

EINWOHNERGEMEINDE TURGI



BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

1996

(Stand: 07.06.2002)



INHALTSVERZEICHNIS

1. TEIL	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
1.1	Geltungsbereich/Zweckartikel	3
1.2	Übergeordnetes Recht	3
2. TEIL	RAUMPLANUNG	
2.1	Planungsgrundsätze	4
2.2	Sondernutzungsplanung	5
2.3	Weitere Planungsinstrumente	5
3. TEIL	ZONENVORSCHRIFTEN	
3.1	Bauzonen	6
3.2	Landwirtschaftszonen	12
3.3	Schutzzonen	13
3.4	Schutzobjekte	14
4. TEIL	DEFINITIONEN	
4.1	Ausnutzung	16
4.2	Abstände	16
4.3	Arealüberbauung	16
4.4	Gewerbe	16
5. TEIL	BAUVORSCHRIFTEN	
5.1	Erschliessung	17
5.2	Technische Bauvorschriften	17
5.3	Wohnhygiene	18
5.4	Ausstattung	20
6. TEIL	SCHUTZVORSCHRIFTEN	
6.1	Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz	22
6.2	Umweltschutz	24
7. TEIL	VOLLZUG, VERFAHREN	26
8. TEIL	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	27
Anhang 1	Zusammenstellung der Schutzzonen und -objekte	29-33
Anhang 2	Gebührenreglement	34-35
Anhang 3	Parkierungsreglement	36-39



1. TEIL GELTUNGSBEREICH

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-Umweltschutz- und Baurecht.

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes
Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

² 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 ¹ 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 häuslichen Nutzung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz
- 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.

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

³ 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

Sondernutzungs-
planung

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

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Kommunale
Richtpläne

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

² Die Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen begleitend.

§ 6

Leitbild
Inventare
Grundlagenpläne

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.



3. TEIL ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 7

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
					klein	gross		
Dorfzone DZ	2*	-	7 m*	11 m*	4 m*	8 m*	III	§ 8
Dorfzone Bahnhof DZ-Bhf	2	-	8.5 m	-	-	-	III	§ 9
Wohn- und Gewerbezone Bahnhofareal WG-Bhf	2	-	8.5 m	-	-	-	III	§ 10
Wohnzone 2 W2	2	AZ 0.45	7 m	11 m	4 m	8 m	II	§ 11
Wohnzone 3 W3	3	AZ 0.65	10 m	14 m	6 m	12 m	II	§ 11
Wohn- und Gewerbezone 2 WG2	2	AZ 0.45	7 m	11 m	4 m	8 m	III	§ 12
Wohn- und Gewerbezone 3 WG3	3	AZ 0.65	10 m	14 m	6 m	12 m	III	§ 12
Gewerbezone GE	-	-	12 m*	-	5 m	5 m	IV	§ 13
Parkzone PZ	-	-	-	-	-	-	II	§ 14
Spezialzone Spinnerei SZ	gemäss Richtprojekt						III	§ 15
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	-	-	**	**	**	**	II	§ 16
Grünzone GR							III	§ 17
Freihaltezone FH							III	§ 18



Bauweise	2 In allen Bauzonen, mit Ausnahme der WG-Bhf., ist die offene und geschlossene Bauweise zulässig.
Festlegung durch Gemeinderat	3 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	4 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	5 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 Firshöhen um 1 m.
Lärmvorbelastung	6 In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen sowie in den speziell bezeichneten OE-Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 8

Dorfzone DZ	<p>1 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.</p> <p>2 Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnungen, Büros, Läden, Kleingewerbe, Dienstleistungen, Gaststätten, Landwirtschaft (gemischte Nutzungen).</p> <p>3 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.</p> <p>4 Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen.</p> <p>5 Die Erschliessung soll über das vorhandene Strassen- und Wegnetz erfolgen. Es sind gemeinschaftliche unterirdische Parkieranlagen anzustreben.</p>
-------------	--



⁶ 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.

⁷ 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.

⁸ 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.

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

¹⁰ 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.

§ 9

Dorfzone Bahnhof
DZ-Bhf.

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

² 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.

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

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



§ 10

Wohn- und Gewerbezone Bahnhofareal
WG-Bhf.

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

² Für die Erschliessung und Überbauung ist ein rechtskräftiger Gestaltungsplan erforderlich.

³ 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.

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

⁵ 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.

§ 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.

§ 12

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

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

§ 13

Gewerbezone GE

¹ Die Gewerbezone GE ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt.

² Die Grünflächenziffer beträgt 0.2. Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.



§ 14

Parkzone PZ

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

² 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.

