

# SONDERBAUVORSCHRIFTEN

## 1. Zweckbestimmung

Die Parzelle GB Deitingen Nr. 307 wird mit dem Zonen- und Gestaltungsplan einer Spezialzone im Sinne einer Bauzone (Gewerbezone) zugeteilt.

## 2. Geltungsbereich und Abgrenzung Spezialzone (Gewerbezone)

Der Zonen- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

## 3. Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Deitingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

## 4. Nutzung

**Allgemein:** Die Spezialzone "Reitsportanlage" ist eine Gewerbezone nach § 32 PBG in der für den Betrieb eines Zuchts- und Ausbildungs- sowie Reitzentrums mit Pferdepensionshaltung die erforderlichen Bauten und Anlagen und (betriebsnotwendigen) Wohnungen und landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen zulässig sind.

**Baufeld 1:** landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere auch Pferdezucht und Pferdepensionshaltung sowie betriebsnotwendige Einrichtungen (Garderobe, Aufenthaltsraum, etc.).

**Baufeld 2:** Zusätzlich zur landwirtschaftlichen Nutzung sind Bauten und Anlagen für den Reitsport, insbesondere eine Bewegungshalle, ein Dressurviereck, kombiniert mit Aussenreitplatz und befestigtem Auslauf möglich. Wohnungen sind, soweit sie mit dem Betrieb im Zusammenhang stehen, zugelassen.

**Baufeld 3:** Wohnnutzung: betriebsnotwendige Wohnungen

# SONDERBAUVORSCHRIFTEN

## 5. Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt primär über die Luterbachstrasse, in Ausnahmefällen über die Zelglistrasse. Die erforderlichen Besucherparkplätze sind im Baufeld 1 zu realisieren.

## 6. Private Erschliessung

Fahrverkehrerschliessung zu den betriebsinternen Parkplätzen. Die Parkierfläche ist nach Bedarf nutzbar. Vorbehalten bleibt eine zweckmässige Lösung und die Zustimmung durch das Kreisbauamt bzw. der Baukommission für die Parkierflächen entlang der Kantonsstrasse.

## 7. Gestaltung

Für die Gestaltung gelten die Bestimmungen der Ortsbildschutzzone bzw. der Landwirtschaftszone.

## 8. Umschwung und Umgebung

Der ganze Umschwung der Bauten und Anlagen im Baufeld 2 ist südlich entlang der Parzellengrenze durch einheimische Hochstamm bäume zu bepflanzen. Dieser Umschwung darf lediglich als Grün- und Weide- bzw. Auslaufläche sowie für interne Verbindungswege genutzt werden. Bei Weidgang sind die Bäume zu schützen. Zusätzliche Nebeneinrichtungen sind dort nicht zugelassen.

## 9. Zonen-/ Grenzabstände

Gegenüber den angrenzenden Nutzungszonen sind die ordentlichen Grenz- und Zonenabstände einzuhalten.

## 10. Empfindlichkeitsstufe

ES III nach Art. 43 Lärmschutzverordnung.

# SONDERBAUVORSCHRIFTEN

## 11. Ausnahmen

Die Baukommission kann Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn dadurch das Betriebskonzept nicht verändert wird und die Voraussetzungen für die Spezialzone (Gewerbezone) erhalten bleiben und die Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung eingehalten werden, keine zwingenden kantonalen Vorschriften verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

## 12. Inkrafttreten

Der Zonen- und Gestaltungsplan Zelglihof mit den Sonderbauvorschriften tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft (§ 21 PBG).