

Kanton Solothurn
Gemeinde Zuchwil

Spez. Wohnzone «Amselweg»

Mit Gestaltungsplanpflicht

Änderung Zonenreglement

Genehmigungsexemplar

Öffentliche Auflage vom 16.09.21 bis 17.10.21

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zuchwil beschlossen am 26.08.2021

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. ~~606~~ vom ~~26. April~~ 2022

Der Staatsschreiber:



Publikation im Amtsblatt Nr. 21 vom 28. Mai 2022

Zonenvorschriften

WSA

Spez. Wohnzone Amselweg mit Gestaltungsplanpflicht

- § 30^{bis} 1 Die Spezialzone bezweckt die Realisierung eines städtebaulichen Akzentes mit hochwertiger Wohnnutzung und entsprechender Verdichtung am Rande des Unterfeldquartiers.
- 2 Es darf nur nach Gestaltungsplan (§ 44ff. PBG) gebaut werden. Dabei gelten die folgenden Bestimmungen als Mindestinhalt:
- Zulässig sind Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
 - Ausnutzungsziffer max. 0.90
 - Geschosshöhe differenziert ~~3 bis max. 6 Geschosse~~ 4 bis max. 8 Geschosse
- 3 Sofern nach § 53 auf einen Gestaltungsplan verzichtet wird, gelten die Vorschriften der Wohnzone W3 nach § 30.
- 4 Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES II.



Kanton Solothurn
Gemeinde Zuchwil

Teilzonenplan «Riverside» Ergänzung des Zonenreglementes

Öffentliche Auflage vom 7. Juni bis 9. Juli 2018

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zuchwil beschlossen am 24. Mai 2018

Der Gemeindepräsident:



Stefan Hug



Die Gemeindeschreiberin:



Irene Blum

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss *Nr. 2018/1787 vom 20.11.2018*

Der Staatsschreiber:



Andreas Eng



Publikation im Amtsblatt *Nr. 51-52 vom 21.12.2018*

WRi
Wohnzone
Riverside
[§ 30 PBG]

- § 30^{ter}
- 1 Es sind Wohnbauten und nicht störende Gewerbe-, Dienstleistungsbetriebe und ein Quartierzentrum, sowie aareseitig eine Parkanlage zulässig.
 - 2 Es kann nur nach Gestaltungsplan GP (§ 44 ff PBG) gebaut werden, ausgenommen von dieser Pflicht bleibt der Bereich des Riverside-Park. Der GP wird gleichzeitig mit der Umzonung in die WRi im Sinne eines «Rahmgestaltungsplanes» erlassen.
 - 3 Die zulässige Geschossfläche oberirdisch beträgt im GP-pflichtigen Teil insgesamt maximal 118'100 m² inklusive die verbleibenden Bestandesbauten. Es sind Gebäude unterschiedlicher Typologie zu erstellen. Zulässig sind maximal 7 Geschosse, in der Nord-West Ecke ist als Initialprojekt ein hohes Haus mit 9 Geschossen und 30 Meter Gebäudehöhe und einem Geschossflächenanteil von höchstens 5'600 m² möglich. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht gestattet. Die Grünbereiche sind in die Tiefe des neuen Quartiers durchgehend anzuordnen und mit Park und Uferbereich der Aare zu vernetzen.
 - 4 Im Übrigen bleibt der Masterplan Riverside Areal insbesondere für die Anordnung und Gestaltung der Bauten, der Aussen- und Grünräume, der Verkehrsanlagen sowie für die Ausgestaltung des Parks und die Aufwertung des Aareraumes in seinen Grundsätzen richtungsweisend. Folgeplanungen und Projekte über die ganze Zone müssen sich zudem auf die Leitsätze des «Teilleitbild Riverside» vom 27. Juni 2016 stützen.
 - 5 Im Bereich der als Park gekennzeichneten Fläche ist eine öffentlich zugängliche Allmend für die Naherholung und für eine massvolle und ruhige Freizeitbetätigung zu schaffen. Der Park kann schrittweise erstellt werden, muss jedoch nach Realisierung von 50% der Wohngebäude, spätestens aber 10 Jahre nach Inkrafttreten der WRi, in wesentlichen Teilen nutzbar sein.
 - 6 Die Grundeigentümerin erarbeitet in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein Gesamtkonzept über den Park unter Berücksichtigung einer naturnahen Aufwertung des Aareufers und einen entsprechenden Etappenplan. Es behandelt Fragen der Gestaltung, der Nutzung, des Unterhalts und beinhaltet den notwendigen Heckenersatz. Das Gesamtkonzept ist dem Amt für Raumplanung des Kantons zur Genehmigung zu unterbreiten. Die darauf basierenden Projekte der jeweiligen Realisierungsetappen werden im Baubewilligungsverfahren genehmigt. Die notwendigen Spezialbewilligungen bleiben vorbehalten.
 - 7 Die Parkanlage ist naturnah zu gestalten und mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Kleinbauten und Einrichtungen sind in zurückhaltendem Mass zulässig, soweit diese der Funktion des Parks als Freizeitanlage dienen; bestehende Bauten des ehemaligen Sportplatzes Widi dürfen einbezogen werden; die entsprechenden Geschossflächen sind im Maximalwert in Abs. 3 nicht eingerechnet. Ein Wegnetz für den Langsamverkehr mit natürlichen und sickerfähigen Oberflächen muss den Zugang zum Park ermöglichen.
 - 8 Temporäre, zonenfremde Zwischennutzungen sind in altrechtlich erstellten Bauten zulässig, vorausgesetzt, dass deren Emissionen nicht höher sind als diejenigen der Arbeitszone ARi [§ 36^{bis}, Abs. 1]. Die Baubehörde kann eine entsprechende, höchstens auf zehn Jahre befristete Bewilligung erteilen. Bei der Fristsetzung sind jedoch Mietverträge, die vor Inkrafttreten der WRi bestanden, zum Vorneherein zu berücksichtigen. Die Bewilligung kann in begründeten Fällen jeweils für weitere drei Jahre verlängert werden; ein An-

spruch auf Verlängerung besteht nicht. Bauliche Anpassungen und ergänzende Provisorien zu diesen Bauten, die für den zweckmässigen Betrieb einer Zwischennutzung notwendig sind, sind zulässig.

