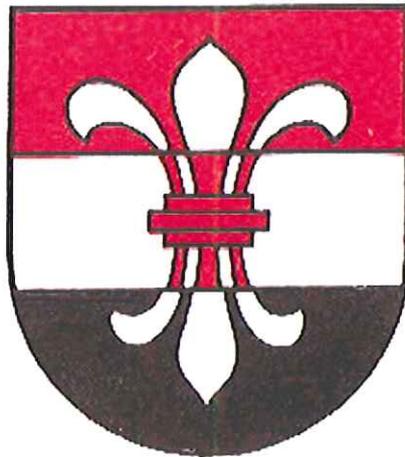


# SCHÖNENWERD



# ZONENREGLEMENT

Inkrafttreten 26.11.2002

Stand 1.7.2009

(mit Nachtrag AZ Zone E2)

(

(

# Inhalt

	Seite
ZONENVORSCHRIFTEN .....	1
§ 1    Massgebende Grundlagen und Anwendungsbereich .....	1
§ 2    Zonenplan .....	1
ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN .....	2
§ 3    Bestandesgarantie und AZ-Bonus .....	2
§ 4    Gestaltungspläne und Gestaltungsplanpflicht.....	2
§ 5    Flachdächer .....	3
§ 6    Grünflächenziffer: Einrechnung von Bäumen und von Dachbegrünung...	3
§ 7    Bauten ausserhalb der Bauzone.....	3
BESTIMMUNGEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN.....	4
§ 8    Teilzonenplan Dorfkern.....	4
§ 9    Wohnzone für Einzelgebäude.....	4
§ 10   Wohnzonen W2, W2d und W3.....	4
§ 11   Gewerbezone mit erlaubter Wohnnutzung .....	4
§ 12   Arbeitszone .....	4
§ 13   Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	5
§ 14   Spezialzone Kosthaus .....	5
§ 15   Spezialzone Ballypark.....	5
§ 16   Freihaltezone .....	5
§ 17   Landwirtschaftszone .....	6
§ 18   Grundwasserschutzzonen .....	6
§ 19   Ortsbildschutzzone .....	6
§ 20   Bauzone mit Bauverbot (§36. 2 PBG).....	6
§ 21   Landschaftsschutzzone kommunal (§ 36 PBG).....	7
BESTIMMUNGEN FÜR EINZELOBJEKTE.....	7
§ 22   Baum / Naturobjekte erhaltenswert.....	7
§ 23   Gebäude / Kulturobjekte geschützt.....	7
§ 24   Gebäude / Kulturobjekte schützenswert .....	7
§ 25   Gebäude / Kulturobjekte erhaltenswert.....	8
HINWEISE AUF ORIENTIERUNGSIHALTE.....	8
§ 26   Kantonale Schutzzonen (Juraschutz-, Uferschutzzone).....	8
§ 27   Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft .....	8
§ 28   Archäologische Funde und Fundstellen.....	9
§ 29   Durch Abfälle belastete Standorte (Art. 32c USG).....	9
SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN .....	9
§ 30   Ausnahmen.....	9
§ 31   Übergangsbestimmungen.....	9
AUFLAGE- UND GENEHMIGUNGSHINWEISE.....	10
SCHEMA DER ZONENVORSCHRIFTEN.....	10



Gestützt auf das Kantonale Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 und die Kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978 gelten folgende

## ZONENVORSCHRIFTEN

### § 1 Massgebende Grundlagen und Anwendungsbereich

#### GRUNDLAGEN ANWENDUNGSBEREICH

<sup>1</sup> Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 3. Dezember 1978, der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978, Vorschriften zum Zonenplan der Gemeinde Schönenwerd.

Planungs- und Baugesetz PBG  
Bauverordnung KBV

<sup>2</sup> Massgebend sind die vom Regierungsrat genehmigten Originalpläne, soweit sie nicht durch neuere Nutzungspläne abgeändert wurden. Sie liegen auf der Bauverwaltung zur Einsichtnahme auf. Verkleinerte oder vervielfältigte Pläne haben nur hinweisenden Charakter.

Nutzungspläne

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen zu Teilzonen-, Schutzzone- und Gestaltungsplänen, soweit diese noch in Kraft sind, insbesondere die Vorschriften zum Teilzonenplan Dorfkern.

Teilzonenplan Dorfkern und andere rechtskräftige Nutzungspläne

### § 2 Zonenplan

#### ZONENPLAN (§ 24 PBG)

<sup>1</sup> Der Zonenplan umfasst folgende Zonen mit grundeigentümergebundener Wirkung:

Verbindliche Planinhalte

#### Nutzungszonen

Zonen und Objekte

- E2 Wohnzone für Einzelgebäude ein- und zweigeschossig
- W2 Wohnzone ein- und zweigeschossig
- W2d Verdichtete Wohnzone ein- und zweigeschossig
- W3 Wohnzone dreigeschossig
- G(W) Gewerbezone mit erlaubter Wohnnutzung ein- bis zweigeschossig
- A1(...) Arbeitszone (mit max. Gebäudehöhe in m)
- A2(...) Arbeitszone ohne störende Betriebe (max. Gebäudehöhe)
- ÖBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ein- bis dreigeschossig
- KH Spezialzone Kosthaus
- SBP Spezialzone Ballypark
- FR Freihaltezone
- LW Landwirtschaftszone

