

### 3.1 Bauzonen

#### 3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

#### § 5

#### Bauzonen

<sup>1</sup>Der 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 schraff- tiert	2	0.5 <sup>1)</sup> 0.6 <sup>2)</sup>	-	30 m x	4 m	7 m	III	§ 9
Wohn- + Gewerbezone Schwaderhof	WG S rot/violett schraff.	o	o	10 m <sup>3)</sup> x	o	o	o	III	§ 9 bis
Gewerbe- zone	G violett	o	o	10 m <sup>3)</sup> 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

<sup>1)</sup> reine Wohnnutzung/ reine Gewerbenutzung

<sup>2)</sup> Total gemischte Nutzung

<sup>3)</sup> Gebäudehöhe

<sup>2</sup>Die 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.

<sup>3</sup>In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>4</sup>Wo 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<sup>bis1)</sup>

*Wohn- und  
Gewerbezone  
Schwaderhof  
Ziel, Zweck,  
Grundsätze*

<sup>1</sup>Die Wohn- und Gewerbezone Schwaderhof dient der Erhaltung und Entwicklung des alten Fabrikareals. Für das Hauptgebäude besteht ein Abbruchverbot. In der Projektierungsphase von Bauvorhaben ist der Gemeinderat frühzeitig zu konsultieren.

*Nutzung*

Die Zone ist bestimmt für Wohnen und mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen. Es sind nur wenig verkehrserzeugende gewerbliche Nutzungen wie, Künstleratelier, handwerkliche Betriebe, kleinere Dienstleistungsbetriebe, Architekturbüro, Arztpraxen udgl. zulässig.

*Umbau, Umnutzung,  
Erweiterung, Neubau*

<sup>2</sup>Bauten im alten Fabrikareal dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die bestehende Baustruktur und das Erscheinungsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen. Ausnahmsweise kann der Gemeinderat Neubauten bewilligen, wenn die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist oder wenn durch einen Neubau eine Verbesserung im Sinne der bestehenden Baustruktur und des Erscheinungsbildes erreicht wird.

*Konzept  
Nutzungsstruktur*

<sup>3</sup>Die Grundeigentümer erstellen für das alte Fabrikareal unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept/ Reglement zur Regelung der Nutzungsstruktur und bei Stockwerkeigentum udgl. die Organisation unter den Grundeigentümern.

*Lärmschutz*

<sup>4</sup>Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

*Massvorschriften*

<sup>5</sup>Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten — vorab der nachbarlichen — Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, des Orts- und Landschaftsbildes und allfälliger weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Ausnützung, die Gebäudemasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände. Als Richtlinie für die maximale Gebäudehöhe gilt in der Regel 10.0 m. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

An- und Nebenbauten, Balkone und Terrassen haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Für Balkone und Terrassen gilt zusätzlich Abs. 7.

*Einordnung,  
Fachbericht*

6 Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen (vgl. § 45 BNO).

Bei baulichen Veränderungen an Fassade und Gebäudehülle beauftragt der Gemeinderat nach Anhörung der Bauherrschaft auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung eines Fachgutachtens. Das Fachgutachten ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

*Balkone und  
Terrassen*

7 Balkone haben sich architektonisch einwandfrei in das bauliche Konzept (Harmonie mit der Fassade) einzugliedern; insbesondere in Form, Material und Farbgebung. Sofern eine gute Eingliederung gewährleistet ist, dürfen Balkone bis an die Bauzonengrenze erstellt werden.

*Umgebungsgestaltung*

8 Die Begrünung und die Gestaltung der Umgebung ist in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen und mit dem Baugesuch einzureichen.