- ⁹ Für das neue Wohnquartier ist mit der Baueingabe zur 1. Etappe ein Energiekonzept beizubringen. Dabei ist ein Standard entsprechend der 2000-Watt-Gesellschaft anzustreben. Die Wärmeerzeugung für die Wohnnutzung hat, soweit möglich, mit erneuerbarer Energie oder Abwärme zu erfolgen.
- ¹⁰ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.
- ¹¹ Über den Perimeter Riverside WRi und ARi wird nach Massgabe von § 52^{bis} ein Monitoring zur Verkehrsentwicklung eingerichtet.

ARi
Arbeitszone
Riverside
[§ 31^{bis} PBG]

- § 36^{bis} 1 Es sind nicht oder mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe sowie öffentliche Nutzungen zulässig. Nicht zulässig sind
- a verkehrsintensive Nutzungen
 - b Betriebe mit vorwiegend Lagerungs- und Umschlagsfunktionen
 - c Lebensmittelläden und -verteiler (Ausnahmen nach § 33 Abs. 1)
- 2 Vereinzelt Wohnungen sind zulässig, sofern diese sich in die baulichen Strukturen der Arbeitszone integrieren lassen, in der Wahrnehmung nicht ein eigenständiges Wohngebiet bilden, deren Verwendungszweck einen Bezug zur Arbeitszone haben und sich mit dieser vertragen. Ausmass und Verträglichkeit ist jeweils im Rahmen einer Voranfrage zum Baubewilligungsverfahren abzuklären.
- 3 Die Gebäudehöhe ist unter Vorbehalt der Gestaltungsplanpflicht nach § 46 PBG unbeschränkt. Im östlichen Teil zwischen den Industriehallen und der Widistrasse gilt auch mit Gestaltungsplan eine max. Gebäudehöhe von 20 m. Die minimale Grünflächenziffer beträgt 5%.
- 4 Grünflächen sind als Wiesenlandschaften zu gestalten und vorwiegend mit einheimischen Bäumen zu bepflanzen, insbesondere gegenüber Wohnbauten. Die beiden Nord-Süd verlaufenden Haupterschliessungsachsen sind mit einer Gestaltung aufzuwerten, die den räumlichen Charakter der historischen Industrienutzung übernimmt. Gleichzeitig soll die Gestaltung der Funktion als Zubringer zum nördlichen Wohnquartier (WRi) Rechnung tragen und dabei auch die soziale und die verkehrstechnische Sicherheit gewährleisten (zum Beispiel Materialwahl Beläge/Besteinung/Entwässerungselemente, Beleuchtung, Begrünung, Geleise oder Fragmente davon als industrielle Zeitzeugen, ...) Die Abteilung Bau und Planung der Gemeinde macht Vorgaben zu den bautechnischen und gestalterischen Lösungen.
- 5 Grössere zusammenhängende ebenerdige Parkieranlagen für Personenwagen sind zu begrünen und mit Bäumen zu bepflanzen.
- 6 Mit dem Baugesuch für Betriebe ist ein Parkierungsnachweis einzureichen. Auf der Grundlage eines Mobilitätskonzeptes ist der P-Bedarf zu reduzieren, d. h. es muss von den Richtwerten der KBV nach unten abgewichen werden. Massgebend für die Reduktionsfaktoren sind die einschlägigen SNV-Normen des schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS. Die Baubehörde kann dabei ein grossräumiges betriebsübergreifendes Konzept und für bezüglich Grösse und Verkehrspotenzial relevante Nutzer ein betriebliches Mobilitätsmanagement MMU verlangen.

- 7 Im Übrigen bleibt der Masterplan Riverside Areal in seinen Grundsätzen richtungsweisend. Folgeplanungen und Projekte müssen sich zudem auf die Leitsätze des «Teilleitbildes Riverside» vom 27. Juni 2016 stützen.
- 8 Für temporäre, zonenfremde Zwischennutzungen in altrechtlich entstandenen Bauten gilt § 30^{ter} Abs. 8 sinngemäss.
- 9 Als Zwischennutzung sind im Sinne von Ausnahmen zu Absatz 1, lit. b auch Lagerräume geringen Ausmasses möglich. Solche dürfen als Umschlagplätze auch kumuliert nicht mit einer grossen Verkehrserzeugung verbunden sein. Im Zweifelsfall kann die Baubehörde ein Verkehrsgutachten verlangen.
- 10 Die Wärmeerzeugung hat, soweit möglich und zumutbar, mit erneuerbarer Energie oder Abwärme zu erfolgen. Es ist ein Energiekonzept beizubringen.
- 11 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
- 12 Über den Perimeter Riverside ARi und WRi wird nach Massgabe von § 52^{bis} ein Monitoring zur Verkehrsentwicklung eingerichtet.

III Ergänzende und abweichende Bestimmungen, Definitionen und Ausnahmen

Monitoring Verkehr und Parkierung

- § 52^{bis} 1 Über das Riverside Areal im Perimeter der Wohnzone WRi (§ 30^{ter}) und der Arbeitszone ARi (§36^{bis}) - ohne den östlichen Teil zwischen den Industriehallen und der Widistrasse - wird ein Monitoring zur Verkehrsentwicklung etabliert. Dabei wird das motorisierte Verkehrsaufkommen, differenziert nach LKW und Personenwagen, in Relation zur genutzten Fläche sowie der Stand der spezifischen Zahl der Abstellplätze in Abhängigkeit der Nutzungsart, der genutzten Flächen bzw. der Anzahl Wohnungen ausgewertet.
- 2 Zu diesem Zweck ist ein Fahrtenkontrollsystem einzurichten und ein dynamisches Inventar bezüglich Stand der effektiven Nutzung und der zugehörigen Autoabstellplätze zu führen. Als Referenzwerte «vorher» gelten die Messungen und Daten vor Baubeginn in der Wohnzone WRi.
- 3 Die Rechenschaftsablage erfolgt in der Regel im 5-Jahres-Rhythmus. Die Baubehörde kann das Intervall im Falle einer intensiven Bautätigkeit oder einer Stagnation kürzer ansetzen oder verlängern. Die Ergebnisse sind der kommunalen Baubehörde vorzulegen, diese informiert die zuständigen kantonalen Stellen (ARP und AVT).
- 4 Im Falle einer ungünstigen Entwicklung des Verkehrsaufkommens ist die Baubehörde in Absprache mit dem AVT berechtigt, geeignete Massnahmen zur Verminderung der Verkehrserzeugung im motorisierten Individualverkehr bzw. zur Verbesserung der Verkehrsmittelwahl zu ergreifen bzw. zu verfügen.
- 5 Richtgrössen für das Monitoring/Fahrtenkontrollsystem können der dargestellten theoretischen Entwicklung in den Diagrammen im Anhang des Reglementes entnommen werden.