³ 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 Parkelemente handelt oder wenn eine Erhaltung unzumutbar ist.

⁴ 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.

⁵ 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 Biotopie können beseitigt werden.

⁶ Für alle Um- und Neubauten ist eine Baugesuchs-Voranfrage obligatorisch.

§ 15

Spezialzone
Spinnerei
SZ

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



² Die Spezialzone Spinnerei ist bestimmt für mässig störende gewerbliche Nutzungen, Büros, Dienstleistungen, Wohnungen und dgl. (gemischte Nutzungen). ¹⁾

¹⁾ Ergänzt durch Gemeindeversammlungsbeschluss vom 7. Juni 2002

³ 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.

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

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

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

⁷ 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

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für vorhandene und zukünftige dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

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



§ 17

Grünzone GR

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

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

§ 18

Freihaltezone
FH

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

² 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

¹ 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.

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

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

§ 20

Bauten in der Land-
wirtschaftszone

¹ 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.



² 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.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 21

Naturschutzzonen

¹ Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte.

² 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 In der Uferschutzzone sind die Erstellung, spätere Erneuerung und allfällige Erweiterung von Werkleitungen und Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgung gestattet, wobei die Eingriffe auf das absolute Minimum zu beschränken sind und dem Schutzgedanken nicht zuwiderlaufen dürfen.



§ 22

Naturschutzzone
Wald

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

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände mit standortheimischen 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.

³ Der Zonenplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
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

¹ Die im Zonenplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und somit in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen 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.

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

Kulturobjekte

³ Die im Zonenplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.



§ 24

Naturobjekte

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

² Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Hecken und Feldgehölze	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft Vernetzungselement Windschutz vielfältiger Übergangsbereich Artenreichtum	Struktur erhalten periodisch zurückschneiden/verjüngen im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen
Baumgruppen, Einzelbäume	siedlungs- und landschaftsprägendes Element	Pflege auf lange Lebensdauer freistehender Baum bei natürlichem Abgang ersetzen



4. TEIL DEFINITIONEN

4.1 Ausnutzung

§ 25

Ausnutzungsziffer 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 Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

4.3 Arealüberbauung

§ 27

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

² Arealüberbauungen sind möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 1500 m² aufweist.

4.4 Gewerbe

§ 28

Nicht störendes Gewerbe ¹ 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 ² 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.



5. TEIL BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Erschliessung

§ 29

Benützung von
Privateigentum

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

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

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 30

Allgemeine
Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material, Schallschutz und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

² 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

Schneefang-
vorrichtungen

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

§ 33

Energiesparmass-
nahmen

¹ 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.

² 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

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

¹ Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume gelten nachstehende Masse:

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



Belichtung
Belüftung

² 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

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

§ 36

¹ Für Mehrfamilienhäuser (Neubauten ab 4 Wohnungen) gelten nachstehende Masse:

Nebenräume	Abstellraum pro Wohnung und Keller	mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
		mind. 4 m ² (separat und abschliessbar)

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

§ 37

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

¹ 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.

² 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:		
<ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser • Einfamilienhäuser 	100 %* frei	70 %* 2 P
Beschäftigte**	60 %	50 %
Besucher / Kunden*	70 %	50 %

* des Grenzbedarfs

** des reduzierten Bedarfs

§ 39

Anordnung und
Gestaltung der Ab-
stellplätze

¹ Parkplätze sollen zusammengefasst und überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden.

² 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.

§ 40

Velos, Kinderwagen

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

² Bei Mehrfamilienhäuser sind für Velos und Mofas abschliessbare Abstellräume von mindestens 1 m² pro Zimmer vorzusehen, für gewerbliche Nutzungen ein gedeckter Veloabstellplatz pro 50 m² Bruttogeschossfläche.



§ 41

Spielplätze Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

§ 42

Abfall- und Kompostieranlagen ¹ Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

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



6. TEIL SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz

§ 43

Ortsbildschutz

¹ 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.

² 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.

§ 44

Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten bedarf besonderer Sorgfalt und hat auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

² Flachdächer auf Hauptbauten sind nach Möglichkeit zu begrünen oder als Terrassen zu nutzen.

³ 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

Material-
ablagerungen

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

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.

§ 46

Aussenraum-
gestaltung

¹ 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.

² 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.

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

§ 47

Bodensicherung

¹ 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.

² 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.

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



6.2 Umweltschutz

§ 48

Einwirkungen

¹ 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.

² 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.

³ 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.

§ 49

Lärmschutz

¹ 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 Baugesuchsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

² 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

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

² 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.

³ 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.