#### Schutzzonen (Überlagerungszonen)

- LS Landschaftsschutzzone kommunal
- OBS Ortsbildschutzzone
- GWS Grundwasserschutzzone I-III
- Bauzone mit Bauverbot

#### Schutzobjekte

Geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Kulturobjekte  
Erhaltenswerte Bäume

<sup>2</sup> Er bestimmt im Siedlungsgebiet auch die (Lärm-)Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV). Wo der Zonenplan die Empfindlichkeitsstufe nicht ausdrücklich bezeichnet und ausserhalb der Bauzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Lärmempfindlichkeitsstufen  
(Art. 43 ff LSV)

<sup>3</sup> Der Zonenplan weist orientierend auch auf bereits rechtskräftige Nutzungspläne hin sowie auf solche, die von Gesetzes wegen oder aufgrund übergeordneter Planung gelten.

Orientierende Planinhalte

<sup>4</sup> Der Zonenplan stellt zudem die Bestockungen durch Wald und Kleingehölze dar. Die zugehörigen Abstände im Bereich der Bauzone sind in den Erschliessungsplänen festgelegt.

Wald und Gehölze  
(§§ 19/20 NHV; § 3 WaG)

## ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### § 3 Bestandesgarantie und AZ-Bonus

#### ZONENVORSCHRIFTEN (§ 1 KBV)

- <sup>1</sup> Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten innerhalb der Bauzone, die nicht zonenkonform sind, dürfen erneuert und teilweise geändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.
- Bestandesgarantie  
§ 34<sup>bis</sup> PBG
- <sup>2</sup> In den Zonen E2, W2 und W2d erhalten Bauten, die durch Zusammenbau oder durch Ausscheidung und Nutzung gemeinsamer Einrichtungen Flächen einsparen, einen Ausnützungsbonus. Darunter fallen Mehrfamilienhäuser mit mindestens 2 voll ausgerüsteten Wohnungen ab 3 Zimmern, ferner Doppelhäuser, Reihenhäuser und Atriumhäuser, die mit mindestens einer öffnungslosen Brandmauer an ein Nachbargebäude angrenzen. Bei Reihenhäusern und Atriumhäusern können Bauten, an die beidseitig angebaut wird, den doppelten Bonus beanspruchen (Bonus pro Brandmauer).
- Bonus für landsparende Bauweise  
Zonen E2, W2 und W2d
- <sup>3</sup> In den Zonen E2, W2, W2d und G(W) sind bei altrechtlichen Bauten bis zu 2 Geschossen kleinere An- und Ausbauten wie Erker, Zimmeranbauten, Dachausbauten, Garagen ausnahmsweise zulässig. Dabei darf die Ausnützungsziffer um maximal 20% überschritten werden, vorausgesetzt, dass weder öffentliche Interessen, insbesondere der Ästhetik, der Wahrung des Quartierbildes und der Erhaltung ausreichender Grünflächen, noch schützenswerte private Interessen verletzt werden. Der Bonus wird nur gewährt, wenn der Ausbau zu mindestens 3/4 innerhalb der bestehenden Bausubstanz erfolgt.
- Bonus für altrechtliche Bauten  
Zonen E2, W2, W2d, W3 und G(W)  
(§ 39.2 KBV)
- <sup>4</sup> In der Zone W3 darf die zonenmässige Geschosszahl nur durch An- und Nebenbauten unterschritten werden. Die Baukommission kann Gebäude mit weniger Geschossen ausnahmsweise zulassen, wenn dies den Charakter des Quartiers nicht beeinträchtigt und die erlaubte Ausnützung zu mindestens 3/4 ausgeschöpft wird.
- Unterschreitung der Geschosszahl  
(§ 19 KBV)

### § 4 Gestaltungspläne und Gestaltungsplanpflicht

#### GESTALTUNGSPLÄNE ( §§ 44-47 PBG)

- <sup>1</sup> Zweck und Inhalt richten sich nach § 44 PBG. Weichen Gestaltungspläne von den allgemeinen Vorschriften ab, so gelten erhöhte Anforderungen hinsichtlich Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.
- Zweck und Inhalt
- <sup>2</sup> Wo der Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festlegt, muss vor der Erteilung einer Baubewilligung ein Gestaltungsplan in Kraft gesetzt werden, mit dem mindestens eine zweckmässige Erschliessung, ein Baukonzept (Bauweise, Nutzung, Freiraumgestaltung) und Massnahmen für eine gute Einpassung in die Umgebung festzulegen sind. Der Gemeinderat kann eine Unterteilung des Gestaltungsplangebietes in mehrere Gestaltungspläne zulassen oder auf die Erstellung eines Gestaltungsplans verzichten, wenn dadurch eine zweckmässige Nutzung, Bebauung und Erschliessung nicht in Frage gestellt wird.
- Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
- <sup>3</sup> In besonderen Fällen kann der Gemeinderat Abweichungen von den Zonenvorschriften gestatten, insbesondere wenn der Zweck der Baute dies erfordert, im Interesse einer besonders guten Gestaltung oder einer haushälterischen Nutzung des Landes.
- Abweichungen von den ordentlichen Bestimmungen
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat kann bei Bedarf unabhängige fachkundige Berater beiziehen und die Begutachtung oder Bearbeitung eines Gestaltungsplanes anordnen. Die daraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer.
- Fachberatung und Kosten

