

Zonenvorschriften

Öffentliche Auflage

vom 23. Mai bis 22. Juni 2003
(22. Januar – 21. Februar 2004; W 2B)

Vom Gemeinderat beschlossen

am 23. April 2004

Der Gemeindepräsident:

B. Meyer



Die Gemeindeschreiberin:

J. Bomer



Vom Regierungsrat genehmigt

mit Beschluss-Nr. *2004/2049* vom *25.10.2004*

Dr. K. Pflanz
Der Staatsschreiber:

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG) und § 1 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV) erlässt die Einwohnergemeinde Etziken folgende Bestimmungen:

§ 1		Zonen		
1	Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Etziken ist gemäss Zonenplan in folgende Zonen unterteilt:		
2	Bauzonen	Wohnzone zweigeschossig	W 2	
		Wohnzone zweigeschossig (Zentrum)	W 2A	
		Wohnzone dreigeschossig	W 3	
		Erhaltungszone „Unterer Sumpf“	E	
		Gewerbezone	G	
		Industriezone	I	
		Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	
3	Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone	Lw	
4	Schutzzonen	Landschaftsschutzzone (<i>kommunal</i>)	LS	
		Uferschutzzone (<i>kommunal</i>)	US	
5	Nutzung	Die Nutzung der Zonen und die Gestaltungsvorschriften richten sich nach den §§ 26-38 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie den nachfolgenden Bestimmungen.		
§ 2		Wohnzone zweigeschossig		W 2
1	Zweck	Wohnen mit eingeschränkter Gewerbenutzung		
2	Nutzung	Zulässig sind Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser in offener Bauweise sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Läden, Arztpraxen, Coiffeursalons usw.		
3	Baumasse ¹	Ausnutzungsziffer	max.	0.40
		Grünflächenziffer	mind.	40 %
		Geschosszahl	mind.	1
		Gebäudehöhe	max.	7 m
		Gebäuelänge (<i>ohne eingeschossige Anbauten</i>)	max.	25 m
4	Gestaltung	Flachdächer sind nur bei An und Nebenbauten gestattet. Parabolantennen müssen am Boden oder innerhalb von Balkonen angebracht werden und dürfen nicht störend in Erscheinung treten.		
5	Empfindlichkeitsstufe	ES II		
		¹ bei Umbauten dürfen die bestehenden Gebäudemasse im Sinne von § 39 Abs. 2 KBV beibehalten werden		

§ 3	Wohnzone zweigeschossig (Zentrum)	W 2A																				
1 Zweck	Erhaltung des Dorfbildes mit seiner Durchmischung von Wohnen und dörflichem Gewerbe sowie seinem schützenswerten Strassenbild von baulich und geschichtlich wertvollen Bauten und ihrer Umgebung.																					
2 Nutzung	Wohnungen, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe und nichtstörende, dem Charakter der Zone entsprechende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.																					
3 Bauweise	Sämtliche bauliche Massnahmen haben sich bezüglich Proportionen, Bauart, Dachform, Baumaterialien und farbliche Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.																					
4 Baumasse ¹	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Ausnutzungsziffer</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: right;">max.</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">0.50</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td></td> <td style="text-align: right;">mind.</td> <td style="text-align: right;">40 %</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td style="text-align: right;">mind. 1</td> <td style="text-align: right;">max.</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td></td> <td style="text-align: right;">max.</td> <td style="text-align: right;">7.5 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge (ohne eingeschossige Anbauten)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">max.</td> <td style="text-align: right;">40 m</td> </tr> </table>	Ausnutzungsziffer		max.	0.50	Grünflächenziffer		mind.	40 %	Geschosszahl	mind. 1	max.	2	Gebäudehöhe		max.	7.5 m	Gebäuelänge (ohne eingeschossige Anbauten)		max.	40 m	
Ausnutzungsziffer		max.	0.50																			
Grünflächenziffer		mind.	40 %																			
Geschosszahl	mind. 1	max.	2																			
Gebäudehöhe		max.	7.5 m																			
Gebäuelänge (ohne eingeschossige Anbauten)		max.	40 m																			
5 Gestaltung	Flachdächer sind nur bei An- und Nebenbauten gestattet. Parabolantennen müssen am Boden oder innerhalb von Balkonen angebracht werden und dürfen nicht störend in Erscheinung treten.																					
6 Empfindlichkeitsstufe		ES II ²																				
	¹ bei Umbauten dürfen die bestehenden Gebäudemasse im Sinne von § 39 Abs. 2 KBV beibehalten werden ² entlang der Luzernstrasse eine Bautiefe ES III (vgl. Zonenplan)																					

