



**Rubrik:** ePublikation – Kommunale Rechtssammlung  
**Unterrubrik:** Raumplanung – Bauen – Umwelt – Energie – Verkehr  
**Publikationsdatum:** KABDA 20.10.2020  
**Meldungsnummer:** RS-DA40-0000000030

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Ossingen, Truttikerstrasse 7, 8475 Ossingen

## **700.1 Bau- und Zonenordnung**

Betrifft: 8475 Ossingen

**Erlasstitel:**  
700.1 Bau- und Zonenordnung

**Kurztitel:**  
BZO

**Erlasstext:**  
Bau- und Zonenordnung

**Ordnungsnummer:**  
700.1

**Inkraftsetzungsdatum:**  
23.11.2011

# **Bau- und Zonenordnung**

vom 23. November 2011

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Zonen und Zonenplan</b> .....	<b>2</b>
	Zonen .....	2
	Zonenplan .....	3
<b>2.</b>	<b>Kernzonen</b> .....	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen K1 und K2</b> .....	<b>3</b>
	Um- und Ersatzbauten .....	3
	Neubauten .....	3
	Nutzweise .....	4
	Gestaltungsgrundsatz .....	4
	Fassaden .....	4
	Dächer .....	5
	Umgebung .....	6
	Abbrüche .....	6
	Renovationen, nicht bewilligungspflichtige Massnahmen .....	7
<b>2.2</b>	<b>Ergänzende Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K1</b> .....	<b>7</b>
	Fassaden .....	7
	Dächer .....	7
<b>3.</b>	<b>Wohnzonen</b> .....	<b>8</b>
	Grundwerte .....	8
	Abstände .....	8
	Geschlossene Bauweise .....	8
	Dachgestaltung .....	9
	Attikageschoss .....	9
	Nutzweise .....	9
	Arealüberbauung .....	10
	Gestaltungspläne .....	11
<b>4.</b>	<b>Gewerbezone</b> .....	<b>12</b>
	Grundwerte .....	12
	Nutzweise, Einwirkungen .....	12
<b>5.</b>	<b>Zone für öffentliche Bauten</b> .....	<b>13</b>
	Grundwerte .....	13
<b>6.</b>	<b>Erholungszone</b> .....	<b>13</b>
	Grundwerte, Nutzweise .....	13
<b>7.</b>	<b>Weitere Bestimmungen</b> .....	<b>14</b>
	Fahrzeugabstellplätze .....	14
	Kehrichtabstellplätze .....	14
	Energie .....	15
	Baumschutz .....	15
	Modell bei Baueingabe .....	15
<b>8.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b> .....	<b>16</b>
	Inkraftsetzung .....	16

Die Gemeinde Ossingen erlässt, gestützt auf § 45 des am 1. September 1991 revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

# 1. Zonen und Zonenplan

## Zonen

### Art. 1

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt:

#### 1. Bauzonen

a) Kernzonen		
- kantonal schutzwürdiges Ortsbild	K1	ES III
- kommunal schutzwürdiges Ortsbild	K2	ES III
b) Wohnzonen		
- eingeschossige Wohnzone	W1/25	ES II
- zweigeschossige Wohnzone	W2/40	ES II
- zweigeschossige Wohnzone, mässig störendes Gewerbe zulässig	WG2/40	ES III
- dreigeschossige Wohnzone	W3/55	ES II
- dreigeschossige Wohnzone, mässig störendes Gewerbe zulässig	WG3/55	ES III
c) Gewerbezone	G	ES III
d) Zone für öffentliche Bauten		
- Schulareal	öB	ES II
- Kläranlage, Bahnareal	öB	ES III

#### 2. Weitere Zonen

a) Erholungszone	E	ES III
b) Freihaltezone	F	ES III
c) Reservezone	R	---
d) Landwirtschaftszone	L	ES III

<b>Zonenplan</b>	<b>Art. 2</b> <sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und Anordnungen innerhalb der Zonen sind der genehmigte Zonenplan 1:5'000 und die im Datensatz der amtlichen Vermessung erfassten Grenzen massgebend. Andere zur Orientierung abgegebene Zonenpläne sind rechtlich nicht verbindlich.
Rangordnung von Plänen	<sup>2</sup> Detailpläne zur Darstellung besonderer Institute der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan vor.

