

Ergänzende Bauvorschriften zur kantonalen Bauverordnung

Gestützt auf § 133 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 03.12.1978 (Fassung vom 17. Mai 1992) und § 1 der kantonalen Bauverordnung vom 03.07.1978 (Fassung vom 26. Februar 1992) erlässt die Einwohnergemeinde folgende Bestimmungen:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1

Zweck und Geltung

- 1 Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 03.12.1978 und der kantonalen Bauverordnung vom 03.07.1978 Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde (Stand 1. Juli 1997).
Für alle in diesem Bau- und Zonenreglement nicht geregelten Belange sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, beziehungsweise der kantonalen Bauverordnung massgebend.
- 2 Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung und die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

§ 2

Baukommission

Baubehörde im Sinne der kantonalen Bauverordnung ist die Baukommission. Die Anwendung dieses und der kantonalen Bauverordnung ist Sache der Baukommission.

§ 3

Beschwerde im Baubewilligungsverfahren

Gegen Verfügungen und Entscheide der Baukommission (Baubehörde) kann beim Bau- und Justizdepartement und gegen dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht Beschwerde geführt werden (§ 2 Abs. 3 KBV).

§ 4

Baukontrolle

- 1 Die Baukommission hat vor Baubeginn das Schnurgerüst auf die Einhaltung der Baulinien, der Grenz- und Gebäudeabstände und des Erdgeschossniveaus hin zu kontrollieren. Sie hat die Ausführung der Baute zu überwachen.
- 2 Die Bauherrschaft hat der Baukommission (Bauverwaltung) folgende Baustadien zu melden:
 - Baubeginn
 - Errichtung des Schnurgerüsts
 - Anschlüsse an öffentliche Werkleitungen gemäss den entsprechen-

den Reglementen

- Schutzraum-Eisenabnahme
- Vollendung des Rohbaues
- Vollendung
- Schutzraum-Vollendungsformular einreichen

§ 5

Gebühren und Kosten- überwälzung

- 1 Die Baukommission erhebt für die Beurteilung der Baugesuche und für die Überwachung der Bauten Gebühren, welche sich nach Aufwand bemessen.
- 2 Die Ansätze der Gebühren sind im Gebührenreglement geregelt. Vorbehalten bleiben höhere Kosten, die durch den Beizug eines Nachführungsgeometers oder Experten entstehen.
- 3 Die Baukommission kann Kostenvorschüsse verlangen und ihre Verrichtungen von deren Leistung abhängig machen.

II. BAUVORSCHRIFTEN

1. Gemeinschaftliche Anlagen Abstellflächen für Motorfahrzeuge

§ 6

Minimalanforderung für Abstellplätze

- 1 Die oberirdischen Abstellplätze haben, wenn sie einzeln errichtet werden (Einfamilienhäuser), eine Grösse von mindestens 5.00 x 3.00 m aufzuweisen. Bei Abstellplätzen, die senkrecht in einer Reihe erstellt werden (Mehrfamilienhäuser), hat die Grösse 5.00 x 2.50 m zu betragen.
- 2 Für schräge und Längsparkfelder und Abstellplätze in Einstellhallen gelten als Richtlinien die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SSV (SN 640601a).
- 3 Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf das Strassenareal fliesst.
- 4 Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6 m aufweisen.
- 5 Bei Wohnbauten sind zusätzlich zum Parkplatz pro Wohnung noch 50 % Besucherparkplätze zu erstellen.

§ 7

Ersatzabgabe

Die Ersatzabgabe für einen oberirdischen Abstellplatz gemäss § 42 KBV und § 43 KGV wird im Beitrags- und Gebührenreglement der Gemeinde festgelegt.

2. Wintergärten

§ 8

Begriff

1 Wintergärten sind voll verglaste, ausserhalb der isolierten Fassade angebaute Gebäudeteile, die weder heizbar noch ganzjährig bewohnbar sind.

Grösse und Gestaltung

2 Wintergärten sind in Grösse und Proportion auf das Gebäude abzustimmen.

3. Abstände von öffentlichen Verkehrsanlagen

§ 9

Bäume und Sträucher entlang öffentlicher Strassen

1 Bäume und Sträucher, deren Aeste über die Grenze von wichtigen Gemeindestrasse hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.50 m aufzuschneiden.

2 Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.

3 Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften, die für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen aufgestellt werden.

4. Sicherheit

§ 10

Schneefänge

Wo es aus Sicherheitsgründen nötig ist, sind auf Steildächern Schneefänge anzubringen.

Die Baukommission kann jederzeit, auch bei bestehenden Bauten, das Anbringen von Schneefängen verfügen.

§ 11

Mindestvorschriften für Haustüren, Gänge, Treppen, Balkone, Geländer etc.

