkernzonen DK1 / DK2 sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE eine Parkplatzbewirtschaftung und ein Parkleitsystem anordnen und Private an den Kosten beteiligen lassen.



## § 48

Autoreduziertes  
Wohnen

<sup>1</sup> In der Zone A gemäss § 47 Abs. 1 BNO kann der Gemeinderat die Anzahl Parkfelder weiter reduzieren oder ganz aufheben.

<sup>2</sup> Bewilligungsvoraussetzungen für autoreduziertes oder -freies Wohnen sind:

- ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs
- die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Eintragungen im Grundbuch
- ein periodisches Controlling der Umsetzung des Mobilitätskonzepts zu Händen der Bewilligungsbehörde.

<sup>3</sup> Stellt der Gemeinderat wiederholte Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts fest, ist die Differenz zwischen den bereits erstellten Parkfeldern und dem minimalen Pflichtfelder-Angebot gemäss § 47 Abs. 1 BNO zu realisieren oder die entsprechende Ersatzabgabe zu leisten.

## § 49

Mobilitätskonzept

<sup>1</sup> Werden bei Neu-, Um- und Ergänzungsbauten sowie bei Umnutzungen mehr als 30 Parkfelder erreicht oder erstellt, ist mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept vorzulegen.

<sup>2</sup> Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität der Mitarbeitenden, der Besucherinnen und Besucher, der Kundschaft auch mit anderen Verkehrsmitteln wie öffentlichem Verkehr, Fuss- und Radverkehr bewältigt wird. Es sind verbindliche Ziele und Massnahmen mit einem Kontrollinstrument vorzulegen. Diese werden mit der Baubewilligung durch den Gemeinderat festgelegt.

## § 39

Anordnung und  
Gestaltung der  
Abstellplätze

<sup>1</sup> Parkplätze sollen zusammengefasst und überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden.

<sup>2</sup> Die Parkplätze sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind oberirdische Abstellplätze zur Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

## § 50

Anordnung  
Parkfelder

<sup>1</sup> Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit Sträuchern und Bäumen einzufassen, damit eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität mit minimaler Beeinträchtigung der Wohnbereiche und ausreichende Grünflächen resultieren.

<sup>2</sup> Offene Parkfelder sind wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist in eine Sickerpackung abzuleiten, sofern dies nach der generellen Entwässerungsplanung zulässig ist. Die Gestaltung ist mit der Bewilligungsbehörde abzusprechen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung verlangen, dass die erforderlichen Parkfelder unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.

§ 40

Velos,  
Kinderwagen

<sup>1</sup> In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und dgl. vorzusehen.

<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind für Velos und Mofas abschliessbare Abstellräume von mindestens 1 m<sup>2</sup> pro Zimmer vorzusehen, für gewerbliche Nutzungen ein gedeckter Veloabstellplatz pro 50 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

§ 41

Spielplätze

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

§ 42

Abfall- und Kom-  
postieranlagen

<sup>1</sup> Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

<sup>2</sup> Bei grösseren Wohnbauten sind an geeigneter Stelle ausreichende Flächen für die Kompostierung zu reservieren.

§ 51

Velos

<sup>1</sup> Der Bedarf für die Anzahl bereit zu stellender Veloparkplätze errechnet sich aus der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm.

<sup>2</sup> In \_\_\_ Mehrfamilienhäusern sind \_\_\_ gut zugängliche, abschliessbare und überdeckte Abstellräume für Velos \_\_\_ vorzusehen. Mindestens 25% der erforderlichen Abstellplätze sind in der Nähe der Hauseingänge oder an gut erreichbarer Lage anzuordnen.

Kinderwagen

<sup>3</sup> In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche und genügend grosse Räume als Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 52

Spielplätze und  
gemeinschaftliche  
Aufenthaltsflächen

<sup>1</sup> Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse \_\_\_ hat gesamthaft 15% der anrechenbaren \_\_\_ **Geschossfläche** zu betragen. Bei der Ausgestaltung der Spiel- und Aufenthaltsflächen sind, abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse, die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Abs. 1 können bei Bedarf gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auf kurzem Weg und gefahrlos erreichbar sind.

<sup>3</sup> Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche lässt der Gemeinderat gestützt auf die Baubewilligung gemäss § 163 Abs. 1a Ziffer 1 BauG im Grundbuch anmerken.