§ 4	Wohnzone zweigeschossig (erhöhte Nutzung)	W 2B																				
1 Zweck	Wohnen mit eingeschränkter Gewerbenutzung. Optimale Ausnutzung der bevorzugten Wohnlagen im südlichen Dorfteil westlich der Luzernstrasse.																					
2 Nutzung	Zulässig sind Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser in offener Bauweise sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Läden, Arztpraxen, Coiffeursalons usw.																					
3 Baumasse ¹	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Ausnutzungsziffer</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: right;">max.</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">0.45</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td></td> <td style="text-align: right;">mind.</td> <td style="text-align: right;">40 %</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td style="text-align: right;">mind. 1</td> <td style="text-align: right;">max.</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td></td> <td style="text-align: right;">max.</td> <td style="text-align: right;">7 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge (ohne eingeschossige Anbauten)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">max.</td> <td style="text-align: right;">25 m</td> </tr> </table>	Ausnutzungsziffer		max.	0.45	Grünflächenziffer		mind.	40 %	Geschosszahl	mind. 1	max.	2	Gebäudehöhe		max.	7 m	Gebäuelänge (ohne eingeschossige Anbauten)		max.	25 m	
Ausnutzungsziffer		max.	0.45																			
Grünflächenziffer		mind.	40 %																			
Geschosszahl	mind. 1	max.	2																			
Gebäudehöhe		max.	7 m																			
Gebäuelänge (ohne eingeschossige Anbauten)		max.	25 m																			
4 Gestaltung	Flachdächer sind nur bei An und Nebenbauten gestattet. Parabolantennen müssen am Boden oder innerhalb von Balkonen angebracht werden und dürfen nicht störend in Erscheinung treten.																					
5 Empfindlichkeitsstufe		ES II																				
	¹ bei Umbauten dürfen die bestehenden Gebäudemasse im Sinne von § 39 Abs. 2 KBV beibehalten werden																					

§ 5	Wohnzone dreigeschossig	W 3	
1 Zweck	Zone für Mehrfamilienhäuser mit überwiegender Wohnnutzung		
2 Nutzung	Wohnungen und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe		
3 Bauweise	Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise		
4 Baumasse ¹	Ausnützungsziffer	max.	0.50
	Grünflächenziffer	mind.	40 %
	Geschosszahl	max.	3
	Gebäudehöhe	max.	10.5 m
	Gebäuelänge (<i>ohne eingeschossige Anbauten</i>)	max.	40 m
	Dachneigung	max.	22 °
5 Gestaltung	Flachdächer sind nur bei An und Nebenbauten gestattet. Parabolantennen müssen am Boden oder innerhalb von Balkonen angebracht werden und dürfen nicht störend in Erscheinung treten. Dachaufbauten über 3-geschossigen Fassaden sind nicht gestattet.		
6 Empfindlichkeitsstufe	ES II		
	¹ bei Umbauten dürfen die bestehenden Gebäudemasse im Sinne von § 39 Abs. 2 KBV beibehalten werden		

