

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 5

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnut- zung	Gebäude- Firsthöhe	Gebäude- länge max.	Grenzabstand		Empfind- lichkeits- stufe	Zonenvor- schriften
						klein	gross		
Kernzone	KN braun mit Raster	2 -3	o	o	o	4 m x	-	III	§ 6
Dorfzone	D braun	2 -3	o	o	o	4 m x	-	III	§ 7
Ein- + Zwei- familienhauszo- ne	E gelb	-	0.35	vgl. § 9	25 m	4 m	7 m	II	§ 8
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.45	-	30 m	4 m	7 m	II	§ 8
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.5	-	30 m	6 m	10 m	II	§ 8
Wohn- + Gewerbe- zone 2	WG2 orange schraf- fiert	2	0.5 ¹⁾ 0.6 ²⁾	-	30 m x	4 m	7 m	III	§ 9
Wohn- + Gewerbezone Schwaderhof	WG S rot/violett schraff.	o	o	10 m ³⁾ x	o	o	o	III	§ 9 bis
Spezialzone Färbi ⁴⁾	SP F rot mit Raster	2-3 ⁴⁾	o	4)	o	o	o	III	§ 9 ter
Gewerbe- zone	G violett	o	o	10 m ³⁾ x	o	o	o	III	§ 10
Zone für öff. Bauten + Anlagen	OeBA grau	o	o	o	o	o	o	II	§ 11
Grünzone	Gr grün	o	o	o	o	o	o	II	§ 12

¹⁾ reine Wohnnutzung/ reine Gewerbenutzung

²⁾ Total gemischte Nutzung

³⁾ Gebäudehöhe

⁴⁾ Konkretisierung im Rahmen des Gestaltungsplanes

²Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen KN, D und WG 2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

§ 9^{ter2)}

Spezialzone Färbi

¹Die Spezialzone Färbi mit Gestaltungsplanpflicht dient dem Wohnen und dem Gewerbe (Empfindlichkeitsstufe III). Die bauliche Dichte wird im Gestaltungsplan festgelegt.

²Für Wohnbauten beträgt die Gebäudehöhe 2 bis 3 Geschosse. Im Gestaltungsplan kann an ortsbaulich begründeten Stellen auf max. 4 Geschosse erhöht werden. Die Geschosshöhen für Wohnbauten und die Gebäudehöhe der gewerblich genutzten Bauten werden im Gestaltungsplan festgelegt.

³Für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans ist ein vom Gemeinderat genehmigtes Konzept verbindlich einzuhalten. Das Konzept soll im Grundsatz folgende Aussagen enthalten:

- Den Schutz und die Erhaltung der bestehenden Fabrikvilla mit umgebendem Park.
- Die Öffnung und Renaturierung des eingedolten Fließgewässers.
- Die ordnungsgemässe Beseitigung oder Versiegelung der auf dem Areal bestehenden Altlasten nach den Vorschriften des Kantons.
- Die Möglichkeit der Erhaltung, Wiederverwendung und Umnutzung bestehender Bausubstanz der alten Fabrik (z.B. Volumenerhalt Gebäude Nr. 43 und Shedteil Gebäude Nr. 39).
- Die Wohnformen der verschiedenen, etappenweisen Entwicklungsstufen berücksichtigen die aktuellen Bedürfnisse in der Gemeinde.
- Für Fussgänger und Velofahrer sind direkte Beziehungen zum Dorfkern und die Anschlüsse an das bestehende Fussweg- und Radwegnetz zu gewährleisten.

⁴An die bauliche Gestaltung und an die Architektur werden hohe Anforderungen gestellt. Die Qualität hat den Anforderungen an Arealüberbauungen (§ 21 ABauV) zu genügen.