## 2. Kernzonen

### 2.1 Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen K1 und K2

<b>Um- und Ersatzbauten</b>	<b>Art. 3</b> <sup>1</sup> Bestehende Gebäude, die sich ins gewachsene Ortsbild einfügen, dürfen im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.  <sup>2</sup> Abweichungen gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild können insbesondere im Zusammenhang mit einer anderen Nutzweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung des Altbaus und des Ortsbildes dienen.  <sup>3</sup> Untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Lage des Gebäudes sowie des bisherigen Gebäudeprofils können im Interesse der Hygiene, des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit bewilligt oder angeordnet werden.  <sup>4</sup> Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassade möglich ist.  <sup>5</sup> Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.
<b>Neubauten Gestaltung</b>	<b>Art. 4</b> <sup>1</sup> Neubauten haben bezüglich ihrer Stellung und kubischen Gestaltung auf die bestehenden Bauten, den Frei- und Strassenraum besondere Rücksicht zu nehmen. Die gestalterische Gliederung und Durchblickung von Fassaden und Dächern hat gesamthaft und in den Details die Massstäblichkeit herkömmlicher Gebäude zu übernehmen.
Grundwerte	<sup>2</sup> Neubauten dürfen höchstens 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss

aufweisen. Sofern nicht die Rücksicht auf bestehende Gebäude eine geringere Gebäudehöhe erfordert, beträgt dieselbe max. 8.1 m.

Geschlossene Bauweise

<sup>3</sup> Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

Abstände

<sup>4</sup> Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach §§ 269-272 und 274 PBG. Bei Gebäuden, die die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden Ersatzmassnahmen zur Anwendung.

<sup>5</sup> Unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 2.0 m einzuhalten.

Strassenabstand

<sup>6</sup> Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

#### Art. 5

Nutzweise

Zulässig sind Wohnungen, Büros, Praxen und mässig störende Gewerbebetriebe.

#### Art. 6

Gestaltungsgrundsatz

<sup>1</sup> Die Gestaltung hat dem Gebäudetyp zu entsprechen. Dabei ist zwischen Umbau und Renovation traditioneller Wohnteile und Wohnbauten, Umbau und Umnutzung von Scheunenteilen sowie Neubauten zu differenzieren. Die traditionelle Unterteilung der Gebäude in Wohn- und Ökonomieteil soll sichtbar bleiben. Projekte mit angemessener zeitgenössischer Architektur sind im Sinn der Gestaltungsvorschriften zulässig.

<sup>2</sup> Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von einem durch den Gemeinderat eingesetzten Fachgremium als gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden.

#### Art. 7

Fassaden  
Fenster

<sup>1</sup> Fenster haben in der Regel eine hochrechteckige Form aufzuweisen und sind mit einer Sprosseneinteilung zu versehen. Grundsätzlich sind die Sprossen aussenliegend anzubringen. Die Grösse und Verteilung der Fenster hat in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.

<sup>2</sup> Bei Neu- und Ersatzbauten sowie bei Umbauten im Zusammenhang mit Umnutzungen sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf

Fenstersprossen kann verzichtet werden. Diese Erleichterung gilt nur, sofern sie dem Gebäudecharakter entspricht und sich gut in das Erscheinungsbild der Umgebung einordnet.

<sup>3</sup> Reihenfenster und Schaufenster sind klein zu halten und in Anpassung an die übrigen Fenster zu unterteilen und zu gliedern.

Farbgebung

<sup>4</sup> Verputz ist in hellen Farbtönen zu halten. Riegelwerk ist rot bis rotbraun zu halten oder in natur zu belassen. Bretterverschalungen haben sich farblich gut ins Ortsbild einzufügen. Andere Farbgebungen zur Rekonstruktion ursprünglicher Zustände bleiben vorbehalten.

### Art. 8

**Dächer**

Dachneigung

<sup>1</sup> Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von mindestens 35° und maximal 43° vorzusehen. Bei traditioneller Bauweise sind im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet. Für Gebäude und Gebäudeteile mit einer grössten Höhe von max. 5.0 m sind auch Pultdächer zulässig.

Andere Dachformen

<sup>2</sup> Auf Anbauten, Erweiterungen von Hauptgebäuden und besonderen Gebäuden sind auch Pult- und Schleppdächer gestattet.

Terrassen

<sup>3</sup> Auf eingeschossigen Anbauten, die an ein Hauptgebäude anschliessen sind als Terrassen gestaltete Flachdächer zulässig.

Bedachungsmaterial

<sup>4</sup> Die Dächer sind mit Ton-Ziegeln in ortsüblicher Farbe und, wo Art und Stellung des Gebäudes es rechtfertigen, mit Biberschwanzziegeln zu decken. Ortgangziegel sind nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen

<sup>5</sup> Für Bauten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind im erforderlichen Umfang auch andere als herkömmliche Materialien zulässig. Sie haben sich gut in die Umgebung einzufügen und dürfen weder stark reflektierend noch grellfarbig sein.

