



Gemeinde Turgi

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom:	13. Februar 2017 bis 31. März 2017
Vorprüfungsbericht vom:	19. Februar 2018
Öffentliche Auflage vom:	28. Mai 2018 bis 26. Juni 2018
Beschluss Gemeindeversammlung vom:	21. Februar 2019 21. November 2019

Der Gemeindeammann:

Genehmigung:

Der Gemeindeschreiberⁱⁿ:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. ~~2023-000227~~ vom 1. März 2023
mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei
Aarau, den 17. Mai 2023

Abteilung Raumentwicklung BVU

1. TEIL Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes
Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

2. TEIL Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungs-
grundsätze

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung dient

- der Erhaltung und Entwicklung der Standortattraktivität unter Beachtung der Ortsbildprägenden Bauten, der landschaftsprägenden Elemente und der guten Erreichbarkeit
- der Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität, insbesondere entlang den lärmbelasteten Verkehrsachsen
- der Erhaltung und Verstärkung der Identitäten der Quartiere durch eine sorgfältige Einpassung von Neu- und Umbauten in die bestehende Siedlungsstruktur
- der Respektierung (Erhaltung) der typischen baulichen und landschaftlichen Eigenschaften (Qualitäten) des Ortes
- der Förderung einer architektonisch, ökologisch und ökonomisch verträglichen Verdichtung und Entwicklung
- der haushälterischen Nutzung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz
- der Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Erholen, insbesondere im Zentrum und um den Bahnhof

- der Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau, für Kleingewerbe, Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten
- der Abstimmung der Siedlungsentwicklung und der Belange des Verkehrs, insbesondere zur Stärkung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs
- der Erhaltung der Erholungs- und Landschaftsqualität, insbesondere der Beibehaltung und Pflege der vielfältigen Naturräume
- der Reduktion des Gesamtenergiebedarfs und der Steigerung der Energieeffizienz mit Verwendung erneuerbarer Energien
- der Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen Aspekte.

² Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wald und Wasser erfolgen.

³ Die Planungsgrundsätze sind als Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, insbesondere bei der Erschliessungs- und Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Gestaltungs-
planpflicht

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen mit Gestaltungsplanpflicht dürfen erst erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt.

² Im Rahmen eines Gestaltungsplanes ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Darüber hinaus können, ebenfalls nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes, innerhalb der im Bauzonenplan bezeichneten Bereiche bis 8 Vollgeschosse bewilligt werden. In diesen Fällen haben sich die Bauten einwandfrei in die Ortsbauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen und müssen besonders sorgfältig gestaltet sein. Der Schattenwurf auf angrenzende Gebiete darf die natürliche Besonnung nicht übermässig beeinträchtigen.

³ Der Gemeinderat kann das Vorliegen eines Gestaltungsplanes verlangen,

- wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Neuüberbauung grösserer überbauter und unüberbauter Areale zu einer insgesamt besseren Gesamtlösung beiträgt,
- oder wenn eine gesamtheitlich geplante Aufwertung des Strassenraumes erreicht werden soll.

⁴ Der Gestaltungsplan Bahnhofareal Nord bildet die Grundlage zur Entwicklung eines gemischt genutzten Schildes, eines funktional überzeugenden Umsteigeortes des öffentlichen Verkehrs, sicheren und durchgehenden Fuss- und Radwegbeziehungen sowie gut gestalteten Aufenthaltsbereichen. Das im Gestaltungsplan festzulegende Baukonzept muss aus Varianten hervorgehen, welche der Gemeinderat unter Beizug von Fachleuten beurteilt.

⁵ Der Gestaltungsplan Bahnhofareal Süd dient zur Sicherstellung der in § 14 BNO formulierten Zweckbestimmungen. Im Gestaltungsplan ist folgendes zu berücksichtigen:

- sorgfältig auf die örtliche Situation eingehende bauliche Konzeption,
- konzeptionell einwandfreier Umgang mit den Lärmimmissionen,
- differenziert nutzbare Aussenräume mit öffentlichen, allgemein zugänglichen und privaten Bereichen,
- Fuss- und Radwege mit optimaler Anbindung an den Bahnhof und die umliegenden Quartiere,
- angemessene Auseinandersetzung mit der Störfallvorsorge.