1 Haustüren, Gänge und Treppen von Mehrfamilienhäusern haben folgende Mindestbreite aufzuweisen:

- Haustüren 100 cm
- Gerade und gewundene Treppen 110 cm
- Gänge, Vorplätze 120 cm

2 Geländer und Brüstungen haben eine Mindesthöhe von 100 cm aufzuweisen. Der Abstand von Latten und Stäben usw. darf bei Geländern nicht mehr als 12 cm betragen. Die Geländer sind so auszuführen, dass Kinder die Geländer nicht hochklettern können (nur Traversen zuunterst und zuoberst SIA Norm 358).

3 Balkone bei Mehrfamilienhäusern haben auf einer Länge von mindestens 2 m eine Tiefe von mindestens 1.80 m aufzuweisen.

5. Sparen von Energie, Gebäudeisolation

§ 12

Prüfung der Baugesuche auf Wärme- und Schallisolation Die Baukommission hat jedes Bauvorhaben auf eine zweckmässige und genügende Wärme- und Schallisolation zu prüfen (im übrigen gilt § 56 KBV).

6. Gesundheitsschutz, Hygiene

§ 13

Rücksicht auf invalide Personen In vier- und mehrgeschossigen Bauten ist der Einbau eines Liftes obligatorisch (im übrigen gilt § 58 KBV).

§ 14

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern, Containerstandplatz

- 1 Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen ist in jeder Wohnung ein Abstellraum zu erstellen.
- 2 Diese Häuser haben ausreichende und zweckdienliche Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen.
- 3 Sie haben Kellerabteile von mindestens 4 m² Grundfläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich aufzuweisen.
- 4 In kleineren Mehrfamilienhäusern sind Abstellräume und genügend Kellerabteile zu erstellen.
- 5 Zu jedem Mehrfamilienhaus ist ein Containerplatz in genügender Grösse zu erstellen.

7. Orts-, Natur- und Heimatschutz

§ 15

Brandruinen, Brandmauern, Unfertige Bauten

- 1 Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baukommission festgesetzten Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.
- 2 Die Baukommission kann bei Brandmauern, die das Orts-, Strassen- oder Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist.
- 3 Die Baukommission kann verfügen, dass Bauten, für die eine Bewilligung erteilt wurde, aber nicht beendet werden, in einer von ihr gesetzten Frist fertig erstellt werden.
- 4 Im übrigen gelten §§ 54¹ und 63 KBV

§ 16**Aussenantennen**

- 1 In der ganzen Gemeinde dürfen keine Aussenantennen mehr errichtet werden, sofern der Anschluss an die Anlage möglich ist.
- 2 In besonderen Fällen kann die Werkkommission Ausnahmen bewilligen, z.B. für Sende- und Empfangsanlagen der Feuerwehr, Polizei, Funkamateure und CB Funk.
- 3 Bei Parabolantennen zum Empfang von Signalen ab Satellit kann die Werkkommission Ausnahmen bewilligen, sofern die zu empfangenden Signale nicht über die bestehende Gemeinschaftsantenne angeboten werden.
- 4 Die Installation der Parabolantennen ist bewilligungspflichtig.

8. Schutzmassnahmen bei der Bauausführung**§ 17****Inanspruchnahme von öffentlichem Grund**

Alle Bauarbeiten sind so auszuführen, dass dabei Personen und Sachen nicht gefährdet werden (im übrigen gelten die §§ 65 und 66 KBV).

IV. SCHLUSS- UND UEBERGANGSBESTIMMUNGEN**§ 18****Verfahren**

Die allgemeinen Bestimmungen dieses Reglementes werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes erlassen.

§ 19**Inkrafttreten und Uebergangsrecht**

Die Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Sie finden Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 20**Aufhebung des alten Rechtes**

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Reglement über das Bauwesen vom 30.04.1981 aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Derendingen beschlossen am
19. Juni 2001.

EINWOHNERGEMEINDE DERENDINGEN
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Urs Aerni

Peter Meyer

Revisionen:

Ausgabe a) - Totalrevision 19.06.2001

Gemeinde Derendingen

Zonenvorschriften

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

PLÄNE UND REGLEMENTE

ZONENVORSCHRIFTEN

Bauzonenplan

Gesamtplan

SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Anhang

5.06.2000
5034.00 / h-9611-a.doc / Jost/och



PLANER UND INGENIEURE AG
Luzernstrasse 34, 4552 Derendingen
Tel 032 681 33 33 Fax 032 681 33 35

§ 1 Allgemeine Bestimmungen

- 1 Geltungsbereich Massgebend für das Bauen in der Gemeinde sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), der kantonalen Bauverordnung (BauV), der übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons sowie dieses Reglement.
- 2 Zuständige Behörden ^a Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen ist der Gemeinderat.
^b Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.
^c Die Anwendung dieses Zonenreglementes im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baukommission.