§ 6	Erhaltungszone „Unterer Sumpf“	E	
1 Zweck	Erhaltung sowie massvolle Nutzung der bestehenden Gebäudegruppe im Gebiet „Unterer Sumpf“.		
2 Nutzung	Wohnungen, Kleingewerbe und landwirtschaftliche Bauten, welche die Voraussetzungen von § 37 ter Abs. 2 PBG erfüllen.		
3 Bauweise	Gemäss vorhandenem Baubestand. Um-, An- und Neubauten haben sich typologisch in die bestehenden Strukturen einzuordnen.		
4 Baumasse	Ausnützungsziffer	max.	0.40
	Geschosszahl	mind. 1	max. 2
	Gebäudehöhe	max.	6.5 m
5 Gestaltung	Stellung	ausgerichtet auf bestehende Strukturen	
	Dachformen	Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer beidseits gleich geneigt	
	Dachneigung	mind. 35 °	max. 45 °
		(<i>Walme/Gehrschilder</i>)	max. 55 °
	Bedachung	Tonziegel naturrot	
	Dachvorsprünge	in ortstypischer Ausführung	
6 Ausnahmen	Ausnahmen sind bei kleinen An- und Nebenbauten bezüglich Stellung, Dachneigung und Bedachungsmaterial möglich, wenn sie im Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig in Erscheinung treten.		
7 Empfindlichkeitsstufe	ES II		

§ 7	Gewerbezone	G
1 Zweck	Gewerbe mit eingeschränkter Wohnnutzung	
2 Nutzung	Nicht wesentlich störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.	
3 Bauweise	offen	
4 Baumasse	Grünflächenziffer	mind. 10 %
	Gebäudehöhe ¹	max. 11 m
	Gebäuelänge	frei
5 Umgebung	Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagplätze überdeckt und/oder wirkungsvoll umpflanzt werden.	
6 Empfindlichkeitsstufe	ES III	
	<i>¹ für betriebsnotwendige Dachaufbauten, Kamine, Ventilationsaufbauten, Liftschächte etc. kann die Gebäudehöhe für max. 1/10 der Gebäudefläche um max. 3 m überschritten werden</i>	

§ 8	Industriezone	I
1 Zweck	Ansiedlung und Entwicklung arbeitsplatzintensiver Industriebetriebe mit hohem Wertschöpfungspotential.	
2 Nutzung	Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.	
3 Bauweise	offen	
4 Baumasse	Grünflächenziffer	mind. 10 %
	Gebäudehöhe ¹	max. 12 m
	Gebäuelänge	frei
5 Umgebung	Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagplätze überdeckt und/oder wirkungsvoll umpflanzt werden.	
6 Empfindlichkeitsstufe	ES IV	
	<i>¹ für betriebsnotwendige Dachaufbauten, Kamine, Ventilationsaufbauten, Liftschächte etc. kann die Gebäudehöhe für max. 1/10 der Gebäudefläche um max. 3 m überschritten werden</i>	

§ 9	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
1 Zweck	Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.	
2 Nutzung	Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen.	
3 Bauweise	offen	
4 Baumasse	Die Gebäude haben sich der Umgebung anzupassen.	
5 Bes. Bestimmungen	Land in dieser Zone ist der Abtretungspflicht gemäss § 36 und 42 PBG unterstellt.	
7 Empfindlichkeitsstufe		ES II

§ 10	Landwirtschaftszone ¹	Lw
1 Zweck	Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutze von Natur und Landschaft.	
2 Nutzung	Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstproduktion sowie überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG und PBG. ²	
3 Bauweise	Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Bauten haben sich in Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.	
4 Baumasse	Geschosszahl	mind. 1 max. 2
	Gebäudehöhe	max. 7.50 m
	Silos	max. 12.00 m
5 Gestaltung ³	Stellung	Firstrichtung hangparallel
	Dachformen	Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer (beidseits gleich geneigt)
	Dachneigung ⁴	mind. 25° max. 40° (Gehrschilder und Walme max. 55°)
	Bedachung	naturrote Tonziegel, Eternit braun oder rot (je nach bestehenden Bauten der Umgebung)
6 Silos	Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkelgrüner oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.	
7 Ausnahmen	Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten oder durch bestehende andere Bauformen vorgegeben sind.	