⁶ Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist eine Schutzentlassung der Objekte B14 und B15 möglich, sofern daraus eine gesamthafte bessere Lösung in der Ortsbaulichen, Aussenräumlichen und Erschliessungstechnischen Konzeption resultiert. Für die aus dem Schutz entlassenen Bäume ist ein angemessener ökologischer Ersatz zu sichern.

2.3 Mehrwertausgleich

§ 5

Mehrwertabgabe

¹ Bei Einzonungen erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von 30 % des Mehrwertes.

2.4 Weitere Planungsinstrumente

§ 6

Kommunale
Richtpläne

¹ Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw. Der Gemeinderat erlässt insbesondere für das Areal Bahnhof und das Quartier Weichlen einen Richtplan zur Sicherstellung einer gesamthafte koordinierten und qualitätsvollen Siedlungsentwicklung.

² Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für den Erlass ist der Gemeinderat.

§ 7

Inventare
Grundlagenpläne

¹ Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten, Kulturobjekte) und Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Gefahrenkarte Hochwasser, Landschaftsentwicklungsprogramm) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

² Inventare und Grundlagenpläne sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung auf das Grundeigentum und sind nach Bedarf zu überprüfen und anzupassen.

§ 8

Verdichtung

¹ Die Gemeinde strebt eine massvolle Verdichtung an, welche die Eigenheiten der Quartiere in sich und im Bezug zur Nachbarschaft berücksichtigt. Sie setzt sich für eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Strassenräumen ein. Sie verfolgt ein qualitatives Wachstumsziel, in welchem die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität und die Steigerung der Einwohnerzahl innerhalb der überbauten Bauzonen im Vordergrund stehen.

² Die Gemeinde unterstützt Projektverfassende und Bauherrschaften in qualitativen Belangen sowie in bau- und planungsrechtlichen Fragen.

§ 9

Wettbewerb

¹ Der Gemeinderat kann, unter Wahrung eines genügenden öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit, bei folgenden Planungs- oder Realisierungsabsichten einen Wettbewerb oder Studienauftrag verlangen:

- ab 3 oder mehr Vollgeschossen oder ab einer Ausnützungsziffer von 0.7
- in 2-geschossigen Zonen bei Vorliegen eines besonderen öffentlichen Interesses wie z.B. bei grösseren Flächen, schwierig überbaubaren oder gut einsehbaren Hanglagen.

² Ab 4 Vollgeschossen ist die Durchführung eines Wettbewerbes oder Studienauftrages Pflicht. Solche Planungsverfahren sind zwingende Voraussetzung für Gestaltungspläne. Bei der alleinigen Beanspruchung von § 10 Abs. 3 BNO und im Rahmen des mittels Arealüberbauung möglichen Masses ist kein solches Verfahren erforderlich.

3.1 Bauzonen

§ 10

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollge- schosse	Aus- nutzung	Gesamt höhe	Grenzabstand klein gross		Empfindlich- keitsstufe	Zonenvor- schriften
Dorfkernzone 1 DK1	3-4* (Abs. 3)	-	13m*	4m*	---	III	11
Dorfkernzone 2 DK2	2-3* (Abs. 3)	0.70*	11m*	4m*	---	III	12
Dorfzone DZ	2*	-	11m*	4m*	---	III	13
Wohn- und Gewerbe- zone Bahnhofareal Süd WG BS	3-4* (Abs. 4)	-	13m*	4m	---	III	14
Wohnzone 2 W2	2	0.55	11m	4m	6m	II	15
Wohnzone 2 Erhaltung W2E	2	0.45	11m	4m	8m	II	15
Wohnzone 3 W3	3	0.65	13m	4m	6m	II	15
Wohnzone 3+ W3+	3	0.75	13m	5m	10m	II	15
Wohn- und Gewerbezone WG3	3	0.75	14m	5m	10m	III	16
Gewerbe- und Wohnzone GW	-	-	14m*	5m*	---	III	17
Gewerbezone GE	-	-	**	**	---	IV	17
Parkzone PZ	-		-	-	-	II	18
Spezialzone Spinnerei SZ	Gemäss Richtprojekt					III	19
Zone für öff. Bauten und Anlagen OE	-	-	**	**	**	II / III	20
Grünzone GR						III	21
Freihaltezone FH						III	22

² Die mit * bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesen bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung entsteht und der Zonenzweck und die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden. Die mit ** bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Einzelfall fest.