§ 2 Pläne und Reglemente

- 1 Zonenplan Der Zonenplan beinhaltet den Bauzonenplan im Massstab 1:2500 und den Gesamtplan im Massstab 1:2500. Er bestimmt die Grundzüge der künftigen Ausgestaltung der Gemeinde und enthält die Einteilung des Gemeindegebietes in Zonen verschiedener Nutzung und Ausnützung. Die Bauweise in den verschiedenen Zonen wird durch dieses Reglement festgelegt.
- 2 Erschliessung ^a Die Erschliessungspläne über die Verkehrsanlagen im Massstab 1:2500 und 1:500 bestimmen die Strassenklassifizierung, die Lage und Breite sämtlicher Strassen und Plätze mit den dazugehörenden Trottoirs und Baulinien.
^b Weitere Erschliessungspläne und Reglemente legen den Ausbau der Leitungsnetze und sonstige Anlagen für Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung im Rahmen des Bauzonenplanes fest.
^c Massgebend für die Erschliessung ist das Reglement über die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sowie das Erschliessungsprogramm.
- 3 Strassenbenennung Die Gemeinderatskommission benennt die Strassen und Wege mit Namen.

§ 3 Zonen (PBG §§ 29 ff)

1	Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Derendingen ist gemäss Zonenplan in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt	
2	Bauzonen	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnzone zweigeschossig §4 - Wohnzone dreigeschossig §5 - Wohnzone viergeschossig §6 - Kernzone-Erhaltung §7 - Kernzone §8 - Gewerbezone mit Wohnnutzung §9 - Gewerbezone mit beschränkter Wohnnutzung §10 - Industriezone §11 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen §12 - Freihaltezone §13 - Ortsbildschutzzone §14 - Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht §15 - Kulturobjekte §16 - Reservezone §17 	<ul style="list-style-type: none"> W 2 W 3 W 4 KE K G a G b I ÖBA F OBS R
3	Gesamtplan	<ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftszone §18 - Zone für Freizeit und Erholung §19 - Kommunale Naturschutzzone §20 - Kommunale Uferschutzzone §21 - Waldrandschutzzone §22 - Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft §23 - Durch Abfälle belastete Standorte §24 	<ul style="list-style-type: none"> L F+E NS US WS N+L

Bauzonenplan

§ 4 Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30) W 2

1	Zweck	Wohnzone	
2	Nutzung	In der Wohnzone W 2 sind ein- oder zweigeschossige Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	
3	Baumasse	Ausnutzungsziffer	max. 0.45
		Grünflächenziffer	min. 40 %
		Geschosszahl	1 oder 2 G
		Gebäudehöhe	max. 7.50 m
4	Verdichtete Bauweise	Bei Arealüberbauungen (ab 2'000m ²) kann in den im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten eine Ausnutzungsziffer von max. 0.55 angerechnet werden. Vorausgesetzt, dass es sich um eine architektonisch und wohngygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung handelt und die Überbauung gleichzeitig oder mindestens gruppenweise in Etappen ausgeführt wird.	
5	Empfindlichkeitsstufe	ES II (Aufstufungen in ES III sind im Empfindlichkeitsstufenplan bezeichnet).	

§ 5 Wohnzone dreigeschossig (PBG § 30) W 3

1	Zweck	Wohnzone für Mehrfamilienhäuser	
2	Nutzung	In der Wohnzone W 3 sind zwei- und dreigeschossige Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	
3	Baumasse	Ausnutzungsziffer	max. 0.60
		Grünflächenziffer	min. 40 %
		Geschosszahl	2 oder 3 G
		Gebäudehöhe	max. 10.50 m
4	Empfindlichkeitsstufe	ES II (Aufstufungen in ES III sind im Empfindlichkeitsstufenplan bezeichnet).	

§ 6	Wohnzone viergeschossig (PBG § 30)	W 4
------------	---	------------

1	Zweck	Wohnzone für Mehrfamilienhäuser								
2	Nutzung	In der Wohnzone W 4 sind drei- und viergeschossige Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.								
3	Baumasse	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 75%;">Ausnützungsziffer</td> <td style="width: 25%; text-align: right;">max. 0.70</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td style="text-align: right;">min. 40 %</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td style="text-align: right;">3 oder 4 G</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 13.50 m</td> </tr> </table>	Ausnützungsziffer	max. 0.70	Grünflächenziffer	min. 40 %	Geschosszahl	3 oder 4 G	Gebäudehöhe	max. 13.50 m
Ausnützungsziffer	max. 0.70									
Grünflächenziffer	min. 40 %									
Geschosszahl	3 oder 4 G									
Gebäudehöhe	max. 13.50 m									
4	Empfindlichkeitsstufe	ES II (Aufstufungen in ES III sind im Empfindlichkeitsstufenplan bezeichnet).								