Teil 3: Übergangs- und Schlussbestimmungen

- § 58^{bis} 2 Mit dem Inkrafttreten der Wohnzone WRi [§ 30^{ter}] und der Arbeitszone ARi [§ 36^{bis}] wird § 34 Absatz 7 ausser Kraft gesetzt.

Plan Nr. 64-168-P, pdf

Kanton Solothurn
Gemeinde Zuchwil

Ortsplanung Zuchwil

Änderung Bauzonen- und Gesamtplan

Ergänzung Zonenreglement

Ausserfeld; Spezialzone für publikumsintensive Anlagen (SPA)

Situation 1:1000

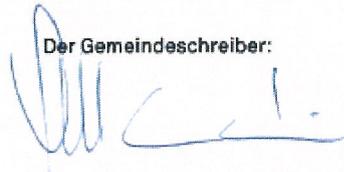
Öffentliche Auflage vom 22. April bis 22. Mai 2013

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zuchwil beschlossen
am 10. Januar 2013

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindegemeinschreiber:



Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2014/1209 vom 1. Juli 2014

Der Staatsschreiber:



Publikation im Amtsblatt Nr. 36 vom 4. September 2015

| | |
|------------|---|
| Plan Nr. | 5022.00 - 441 |
| Datum | 29. November 2012 |
| Änderungen | A: B: C: |
| Format | 30 x 105 |
| Gezeichnet | pp |
| Freigabe |  |
| Datei | O:\5922\2012_Anpassung Ausserfeld\ti-441_Ausserfeld.dgn |

WAM
ING

WAM Planer und Ingenieure AG
Florastrasse 2
4502 Solothurn
T +41 (0)32 825 27 27
F +41 (0)32 825 27 00 (Fax)
wam-so@wam-ing.ch
www.wam-ing.ch

WAM Planer und Ingenieure AG
Münzrain 10
3005 Bern
T +41 (0)31 326 43 43
F +41 (0)31 326 43 26 (Fax)
wam-be@wam-ing.ch

SQS-Zertifikat ISO 9001

Das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Zuchwil wird wie folgt ergänzt:

G
Gewerbezone mit
beschränkter
Wohnnutzung
[§32 PBG]

§33

¹ Es sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.

Die speziell gekennzeichneten Teilgebiete sind mit einer Spezialzone für publikumsintensive Anlagen (SPA) gemäss kantonalem Richtplan überlagert.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe mit vorwiegend Lagerungs- und Umschlagsfunktionen

- Lebensmittelläden und -verteiler

Die Baubehörde kann nach Anhörung der Planungskommission Ausnahmen bewilligen, sofern es sich um Kleinläden oder dergleichen handelt, die bezüglich Grösse (räumliche Ausdehnung, Umfang Angebot, Verkehrsaufkommen, wirtschaftliche Bedeutung, ...) der Hauptnutzung untergeordnet bzw. in eine solche integriert sind oder vorwiegend der Selbstversorgung dienen. Sie dürfen in keinem Fall eine Fläche von 120 m² überschreiten.

² Gebäude- bzw. Firsthöhe max. 10.00 m (ausgenommen Kamine und technische Aufbauten)
Grünflächenziffer min. 15 %

³ Die Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, insbesondere längs Strassen und gegenüber Wohnbauten. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.

⁴ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES III.



Gemeinde Zuchwil

Bau- und Zonenreglement

Ergänzung zur kantonalen Bauverordnung [KBV]

5922.00/r-9903-a.doc
10.04.03 / och, We

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

Teil 1: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

I Formelle Vorschriften

Zweck und Geltung
[§ 1 KBV]

- § 1** ¹ Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 mitsamt den zwischenzeitlich erfolgten Teilrevisionen Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.
- ² Im weiteren gelten abweichende Bestimmungen in Verbindung mit Gestaltungsplänen und weiteren Sonderbauvorschriften gemäss § 44 ff PBG.
- ³ Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung und weitere Erschliessungswerke sind in besonderen Reglementen geregelt.

Baubehörde
[§ 2 KBV]

- § 2** ¹ Die Anwendung dieses Reglementes und der kantonalen Bauverordnung obliegt der Baukommission als Baubehörde.
- ² Für Bewilligungen von Bauvorhaben, gegen die keine Einsprachen vorliegen und die keine ausserordentliche Auflagen erfordern, entscheidet die Bauverwaltung selbständig. Die Bauverwaltung kann in jedem Falle Baugesuche der Baukommission zum Entscheid vorlegen.
- ³ Der Bauverwaltung obliegt die Prüfung der Baugesuche, die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und Auflagen, die Durchführung der Baukontrollen, die Verfügung der Baueinstellung, die Bewilligung der Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten und die periodische Prüfung des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Bauten, Anlagen und Ablagerungen.

Fachkommission

- § 3** ¹ Die Baubehörde kann die zuständige Fachkommission beiziehen.
- ² Die Baubehörde unterbreitet insbesondere Baugesuche, die wesentliche Aspekte der Planung betreffen oder das Ortsbild massgeblich

beeinflussen, der Planungskommission zur Stellungnahme. Entspricht die Baubehörde einer Empfehlung der Planungskommission nicht, so hat sie dies vor dem definitiven Entscheid der Planungskommission mitzuteilen.

Einsprache-/ Beschwerdeverfahren
[§ 2 KBV]

- § 4** Gegen Verfügungen und Entscheide der Baubehörde kann innert 10 Tagen vom Datum der Zustellung des Entscheides an gerechnet schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden:
- a Gegen Verfügungen und Entscheide der Bauverwaltung bei der Baukommission.
 - b Gegen Verfügungen und Entscheide der Baukommission beim Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn und gegen dessen Entscheide beim Kantonalen Verwaltungsgericht.
 - c Gegen Gebühren- und Kostenrechnungen der Baukommission Einsprache beim Gemeindepräsidium zuhanden der Beschwerdekommision, gegen deren Entscheide Beschwerde bei der Kantonalen Schätzungskommission.