**§ 5 Flachdächer**

**FLACHDÄCHER**

In den Zonen E2, W2, W2d, W3, und G(W) sind neue Flachdächer von mehr als 100 m2 Fläche zu begrünen, soweit sie nicht als begehbbare Terrasse, Abstellplatz u. dgl. dienen oder mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bestückt sind.

in Zonen mit Wohnnutzung

**§ 6 Grünflächenziffer:  
Einrechnung von Bäumen und von Dachbegrünung**

**GRÜNFLÄCHENZIFFER  
(§ 36 KBV)**

<sup>1</sup> In den Zonen G(W) und A dürfen bestehende oder neu gepflanzte hochstämmige Bäume mit max. 40 m2 pro Baum in die Grünflächenziffer eingerechnet werden. Bäume, die in die Grünflächenziffer eingerechnet sind, dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden. Bei einem Abgang sind sie zu ersetzen.

Bäume

<sup>2</sup> In den Zonen G(W) und A dürfen begrünte Dächer mit der Hälfte ihrer Fläche in die Grünflächenziffer eingerechnet werden.

Dachbegrünung

**§ 7 Bauten ausserhalb der Bauzone**

**AUSSERHALB DER BAUZONE  
(ART. 24 RPG; § 38 FF PBG)**

<sup>1</sup> Ausserhalb der Bauzone ist die Bautätigkeit durch kantonale und eidgenössische Vorschriften geregelt. Es dürfen nur zonenkonforme sowie ausnahmsweise standortgebundene Bauten und Anlagen erstellt werden. Das Kantonale Bau- und Justizdepartement entscheidet über die Zonenkonformität, die Ausnahmegewilligung und über allfällige damit zusammenhängende Einsprachen.

Zulässige Bauten

<sup>2</sup> Ausserhalb der Bauzone erstellt die Gemeinde in der Regel keine Erschliessungsanlagen und garantiert keine Anschlüsse an die öffentlichen Werke.

Erschliessung

<sup>3</sup> Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. In Abwägung aller Interessen ist ein optimaler Standort zu wählen.

Bauweise

<sup>4</sup> Erlaubt sind Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit hangparalleler First und beidseits gleicher Neigung von 25° bis 45°. Gehrschilder und Walme sind steiler auszuführen als das Hauptdach. Sie dürfen bis 55° geneigt sein. Die Eindeckung hat mit Tonziegeln oder Faserzementplatten in Rot- oder Brauntönen zu erfolgen.

Gestaltung der Bauten

<sup>5</sup> Die Baukommission kann nach Anhören der Planungskommission Ausnahmen von den obigen Vorschriften gemäss Abs. 3 bis 5 bewilligen, wenn dies nicht zu einer Verschlechterung des Landschaftsbildes führt oder die Vorschriften mit einer zweckmässigen Nutzung der Bauten nicht vereinbar sind, ferner bei der Erweiterung von Bauten, die diesen Gestaltungsvorschriften nicht entsprechen.

Ausnahmen

## BESTIMMUNGEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN

In den einzelnen Zonen gelten, gestützt auf das Kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Kantonale Bauverordnung (KBV) die nachstehenden Zonenvorschriften und die Massvorschriften gemäss Tabelle im Anhang.

Tabelle im Anhang

### DORFKERN

#### § 8 Teilzonenplan Dorfkern

Der Geltungsbereich des Teilzonenplans Dorfkern ist im Zonenplan dargestellt. Darin gelten weiterhin die „Zonenvorschriften zum Teilzonenplan Dorfkern“, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB 3301 vom 19.12.1995.

Zweck

#### § 9 Wohnzone für Einzelgebäude

WOHNZONE FÜR EINZELGEBÄUDE E2  
(§ 30 PBG)

Die Wohnzone für Einzelgebäude dient dem Schutz und der Aufwertung locker überbauter und intensiv durchgrünter Wohnquartiere. Zugelassen sind die Wohnnutzung ferner quartierbezogene nichtstörende Dienstleistungsnutzungen wie Büros, Praxen, Coiffeur etc., sofern sie in ihrer Nutzung und baulichen Ausgestaltung dem Charakter und dem Zweck der Zone entsprechen.

Zweck

#### § 10 Wohnzonen W2, W2d und W3

WOHNZONEN W2, W2D, W3  
(§ 30 PBG)

Wohnzonen sind für das Wohnen bestimmt. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, sofern sie die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.

Zweck

#### § 11 Gewerbezone mit erlaubter Wohnnutzung

GEWERBEZONE G(W)  
(§ 32 PBG)

<sup>1</sup> Die Gewerbezone dient der Erhaltung und angemessenen Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe im Wohngebiet.

Zweck

<sup>2</sup> Es sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen. Untersagt sind Industrie- und reine Lagerbauten.

Nutzung

#### § 12 Arbeitszone

ARBEITSZONE (A1; A2)  
(§ 33 PBG)

<sup>1</sup> Die Arbeitszone ist bestimmt für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen. Die maximale Gebäudehöhe in m ist der Zonenkurzbezeichnung in Klammern beigefügt.