7. TEIL VOLLZUG, VERFAHREN

§ 51

Hilfsorgane des Gemeinderates

¹ Der Gemeinderat kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen auf Kosten der Gesuchsteller beiziehen.

² Verfügungen und Entscheide aller Art trifft der Gemeinderat.

§ 52

Reglemente

¹ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in folgenden Reglementen:

- Parkierungsreglement
- Gebührenreglement
- Reglement über die Entwässerung der Liegenschaften
- Wasserreglement

Nach Bedarf kann der Gemeinderat weitere Reglemente erlassen.

² Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden die Pflege- und Unterhaltsbestimmungen in der forstlichen Planung festgelegt.

Gebührenreglement

³ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

§ 53

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt Vollzugsrichtlinien über die Schutzzonen und -objekte.



8. TEIL SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 54

Aufhebung
bisherigen Rechts

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.



Anhänge



Anhang 1.1

Zusammenstellung der Schutzzonen (§ 21, 22 BNO)

Naturschutzzonen	
Feuchtstandort Weichlen	2.5.1

Magerwiesen / Trockenstandorte	
Magerrasen Geeligstich	2.3.1
Magerrasen östlich Friedhof	2.3.2
Magerwiese Gebiet Hütten	2.3.3

Uferschutzzonen	
Uferschutzzone Limmat	2.2

Naturschutzzonen Wald	
Wilerhalde/Rutsch	2.4.1
Wilerhalde/Anzflue	2.4.2
Feuchtstandort Weichlen	2.5.1



Anhang 1.2

Zusammenstellung der Schutzobjekte (§§ 23, 24 BNO)

Gebäude mit Substanzschutz		Geb. Nr.	Parz. Nr.	Inv. Nr.
Antonius-Kapelle, 1718, erster Bau bereits im 15. Jh. erwähnt	Wil, Landstrasse	24	278	4.1.1
Transformatorhäuschen	bei Bahnhofblöcken	-	527	4.1.3
Kindergarten Dorf, 1925	Wildenstichstr. 1	4	191	4.1.4
"Villa Sonnenschein" (Fritz) mit Parkanlage, 1900	Kronenstr. 11	154	121	4.1.5
"Villa Flora" (Straub) mit Parkanlage, um 1908	Kronenstr. 16	174	119	4.1.6
Ehem. Baumwollspinnerei Kappeler-Bebié, 1828 + 1833	Bahnhofstr.	90/95	106	4.1.7 a
Ehem. Verwaltungsgebäude Kappeler, vor 1837	Bahnhofstr.	86	106	4.1.7 b
Ehem. Verwaltungsgebäude Bebié, vor 1837	Bahnhofstr.	100	106	4.1.7 c
Holzbrücke über die Limmat, 1921	Bahnhofstr.	159	-	4.1.8
"Villa Trautheim" (Wild) mit Garten, 1898	Bahnhofstr. 15	76	56	4.1.9
Gemeindeschulhaus, 1898	Schulhausstr. 4	143	33	4.1.10
Haus Schaltenbrand, 16./17. Jh./1900	Neumättlistr. 1, 3B	10A,B 11	298, 299	4.1.11
Kosthaus "Langhaus", 1828	Langhausstr. 1, 3	62, 64	69, 70	4.1.12.1
Kosthaus, 1880	Brunnenweg 1	66	52	4.1.12.2
Wohn- und Geschäftshaus, 1873	Bahnhofstr. 12	59	77	4.1.13
Restaurant "Diana", um 1900	Vogelsangstr. 1	57	97	4.1.14



Villa Lägernblick mit Parkanlage, 1907	Lägernblick 2	21	528	4.1.15
Ehem. Baumwollager der Spinnerei	Bahnhofstr.	102	106	4.1.16