Meldepflicht
Baukontrolle

- § 5** Die Bauherrschaft hat der Bauverwaltung folgende Baustadien zu melden:
- a Baubeginn
 - b Errichtung des Schnurgerüstes
 - c Erstellen der Anschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen vor dem Eindecken
 - d Vollendung des Rohbaus
 - e Bauvollendung
 - f Schutzräume gemäss den speziellen Vorschriften
 - g allfällige weitere Meldungen gemäss Entscheid der Baubehörde

Gebühren und
Erschliessungs-
beiträge

- § 6** ¹ Die Baubehörde erhebt für die Behandlung der Baugesuche und die Überwachung der Bauten Gebühren, die im Gebührenreglement festgelegt sind.
- ² Die Baukommission kann Kostenvorschüsse verlangen und die Aufnahme ihrer Arbeit von deren Bezahlung abhängig machen.
- ³ Die Beiträge und Gebühren für die Erschliessungswerke wie Strassen, Kanalisationen, Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung und Gemeinschaftsantenne sind in separaten Reglementen geregelt.

II Bauvorschriften

1. Verkehr

Sichtfreihaltung

- § 7** ¹ Gestützt auf § 23 der Verordnung über den Strassenverkehr erlässt die Baubehörde im Einzelfall im Interesse der Verkehrssicherheit bei Strasseneinmündungen, Kurven, Ein- und Ausfahrten Auflagen für das Freihalten der Sicht.
- ² Für die Sichtzonen bei Ausfahrten gelten die Angaben der Schweizerischen Normenvereinigung, herausgegeben von der Vereinigung der Schweizer Strassenfachleute, als Richtwerte.

Einfriedigungen/
Bäume und Sträucher entlang von öffentlichen Strassen

- § 8** ¹ Einfriedigungen, Schall-, Wind- und Sichtschutzelemente entlang öffentlicher Gemeindestrassen dürfen, wenn sie auf der Grundstücksgrenze oder in einem Abstand von weniger als 3 m von der Grenze entfernt stehen, eine Höhe von höchstens 2 m erreichen (entlang von Kantonsstrassen höchstens 1.50 m, §49 KBV). Die Höhe wird vom tiefer gelegenen Terrain aus gemessen. Ausnahmen können für Schallschutzmassnahmen gestattet werden.
- ² Äste von Bäumen und Sträuchern, die über die Grenze von Gemeindestrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m zurückzuschneiden. Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen. Die Lichtkegel der Strassenbeleuchtung sind in jedem Fall frei zu halten.
- ³ Die Bauverwaltung kann aufgrund einer Verfügung nach vorausgegangener eingeschriebener Mahnung mit Fristsetzung von 10 Tagen das Zurückschneiden von Bäumen und Sträuchern auf Kosten des Eigentümers ausführen lassen.
- ⁴ Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften, die für Wohnstrassen, schützenswerte Hecken, Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen und dergleichen erlassen werden.

Abstellplätze,
Garagenvorplätze,
Waschplätze/
Ein- und Ausfahrten

- § 9** ¹ Grösse und Anordnung der Abstellplätze haben den SNV-Normen der Vereinigung der Schweizer Strassenfachleute VSS zu entsprechen.
- ² Abstellplätze, Garagenvorplätze, Waschplätze und Lagerplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst. Für die Entwässerung gelten das Kanalisationsreglement und die kantonalen Vorschriften. Soweit möglich und zumutbar, ist das Oberflächenwasser versickern zu lassen. Die Baubehörde kann Auflagen für die Ausführung der Oberfläche verfügen.

- ³ Die Baubehörde kann bei Mehrfamilienhäusern das Erstellen eines Autowaschplatzes vorschreiben.
- ⁴ Garagenvorplätze sind so anzulegen und zu dimensionieren, dass das parkierte Fahrzeug kein öffentliches Strassenareal in Anspruch nimmt und das Wendemanöver den Strassenverkehr nicht gefährdet oder behindert. Rechtwinklig zum Strassenrand angelegte Garagenvorplätze für Personenwagen müssen von der Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 5.00 m aufweisen, sofern nicht ohnehin die rechtskräftige ordentliche Baulinie einen grösseren Abstand verlangt oder die Baubehörde in Berücksichtigung besonderer Verhältnisse im Einzelfall nicht eine grössere Tiefe vorschreibt. Ein- und Ausfahrten haben angemessene Ausrundungsradien zu berücksichtigen.
- ⁵ Die notwendigen und im Bewilligungsverfahren spezifisch ausgewiesenen Abstellplätze sind der jeweiligen Nutzung bzw. Wohneinheit zuzuordnen. Insbesondere dürfen die im Baugesuch ausgeschiedenen Besucherparkplätze nicht zur missbräuchlichen Nutzung der vorgesehenen Funktion fest vermietet werden. Die Abstellplätze sind entsprechend zu kennzeichnen.
- ⁶ Sofern Wohnungen im Stockwerkeigentum verkauft werden, sind die Autoabstellplätze durch Einräumung von dinglichen Rechten anteilmässig zuzuteilen. Diese öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung wird zu Lasten des Grundeigentümers im Grundbuch angemerkt.

2. Sicherheit, Gesundheit, Hygiene, Umwelt

| | | |
|-----------------------------------|-------------|---|
| Brandruinen, Verwahrloste Gebäude | § 10 | Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baubehörde festzusetzenden Frist zu entfernen oder unter Einhaltung der Bauvorschriften wiederherzustellen. |
| Gebäudeabstand bei Kleinbauten | § 11 | Entfällt (es gilt §29 KBV) |
| Türen, Treppen | § 12 | Haustüren, Gänge und Treppen von Mehrfamilienhäusern haben folgende Mindestbreiten aufzuweisen: <ul style="list-style-type: none"> - Haustüren 100 cm - Treppen zwischen den Handläufen 110 cm - Gänge, Vorplätze 120 cm |
| Geländer | § 13 | Geländer und Brüstungen haben in der Regel eine Höhe von 90 cm aufzuweisen und sind so zu gestalten, dass die Sicherheit gewährleistet ist. Es wird auf die Empfehlung Nr. 358 des SIA verwiesen. |