§ 7	Kernzone-Erhaltung (PBG §§29 ff)	KE
------------	---	-----------

1	Zweck	Erhaltung der ursprünglichen, gemischten Siedlungs- und Nutzungsstruktur.								
2	Nutzung	Es sind Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe und nichtstörende Gewerbe mit zwei Geschossen zulässig.								
3	Bauweise	Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, Materialien, farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen.								
4	Baumasse	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 75%;">Ausnützungsziffer</td> <td style="width: 25%; text-align: right;">max. 0.50</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td style="text-align: right;">min. 40 %</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td style="text-align: right;">2 G</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 7.50 m</td> </tr> </table>	Ausnützungsziffer	max. 0.50	Grünflächenziffer	min. 40 %	Geschosszahl	2 G	Gebäudehöhe	max. 7.50 m
Ausnützungsziffer	max. 0.50									
Grünflächenziffer	min. 40 %									
Geschosszahl	2 G									
Gebäudehöhe	max. 7.50 m									
5	Umgebung	Vorgärten und Vorplätze sind in ihrer ursprünglichen Art zu erhalten bzw. wieder herzustellen.								
6	Empfindlichkeitsstufe	ES II (Aufstufungen in ES III sind im Empfindlichkeitsstufenplan bezeichnet).								

§ 8 Kernzone (PBG § 31) K

1	Zweck	Zentrumsbereich für Arbeiten, Wohnen, Einkaufen.	
2	Nutzung	Es sind Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe, nichtstörende Gewerbe und öffentliche Bauten mit drei und vier Geschossen zulässig. Im Erdgeschoss sind vorwiegend Geschäftsräume zu erstellen.	
3	Baumasse	Ausnutzungsziffer Grünflächenziffer - Baumäquivalent pro hochstämmigen Baum 30 m ² Geschosszahl Gebäudehöhe	max. 0.80 min. 20 % 3 oder 4 G max. 13.50 m
4	Besondere Bestimmungen	Die Baukommission kann humusierte und begrünte Dachflächen zu ½ als Grünfläche anrechnen, sofern diese Flächen den Zweck der ordentlichen Grünflächen erfüllen und entsprechend wirken.	
5	Empfindlichkeitsstufe	ES II (Aufstufungen in ES III sind im Empfindlichkeitsstufenplan bezeichnet).	

§ 9 Gewerbezone mit Wohnnutzung (PBG § 32) G a

1	Zweck	Gewerbezone mit Wohnnutzung	
2	Nutzung	^a In der Gewerbezone sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnbauten zulässig. Eine reine Wohnnutzung ist nicht zugelassen. ^b Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion.	
3	Baumasse	Gebäudehöhe (ausgenommen sind Kamine und technische Aufbauten). Grünflächenziffer - Baumäquivalent pro hochstämmigen Baum 30 m ²	max. 9.00 m min. 20 %
4	Umgebung	Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Um eine gute Aussenraumqualität insbesondere im Bereich von Wohnnutzungen zu erreichen, sind die unüberbauten Flächen naturnah zu gestalten. Die im Bauzonenplan bezeichneten Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.	
5	Besondere Bestimmungen	Für die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete (Innotop-Bereich) gelten die Baumasse als Richtwerte.	
6	Empfindlichkeitsstufe	ES III	

§ 10 Gewerbezone mit beschränkter Wohnnutzung (PBG § 32) G b

1	Zweck	Reine Gewerbezone
2	Nutzung	^a In der reinen Gewerbezone sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig. ^b Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion.
3	Baumasse	Gebäudehöhe max. 12.00 m (ausgenommen sind Kamine und technische Aufbauten). Grünflächenziffer min. 20 % - Baumäquivalent pro hochstämmigen Baum 30 m ²
4	Umgebung	Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Um eine gute Aussenraumqualität insbesondere im Bereich von Wohnnutzungen zu erreichen, sind die unüberbauten Flächen naturnah zu gestalten. Die im Bauzonenplan bezeichneten Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.
5	Empfindlichkeitsstufe	ES III

§ 11 Industriezone (PBG § 33) I

1	Zweck	Ansiedlung und Entwicklung arbeitsplatzintensiver Industriebetriebe.
2	Nutzung	In der Industriezone sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.
3	Baumasse	^a Grünflächenziffer min. 5 % Gebäudehöhe max. 16.50 m (ausgenommen sind Kamine und technische Aufbauten). ^b Die Länge, Höhe und Gestaltung der Gebäude haben auf die benachbarten Zonen Rücksicht zu nehmen.
4	Umgebung	Die im Bauzonenplan bezeichneten Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben. Die Freiflächengestaltung ist im Baugesuch darzustellen.
5	Besondere Bestimmungen	Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagsplätze überdeckt oder wirkungsvoll umpflanzt werden.
6	Empfindlichkeitsstufe	ES IV

§ 12	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (PBG § 34)	öBA
-------------	---	------------

1	Zweck	Sicherung der für öffentliche Bauten und Anlagen benötigten Flächen.						
2	Nutzung	Es sind öffentliche Bauten mit ein, zwei oder drei Geschossen zulässig.						
3	Baumasse	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Grünflächenziffer</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">min. 20 %</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td style="text-align: right;">1, 2 oder 3 G</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 10.50 m</td> </tr> </table>	Grünflächenziffer	min. 20 %	Geschosszahl	1, 2 oder 3 G	Gebäudehöhe	max. 10.50 m
Grünflächenziffer	min. 20 %							
Geschosszahl	1, 2 oder 3 G							
Gebäudehöhe	max. 10.50 m							
4	Umgebung	<p>Die Umgebung von Bauten sowie die Anlagen sind im Rahmen der Zweckbestimmung zu durchgrünen und naturnah zu gestalten.</p> <p>Die im Bauzonenplan bezeichneten Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.</p>						
5	Besondere Bestimmungen	Das der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilte Areal ist der Abtretungspflicht gemäss § 34 Abs. 3 PBG unterstellt.						
6	Empfindlichkeitsstufe	ES II bzw. ES III						