§ 53

Abfall- und Kom-  
postieranlagen

<sup>1</sup> Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

*(bisherigen Abs. 2 aufheben)*

6.1 Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz

§ 43

Ortsbildschutz <sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung
- b) Grösse der Baukuben
- c) Gliederung der Baukuben
- d) Dachform, Dachneigung
- e) Fassadengestaltung
- f) Materialwahl
- g) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen, soweit unerlässlich

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlichen Umgebungen sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

6.1 Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz

§ 54

Ortsbildschutz <sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen \_\_\_ nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung (Firstrichtung)
- b) Grösse der Baukuben
- c) Wirkung im Strassenraum
- d) Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse
- e) Dachform, Dachneigung
- f) Fassadengliederung und -gestaltung
- g) Materialwahl, Farbe
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen, Vorgärten.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen, \_\_\_ auf Kosten der Bauherrschafft

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume usw.) verlangen;
- b) einen Erläuterungsbericht verlangen, worin die Einordnung in den örtlichen Kontext anhand der Kriterien von Abs. 1 beschrieben ist;
- c) Vorschläge zur besseren Einordnung einfordern;
- d) in empfindlichen Umgebungen sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung durch Fachleute anordnen;
- e) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- f) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

Erweiterte Bewilligungspflicht  
Dorfkern- / Dorfzone

<sup>3</sup> In den Dorf kern- und Dorfzonen sind nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovationen, Neueindeckung von Dächern sowie Sende- und Empfangsanlagen und der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden etc. bewilligungspflichtig.

§ 55

Beizug Fachleute

<sup>1</sup> Die Gemeinde fördert die Erhaltung, Pflege und qualitative Entwicklung in den Dorf kernzonen und in der Dorfzone mit einer möglichst frühzeitigen Erstberatung durch Fachleute. Zu diesem Zweck sollen Bauvorhaben frühzeitig als Voranfrage eingereicht werden. Als Voranfrage sollen dem Gemeinderat ebenso in allen übrigen Zonen wesentliche Bau- und Umgebungsgestaltungsmassnahmen vorgelegt werden.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat beurteilt wesentliche Bau- und Umgestaltungs-massnahmen in den Dorfkernzonen und in der Dorfzone anhand eines Fachgutachtens.

#### § 56

Dachgestaltung <sup>1</sup> Dachaufbauten haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können ausserhalb der Dorfkern- und Dorfzone Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.

<sup>2</sup> An landschaftlich exponierten Lagen, im Bereich von geschützten Objekten sowie in den Dorfkern- und Dorfzonen bedarf die Gestaltung der Dächer, insbesondere die Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials sowie die Gestaltung von Dachdurchbrüchen besonderer Sorgfalt. Dabei ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

<sup>3</sup> Mit Ausnahme begehbbarer Terrassen und von Solaranlagen sind Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° extensiv zu begrünen.

*(bisherigen § 45 BNO streichen)*

#### § 57

Aussenraumgestaltung <sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben dem **massgebenden Terrain** und der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind. Geländeabsätze sind so weit wie möglich in Form von Böschungen auszubilden.

<sup>2</sup> Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain in der Ebene nicht höher als 1.0 m und, wo das Gefälle des **massgebenden Terrains** grösser als 10% ist, nicht höher als 1.8 m sein. Höhere Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen können bewilligt werden, wenn dadurch eine bessere Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird. In der Höhe gestaffelte Stufen müssen in der Regel mindestens um das Mass ihrer Höhen zurückgesetzt sein.

#### § 44

Dachgestaltung <sup>1</sup> Die architektonische Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten bedarf besonderer Sorgfalt und hat auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup> Flachdächer auf Hauptbauten sind nach Möglichkeit zu begrünen oder als Terrassen zu nutzen.

<sup>3</sup> Die Dachkniestöcke dürfen nicht mehr als 90 cm hoch sein. Ist die zulässige Vollgeschosszahl nicht erreicht, kann der Gemeinderat Abweichungen gestatten, wenn dies mit den Zielen des Ortsbildschutzes vereinbar ist.

#### § 45

Materialablagerungen <sup>1</sup> Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen WG, GE, SZ, OE bewilligt werden.

<sup>2</sup> 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.

#### § 46

Aussenraumgestaltung <sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und die Verkehrssicherheit gewährleisten. Versiegelte Flächen sind auf das Nötige zu beschränken.

<sup>2</sup> Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten und die Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

<sup>3</sup> Entlang der Baugebietsgrenzen dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

<sup>3</sup> Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojektes. Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Bodenbeläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse und alle baulichen Anlagen im Detail nachzuweisen. Es sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Der Gemeinderat kann die Wiederherstellung und Ersatzvornahme zu Lasten der Grundeigentümer anordnen, wenn die vereinbarten Massnahmen nicht eingehalten werden.

*(bisheriger § 46 Abs. 3 BNO neu mit § 29 BauV geregelt)*

*(bisherigen § 47 BNO aufheben)*

## § 47

Bodensicherung

<sup>1</sup> Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen sind Böschungen und Mauern so zu sichern, dass dem benachbarten Terrain kein Schaden erwächst. Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat die nötigen Sicherungsmassnahmen zu treffen.

<sup>2</sup> Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten des Bauherrn verlangen und auch eine Bepflanzung anordnen.