- Container und Anlagen zur Abfallentsorgung
- § 14** ¹ Bei Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen sowie bei gewerblichen und industriellen Betrieben sind geeignete Flächen für Kehrichtbehälter und Anlagen zur Kompostierung von organischem Material zu schaffen. In besonderen Fällen können diese Anlagen auch bei Einfamilienhausgruppen vorgeschrieben werden.
- ² Die Baubehörde kann auch Abstellplätze für Container von wiederverwertbaren Materialien verlangen.
- ³ Die Standorte und die Gestaltung sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- Baustellen Benützung von öffentlichem Grund
- § 15** ¹ Für die Benützung von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten und für Grabarbeiten in öffentlichem Strassengebiet ist die Bewilligung der Bauverwaltung erforderlich.
- ² Der Bewilligungsempfänger ist verantwortlich für die Sicherung der Baustelle, den Schutz der öffentlichen Einrichtungen und die fachmännische Wiederinstandstellung. Diese hat nach den Weisungen der Bauverwaltung zu erfolgen.
- ³ Die Baubehörde kann die Bauarbeiten einstellen, wenn die Bedingungen der Bewilligung oder die notwendigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.
- Baustellenentsorgung
- § 15^{bis}** Für Abbrüche mit mehr als 100m³ Abfällen sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen (KVA §11; Formulare bei der Gemeinde erhältlich).
- Wintergärten
- § 16** Als Wintergärten gelten weitgehend verglaste Gebäudeteile, die ausserhalb der isolierten Fassade angebaut sind. Sie dienen vorab der Verbesserung der Energiebilanz und werden nicht beheizt. Unter diesen Voraussetzungen werden sie nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gerechnet.
- Flachdächer
- § 17** Flachdächer mit einer Neigung bis 10% (6° von 360°), die keiner weiteren Nutzung als Terrasse oder Verkehrsfläche dienen, sind natürlich zu begrünen, soweit die verbleibende Fläche 25 m² übersteigt. Die Baubehörde kann Ausnahmen gestatten, wenn die Dachbegrünung den Bestimmungen der Ästhetik zuwiderläuft oder offensichtlich unverhältnismässig ist.

3. Nebenräume und Gemeinschaftsanlagen in Mehrfamilienhäusern

- Nebenräume
- § 18** ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind ausreichende und geeignete Nebenräume wie Abstellräume für Kinderwagen, Velos und dergleichen sowie in jeder Wohnung ausreichende Einstell- bzw. Lagermöglichkeiten für Vorräte und Hausrat zu schaffen.
- ² Die Kellerabteile sind im Verhältnis zur Wohnungsgrösse zu dimensionieren. Ihre Grundfläche hat jedoch mindestens 3 m² zu betragen.
- Aufenthaltsräume und Spielplätze für Kinder
[§ 41 KBV]
- § 19** ¹ Für Überbauungen ab 18 Zimmer müssen, unabhängig von der Anzahl Wohnungen, Aufenthaltsräume erstellt werden. Einzimmerwohnungen werden nicht mitgerechnet. Die Mindestfläche beträgt bis zu 40 Zimmer pro anrechenbares Zimmer 1 m². Bei grösseren Überbauungen wird der Mehrbedarf durch die Baubehörde festgelegt. Er beträgt in der Regel 0.50 m² pro weiteres Zimmer. Wenn mehrere Räume erstellt werden, so hat jeder Raum eine Fläche von mindestens 18 m² aufzuweisen.
- ² Die Aufenthaltsräume haben den Anforderungen der Hygiene zu entsprechen, müssen heizbar sein und sind mit Wasseranschluss und Ausguss auszurüsten.
- ³ Die Spielplätze im Freien haben eine Fläche von mindestens 150 m² aufzuweisen.
- ⁴ Im übrigen gilt § 41 der Kantonalen Bauverordnung.

4. Ästhetik

- Brandmauern, Brandruinen verfallene Gebäude
- § 20** ¹ Die Baubehörde kann bei Brandmauern, die das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist.
- ² Für Brandruinen und verfallene Gebäude gilt § 10 sinngemäss, wenn das Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigt wird.
- Aussenantennen
- § 21** ¹ Aussenantennen, Sende- und Empfangsanlagen sind dort, wo sie ästhetisch störend wirken, unzulässig.
- ² Vorbehalten bleibt die Bewilligung von Sende- und Empfangsanlagen der Feuerwehr, Polizei, öffentlichen Dienste und Funkamateure.
- Bäume, Grünanlagen
- § 22** Baumbestände und Grünanlagen, die für das Orts- und Strassenbild wertvoll sind, dürfen ohne Bewilligung der Baubehörde nicht verändert

oder entfernt werden. Ergänzungen sind anzustreben. Die Studie über die Grünstrukturen ist diesbezüglich richtungsweisend.¹

Terrain-
veränderungen

- § 23** ¹ Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen. Sie werden grossflächig auf 50 cm und lokal auf 80 cm begrenzt. Die Angabe "lokal" beschränkt sich auf den Sitzplatz und Gehwege innerhalb von 300 cm ab Fassade um den Baukörper.
- ² Nachbargrundstücke können mit Zustimmung des Eigentümers in die Gestaltung einbezogen werden.
- ³ Die Baubehörde kann nach Vorlage eines Umgebungsplanes Ausnahmen zu Absatz 1 bewilligen.

Freileitungen

- § 24** Neue Freileitungen sowie Ergänzungen bestehender Freileitungen sind nicht gestattet. Bestehende Freileitungen sind im Erneuerungsbedarf in den Boden zu verlegen. Vorbehalten bleiben die speziellen Bewilligungsverfahren des Bundes für Starkstromanlagen.

¹ Exemplarisch ist im Bauzonenplan ein Grüngürtel entlang des östlichen Siedlungsrandes dargestellt.

Teil 2: ZONENVORSCHRIFTEN

I Allgemeines

Zoneneinteilung

§ 25 ¹ Der Bauzonenplan ist in folgende Zonen eingeteilt:

- W2E Einfamilienhauszone
- W2a Wohnzone zweigeschossig (AZ = 0,45)
- W2b Wohnzone zweigeschossig (AZ = 0,50)
- W3 Wohnzone dreigeschossig
- K Kernzone „Zentrum,“
- KE Kernzone „Erhaltung,“
- G Gewerbezone mit beschränkter Wohnnutzung
- GS Spezielle Gewerbezone
- GW Gewerbezone mit Wohnnutzung
- GÄ Gärtnereizezone
- I1 Industriezone (dicht)
- SA Zone für Spezialanlagen
- öBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- SF Zone für Sport- und Freizeitanlagen

² Bauzonen- und Gesamtplan enthalten weitere andere Zonen resp. Teilgebiete und Objekte wie folgt:

- R Reservezone
- F Freihaltezone
- L Landwirtschaftszone
- LS Kommunale Landschaftsschutzzone
- US Kommunale Uferschutzzone
- KUS Kantonale Uferschutzzone
- WS Waldrandschutzzone
- GWS Grundwasserschutzzone
- N+L Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft
 - Durch Abfälle belastete Standorte
 - Kulturobjekte
 - Naturobjekte
 - Geschützte archäologische Fundstellen

³ Im Bereich der Bauzone stellt der Bauzonenplan zudem die Bestockungen durch Wald und Feldgehölze dar. Die zugehörigen Abstände sind in den Plänen festgelegt.