Kulturobjekt	
Brunnenanlage ehem. Hochhaus Bahnhofstrasse (Parz. 111)	4.3

Hecken und Feldgehölze		
Hecke Sandsteinfelsen	oberhalb Hirschgehege, Rüti	3.1.1
Hochhecke	längs Südgrenze Hirschgehege, Rüti	3.1.2
Baumhecke, Birken	Rüti	3.1.3
Feldgehölz	beim Reservoir	3.1.4
Hochhecke	neben östlichen Wohnblöcken (Parz. 342)	3.1.5
Hochhecke	südlich Wohnblöcke (Parz. 294 + 296), Wil	3.1.6
Hochhecke	Rutschhang Allmend (Parz. 223)	3.1.7
Baumhecke	nördlich Winterhaldenstrasse, Geelig	3.1.8
Baumhecke	zwischen Landstr. und neuem Wohnblock, Geelig	3.1.10
Hecke	bei EFH Läuchli, Wil	3.1.11
Hecken	Landstrasse/Sittenstrasse, Wil	3.1.12
Hecken	längs Bahnböschung	3.1.13
Hecken	Areal Kläranlage Laufäcker	3.1.14
Artenreiche Hecken	längs Limmat unterhalb Kläranlage	3.1.15
Hecken	längs Limmat/Hütten	3.1.16
Hecke	zwischen Blockwurf an Limmatufer	3.1.17
Hecke	Wildenstich-/Landstrasse	3.1.18
Hochhecke	bei Friedhof	3.1.19
Hecke	Wildenstich-/Landstrasse (Parz. 210)	3.1.20
Hecke	Wildenstich-/Landstrasse (Parz. 209 + 414)	3.1.21
Hecke	Wildenstich-/Landstrasse (Parz. 415)	3.1.22
Hecke	Wildenstich-/Landstrasse (Parz. 460)	3.1.23
Baumhecke	Wildenstich-/Landstrasse (Parz. 207 + 461)	3.1.24



Hecken	östlich Villa Walter	3.1.26
Hecken	nördlich Parkanlage (Parz. 111)	3.1.28
Hecken	Weide Nyffeler (Parz. 111)	3.1.29
Hochhecke	ABB-Parkplatz	3.1.30
Baumhecke	ABB-Insel entlang Limmat	3.1.31
Baumstreifen	entlang Limmat, Dorf	3.1.32

Baumgruppen, Baumalleen, Einzelbäume		
2 kanadische Pappeln	Halden	3.2.1
2 Platanen	Weichlenstrasse, (Parz. 165)	3.2.2
1 Rosskastanie	Weichlenstrasse, (Parz. 168)	3.2.3
1 Tuja	Gartenstrasse, (Parz. 64)	3.2.4
1 Linde und 1 Platane	Bahnhofstrasse	3.2.6
1 Mammutbaum	ABB-Areal	3.2.8
4 Silberweiden	ABB-Insel	3.2.9
2 Linden	zwischen Bahnhof und ref. Kirche	3.2.10
Hochstammobstgarten	östlich Wohnhaus Killer	3.3.3



Zusammenstellung des Orientierungsinhaltes

Bäche		
Bach	östlich Fairtec, Wil	1.3.1
Überlauf	Brunnenstube, Wil	1.3.2
Plattenbächli	Wil	1.3.3
Überlauf Brunnenstube	Quellfassung Winterhalde, Wil	1.3.4

Quell- und Grundwasserschutzzonen		
Quellfassungen	Winterhalde, West AC Ost B	1.4.1
Quellfassungen	Winterhalde, Quelle "Ost"	1.4.2
Quellfassungen	Winterhalde, Quelle "West"	1.4.3

Archäologische Fundstellen		
Spinnerei, Spuren einer römischen Siedlung		4.2.1
im Wald oberhalb Kindergarten Allmend, römische Ziegel/Backsteine		4.2.2
Unterwil, römischer Meilenstein/Münze		4.2.3

Kulturobjekt unter Denkmalschutz		
Ludwigs-Kapelle, 1894	Wildenstichstrasse	4.1.2



Gebührenreglement

§ 1

Gebühren

¹ Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Für die Behandlung von Baugesuchen und Gesuchen um Vorentscheide sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:

- a) Voranfragen:
mind. Fr. 100.--
- b) Vorentscheide:
0.5 ‰ der geschätzten Bausumme, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung, mind. aber Fr. 100.--
- c) Baubewilligungen:
2 ‰ der Bausumme, mind. aber Fr. 100.--.
Bei Erteilung der Baubewilligung erfolgt eine Gebührenerhebung aufgrund der mittels kubischer Berechnung (gemäss SIA-Norm) geschätzten Gebäudekosten. Die definitive Abrechnung erfolgt aufgrund der Angaben des Versicherungsamtes.
Fristverlängerungen für Baubewilligungen:
Fr. 100.-- bis Fr. 250.--
- d) Abgelehnte oder zurückgezogene Baugesuche:
Verrechnung nach Aufwand im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Gesuche.
- e) Planänderungen:
0.1 - 0.3 ‰ der voraussichtlichen Bausumme, je nach Umfang der vorgenommenen Änderungen.
- f) Benutzung von öffentlichem Grund:
Für die Benutzung von öffentlichem Grund und Boden während der Bauzeit (Aufstellung von Gerüsten, Deponien, Bauschutt, Baracken usw.) sowie für Grabenaufbrüche ist eine Entschädigung von Fr. 100.-- bis Fr. 1'000.-- zu entrichten.