§ 13	Freihaltezone (PBG § 36 Abs. 2)	F
-------------	--	----------

1	Zweck	Erhaltung von Naturobjekten, Freihalten von empfindlichen Landschaftskammern, Trennung und Gliederung der Bauzone (z.B. Bäume, Hecken, Hofstatt).
2	Nutzung	Grün- und Parkanlagen, Spielplätze, Landwirtschaft
3	Bauten	Kleinbauten und Anlagen sind gestattet, sofern sie dem jeweiligen Zweck der Freihaltung entsprechen.
4	Besondere Bestimmungen	Die Freihaltezone ist möglichst gut zu durchgrünen, vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

§ 14**Ortsbildschutzzone (PBG § 36)****OBS**

-
- | | | |
|---|------------|--|
| 1 | Zweck | Der Perimeter der Ortsbildschutzzone grenzt das schützenswerte Orts- und Strassenbild ab. Es soll in seiner Eigenart erhalten bleiben und durch geeignete Massnahmen die baulich und geschichtlich wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung schützen. Die Ortsbildschutzzone überlagert Teile diverser Bauzonen. |
| 2 | Nutzung | Bezüglich Nutzung gelten die jeweiligen Vorschriften der entsprechenden Zone
- Wohnzone W2 (§ 4)
- Wohnzone W3 (§ 5)
- Kernzone-Erhaltung (§ 7)
- Landwirtschaftszone (§ 18) |
| 3 | Bauweise | Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich dem Zweck der Zone unterzuordnen und sich hinsichtlich Proportionen, Stellung der Bauten, Bauart, Dachform, Baumaterial und farblicher Gestaltung ins Ortsbild einzufügen. |
| 4 | Baumasse | Gemäss Grundnutzungszone. Im Interesse einer optimalen Einpassung der Bauten kann die Baubehörde abweichende Baumasse vorschreiben. |
| 5 | Gestaltung | Spezifische Auflagen über die Gestaltung können im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren erfolgen. |
| 6 | Besonderes | Baugesuche innerhalb der Ortsbildschutzzone sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme einzureichen. |
-

§ 15**Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

-
- | | | |
|---|---------------|--|
| 1 | Zweck | Die Gestaltungspläne bezwecken eine gute, angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung von zusammenhängenden Flächen gemäss § 44 ff PBG. Die verdichtete Bauweise soll mit dem Gestaltungsplan ermöglicht bzw. gefördert werden. |
| 2 | Anwendung | Der Gestaltungsplan ist in den speziell im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten anzuwenden.
Das Gestaltungsplanverfahren kann auf freiwilliger Basis auch in anderen Gebieten angewendet werden. |
| 3 | Anforderungen | ^a Für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten generell die folgenden Anforderungen:

Aufzeigen eines gesamtheitlichen Baukonzeptes. Dieses soll Auskunft geben über die Bauweise, Nutzungsverteilung, Freiraumgestaltung, Spielplätze und Fussgängerverbindungen.

Aufzeigen einer haushälterischen, wohngerechten Erschliessung in Ergänzung der Erschliessungspläne, sowie die Organisation der Parkierung. |

Rücksichtnahme auf bestehende Orts- und Strassenbilder oder intakte Landschaftsteile, Grünflächen und Bepflanzungen.

Grünflächen (Siedlungs- und Erholungsräume) sind mit siedlungsgerechter Anordnung der Bepflanzungen (Hochstammbäume) mit einheimischen und standortgerechten Arten im Baukonzept darzustellen.

Im Gestaltungsplan ist die Bauetappierung aufzuzeigen.

^b Für die im Bauzonenplan bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten im Besonderen die im Anhang angeführten spezifischen Anforderungen.

4 Rechtsgültige
Gestaltungspläne

Im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bauzonenplanes bereits gültige Gestaltungspläne behalten ihre Rechtskraft, soweit diese im Plan mit dem entsprechenden Regierungsratsbeschluss vermerkt sind. Alle andern werden ausser Kraft gesetzt (siehe Anhang)

5 Ausnahmen

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 wird.

§ 16

Kulturobjekte

1 Generelle Vorschriften

Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.

2 Geschützte Objekte

Die im Bauzonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch 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.

§ 17

Reservezone (PBG § 27)

R

1 Zweck

Reserven für die langfristige Erweiterung der Bauzone.

2 Besondere Bestimmungen

Für die Zuweisung von Land der Reservezone in die Bauzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG durchzuführen.