- ⁴ Der Bauzonenplan bestimmt im Siedlungsgebiet die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV). Abweichende Zuordnungen sind im Bauzonenplan speziell bezeichnet. Wo eine Zuordnung in eine Empfindlichkeitsstufe nicht ausdrücklich erfolgt und ausserhalb der Bauzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

II Nutzungsvorschriften

- Nutzungsvorschriften
- § 26** ¹ Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 30 bis 34 PBG. Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach der Kantonalen Bauverordnung §§ 16 ff sowie den §§ 24 ff dieses Reglements.
- ² Die wesentlichen Zonenvorschriften sind in der Tabelle im Anhang zusammengefasst.
- W2E**
Einfamilienhauszone
[§ 30 PBG]
- § 27** Es sind ein- und zweigeschossige alleinstehende oder zusammengebaute Einfamilienhäuser zulässig. Im übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone W2a.
- W2a**
Wohnzone
[§ 30 PBG]
- § 28** ¹ Es sind ein- und zweigeschossige Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- ²
- | | |
|-------------------|-------------|
| Ausnutzungsziffer | max. 0.45 |
| Geschosszahl | 1 oder 2 |
| Gebäudehöhe | max. 7.50 m |
| Gebäudelänge | max. 40 m |
- ³ Die Kote des fertigen Erdgeschossbodens darf diejenige der nächstliegenden Strasse höchstens um 50 cm übersteigen. Für Hinterlieger gilt diese Bestimmung sinngemäss in bezug auf den nächstliegenden Rand der ergänzenden Privaterschliessung. Höhenlage und Abgrenzung solcher Privaterschliessungen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. In stark geneigtem Gelände kann die Baubehörde diese Vorschriften sinngemäss auf das gewachsene Terrain beziehen.
- ⁴ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES II, Abweichungen (Aufstufungen in die ES III) sind im Bauzonenplan dargestellt.
- W2b**
Wohnzone
[§ 30 PBG]
- § 29** ¹ Es sind nur zweigeschossige Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- ²
- | | |
|-------------------|-------------|
| Ausnutzungsziffer | max. 0.50 |
| Geschosszahl | 2 |
| Gebäudehöhe | max. 7.50 m |

Gebäudelänge max. 40 m

³ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES II, Abweichungen (Aufstufungen in die ES III) sind im Bauzonenplan dargestellt.

W3
Wohnzone
[§ 30 PBG]

§ 30 ¹ Es sind zwei- und dreigeschossige Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² Ausnutzungsziffer max. 0.65
Geschosszahl 2 oder 3
Gebäudehöhe max. 10.50 m
Gebäudelänge max. 40 m

³ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES II, Abweichungen (Aufstufungen in die ES III) sind im Bauzonenplan dargestellt.

K
Kernzone Zentrum
[§31 PBG]

§ 31 ¹ Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Im Erdgeschoss sind vorwiegend Geschäftsräume zu erstellen.

² Es darf nur nach Gestaltungsplan (§ 44 ff PBG) gebaut werden.

³ Sofern nach § 53 auf einen Gestaltungsplan verzichtet wird, gelten folgende Vorschriften:

Ausnutzungsziffer
für Wohnungen und Dienstleistungsbetriebe max. 0.65
für Geschäftsräume im Erdgeschoss zusätzlich max. 0.30
Geschosszahl 1 bis 3
Gebäudehöhe max. 10.50 m

⁴ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES II, Abweichungen (Aufstufungen in die ES III) sind im Bauzonenplan dargestellt.

KE
Kernzone
Erhaltung
[§31 PBG]

§ 32 ¹ Die Zone bezweckt, das Gesamtbild des alten Dorfteils in seiner Struktur zu erhalten. Es sind Wohnungen sowie nichtstörende, dem Charakter des Dorfkerns entsprechende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet. Die Bauten müssen sich in ihren Ausmassen, Dachformen, Farben und Materialien gut in die bestehende Umgebung einfügen.

² Es darf nur nach Gestaltungsplan (§ 44 ff. PBG) gebaut werden.

³ Sofern nach § 53 auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden kann, gelten folgende Vorschriften:

Ausnutzungsziffer max. 0.50
Geschosszahl 1 oder 2
Gebäudehöhe max. 7.50 m

- G**
Gewerbezone mit
beschränkter
Wohnnutzung
[§32 PBG]
- § 33**
- ⁴ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES II, Abweichungen (Aufstufungen in die ES III) sind im Bauzonenplan dargestellt.
- ¹ Es sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.
- Nicht zulässig sind:
- Betriebe mit vorwiegend Lagerungs- und Umschlagsfunktionen
 - Lebensmittelläden und -verteiler
- Die Baubehörde kann nach Anhörung der Planungskommission Ausnahmen bewilligen, sofern es sich um Kleinläden oder dergleichen handelt, die bezüglich Grösse (räumliche Ausdehnung, Umfang Angebot, Verkehrsaufkommen, wirtschaftliche Bedeutung, ...) der Hauptnutzung untergeordnet bzw. in eine solche integriert sind oder vorwiegend der Selbstversorgung dienen. Sie dürfen in keinem Fall eine Fläche von 120 m² überschreiten.
- ² Gebäude- bzw. Firsthöhe max. 10.00 m (ausgenommen Kamine und technische Aufbauten)
- Grünflächenziffer min. 15 %
- ³ Die Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, insbesondere längs Strassen und gegenüber Wohnbauten. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.
- ⁴ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES III.
- GW**
Gewerbezone mit
Wohnnutzung
[§32 PBG]
- § 34**
- ¹ Es sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie Wohnungen zulässig.
- Nicht zulässig sind:
- Betriebe mit vorwiegend Lagerungs- und Umschlagsfunktionen
 - Lebensmittelläden und -verteiler
(Ausnahmen gemäss §33 Abs 1)
- ² Die gewerbliche Nutzung hat gegenüber der Wohnnutzung zu überwiegen, reine Wohnnutzung ist auch als Etappenlösung nicht gestattet.
- Die zulässigen Ausnützungsziffern für die Wohnanteile betragen:
- Aarestrasse West (Gaswerkareal) max. 0.65
 - Areal westlich Zeughausweg max. 0.65²
 - übrige Zone max. 0.50
- ³ Die maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe beträgt 10m. Entlang der Luzernstrasse T92 und im Gebiet westlich des Zeughausweges² gilt für

² Eingefügt am 2. März 2009; RRB 2009/317

die erste Bautiefe eine maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe von 13m.