Dachvorsprünge

<sup>6</sup> Das Dach ist allseitig vorspringend zu gestalten. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.

Dachaufbauten

<sup>7</sup> Dachaufbauten für technische Ausrüstungen sind auf ein Mindestmass zu beschränken.

<sup>8</sup> Für die Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses notwendige Dachaufbauten sind in der Form von Schleppgauben oder Lukarnen zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet und verteilt sind. Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Für Dachaufbauten soll dasselbe Bedachungsmaterial verwenden.

det werden wie für das Hauptdach.

<sup>9</sup> Je Dachfläche sind nur Dachaufbauten von gleicher Form zulässig.

Dachflächenfenster

<sup>10</sup> Einzelne Dachflächenfenster sind zulässig. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen.

<sup>11</sup> Dachflächenfenster dürfen pro Fenster eine Glasfläche von 0.45 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

<sup>12</sup> Andere Belichtungsflächen im Dach können bewilligt werden, wenn sie das Dach in seiner flächigen Eigenart nicht verändern und von aussen möglichst nicht in Erscheinung treten.

Dacheinschnitte

<sup>13</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

#### **Art. 9**

**Umgebung**

Terrainhöhe

<sup>1</sup> Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, wie dies der herkömmlichen Bauweise entspricht. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird.

Gestaltung

<sup>2</sup> Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.

<sup>3</sup> Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.

Garagen, Autoabstellplätze

<sup>4</sup> Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen sind möglichst unauffällig einzugliedern. Es ist darauf zu achten, dass chaussierte, gepflästerte und andere nicht bodenversiegelnde Beläge abwechseln.

Reklamen

<sup>5</sup> Es sind nur Werbeformen für Eigenwerbung zulässig, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen. Selbstleuchtende Reklamen sind nicht zulässig.

**Abbrüche**

#### **Art. 10**

Der Abbruch von Gebäuden ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.



**Renovationen,  
nicht bewilli-  
gungspflichtige  
Massnahmen**

### **Art. 11**

Die Gestaltungsdetails sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen als Richtlinien massgebend.

## **2.2 Ergänzende Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K1**

**Fassaden**  
Fenster / Türen

### **Art. 12**

<sup>1</sup> Fenster und Türen sind mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein zu versehen.

<sup>2</sup> Es sind Fensterläden anzubringen. Fensterläden und Türen, sind in herkömmlich wirkenden Formen zu gestalten und sind auf die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen.

<sup>3</sup> Bei Neu-, Ersatz- und Umbauten sind auch andere Fenster- und Türenformen zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden. Diese Erleichterungen gelten nur sofern sie dem Gebäudecharakter entsprechen und sich gut in das Erscheinungsbild der Umgebung einordnen.

Balkone

<sup>4</sup> Balkone sind in der Regel als traufseitige Lauben gestattet und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

<sup>5</sup> Bei Ersatz- und Neubauten sind auch andere Balkone bis ins 2. Geschoss zulässig, sofern sie dem Gebäudecharakter entsprechen und sich gut in das Erscheinungsbild der Umgebung einordnen.

Loggias

<sup>6</sup> Bei Um-, Ersatz- und Neubauten sind auch Loggias zulässig.

Aussentreppen

<sup>7</sup> Bei traditionellen Wohnteilen und Wohnbauten sind Aussentreppen in Holz, Sandstein oder Kunstsandstein auszuführen.

**Dächer**  
Dachaufbauten

### **Art. 13**

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 1/4 der dazugehörenden Fassadenlänge nicht übersteigen. Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden.

### 3. Wohnzonen

#### Art. 14

#### Grundwerte

Es gelten folgende Massvorschriften:

		W1/25	W2/40 WG2/40	W3/55 WG3/55
- Ausnützungsziffer	max.	25 %	40 %	55 %
- Grundabstand	min.	4.0 m	5.0 m	5.0 m
- grosser Grundabstand	min.	--	--	8.0 m
- Vollgeschosse	max.	1	2	3
- Anrechenbare Dachgeschosse <sup>1</sup>	max.	1	1	1
- Anrechenbare Untergeschosse <sup>1</sup>	max.	1	1	--
- Gesamtlänge	max.	25.0 m	40.0 m	40.0 m
- Gebäudehöhe	max.	4.8 m	8.1 m	11.4 m

#### Art. 15

#### Abstände

Grosser Grundabstand

<sup>1</sup> In den Zonen W3/55 und WG3/55 ist gegenüber der am meisten gegen Süden gerichteten Längsseite der grosse Grundabstand einzuhalten. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

Besondere Gebäude

<sup>2</sup> Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.