## 6.2 Umweltschutz

### § 48

Einwirkungen

<sup>1</sup> Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

<sup>2</sup> Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

<sup>3</sup> Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

## 6.2 Umweltschutz

*(bisherigen § 48 BNO aufheben)*

## § 49

Lärmschutz

<sup>1</sup> Bei der Projektierung von Bauten mit lärmempfindlichen Räumen hat sich der Bauherr über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und nötigenfalls eine Beurteilung bei einem anerkannten Fachmann in Auftrag zu geben. Der Gemeinderat kann im Baugesuchverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

## § 50

Versickerung und Einleitung in Bäche

<sup>1</sup> Sauberes Wasser (Sickerwasser, Grundwasser usw.) darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist versickern zu lassen, wenn die geologischen Verhältnisse es zulassen.

<sup>2</sup> Das im Siedlungsgebiet von Dächern und versiegelten Flächen anfallende Wasser ist unter Einhaltung der Gewässerschutzvorschriften soweit wie möglich versickern zu lassen oder in Bäche einzuleiten.

<sup>3</sup> Zur Entlastung der Kanalisationssysteme sind bei grösseren Überbauungen zur Aufnahme grosser Oberflächenwassermengen ausreichende Puffervolumina vorzusehen. Diese sind wo möglich als offene, natürliche Wasserflächen zu gestalten.

*(bisherigen § 49 BNO aufheben)*

*(bisheriger § 50 BNO aufheben)*

## § 58

Aussen-  
beleuchtungen

*(neu)*

<sup>1</sup> Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen Sicherheit dienen, sind sparsam und gezielt einzusetzen. Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden

<sup>2</sup> Für öffentliche Gebäude mit Repräsentationsfunktion oder für Bau-  
denkmäler kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

## 7. TEIL Vollzug, Verfahren

	§ 51
Hilfsorgane des Gemeinderates	<p><sup>1</sup> Der Gemeinderat kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen auf Kosten der Gesuchsteller beiziehen.</p> <p><sup>2</sup> Verfügungen und Entscheide aller Art trifft der Gemeinderat.</p>
	§ 52
Reglemente	<p><sup>1</sup> Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in folgenden Reglementen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Parkierungsreglement</li><li>- Gebührenreglement</li><li>- Reglement über die Entwässerung der Liegenschaften</li><li>- Wasserreglement</li></ul> <p>Nach Bedarf kann der Gemeinderat weitere Reglemente erlassen.</p> <p><sup>2</sup> Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden die Pflege- und Unterhaltsbestimmungen in der forstlichen Planung festgelegt.</p> <p><sup>3</sup> Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p>
	§ 53
Vollzugsrichtlinien	<p><sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt Vollzugsrichtlinien über die Schutzzonen und -objekte.</p>

## 7. TEIL Vollzug, Verfahren

	§ 59
Hilfsorgane des Gemeinderates	<p><sup>1</sup> Der Gemeinderat kann <u>Kommissionen mit beratender Funktion (z.B. Bau- und Planungskommission, Forst- und Naturkommission, Energiekommission) einsetzen.</u> Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen auf Kosten der Gesuchsteller beiziehen.</p> <p><sup>2</sup> <u>Der Gemeinderat sichert durch die Zusammensetzung der Baukommission und / oder den Beizug externer Fachleute aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur und Raumplanung / Planungsrecht eine kompetente Beurteilung und Umsetzung der qualitativen Bestimmungen in der BNO.</u></p> <p><sup>3</sup> Verfügungen und Entscheide aller Art trifft der Gemeinderat.</p>
	§ 60
Gebührenreglement	<p><sup>1</sup> Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p>
	§ 61
Vollzugsrichtlinien	<p><sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt Vollzugsrichtlinien über die Schutzzonen und -objekte.</p>

## 8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmungen

---

### § 54

Aufhebung  
bisherigen Rechts

<sup>1</sup> Durch diese Bauordnung werden aufgehoben:

- a) Die Bauordnung der Gemeinde vom 4. September 1984
- b) Der Zonenplan der Gemeinde vom 10. Juni 1975
- c) Der Gestaltungsplan Dorfkern vom 25. August 1981 mit Ausnahme der Teiländerung vom 30. Juni 1992.
- d) Der Überbauungsplan Wil vom 26. Januar 1951 mit Änderung vom 26. August 1971 und der Überbauungsplan Gehling mit Änderung vom 2. Oktober 1954.

## 8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmungen

---

### § 62

Aufhebung  
bisherigen Rechts

<sup>1</sup> Durch diese Bauordnung werden aufgehoben:

- a) Die BNO und der Zonenplan vom 24. November 1995
- b) Die Teiländerung BNO Spezialzone Spinnerei vom 7. Juni 2002

### § 63

Übergangs-  
bestimmung

<sup>1</sup> Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.