- ⁴ In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gelten die Vorschriften nach Absatz 2 und 3 als Richtwerte.
- ⁵ Gewerbebauten sind entlang der Immissionsquellen zu konzentrieren und so anzuordnen, dass Wohnungen möglichst gut vor Lärmimmissionen geschützt sind.
- ⁶ Die Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, insbesondere längs Strassen und gegenüber Wohnbauten. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.
- | | |
|-------------------|-----------|
| Grünflächenziffer | min. 20 % |
|-------------------|-----------|
- ⁷ Für das Gebiet westlich der nördlichen Widistrasse (Bereich ehem. Sulzerparkplatz, GB Nr. 2416 und GB Nr. 30) gelten zusätzlich die folgenden Bestimmungen:
- a) Mit der Realisierung der Zone ist ein harmonischer Übergang bezüglich Art und Dichte der Nutzung zwischen der Industriezone und der Wohnzone anzustreben. Das Erschliessungs- und Parzellierungskonzept Widi (Dezember 2001) ist dabei richtungsweisend.
 - b) Die einzelnen Baugesuche haben jeweils den Nachweis zum grossflächigen Nutzungskonzept zu enthalten³.
 - c) Die Erschliessungsstrasse darf nicht als Haupteerschliessung für die westlich angrenzende Industriezone dienen.
 - d) Entlang der Widistrasse ist ein Grünstreifen von 8m Breite anzulegen und mit einer Baumreihe zu bepflanzen.
 - e) Die Baugesuche in diesem Gebiet müssen im Sinne von § 3, Abs. 2 der Planungskommission zur Stellungnahme unterbreitet werden. Diese legt im gegebenen Zeitpunkt auch die definitive Lage der inneren Erschliessungsstrasse fest. Die Planungskommission kann zudem dem Gemeinderat beantragen, einen Gestaltungsplan zu verlangen, wenn kritische Aspekte der Umwelt, der Erschliessung oder Fragen der Konzeptverträglichkeit dies anzeigen.

⁸ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES III.

GS
Spezielle Gewerbezone

§ 35 ¹ Zulässig sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie bahnspezifische Nutzungen (Verlad/Umschlag/Park&Ride). Anlagen mit wesentlichem motorisiertem Publikumsverkehr, die über

³ Erschliessungs- und Parzellierungskonzept Widi vom Dezember 2001

- [§32 PBG] die bestehende Nutzung hinausgehen, sind nicht gestattet. Die Bau-
behörde kann einen Nachweis über das zu erwartende Verkehrsauf-
kommen verlangen.
- ² Gebäudehöhe max. 8.00 m
Firsthöhe max. 10.00 m
Grünflächenziffer min. 15 %
- ³ Die Art der Bepflanzung ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.
- ⁴ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES III.
- GÄ**
Gärtnereizone
[§32 PBG]
- § 36** ¹ Es sind nur Bauten zulässig, soweit sie für einen Gärtnereibetrieb not-
wendig sind.
- ² In der im Zonenplan speziell bezeichneten Fläche „A„ ist das Erstellen
eines Restaurant- und Hotelbetriebes gestattet.
- ³ Gebäudehöhe max. 7.50 m
Firsthöhe max. 10.00 m
- ⁴ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES III.
- I1**
Industriezone
dicht
[§33 PBG]
- § 37** ¹ Es sind arbeitsplatzintensive Industrie-, Dienstleistungs- und Gewer-
betriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig. Nicht zu-
lässig sind:
- Betriebe mit vorwiegend Lagerungs- und Umschlagsfunktionen
- Lebensmitteläden und Lebensmittelverteiler (Ausnahmen ge-
mäss §33 Abs 1)
- ² Gebäudehöhe unbeschränkt (Gestaltungsplanpflicht nach
§ 46 PBG vorbehalten)
Grünflächenziffer min. 5 %
- ³ Die Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, ins-
besondere längs Strassen und gegenüber Wohnbauten. Die Baube-
hörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.
- ⁴ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES III.
- I2**
Industriezone
locker
[§33 PBG]
- § 38** entfällt
- SA**
Zone für Spezial-
anlagen
[§33 PBG]
- § 39** ¹ Die Zone für Spezialanlagen bezweckt die Betreibung von Energie-,
Aufbereitungs- und Entsorgungsanlagen.
- ² Es darf nur nach Gestaltungsplan gebaut werden

- öBA**
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
[§34 PBG]
- § 40**
- ³ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES III.
 - ¹ Es sind öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen gestattet.
 - ² Gebäudehöhe max. 10.50 m
Geschosszahl 1 bis 3
 - ³ Das der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilte Land ist der Abtretungspflicht gemäss § 34 Abs. 3 in Verbindung mit § 42 PBG unterstellt.
 - ⁴ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES II
- SF**
Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- § 41**
- ¹ Es sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb von Sport- und Freizeitaktivitäten notwendig sind.
 - ² Es darf nur nach Gestaltungsplan gebaut und umgenutzt werden.
 - ³ Geringfügige Änderungen bestehender Bauten, soweit sie der bestehenden Nutzung im Sinne von Absatz 1 dienen, sind ohne Gestaltungsplan gestattet. Dabei gelten folgende Vorschriften:
Gebäudehöhe max. 7.50 m
Geschosszahl 1 oder 2 G
 - ⁴ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES III.
- F**
Freihaltezone
[§36 Abs. 2 PBG]
- § 42**
- ¹ Die Freihaltezone beinhaltet Grün- und Parkanlagen und bezweckt die Sicherung von Grünelementen innerhalb der Siedlung.
 - ² Bauten sind in der Freihaltezone nicht zulässig. Anlagen sind nur gestattet, wenn sie mit dem jeweiligen Zweck der Freihaltung zu vereinbaren sind.
 - ³ Innerhalb der A5-Anschlüsse gilt ein absolutes Bauverbot.
- L**
Landwirtschaftszone
[§37 bis PBG]
- § 43**
- ¹ Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die landwirtschaftliche Nutzung sowie dem Schutz von Natur und Landschaft.
 - ² Zulässig ist die bodenabhängige Nutzung mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen.
 - ³ Die zulässigen Bauten haben sich ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen. Silos sind möglichst unauffällig zu plazieren und farblich der Umgebung anzupassen.
 - ⁴ Geschosszahl für Wohnbauten 1 oder 2

| | |
|-------------|--------------|
| Gebäudehöhe | max. 7.50 m |
| Silobauten | max. 12.00 m |

- ⁵ Vor Erteilung der Baubewilligung durch die Baubehörde entscheidet das Bau- und Justizdepartement über die Zonenkonformität von Bauten.
- ⁶ Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES III.