Unterirdische Gebäude

<sup>3</sup> Unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 2.0 m einzuhalten.

#### Art. 16

#### Geschlossene Bauweise

Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der zonen-gemässen Höchstlänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

<sup>1</sup> Die Anrechenbarkeit bezieht sich auf die Geschosszahl gemäss § 276 PBG und nicht auf die Ausnützungsziffer nach § 255 PBG.

- Dachgestaltung**
- Art. 17**
- <sup>1</sup> Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 25°-45° vorzusehen. Andere Dachformen können zugelassen werden, sofern sie sich gut einordnen und die grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt.
- <sup>2</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet sowie gut verteilt sind.
- <sup>3</sup> In der W3/55 und WG3/55 sind im Rahmen eines Gestaltungsplans Flach- oder Pultdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden.
- Attikageschoss**
- Art. 18**
- <sup>1</sup> Die Bestimmungen zum Attikageschoss gelten in der W3/55.
- <sup>2</sup> Die Grundfläche des Attikageschosses darf maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden dritten Vollgeschosses betragen.
- <sup>3</sup> Das Attikageschoss kann auch ausserhalb der Ebene liegen, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen Flachdachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt wird.
- <sup>4</sup> Das Attikageschoss ist von den übrigen Geschossfassaden gestalterisch abzugrenzen.
- Nutzweise**
- Art. 19**
- <sup>1</sup> In der Zone W1/25 ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 Abs. 1 PBG zulässig.
- <sup>2</sup> In der Zone W2/40 und W3/55 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.
- <sup>3</sup> In den Zonen WG2/40 und WG3/55 ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

**Arealüberbauung****Art. 20**

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 2'500 m<sup>2</sup> umfassen.

<sup>2</sup> Die Ausnutzungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal ein Fünftel erhöht werden.

<sup>3</sup> Von der zonengemässen Beschränkung der Gebäudelänge kann abgewichen werden.

<sup>4</sup> Voraussetzung zur Erreichung des Arealüberbauungsbonus ist der Einsatz von mindestens 80% erneuerbarer Energien zur Beheizung und Wassererwärmung.

<sup>5</sup> Diese Bestimmungen gelten auch, wenn anstelle einer Arealüberbauung ein Gestaltungsplan festgesetzt wird.

**Gestaltungspläne****Art. 21**

<sup>1</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen „Thalacker“, „Orenberg“ und „Neunfornerstrasse“ besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

<sup>2</sup> In allen Bereichen sind Bauten, Anlagen und Umschwung gut in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen, die Übergänge zu angrenzenden Quartieren sind sorgfältig zu gestalten und es ist eine hohe Wohn- und Freiraumqualität anzustreben.

<sup>3</sup> Im Gestaltungsplanbereich „Thalacker“ ist grundsätzlich eine verdichtete Bauweise anzustreben. Zur Beheizung und Wassererwärmung der Neubauten sind mindestens 80% erneuerbare Energien einzusetzen.

<sup>4</sup> Im Gestaltungsplanbereich „Orenberg“ ist als Grundlage für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Die Dammstrasse darf für den motorisierten Verkehr keine direkte Verbindung zur Truttikerstrasse aufweisen. Grundsätzlich ist eine verdichtete Bauweise anzustreben. Zur Beheizung und Wassererwärmung der Neubauten sind mindestens 80% erneuerbare Energien einzusetzen. Die Etappierung des Gebiets ist im Gestaltungsplan aufzuzeigen.

<sup>5</sup> Im Gestaltungsplanbereich „Neunfornerstrasse“ hat die Haupteinerschliessung der Neubauten für den motorisierten Verkehr ab der Neunfornerstrasse zu erfolgen. Es ist eine Überbauung mit Mehrfamilienhäusern vorzusehen. Zur Beheizung und Wassererwärmung der Neubauten sind mindestens 80% erneuerbare Energien einzusetzen. Die Etappierung des Gebiets ist im Gestaltungsplan aufzuzeigen. Ferner ist die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung im Gestaltungsplan sicherzustellen.

## 4. Gewerbezone

### Art. 22

#### Grundwerte

<sup>1</sup> Es gelten folgende Massvorschriften:

	G
- Baumassenziffer	max. 5.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
- Gebäudehöhe	max. 11.4 m
- Firsthöhe	max. 5.0 m

#### Abstände

<sup>2</sup> Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach §§ 269-274 PBG und § 14 BBV II.

#### Geschlossene Bauweise

<sup>3</sup> Das Zusammenbauen an einer Grenze ist im Rahmen von § 287 PBG und mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn gestattet.