¹ für den Allmendhof gilt der spezielle Teilzonen- und Gestaltungsplan

² für die Feststellung der Zonenkonformität ist das Bau- und Justizdepartement zuständig

³ im überlagerten „Gebiet von besonderer Schönheit und Eigenart (Juraschutzzone)“ gemäss kantonalem Richtplan gelten dessen Bestimmungen

⁴ Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften aufgrund bestehender Bauten sind zulässig; in der Regel soll aber der Dacheindruck überwiegen

§ 11	Landschaftsschutzzone (<i>kommunal</i>)	LS
-------------	--	-----------

- | | |
|-------------------|---|
| 1 Zweck | Grossräumige Erhaltung der unverbauten Landschaftskammer zwischen Halten und Bolken mit ihren Äckern, Wiesen, Weiden und Waldrändern. |
| 2 Nutzung | Gemäss Grundnutzung der Landwirtschaftszone soweit mit den Zielen nach Abs. 1 vereinbar. |
| 3 Bauten, Anlagen | Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig, sofern sie nicht dem Schutzzweck dienen. |
| 4 Unterhalt | Der Unterhalt bestehender Anlagen ist gestattet. |

§ 12	Uferschutzzone (<i>kommunal</i>)	US
-------------	---	-----------

- | | |
|-------------------|--|
| 1 Zweck | Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation mittels Vereinbarung mit den Bewirtschaftern. |
| 2 Nutzung | Gemäss Grundnutzung der Landwirtschaftszone soweit mit den Zielen nach Abs. 1 vereinbar. |
| 3 Bauten, Anlagen | Bauten und bauliche Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck her einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderung der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen. |
| 4 Unterhalt | Der Unterhalt bestehender Anlagen ist gestattet. |

§ 13	Durch Abfälle belastete Standorte
-------------	--

- | | |
|----------------------|--|
| 1 Beschreibung | Die stillgelegten AbfalldPONien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster (nach Art. 23 TVA) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32 c USG überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Umwelt (AfU) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen. |
| 2 Handlungsanweisung | Bei „durch Abfällen belasteten Standorten“ gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Abfallverordnung (KAV) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist. |

- | | | |
|---|------------------------|--|
| 1 | Generelle Vorschriften | Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind den kantonalen Behörden zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Baukommission und der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen. Diese Bauvorhaben verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung. |
| 2 | Geschützte Objekte | Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres besonderen Naturwertes oder ihrer architektonischen, kulturellen oder historischen Bedeutung durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der Fachstelle Naturschutz oder der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen. |
| 3 | Schützenswerte Objekte | Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Einzelbäume, Baumgruppen oder Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (<i>Eigenwert</i>) und/oder als Bestandteil des Ortsbildes oder einer Gebäudegruppe (<i>Situationswert</i>) von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie möglichst ungeschmälert in ihrer ursprünglichen Form (<i>Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung</i>) sowie in ihrer alten Substanz zu erhalten. Eine Rodung bzw. ein Abbruch soll nach Möglichkeit nur erwogen werden, wenn nachweisbar keine Sanierung möglich ist und bei Bauten gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sind für Neubauten Lage, Stellung, Proportionen sowie die Fassaden- und Dachgestaltung analog dem ursprünglichen Gebäude anzustreben. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen. |

§ 15**Verfahren**

- | | | |
|---|--------|---|
| 1 | Erlass | Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach § 15 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG). |
|---|--------|---|

§ 16**Inkrafttreten und Übergangsrecht**

- | | | |
|---|-------------------|--|
| 1 | Inkrafttreten | Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 2004 in Kraft. |
| 2 | hängige Verfahren | Auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind, finden diese neuen Vorschriften Anwendung. |
| 3 | bisheriges Recht | Mit dem Inkrafttreten dieser Vorschriften sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere die Bau- und Zonenvorschriften vom 20. Mai 1985 aufgehoben. |