Gesamtplan

§ 18

Landwirtschaftszone (PBG § 37 bis)

L

1 Zweck	Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.	
2 Nutzung	Bodenschonende, überwiegend bodenunabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG (Bundesgesetz über die Raumplanung) und PBG (Kant. Planungs- und Baugesetz).	
3 Bauweise	Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung mit vorzugsweise einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.	
4 Baumasse	Geschosszahl Gebäudehöhe Silos	1 G / max. 2 G max. 7.50 m max. 12.00 m
5 Gestaltung	Dachformen Dachneigung - Gerschilder/Walme Bedachung	Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer beidseitig gleich geneigt mind. 30°, max 45 ° max. 55 ° je nach bestehenden Bauten und Eternit braun oder rot.
6 Silos	Silos sind unauffällig zu plazieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- 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 sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen.	
8 Empfindlichkeitsstufe	ES III	

§ 19**Zone für Freizeit und Erholung****F+E**

-
- | | |
|-----------|--|
| 1 Zweck | Erstellen von notwendigen Bauten und Anlagen für Freizeit und Erholung. |
| 2 Nutzung | Gestattet sind Kleinbauten mit einer Gebäudehöhe von max 3.50 m. Im Bereich des Spielplatzes beträgt die max. Gebäudehöhe für Spielhäuser 4.50 m.
Notwendige Massnahmen zum Schutze der Umgebung sind im Baugesuchsverfahren zu prüfen. |
-

§ 20**Kommunale Naturschutzzone (PBG § 36)****NS**

-
- | | |
|--------------------------|---|
| 1 Zweck | Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere. |
| 2 Nutzung | Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen. Zulässig und notwendig sind Unterhaltsmassnahmen. (Vergl. Anhang) |
| 3 Bauten und Anlagen | Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind unzulässig, soweit sie nicht zur Erreichung des Schutzzieles erforderlich sind. |
| 4 Besondere Bestimmungen | Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel und ihnen gleichgestellte Erzeugnisse; Campieren, Feuer entfachen, Aussetzen von Tieren und Pflanzen, Verlassen der Wege sowie alle anderen Massnahmen, die dem Schutzziel zuwiderlaufen, sind nicht gestattet. |
| 5 Zuständigkeit | Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Energie- und Umweltschutzkommission. Sie kann die notwendigen Arbeiten durch Abschluss von Vereinbarungen Dritten übertragen (Landwirte, Förster, Vereine). |
| 6 Unterhaltskosten | Die notwendigen Mittel für den Unterhalt werden von der Einwohnergemeinde im Rahmen des Budget zur Verfügung gestellt. |
| 7 Ausnahmen | Über begründete Ausnahmen entscheidet die Energie- und Umweltschutzkommission. |

§ 21**Kommunale Uferschutzzone (PBG § 36)****US**

- | | |
|--------------------------|---|
| 1 Zweck | Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen |
| 2 Nutzung | Die Nutzung hat sich dem Ziel unterzuordnen; zulässig und notwendig sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie mähen der Borde, verjüngen und durchlichten der Ufergehölze usw. Für das Durchlichten ist die Zustimmung des Kreisförstern notwendig. |
| 3 Besondere Bestimmungen | Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet. |
-

§ 22**Waldrandschutzzone (PBG § 36)****WS**

- | | |
|--------------------------|--|
| 1 Zweck | Die Waldrandschutzzone bezweckt den Schutz der Waldränder vor baulicher Ausnützung und die Erhaltung bzw. Aufwertung des wertvollen Übergangsbereiches Wald/offenes Land/Bauzone. In Ergänzung zur naturschützerischen Behandlung des Waldrandes (stufiger, gebuchteter Aufbau) bezweckt sie zudem eine naturnahe Bewirtschaftung des dem Wald vorgelagerten Landes. |
| 2 Nutzung | Naturnahe landwirtschaftliche Bewirtschaftung. |
| 3 Bauten und Anlagen | In der Waldrandschutzzone dürfen keine Bauten und Anlagen, auch keine Kleinbauten nach § 3 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand wie Gartenhäuschen, Sitzbänke, Einfriedigungen, Kompostsilos, Grillplätze usw. sowie keine Wege und Strassen erstellt werden. |
| 4 Terrainveränderungen | Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie der Aufwertung der Waldränder als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen. |
| 5 Besondere Bestimmungen | Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist nicht zulässig. |

§ 23**Kommunales Vorranggebiet
Natur und Landschaft****N+L**

- | | |
|------------------|---|
| 1 Zweck | Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen, erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Detaillierte Ziele und Massnahmen sind im Anhang beschrieben. |
| 2 Nutzung | Die Grundnutzung richtet sich nach dem Zonenplan, soweit nicht durch Vereinbarung nach Abs. 3 anders geregelt. |
| 3 Vereinbarungen | 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. |
-

§ 24**Durch Abfälle belastete Standorte**

- | | |
|---------|---|
| 1 Zweck | Die stillgelegten Abfalldéponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der Technischen Abfallverordnung vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Wasserwirtschaft (AWW) 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. Für alle mit Abfällen belasteten Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von §12 der kantonalen Verordnung über Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV, BGS 812.52) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist. |
|---------|---|