Zweck

<sup>2</sup> Gebäude mit Lagerflächen über 500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche sind nur zugelassen, wenn der Anteil der Lagerfläche im Erdgeschoss und in den Obergeschossen höchstens 50% der gesamten auf dem Grundstück realisierten Bruttogeschossfläche beträgt. Diese Bestimmung gilt auch für Nutzungsänderungen sowie für jede einzelne Bauetappe. Nicht als Lagerflächen gelten Flächen für die Herstellung, Fertigung, Veredelung, Montage und Kommissionierung von Gütern, sowie Flächen für Büros, Verkauf, Kommunikation, Ausstellungen und zulässige Wohnungen.

Lagerflächen

<sup>3</sup> Bauvorhaben unterliegen der Gestaltungsplanpflicht, wenn  
a) sie schädliche oder stark störende Auswirkungen haben oder ein grosses Verkehrsaufkommen verursachen (§ 46 PBG). Dies ist insbesondere der Fall bei mehr als 1'500 m<sup>2</sup> reiner Lagerfläche oder mehr als 5 Verladerampen oder mehr als 15'000 m<sup>3</sup> Bruttolagervolumen sowie bei Bauvorhaben mit UVP-Pflicht.  
b) sich zeigt, dass wichtige, im öffentlichen Interesse liegende Festlegungen im Baubewilligungsverfahren nicht getroffen werden können.

Gestaltungsplan-Pflicht

<sup>4</sup> Die Grünflächen sind in der Regel im Bereich der Parzellengrenzen anzuordnen und naturnah zu bepflanzen.

Grünflächen

<sup>5</sup> In der Zone A2 sind Betriebe mit stark störenden Auswirkungen nicht zugelassen. Zone A2; besondere Bestimmungen

### § 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

#### ÖFFENTLICHE ZONE ÖBA (§ 34 PBG)

<sup>1</sup> Diese Zone ist für öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Bestehende zonenfremde Bauten dürfen unterhalten und - analog zu den Bestimmungen für zonenfremde Bauten ausserhalb der Bauzone - angemessen erweitert werden.

Zweck  
Bestandesgarantie

<sup>2</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird der Abtretungspflicht im Sinne von § 42 PBG unterstellt.

Abtretungspflicht

### § 14 Spezialzone Kosthaus

#### SPEZIALZONE KOSTHAUS (KH) (§ 37<sup>ter</sup> PBG)

<sup>1</sup> Die Spezialzone Kosthaus bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Neunutzung und Ergänzung des ehemaligen Bally-Kosthauses. Das Kosthaus und seine Umgehung sind bedeutende Kulturobjekte und stehen unter Denkmalschutz.

Zweck

<sup>2</sup> Die Nutzung und Gestaltung haben sich dem Zweck unterzuordnen. Die prominente Erscheinung des Kosthauses darf durch Bauten und Anlagen in dessen Umgebung nicht geschmälert werden. Zulässig sind Bauten und Anlagen, die das Kosthaus gestalterisch und nutzungsmässig ergänzen und zu seiner langfristigen Erhaltung beitragen. Es gilt ein Wohnflächenanteil von max. 30%.

Nutzung und Gestaltung

<sup>3</sup> Neue Bauten und Anlagen bedürfen eines Gestaltungsplans. Die Baubehörde kann untergeordnete Bauvorhaben ausnahmsweise bewilligen, wenn sie dem Zonenzweck nicht entgegenstehen. Für Baugesuche ist zusätzlich zur Baubewilligung die Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege erforderlich. Bauwilligen wird empfohlen, bereits bei den ersten Projektierungsschritten mit der Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege Fühlung aufzunehmen.

Gestaltungsplanpflicht und  
Baugesuchsverfahren

### § 15 Spezialzone Ballypark

#### SPEZIALZONE BALLYPARK (SBP) (§ 37<sup>ter</sup> PBG)

<sup>1</sup> Die Spezialzone Ballypark dient der Erhaltung des Ballyparks als Park- und Naturlandschaft sowie als wichtiges regionales Naherholungsgebiet.

Zweck

<sup>2</sup> Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen. Zulässig sind eine extensive landwirtschaftliche Nutzung, nötige Unterhaltmassnahmen sowie Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, wenn sie zur Erreichung des Zonenzwecks nötig sind und sich in die bestehende Anlage einordnen.

Nutzung

<sup>3</sup> Zuständig für die Aufsicht, den Betrieb und den Unterhalt ist die Spezialkommission Ballypark.

Zuständigkeit

### § 16 Freihaltezone

#### FREIHALTEZONE FR (§ 36.2 PBG)

<sup>1</sup> Freihaltezonen umfassen besonders reizvolle und exponierte Flächen und dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Zweck

<sup>2</sup> Zugelassen sind eine landwirtschaftliche Nutzung, die Nutzung als Garten oder Park, die artgerechte Haltung von Tieren sowie öffentliche Einrichtungen ohne grössere Hochbauten.

Nutzung

<sup>3</sup> Hochbauten bis max. 25 m<sup>2</sup> Grundfläche und max. 3m Höhe sind zulässig, soweit sie für die nach Abs. 2 mögliche Nutzung nötig sind.

Bauten

<sup>4</sup> Terrainveränderungen sind nicht gestattet.