#### Nutzweise, Einwirkungen

### Art. 23

<sup>1</sup> In der Gewerbezone sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

<sup>2</sup> Mässig störende Betriebe sind zulässig.

## 5. Zone für öffentliche Bauten

### Art. 24

**Grundwerte**  
Abstände

<sup>1</sup> Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

Gestaltungsplanpflicht

<sup>2</sup> Alle weiteren Grundwerte für neue Bauten und Anlagen sind in einem Gestaltungsplan festzusetzen.

<sup>3</sup> Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind Um- und Ersatzbauten, besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sowie Provisorien und befristete Bauvorhaben.

Energie

<sup>4</sup> Zur Beheizung und Wassererwärmung sind erneuerbare Energien einzusetzen und der Energieverbrauch insgesamt zu optimieren.

## 6. Erholungszone

### Art. 25

**Grundwerte, Nutzungsweise**

<sup>1</sup> In der Erholungszone Niderwiesen sind Sport- und Erholungsanlagen zulässig.

<sup>2</sup> Die Grundwerte für neue Bauten und Anlagen sind in einem Gestaltungsplan festzusetzen.

<sup>3</sup> Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind Um- und Ersatzbauten, besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sowie Provisorien und befristete Massnahmen.

## 7. Weitere Bestimmungen

### Art. 26

#### Fahrzeugabstell- plätze

##### Wohnungen

- <sup>1</sup> Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze beträgt:
- freistehende Einfamilienhäuser    2    Plätze pro Haus
  - Reiheneinfamilienhäuser            1.5 Plätze pro Haus
  - Mehrfamilienhäuser                    1    Platz pro Wohnung mit bis 4  
Zimmer
  - 1.5 Plätze pro Wohnung mit 4 ½  
Zimmer und mehr

<sup>2</sup> Ein Garagevorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 5 m beträgt.

<sup>3</sup> Pro 3 Reiheneinfamilienhäuser bzw. 3 Wohnungen ist je 1 zusätzlicher Besucherplatz vorzusehen. Teilflächen sind aufzurunden.

<sup>4</sup> Garagevorplätze und Autoabstellplätze sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

##### Andere Grundstück- nutzungen

<sup>5</sup> In allen anderen Fällen von Grundstücksnutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“.

##### Zweirad- und Kinder- wagenabstellplätze

<sup>6</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind an gut zugänglichen Orten genügend überdeckte Zweirad- und Kinderwagenabstellplätze vorzusehen.

### Art. 27

#### Kehrichtabstellplätze

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind.

<sup>2</sup> Bei grösseren Überbauungen sind Unterflurcontainer zu prüfen.



**Energie****Art. 28**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu projektieren und auszuführen, dass möglichst erneuerbare Energie eingesetzt und der Energiebedarf insgesamt optimiert werden können.

<sup>2</sup> Bauherren oder Architekten wird durch den Energieberater der Gemeinde eine Fachberatung angeboten. Es ist bereits im frühen Projektstadium Kontakt aufzunehmen.

<sup>3</sup> Bauherrschaften, die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie erstellen, können eine Unterstützung beantragen.

<sup>4</sup> Sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen sind gemäss Art. 18a des Bundesgesetzes über die Raumplanung zu bewilligen, sofern keine Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung beeinträchtigt werden.

**Baumschutz****Art. 29**

<sup>1</sup> In allen Bauzonen ist der vorhandene Baumbestand möglichst zu schonen und zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind standortgerechte, einheimische Arten zu bevorzugen. Zu diesen Zwecken können Auflagen gemacht werden.

<sup>2</sup> Zur optischen Abgrenzung der Kern- und Gewerbezone, entlang von Strassen und entlang der Grenze des Siedlungsgebietes kann im Baubewilligungsverfahren die Baumpflanzpflicht angeordnet werden. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

**Modell bei Baueingabe****Art. 30**

In den Kernzonen, bei Arealüberbauungen und bei Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat für die Beurteilung von Anbauten, Ersatzbauten und Neubauten ein Architekturmodell in geeignetem Massstab oder andere aussagekräftige Visualisierungen verlangen. Dabei ist auch die nähere bauliche und landschaftliche Umgebung darzustellen.

## 8. Schlussbestimmungen

### Inkraftsetzung

#### Art. 31

<sup>1</sup> Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, sachliche und/oder örtliche Teilgenehmigungen einzuholen.

Genehmigung der Bau- und Zonenordnung durch die Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE/56/2012 vom 13. April 2012. Rechtskräftig ab 21. April 2012.