² Die Gebühren werden geschuldet, auch wenn von der erteilten Bewilligung kein Gebrauch gemacht wird.

³ Die Kosten für die Publikation, Profilkontrolle usw. sind von der Bauherrschaft zu ersetzen.

⁴ Die Kosten für Gutachten, Expertenberichte zu schwierigen Sachfragen, spezielle Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen sind durch den Gesuchsteller zu ersetzen.



§ 2

Mangelhafte
Baugesuche

Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bauordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen usw. notwendig, so sind diese in jedem Fall zu ersetzen.

§ 3

Widerruf

Für den Widerruf einer Baubewilligung gilt § 26 VRPG.

§ 4

Inkrafttreten

Das Gebührenreglement tritt durch den rechtskräftigen Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung in Kraft.



Parkierungsreglement

Die Einwohnergemeinde Turgi beschliesst, gestützt auf

- die §§ 58 und 103 des kantonalen Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993
- § 38 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Turgi

folgendes Parkierungsreglement:

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1

Geltungsbereich
Zweck

Das Parkierungsreglement ist auf das ganze Gemeindegebiet anwendbar. Es regelt:

- die Ersatzabgaben für nicht erstellte Abstellplätze,
- das Dauerparkieren auf öffentlichem Grund.

2. ERSATZABGABEN FÜR NICHT ERSTELLTE ABSTELLPLÄTZE

§ 2

Abgabepflicht

¹ Die Ersatzabgabe ist geschuldet für die Anzahl Abstellplätze, für welche der Gemeinderat gemäss § 55 Abs. 3 und 4 BauG von der Erstellungspflicht befreit, ausgehend von den Minimalwerten gemäss § 38 Abs. 2 BNO.

Befreiung

² Wird die Erstellung von Abstellplätzen aus wichtigen öffentlichen Interessen untersagt, kann der Gemeinderat auf die Erhebung der Ersatzabgabe verzichten.



§ 3

Benützung öffentlicher Abstellplätze Die Leistung einer Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf die Benützung von öffentlichen Abstellplätzen.

§ 4

Höhe der Ersatzabgaben

¹ Die Ersatzabgabe beträgt in den Dorfzonen Fr. 7'000.-- und in den übrigen Zonen Fr. 5'000.-- für einen nicht erstellten Abstellplatz.

² Die Ersatzabgabe wird in der Baubewilligung festgelegt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Gemeinderat kann Sicherstellung verlangen.

3. DAUERPARKIEREN AUF ÖFFENTLICHEM GRUND

§ 5

Bewilligungspflicht Das Abstellen von Motorfahrzeugen auf öffentlichem Grund während der Nacht und für längere Dauer ist bewilligungspflichtig.

§ 6

Erteilung der Bewilligung

¹ Die Besitzer von Fahrzeugen haben für jedes ihrer Fahrzeuge (inkl. während längerer Dauer zur selbständigen Benützung überlassene Fahrzeuge, Geschäftswagen und dgl.) bei der Gemeindepolizei um eine Bewilligung nachzusuchen, sofern keine private Parkierungsmöglichkeit nachgewiesen werden kann.

² Die Bewilligung gibt keinen Anspruch auf einen bestimmten Abstellplatz.

³ Die Bewilligung berechtigt, das Fahrzeug im Rahmen der geltenden Vorschriften auf öffentlichem Grund zu parkieren.

§ 7

Gebühr

¹ Die Gebühr beträgt monatlich:

Fr. 30.-- für Personenwagen
Fr. 50.-- für Lieferwagen bis 3,5 t Gesamtgewicht
Fr. 100.-- für Lastwagen über 3,5 t Gesamtgewicht



² Für Anhänger oder Auflieger gelten die gleichen Ansätze wie für das Zugfahrzeug und werden separat geschuldet.

³ Die Gebühr ist im voraus für die Dauer von sechs Monaten zu bezahlen.

§ 8

Beauftragtes Organ Die Gemeindepolizei wird mit der Durchsetzung des Reglementes betreffend Dauerparkieren auf öffentlichem Grund beauftragt.

§ 9

Strafbestimmung Wer der Meldepflicht nicht nachkommt, falsche Angaben macht oder die Kontrolle erschwert, wird mit einer Busse bis zu Fr. 200.-- bestraft.



4. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 10

Übergangsbestimmungen zu den Ersatzabgaben Die Regelungen betreffend Ersatzabgaben sind auf alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Parkierungsreglementes hängigen Baugesuche anwendbar.

§ 11

Inkrafttreten Das Parkierungsreglement tritt durch den rechtskräftigen Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung in Kraft.