Terrainveränderungen

**§ 17 Landwirtschaftszone****LANDWIRTSCHAFTSZONE LW  
(§ 37BIS PBG)**

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone dient der Erhaltung der Ernährungsgrundlage und einer nachhaltigen Nutzung und Pflege des Bodens.

Zweck

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen gemäss § 37<sup>bis</sup> PBG und die Regeln für das Bauen ausserhalb der Bauzone.

Übrige Bestimmungen

**§ 18 Grundwasserschutzzonen****GRUNDWASSERSCHUTZZONEN  
(§ 36 PBG) GWS**

<sup>1</sup> Grundwasserschutzzonen schützen das Grundwasser gegen schädigende Einflüsse hygienischer, bakteriologischer oder chemischer Art.

<sup>2</sup> Die Abgrenzung der einzelnen Schutzzonen ist in den folgenden Plänen dargestellt:

- a) Pumpwerk Spitzacker: Im Schutzzonenplan "Grundwasserfassung Spitzacker" (RRB Nr. 1595 vom 1.6.82).
- b) Pumpwerk Ballypark: Im Schutzzonenplan "Pumpwerk Ballypark" (RRB Nr. 436 vom 28.2.2000).

<sup>3</sup> Die zulässige Nutzung ergibt sich aus den zugehörigen Schutzzonen-Reglementen, die bei der Bauverwaltung bezogen werden können.

**§ 19 Ortsbildschutzzone****ORTSBILDSCHUTZZONE  
(§ 36 PBG)**

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone hat den Zweck, für das Ortsbild wichtige Bauten und Freiräume zu erhalten und aufzuwerten.

Zweck

<sup>2</sup> Sie ist einer Bauzone überlagert. Zusätzlich zu den Vorschriften der entsprechenden Bauzone gelten die nachfolgenden Vorschriften. Diese dürfen die zonengemässe Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht verunmöglichen.

<sup>3</sup> Neubauten und Aussenräume haben sich typologisch, d.h. hinsichtlich Volumen, Massstab, Stellung und Gestaltung in die bestehenden Strukturen einfügen. Terrainveränderungen sind nur soweit gestattet, als dies zur Anpassung an Grundstückszufahrten, Hauszugänge und -Einfahrten unbedingt nötig ist. Bestehende Grünstrukturen, insbesondere Bäume sind zu erhalten oder im Sinn der Zweckbestimmung möglichst gleichwertig zu ersetzen. Als gleichwertiger Ersatz werden Neupflanzungen anerkannt, wenn die Anzahl und der Charakter der Jungpflanzen dem bisherigen Bestand entsprechen.

Gestaltung

<sup>4</sup> Die Baubehörde hat sämtliche Baugesuche innerhalb der Ortsbildschutzzone der kantonalen Denkmalpflege zur Begutachtung zu unterbreiten. Sie zieht die Stellungnahme der Denkmalpflege für ihren Entscheid bei, sofern dies innerhalb der Entscheidungsfrist gemäss § 9 Abs. 1 KBV möglich ist. Bauwilligen wird empfohlen, bereits bei den ersten Projektierungsschritten mit der Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege Fühlung aufzunehmen.

Begutachtung durch die  
Kantonale Denkmalpflege

<sup>5</sup> Die Baubehörde kann nach Anhören der kantonalen Denkmalpflege Abweichungen von diesen Bestimmungen sowie von den Vorschriften der entsprechenden Bauzone bewilligen, wenn dies für die Erhaltung und sinnvolle Weiterverwendung eines Gebäudes oder aus Gründen des Ortsbildschutzes nötig ist. Dabei dürfen keine schützenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden.

Ausnahmen

**§ 20 Bauzone mit Bauverbot (§36. 2 PBG)****BAUZONE MIT BAUVERBOT**

<sup>1</sup> Die Bauzone mit Bauverbot umfasst Grundstücke oder Teile von Grundstücken innerhalb der Bauzone, die besonders exponiert liegen und aus Gründen des Ortsbild- oder Landschaftsschutzes oder des Grundwasserschutzes nicht überbaut werden sollen. Sie ist einer Nutzungszone überlagert.

Zweck

<sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Grundnutzungszone.

Nutzung

Die Flächen dürfen in die Ausnützungsziffer (anrechenbare Landfläche) eingerechnet, jedoch nicht mit Hochbauten überbaut werden. Terrainveränderungen sind auf das nötige Minimum zu beschränken. Sie sind nur erlaubt, wenn sie natürlich wirken. Stützmauern bis maximal 80 cm Höhe sind zugelassen, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen allfälliger weiterer Überlagerungszonen.

**§ 21 Landschaftsschutzzone kommunal (§ 36 PBG)**

**LANDSCHAFTSSCHUTZZONE LS**

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der typischen, reizvollen und noch unverbauten Landschaft im Grenzgebiet zu Eppenberg.

Zweck

<sup>2</sup> Bauten, bauliche Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen), Ablagerungen und Deponien sind unzulässig. Nicht gestattet ist auch die Erstellung von Treibhäusern, Folientunneln und dergleichen, wenn sie länger als eine Vegetationsperiode bestehen. Die typischen Landschafts-Elemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, usw. sind zu erhalten und zu pflegen.

Nutzung

<sup>3</sup> Bienenhäuser und Weidunterstände sind zulässig, wenn sie zur Bewirtschaftung nötig und auf den Standort angewiesen sind.