§ 25**Schluss- und Übergangsbestimmungen**

- | | | |
|---|---------------|--|
| 1 | Verfahren | Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG). |
| 2 | Inkrafttreten | Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind. |
| 3 | Aufhebung | Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 10. Mai 1994 aufgehoben. |

Vom Gemeinderat beschlossen

Derendingen,

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. genehmigt

Solothurn,

Der Staatsschreiber:

Gestaltungsplanpflichtgebiete	A
Naturschutzzonen (kommunale)	B
Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft	C
Zonenvorschriften Tabelle	D

Gestaltungsplanpflichtgebiete (§ 15)

Gebiet	Spezifische Anforderungen
Areal Emmenhof GB 737	Wohnzone W 3 - Bebauungs- und Nutzungskonzept zwischen Kernbereich, Wohnnutzung, Industrie, Ortsbildschutz und Emmenkanal - Als Baumasse gelten die Bestimmungen der W3, die Nutzungsvorschriften können von der Kernzone übernommen werden - Aufzeigen der Erschliessung des Areals / Fusswegbeziehungen zum Pestalozziplatz, nicht durchgehend für Motorfahrzeuge - Angebot Parkraum (Parkraumkonzept) - Erhaltenswerte Baumbestände, soweit möglich in Bebauungsplanung integrieren - Einbezug Schluchtbach (evtl. Renaturierung) in die Umgebungsgestaltung - Stellenwert Villa Pfenninger (repräsentativer Bau) an der Peripherie zur Industriezone (Ortsbildschutz)
Blumensteinstrasse Süd GB 134	Wohnzone W2 - Aufzeigen eines einheitlichen Bebauungskonzeptes unter Berücksichtigung der Lärmsituation entlang der Bahnlinie sowie der angrenzenden Ortsbildschutzzone - Erschliessungssituation unter Einbezug der Bahnquerung Bodmattstrasse
Hauptstrasse GB 1150, 1151, 1152, 1514 z.T.	Gewerbezone mit Wohnanteil Ga - Aufzeigen der Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes - Rücksichtnahme auf Dorfeingang, Wald- bzw. Bachrand - Auf dem südlichen Teil (GB 1514) sind keine Hochbauten zugelassen

Ausserkraftsetzung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes werden folgende Gestaltungspläne ausser Kraft gesetzt

Narzissenweg RRB Nr. 2190 vom 3.7.1990

Naturschutzzonen (kommunale) (§19)

GB Nr. 5 (westlich Affolterwald)

Beschreibung

Das Grundstück liegt im Ton-Abbaugelände der ehemaligen Ziegelei Derendingen und liegt demzufolge bis ca. 2.30 m tiefer als die angrenzenden Gebiete. Die Parzelle ist allseitig umsäumt von Hecken und Ufergehölzen des Rütibaches und des Grützbaches. Infolge der Nähe zum Wald und zu den genannten Bächen, ist die Geländestufe in Bezug auf die ökologische Vernetzung der Lebensräume von grosser Bedeutung. (Vergl. auch die Angaben zum Vorranggebiet Natur und Landschaft N+L 1)

Ziele

Aufwertung der vorhandenen ökologisch wertvollen Strukturen, insbesondere jene für die bestehende Kreuzkrötenpopulation (Bestandteil der roten Liste).

Massnahmen

- Maximum

Es besteht die berechtigte Hoffnung, dass das Grundstück infolge seiner Topografie, seiner Bodenbeschaffenheit (Lehm) und der beiden Bäche, ohne nennenswerte bauliche Eingriffe zum Biotop aufgewertet werden kann.

- Minimum

Erreichen von Vernässungen des Grundstückes durch periodisches Einleiten von Bachwasser.

Jährlich einmaliges Auslichten der Bodenvegetation.

GB Nr. 7 (Bestehendes Biotop)

Vergl. Schutzzonenplan und -reglement sowie das Naturschutzinventar (RRB Nr. 778 vom 6. März 1990)

Zitat: "Erhalten der wertvollen Nassvegetation und des Tümpels als Laichplatz für die Kreuzkröten".

GB Nr. 403 (Dreispitz nördl. SBB)

Beschreibung

Die Parzelle liegt im Bereich, wo sich Grützbach und Kleine Oesch vereinigen. Sie bildet damit das südliche Ende eines dichten Netzes ökologisch wertvoller Strukturen.

Ziele

Aufwertung der vorhandenen ökologisch wertvollen Strukturen des Grundstückes und der Bachläufe mit ihrer Bestockung.

Massnahmen

Jährlich einmaliges Auslichten der Bodenvegetation

Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft (§ 22)

N+L 1, Ischlag, Dorfbach, Rütibach (westlich Affolterwald)

Beschreibung

Das Vorranggebiet erstreckt sich von der Grenze zur Gemeinde Luterbach nach Süden bis zur Bahnlinie und vom Waldrand bis zu den Sportanlagen. Das Gebiet ist infolge seiner Topografie, seiner Bäche und Hecken in Bezug auf die ökologische Vernetzung der Lebensräume besonders wertvoll. Damit wird auch Lebewesen mit einem grossen Bedarf schützender Strukturen der Wechsel innerhalb des Gebietes ermöglicht.