LS
Kommunale Landschaftsschutzzone

- § 44** ¹ Die kommunale Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung und ökologischen Aufwertung der unverbauten Landschaftskammer. Die Nutzung bleibt auf die jeweilige Grundnutzung (Landwirtschaftszone) beschränkt.
- ² Das Erstellen von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen wie Materialablagerungen, Aufschüttungen, Entwässerungen sowie weitere Massnahmen und Nutzungen, welche die Landschaft beeinträchtigen, sind nicht zulässig.
- ³ Ergänzungen mit Naturelementen wie Hecken oder Bäumen sind zugelassen, soweit sie mit dem Konzept der Studie über die Grünstrukturen übereinstimmen.

US
Kommunale Uferschutzzone

- § 45** ¹ Die Zone dient der Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und der Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen.
- ² Zulässig sind die notwendigen Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie das Mähen der Borde sowie mit Zustimmung des Kreisförstern das Verjüngen und Durchlichten der Ufergehölze.
- ³ Bauten und bauliche Anlagen sind unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen.

KUS
Kantonale Uferschutzzone

- § 46** ¹ Die Zone bezweckt die Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und die Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen. Es gelten § 31 ff der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz.
- ² Für die kantonale Uferschutzzone besteht ein Bauverbot im Sinne des Wasserrechtsgesetzes und der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz.

WS
Waldrandschutzzone

- § 47** ¹ Die Waldrandschutzzone bezweckt den Schutz der Waldränder vor baulicher Nutzung und die Erhaltung bzw. Aufwertung der wertvollen Übergangsbereiche zwischen Wald, offenen Grünflächen und Bauzonen. In Ergänzung zur naturschützerischen Behandlung des Wald-

randes (stufiger, gebuchteter Aufbau) bezweckt sie zudem eine naturnahe Bewirtschaftung des dem Waldrand vorgelagerten Landes.

² Gestattet ist die zweckdienliche, naturnahe landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

³ In der Waldrandschutzzone dürfen keine Bauten und Anlagen, auch keine Kleinbauten wie Gartenhäuschen, Einfriedungen, Kompostsilos, Grillplätze usw. nach § 3 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand sowie keine Wege und Strassen erstellt werden.

**GWS
Grundwasser-
schutzzone**

§ 48 Für die Grundwasserschutzzone gelten die speziellen Schutzzonepläne und Reglemente

Kulturobjekte

§ 49 ¹ Die geschützten Kulturobjekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes sowie nach Massgabe der jeweiligen Schutzverfügung so zu erhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.

² Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige, charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte von Bedeutung sind (Eigenwert). Ziel ist es, sie nach Möglichkeit in ihrer ursprünglichen Form sowie in ihrer Bausubstanz zu erhalten.

³ Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe im Ortsbild Bedeutung zukommt (Situationswert). Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung sollen diesem Umstand Rechnung tragen.

⁴ Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung einzureichen. Kommunal geschützte, schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen.

Geschützte archäologische Fundstellen

§ 49^{bis} Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19. Dezember 1995 werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen 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).

Naturobjekte

§ 50 ¹ Die im Zonenplan mit einem Symbol bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte (Einzelbäume, Baumgruppen, usw.) sind durch Beschluss des Gemeinderates unter Schutz gestellt.

- ² Verboten sind sämtliche Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Objekte gefährden. Die Beseitigung von Bäumen aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung der Baubehörde. Diese regelt auch die Ersatzpflanzung.
- Durch Abfälle belastete Standorte** **§ 51** ¹ Die stillgelegten AbfalldPONen und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 Technische Verordnung über Abfälle (TVA) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c Umweltschutzgesetz USG überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Wasserwirtschaft AWW geführt. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation am jeweiligen Ort und über die zu treffenden Massnahmen.
- ² Bei Bauvorhaben auf einem "durch Abfälle belasteten Standort" sind vorgängig durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von §12 der kantonalen Abfallverordnung KAV zu veranlassen. Sie hat dafür zu sorgen, dass anfallender Aushub entsprechend seiner Belastung speziell verwertet oder entsorgt wird.
- N+L
Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft** **§ 52** ¹ Die Vorranggebiete umfassen vielfältige, erlebnisreiche Flächen mit ihren typischen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, deren Erhaltung und Aufwertung bezweckt wird. Die Nutzung ist auf die Grundnutzung (Landwirtschaftszone) beschränkt, soweit nicht Vereinbarungen nach Abs. 2 andere Regelungen enthalten.
- ² Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die vom Gemeinderat beauftragte Instanz sicherzustellen.
- ### III Definitionen, abweichende Bestimmungen, Ausnahmen
- Verzicht auf Gestaltungsplanpflicht** **§ 53** Die Baubehörde kann für kleinere Bauvorhaben sowie für An-, Um-, und Aufbauten unter Einhaltung der jeweiligen Zonenbestimmungen auf die Gestaltungsplanpflicht verzichten, wenn dadurch die Gesamtüberbauung nicht ungünstig präjudiziert und die geplante oder mögliche Erschliessung des grossflächigen Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Im Zweifelsfall ist vorgängig die Planungskommission anzuhören.
- Verdichtete Bauweise** **§ 54** Als verdichtete Bauweise gelten Überbauungen die durch Zusammenbau und bauliche Konzentration Flächen einsparen und mindestens vier individuelle, als Eigenheim geeignete Wohneinheiten umfassen, mit hoher Siedlungsqualität durch Ausscheiden gemeinsam nutzbarer Bereiche (Spielplätze, Grünanlagen, Gemeinschaftsräume) und die

eine gute Wohnqualität ermöglichen (ruhige, gut besonnte Wohnungen, gesicherte Privatsphäre, variable und flexible Grundrisse, Möglichkeiten des individuellen Gestaltens von Haus und Garten).

Bestandesgarantie/
Altbauten

§ 55

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten, die diesen Vorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Erweiterungen, Umbauten und Zweckänderungen sind zulässig, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht vergrössert wird.