Ausnahmen

**BESTIMMUNGEN FÜR EINZELOBJEKTE**

**§ 22 Baum / Naturobjekte erhaltenswert**

**NATUROBJEKT ERHALTENSWERT**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Naturobjekte sind für das Orts- und Landschaftsbild und für die Erhaltung und Aufwertung eines natürlichen Lebensraumes für Pflanzen und Tiere bedeutend. Sie sind nicht geschützt, sollen aber nach Möglichkeit erhalten werden.

Bedeutung

<sup>2</sup> Eine Beseitigung soll nur nach Rücksprache mit der Umweltschutzkommission erfolgen. Abgehende Bäume sollen nach Möglichkeit - auf freiwilliger Basis - mit gleichen oder ähnlichen standortheimischen Arten ersetzt werden. Die Gemeinde kann sich an der Ersatzpflanzung kosten- und arbeitsmässig beteiligen.

Ersatz

<sup>3</sup> Zuständig ist die Umweltkommission.

Zuständigkeit

**§ 23 Gebäude / Kulturobjekte geschützt**

**KULTUROBJEKT GESCHÜTZT**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Kulturobjekte stehen aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes mit ihrer Umgebung unter kantonalem Schutz. Es gilt die jeweilige Schutzverfügung.

Bedeutung

<sup>2</sup> Für Veränderungen an geschützten Kulturobjekten und an deren Umgebung, insbesondere auch für die Erneuerung und Änderung von Farben, Materialien, Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk etc. ist zusätzlich zur Baubewilligung die Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege erforderlich.

Zuständigkeit

**§ 24 Gebäude / Kulturobjekte schützenswert**

**KULTUROBJEKTE  
SCHÜTZENSWERT**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan als schützenswert bezeichneten Kulturobjekte sind historische Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung. Sie stehen nicht unter Schutz, sollen aber als kulturhistorisches Erbe in ihrer ursprünglichen Form sowie in ihrer Bausubstanz erhalten werden.

Zweck

<sup>2</sup> Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn eine Sanierung unverhältnismässig ist. Er wird nur bewilligt, wenn die Freihaltung im Sinn der Zweckbe-

Abbruch

stimmung ist, andernfalls nur mit der gleichzeitigen Bewilligung für einen mit dem Ortsbild verträglichen Neubau, wenn dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist.

<sup>3</sup> Die Baukommission unterbreitet Baugesuche, die schützenswerte Kulturobjekte oder ihre unmittelbare Umgebung betreffen, der kantonalen Denkmalpflege und zieht deren Stellungnahme für ihren Entscheid bei, sofern dies innerhalb der Entscheidungsfrist gemäss § 9 Abs. 1 KBV möglich ist. Die kantonale Denkmalpflege prüft eine allfällige Unterschutzstellung, insbesondere bei Gefahr von Abbruch oder zweckwidriger Veränderung. Sie kann auch Beiträge leisten an die Erhaltung und Pflege der schützenswerten Objekte (§§ 27/28 KulturdenkmälerVO).

Zuständigkeit

<sup>4</sup> Bauwilligen wird empfohlen, bereits bei den ersten Projektierungsschritten mit der Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege Fühlung aufzunehmen.

Vorabklärungen

## § 25 Gebäude / Kulturobjekte erhaltenswert

### KULTUROBJEKTE ERHALTENSWERT

<sup>1</sup> Die im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Kulturobjekte sind wichtige, charakteristische Bauten von Schönenwerd. Sie sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutend. Sie sind nicht geschützt, sollen aber in ihrer ursprünglichen Erscheinung und Substanz möglichst erhalten werden.

Zweck

<sup>2</sup> Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn eine Sanierung unverhältnismässig ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt.

Abbruch

<sup>3</sup> Zuständig ist die Baukommission. Sie kann zur Beratung die kantonale Denkmalpflege oder andere Fachleute beziehen.

Zuständigkeit

## HINWEISE AUF ORIENTIERUNGSINHALTE

### § 26 Kantonale Schutzzonen (Juraschutz-, Uferschutzzone)

#### KANTONALE SCHUTZZONEN (§§ 22 FF NHV)

<sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung.

Geltendes Recht

<sup>2</sup> Die Kantonalen Schutzzonen (Juraschutz- und Uferschutzzone) sind der Landwirtschaftszone, dem Wald oder anderen Schutzzonen überlagert. Es gelten somit zusätzlich die Bestimmungen der jeweiligen Zone, soweit sie dem Zweck der Juraschutzzone oder der Uferschutzzone nicht widersprechen.

Weitere Bestimmungen

<sup>3</sup> Bauten und bauliche Anlagen bedürfen einer besonderen Bewilligung des Kantons.

Kantonale Bewilligung

### § 27 Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft

#### VORRANGGEBIET N+L V(G)

<sup>1</sup> Das Vorranggebiet Natur und Landschaft bezweckt die Erhaltung und Aufwertung ökologisch wertvoller, vielfältiger, erlebnisreicher Landschaften und den Schutz der Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

Zweck

<sup>2</sup> Anzustreben ist eine naturnahe, dem Schutzziel angepasste Bewirtschaftung.