Ziele

Erhaltung und Aufwertung des ganzen Gebietes als unverbaute Freifläche mit landschafts-ästhetisch und ökologisch wertvollen Strukturen.

Erhalten und Aufwerten der naturnahen Bachläufe mit ihrer Bestockung.

Massnahmen

- Ausscheiden extensiv genutzter Wiesenstreifen entlang aller Gewässer im Gebiet (vergl. § 12.7 Schutzzonenreglement) und entlang der das Gebiet querenden Hecken.
- Extensive Nutzung in der Landwirtschaftszone.
- Schaffung und Pflege eines strukturreichen, gestuften Waldrandes.
- Freihaltung der gesamten Fläche von Hochbauten.

N+L 2, Bünthen, Grützbach

Beschreibung

Durch die Konzentration von mehreren Fliessgewässern, Grützbach, Neumattbach, Verbindungsbach und Emmekanal, bildet die Geländekammer, als ehemaliges Überschwemmungsgebiet auch Wässermatten genannt, ein Relikt der traditionellen Kulturlandschaft des Wasseramtes.

Im Westen schliesst das kantonale Vorranggebiet Natur Landschaft "Emme" unmittelbar an das Vorranggebiet an.

Ziele

Erhalten und Aufwerten der abwechslungsreichen, durch Bachläufe und Gehölze strukturierter Geländekammer

Massnahmen

- Sichern eines extensiv genutzten Wiesenstreifens beidseitig des Verbindungsbaches und des Neumattbaches. (Vergl. § 12.7 Schutzzonenreglement)
- Erhaltung der abwechslungsreichen Vegetation auf dem Damm des Emmekanal.

N+L 3, Sängelmatten, Kleine Oesch (beidseits der A1)

Beschreibung

Das Gebiet erstreckt sich beidseits der Autobahn A1 vom Eichholzwald über die Sängelmatt (östl. A1) resp. Rütelimatt (westl. A1) zum Kantonalen Reservat Oeschmatt-Dreispietz. Die Sängelmatt wird durch die naturnah verbaute und bestockte Kleine Oesch durchquert.

Ziele

Erhaltung des wertvollen Oeschlaufs mit seiner Bestockung und Aufwertung der Gebiete als Lebensraum.

Massnahmen

- Extensive Bewirtschaftung der gesamten landwirtschaftlichen Fläche.
- Pflege der wertvollen Uferbestockung entlang der Kleinen Oesch.
- Verhinderung weiterer Bauten.
- Kein Ausbau der Zufahrt auf das Areal.

N+L 4, Eichholz**Beschreibung**

Der westliche Teil des Eichholzes wird durch seine Altholzbestände mit Stieleichen und Hagebuchen geprägt. Dieser Teil ist im Kantonalen Richtplan als Vorranggebiet aufgenommen. Südlich des Waldhauses befindet sich ein zum Teil ausgetrockneter Bachlauf. Die Umgebung des Bachlaufs war offensichtlich früher durch einen Erlenbruchwald bestockt. Heute kann der Wald auf dem vernässten Boden als Traubenkirschen-Eschenwald mit Überresten eines Erlenbruchs bezeichnet werden. Beide Waldgesellschaften sind selten geworden und als Zeugen des früheren Gewässerreichtums im Wasseramt erhaltenswert.

Ziele

Erhalten des Eschenwaldes und der Bruchwaldrelikte im östlichen Teil des Eichholzes.
Aufwertung des zentralen Teils des Eichholzes.

Massnahmen

- Langfristiger Ersatz der vorhandenen Fichtenkulturen durch standortgerechte Waldgesellschaften.
- Erhaltung des für vernässte Standorte typischen Eschenwaldes südlich des Waldhauses.
- Schaffung und Pflege strukturreicher, gestufter Waldränder.

Zonenvorschriften-Tabelle

Zone	Ausnutzungsziffer	Grünflächenziffer	Geschosszahl	Gebäudehöhe
Wohnzone W2	0.45	40 %	1 oder 2	7.50 m
Wohnzone W3	0.60	40 %	2 oder 3	10.50 m
Wohnzone W4	0.70	40 %	3 oder 4	13.50 m
Kernzone Erhaltung	0.50	40 %	2	7.50 m
Kernzone	0.80	20 % Baumäquiv. 30 m ²	3 oder 4	13.50 m
Gewerbezone G a	-----	20 % Baumäquiv. 30 m ²		9.00 m
Gewerbezone G b	-----	20 % Baumäquiv. 30 m ²		12.00 m
Industriezone	-----	5 %		16.50 m
Zone für öffentl. Bauten u. Anlagen	-----	20 %	1, 2 oder 3	10.50 m