Nutzung

<sup>3</sup> Das Vorranggebiet ist der Landwirtschaftszone, dem Wald oder anderen Schutzzonen überlagert. Es gelten somit zusätzlich die Bestimmungen der jeweiligen Zone, soweit sie dem Zweck des Vorranggebietes Natur und Landschaft nicht entgegenstehen.

Weitere Bestimmungen

<sup>4</sup> Das Schutzziel wird aufgrund von § 119bis PBG mittels Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern bzw. Grundeigentümern sichergestellt. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Schutzmassnahmen z.B. durch Einzelverfügung gemäss § 122 PBG. Die Koordination der Massnahmen erfolgt durch das Kantonale Amt für Raumplanung, Abteilung Naturschutz. Für die Waldreservate ist der kantonale Forstdienst zuständig.

Vereinbarungen

**§ 28 Archäologische Funde und Fundstellen**

**ARCHÄOLOGISCHE FUNDE**

Archäologische Funde und Fundstellen werden durch die Kulturdenkmälerverordnung unmittelbar geschützt (§5). Vor Erteilen der Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen (§17).

Kantonsarchäologie

**§ 29 Durch Abfälle belastete Standorte (Art. 32c USG)**

**ABFALLBELASTETE STANDORTE**

<sup>1</sup> Die stillgelegten Abfalldeponien 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. 32c USG überführt wird. Dieser Kataster wird beim Amt für Umwelt AfU geführt und ist auch bei der örtlichen Baukommission vorhanden. Er gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen.

Bedeutung

<sup>2</sup> Bei Bauvorhaben auf "Durch Abfälle belasteten Standorten" sind durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Abfallverordnung (KAV) zu veranlassen. Anfallender Aushub ist entsprechend seiner Belastung speziell zu verwerten oder zu entsorgen.

Massnahmen

**SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**

**§ 30 Ausnahmen**

**AUSNAHMEN  
( §§ 138 FF PBG; § 67 KBV)**

<sup>1</sup> Bei ausserordentlichen Verhältnissen kann die Baukommission Ausnahmen von einzelnen Vorschriften dieses Reglementes gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutete und weder öffentliche, noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.

Voraussetzungen

<sup>2</sup> Sofern durch Ausnahmen wesentliche Planungsfragen berührt sind, nimmt die Baukommission vor dem Entscheid Rücksprache mit der Planungskommission.

Koordination mit der  
Planungskommission

<sup>3</sup> Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf Anmeldung der Baukommission im Grundbuch angemerkt werden können.

Auflagen

**§ 31 Übergangsbestimmungen**

**ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**

<sup>1</sup> Das Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Inkrafttreten

<sup>2</sup> Es findet Anwendung auf alle Baugesuche, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens noch hängig sind.

Hängige Gesuche

<sup>3</sup> Aufgehoben sind das Zonenreglement der Einwohnergemeinde Schönenwerd vom 13.10.87, § 4 der Zonenvorschriften zum Teilzonenplan Dorfkern (ersetzt durch die §§ 23 bis 25 dieses Reglementes) und alle Gemeindevorschriften, soweit sie mit dem vorliegenden Reglement in Widerspruch stehen.

Aufgehobene Bestimmungen

**AUFLAGE- UND GENEHMIGUNGSHINWEISE**

Das Zonenreglement wurde vom 17. Mai bis 15. Juni 2001 (Änderungen der §§ 5 und 19 vom 22.11. bis 21.12.2001 öffentlich aufgelegt und am 22. Januar 2002 vom Gemeinderat Schönenwerd genehmigt.

Für die Gemeinde Schönenwerd

Die Gemeindepräsidentin

*O. Jank*

Der Gemeindegeschreiber

*L. K. W.*

Vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2340 vom 26.11.2002 genehmigt und mit diesem Datum in Kraft gesetzt

Der Staatsschreiber:



Änderung der Ausnützungsziffer (AZ Regel) in der Wohnzone E2:

Öffentliche Auflage vom 3.4. bis 4.5.2009. Vom Gemeinderat genehmigt am 26.5.2009.

Für die Gemeinde Schönenwerd

Der Gemeindepräsident

*F. P.*

Der Gemeindegeschreiber

*a.i. P. F. ...*

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB 2009/1125 vom 30.6.2009

Staatsschreiber:

*A. F.*



# ZONENREGLEMENT SCHÖNENWERD: SCHEMA DER ZONENVORSCHRIFTEN

Zonen- schema	Bestim- mung	GZ <sup>1</sup> Geschoss- zahl	GH Gebäude- höhe max.	GL <sup>2</sup> Gebäude- länge max.	AZ <sup>3</sup> Regel (Wohnen)	AZ <sup>4</sup> Bonus (Verdichtet)	AZ <sup>5</sup> Bonus (Altbauten)	ÜZ Überbau- ungsziffer	GFZ <sup>6</sup> Grünflä- chenziffer	ES Lärm- empf.
Zone	siehe auch §/Reglem.	§16 KBV §17 KBV	§18 KBV §19 KBV	§21 KBV	§37 KBV §38 KBV	§3 Abs. 2 ZR	§3 Abs. 3 ZR	§35 KBV §38 KBV	§36 KBV §6 ZR	Art.43 LSV
E2	§ 9 ZR §30 PBG	1-2 G	6.50 m (H 7.50 m) <sup>7</sup>	25 m	0.30	max. 0.05 (auch RH)	20%	50%	60%	II
W2	§ 10 ZR §30 PBG	1-2 G	7.50 m	40 m	0.35	0.05	20%	50%	40%	II
W2d	§ 10 ZR §30 PBG	1-2 G	7.50 m	40 m	0.40	0.05	20%	50%	40%	II
W3	§ 10 ZR §30 PBG	3 G siehe §4 <sup>5</sup>	10.50 m	40 m	0.60	-	bis 2G: 20% 3G: 0%	50%	40%	II
G(W)	§ 11 ZR §32 PBG	1-2 G	7.50 m	-	0.50 (W 0.40)	-	0.05	50%	30% <sup>8</sup>	III
A1(..)	§ 12 ZR §33 PBG	frei	gemäss Zonenplan	-	-	-	-	75%	15% <sup>8</sup>	IV
A2(..)	§ 12 ZR §33 PBG	frei	gemäss Zonenplan	-	-	-	-	75%	15% <sup>8</sup>	III
ÖBA	§ 13 ZR §34 PBG	1-3 G	10.50 m	-	-	-	-	frei	-	II
KH	§ 14 ZR §36 <sup>2</sup> PBG	Nutzung und Gestaltung so, dass das Kosthaus erhalten und aufgewertet wird. Wohnanteil max. 30%. Neubauten nur mit Gestaltungsplan. Zustimmung durch die kant. Denkmalpflege.								III
SBP	§ 15 ZR §36 <sup>2</sup> PBG	Nur nötige Unterhaltsmassnahmen erlaubt sowie Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck dienen. Aufsicht und Unterhalt durch die Spezialkommission Ballypark.								III
FR	§ 16 ZR §36 <sup>2</sup> PBG	Die Flächen sind möglichst ursprünglich zu belassen. Nutzung: Landwirtschaft, Garten, Park, Tierhaltung, öffentl. Einrichtungen. Bauten 1-gesch. bis 3m GH und max. 25 m <sup>2</sup> Grundfläche.								III
LW	§ 17 ZR §37 <sup>bis</sup> PBG	1-2 G	7.50 m	-	Es gelten § 37 <sup>bis</sup> PBG und die Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone (§§ 38 und 38 <sup>bis</sup> PBG).					III
GWS	§ 18 ZR §24 <sup>2</sup> PBG	Exakte Abgrenzung siehe Schutzzonenplan. Die zulässige Nutzung ergibt sich aus den Schutzzonen-Reglementen. In der Zone 1 ist die Nutzung stark eingeschränkt. Es gilt ein Bauverbot.								-
OBS	§ 19 ZR §24 <sup>2</sup> PBG	Siehe Vorschriften der Nutzungszone. Typologische Einpassung von Bauten, Anlagen. Erhaltung von Grünstrukturen. Minimale Terrainveränderungen. Begutachtung durch die Denkmalpflege.								-
LS	§ 21 ZR §24 <sup>2</sup> PBG	Keine Bauten mit Ausnahme von Bienenhäuser und Weidunterständen. Keine Terrainveränderungen, Ablagerungen und Deponien. Folientunnel nur für eine Vegetationsperiode.								-

## Abkürzungen

- (W) Max. Ausnützungsziffer für reine Wohnnutzung  
 MFH Mehrfamilienhaus (mehrere Wohnungen im gleichen Gebäude)  
 RH Doppel-, Reihen- oder Atriumhaus (pro Parzelle nur 1 Wohnung)  
 ZR Zonenreglement der Gemeinde Schönenwerd  
 BR Baureglement der Gemeinde Schönenwerd  
 PBG Kantonales Planungs- und Baugesetz  
 KBV Kantonale Bauverordnung  
 NHV Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung  
 RPG Bundesgesetz über die Raumplanung  
 USG Bundesgesetz über den Umweltschutz  
 LSV Lärmschutzverordnung des Bundes  
 UVP Umweltverträglichkeitsprüfung (nach Art. 9 USG)

<sup>1</sup> Geschlosszahl: In der Zone W3 auch Mindest-Geschlosszahl für die Hauptbauten. Nebenbauten und Ausnahmen siehe § 3 Abs. 4.

<sup>2</sup> Gebäudelänge: Ohne eingeschossige Gebäudeteile.

<sup>3</sup> Bei gemischter Nutzung darf für das Wohnen maximal die in Klammer gesetzte Ausnützung beansprucht werden.

<sup>4</sup> Mehrausnützung für Mehrfamilienhäuser (MFH) sowie Doppel-, Reihen- und Atriumhäuser (RH). Reihen- und Atriumhäuser pro zusammengebaute Seite. Als zusammengebaut gelten Seiten, wenn sie als öffnungslose Brandmauern auf der Grundstücksgrenze stehen.

<sup>5</sup> Ausnahmsweise bewilligte Mehrausnützung beim Ausbau von Gebäuden, das bei Inkrafttreten dieses Reglementes bestanden.

<sup>6</sup> Berechnungsart der Grünfläche siehe § 6 ZR und § 36 KBV.

<sup>7</sup> Gebäudehöhe am Hang: Bei Hanglagen über 20% Neigung in der Zone E2 beträgt die zulässige Gebäudehöhe talseitig 7.50 m.

<sup>8</sup> Einrechnung von hochstämmigen Bäumen und von Dachbegrünung siehe § 6.