³ In den Dorfkernzonen sind Gebäude mit 4 (DK1) bzw. mit 3 (DK2) Vollgeschossen zulässig, sofern sie weder ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss noch ein begehbares Flachdach aufweisen.

⁴ In der Wohn- und Gewerbezone Bahnhofareal Süd (WG BS) sind Gebäude mit 4 Vollgeschossen zulässig, sofern sie weder ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss noch ein begehbares Flachdach aufweisen.

Abweichungen bei
gewerblichen Nut-
zungen

⁵ In den Zonen DK1, DK2 und WG3 haben gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von mindestens 4 m aufzuweisen. In solchen Fällen sind Abweichungen von der Höhe der Vollgeschosse gegenüber § 22 BauV zulässig.

Lärmvorbelastung

⁶ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 11

Dorfkernzone 1
DK1

¹ In der Dorfkezone DK1 sollen die bestehenden Zentrumsbereiche unter Rücksichtnahme auf die kulturhistorisch bedeutsamen Bauten der Industriekultur erhalten und qualitativ entwickelt werden. Angestrebt wird eine attraktive Nutzungsmischung mit einem angemessenen Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungen.

² Zulässig sind Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte und Restaurants.

³ In den Erdgeschossen unmittelbar entlang der Bahnhofstrasse sind Gewerbe und Dienstleistungen, nach Möglichkeit mit Publikumsverkehr, vorzusehen. Wohnen ist nur soweit zulässig, als eine unmittelbare räumliche und funktionale Verbindung mit solchen Nutzungen ausgewiesen werden kann. Die architektonische Gestaltung der Erdgeschosse hat sich am Primärzweck zu orientieren. Südlich der Kantonsstrassenparzelle Nr. 3 bezieht sich der Geltungsbereich dieser Bestimmung auf die Parzelle Nr. 97 (Liegenschaft Rest. Diana) und auf die Parzelle Nr. 98 (SBB-Areal westlicher Teil bis zur bestehenden Ausfahrt).

⁴ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten haben bezüglich architektonischer Gestaltung und volumetrischer Erscheinung sowie in ihrer Stellung zu den Nachbargebäuden und zum öffentlichen Aussenraum die bestehende Siedlungsstruktur zu unterstützen und zu ergänzen.

⁵ Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten. Sie sind in funktional überzeugender Weise von den allgemein zugänglichen Fussgängerbereichen zu trennen.

⁶ Die Aussenräume sind, abgestimmt auf die Nutzungen im Erdgeschoss, sorgfältig zu gestalten und unter Berücksichtigung attraktiver Freiräume soweit wie möglich hindernisfrei auszubilden.

§ 12

Dorfkernzone 2
DK2

¹ Die Dorfkernezone DK2 dient der Erhaltung und sorgfältigen inneren Entwicklung der noch ablesbaren alten Dorfstruktur und der kulturhistorisch bedeutsamen Bauten der Industriekultur. Sie bezweckt die Pflege und Verbesserung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und grosszügigen Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie Vorgärten und Einzelbäume.

² Zulässig sind Wohnen, Kleingewerbe, Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche ~~pro Gebäude und Restaurants~~. *Verkaufsfische*

³ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen sich bezüglich Stellung, kubischer Gestaltung, Gebäudevolumen, Gliederung der Fassaden, Dachform und -neigung, Materialien, Farbgebung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung so in ihre Umgebung eingliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

⁴ Ab einer Ausnützungsziffer von 0.6 ist ein Fachgutachten nötig, in dem die Einhaltung der qualitativen Anforderungen gemäss Abs. 1 und 3 BNO ausgewiesen wird. Das Fachgutachten ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

⁵ Werden Parkfelder oberirdisch erstellt, muss eine hohe Freiraumqualität ausgewiesen werden.

§ 13

Dorfzone
DZ

¹ Die Dorfzone DZ dient der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung des alten, dörflich geprägten Dorfteiles mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen.

² Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungen, mässig störendes Gewerbe, Verkaufsgeschäfte bis 500 m² ~~Nettoladenfläche~~ ^{Verkaufsfläche} pro Gebäude.

³ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen hinsichtlich der Gebäudetypologie und -proportionen sorgfältig gestaltet und in die dörflichen Strukturen eingepasst werden. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, kubischer Gestaltung, Gliederung der Fassaden, Dachform und -neigung, Materialien, Farbgebung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung inklusive Abstellplätze.

⁴ Die Hauptbauten sind mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel 35° - 45° zu betragen. Für An- und Nebenbauten sind andere Dachformen gestattet. Die Dächer sind mit dem Ortsbild entsprechenden Ziegeln einzudecken.

§ 14

Wohn- und
Gewerbezone
Bahnhofareal Süd
WG BS

¹ Die Wohn- und Gewerbezone Bahnhofareal Süd WG BS bezweckt eine gesamthaft geplante, situationsgerecht eingepasste Überbauung entlang der Bahnlinie unter Rücksichtnahme auf die kleinteiligen Strukturen im angrenzenden Quartier und unter Beachtung der Lärmimmissionen. Es sind angemessene Freiräume mit der bestmöglichen Zugänglichkeit für Fussgänger und Radfahrer zu sichern.

² Angestrebt wird eine dem Ort angemessene Nutzungsdurchmischung mit situationsgerecht platzierten Arbeitsnutzungen. Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungen, mässig störendes Gewerbe sowie Verkaufsgeschäfte bis 500 m² ~~Nettoladenfläche~~ ^{Verkaufsfläche} pro Gebäude.

³ Gestützt auf den Gestaltungsplan sind die Bauten so zu gestalten, dass ein genügender Schutz vor Lärmimmissionen und Erschütterungen gewährleistet ist. Dies betrifft insbesondere die Grundriss- und Schnittgestaltung, den konstruktiven Aufbau und die Materialwahl.

§ 15

Wohnzonen
W2 / W2E / W3 /
W3+

¹ Die Wohnzonen W2, W2E, W3 und W3+ dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Sie haben sich dem Wohncharakter der Umgebung anzupassen. Läden bis 100 m² ~~Nettoladenfläche~~ pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als bei Wohnnutzungen entstehen.

² In der Wohnzone W2 sind Wohnbauten mit 3 Vollgeschossen zulässig, sofern sie ein nicht begehbare Flachdach und kein zusätzlich nutzbares Attikageschoss oder Dachgeschoss aufweisen. Ein drittes Vollgeschoss ist zulässig, wenn

- a) bei einem Neubau im Gebäude mindestens zwei selbständige Wohnungen geschaffen werden,
- b) bei der Aufstockung eines bestehenden Gebäudes mindestens eine zusätzliche, selbständige Wohnung geschaffen wird.

³ Werden in der W2 auf überbaut geltenden Parzellen zusätzliche Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnutzung um 10%. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung. Eine Kumulierung dieses Nutzungsbonus mit denjenigen von erhöhten Energiestandards (§ 35 BauV) und von Arealüberbauungen (§ 39 BauV) ist nicht zulässig.

⁴ Die Wohnzone W2E bezweckt die strukturelle Erhaltung und sorgfältige Entwicklung durch kleine Gebäudeflächen mit den typischen Vorgärten inklusive Sockelmauern und grosszügigen Aussenräumen. Wenn die Parzellenform keine sinnvolle Bebauung zulässt, kann die sich aus dem grossen Grenzabstand ergebende Freifläche auf der Parzelle anders angeordnet werden.

⁵ In den Wohnzonen W3 und W3+ ist der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung realisiert werden kann.

⁶ In der Wohnzone W3+ können bestehende Gebäude umgebaut und mit Sekundärbauteilen wie Balkonen, Reduits, Wintergärten und dgl. erweitert werden, auch wenn die zulässige Ausnutzung überschritten ist. Voraussetzung dafür sind wohnhygienisch einwandfreie Lösungen sowie gestalterisch mit dem Hauptgebäude harmonisch erscheinende Erweiterungen.

§ 16

Wohn- und
Gewerbezone
WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen und Dienstleistungen sowie mässig störendes Gewerbe bestimmt. Verkaufsgeschäfte bis 500 m² ~~Nettoladenfläche~~ ^{Verkaufsfläche} pro Gebäude sind zulässig.

² Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe haben sich so einzuordnen, dass deren Bauten und Anlagen der Quartierstruktur bezüglich Körnigkeit, Durchgrünung und Immissionen angemessen Rechnung tragen.

§ 17

Gewerbezone GE /
Gewerbe- und
Wohnzone GW

¹ Die Gewerbezone GE und die Gewerbe- und Wohnzone GW sind für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt.

² Die Grünflächenziffer beträgt 0.2. Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

³ In der Zone GW ist eine untergeordnete Anzahl Wohnungen, die den wohnhygienischen Anforderungen genügen, zulässig.

⁴ Zur optischen Gliederung des Siedlungsraumes und als sanfter Übergang zur offenen Landschaft, sind entlang des Zonenrandes mit einheimischen Laubbäumen und Gehölzen bepflanzte Grünflächen zu erstellen und zu erhalten.

⁵ Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen Umfeld kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

§ 18

Parkzone
PZ

¹ Die Parkzone dient der umfassenden Erhaltung der kulturgeschichtlich bedeutsamen Bauten mit den schutzwürdigen Parkanlagen, Bäumen und den weiteren dazugehörigen Parkelementen.

² Die Nutzung der Bauten und der Parkanlage darf nicht zur Beeinträchtigung des Erhaltungszieles führen. Unter diesem Vorbehalt sind folgende Nutzungen gestattet: Wohnen, Büros, Dienstleistungen, Gewerbe, kulturelle Nutzungen und dgl.

³ Massnahmen und Veränderungen an den Bauten und der Parkanlage sind nur zulässig, wenn sie der Erhaltung und Sanierung der Gesamtanlage dienen und den Schutzziele nicht widersprechen. Nicht gestattet sind:

- Die dauernde Beseitigung (Abbruch) von Bauten, Bauteilen und von Parkelementen, die für das Schutzobjekt bestimmend sind.
- Umgestaltungen und Zweckänderungen, welche den Charakter und die Eigenart des Objektes in Frage stellen.

Der Gemeinderat kann Ausnahmen vom Beseitigungsverbot bewilligen, wenn es sich nicht um schützenswerte Bausubstanz oder Parkelemente handelt oder wenn eine Erhaltung unzumutbar ist.

⁴ Nutzungsänderungen, Neubauten, bedeutsame Massnahmen am Äusseren und Inneren der schützenswerten Bauten und Umgestaltungen an der Parkanlage sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall über Massnahmen, Zweckänderungen und dgl. an Bauten und Umgebung. Der Gemeinderat holt dazu Fachgutachten auf Kosten der Bauherrschaft ein.

⁵ Die Überbauung des schraffiert eingezeichneten Areals hat gestützt auf einen Wettbewerb oder Studienauftrag zu erfolgen, aus dem eine gesamtheitliche Konzeption der Überbauung und der Umgebung der Parkanlage ersichtlich wird. Bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung erfordern keinen Wettbewerb / Studienauftrag. Die zulässigen Nutzungsvorschriften der Zone W2 sind gewährleistet. Einzelne Bäume und künstlich angelegte Biotope können beseitigt werden.

⁶ Alle Bauvorhaben sollen frühzeitig als Voranfrage eingereicht werden.

§ 19

Spezialzone
Spinnerei
SZ

¹ Die Spezialzone Spinnerei bezweckt die Erhaltung der kulturgeschichtlich bedeutsamen Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung. Es gelten die Bestimmungen über die Gebäude mit Substanzschutz sinngemäss.

² Die Spezialzone Spinnerei ist bestimmt für mässig störende gewerbliche Nutzungen, Büros, Dienstleistungen, Wohnen und dgl. (gemischte Nutzungen).

³ Über das Areal gilt grundsätzlich eine Gestaltungsplanpflicht. Falls die Ziele eines Gestaltungsplanes mit einem Gesamtkonzept erreicht werden können, so darf ein kommunaler Richtplan erstellt werden. Der Richtplan hat zu enthalten:

- die bestehenden, schützenswerten Bauten und Anlagen
- alle vorgesehenen Neubauten, Veränderungen, Erweiterungen und dgl. in ihrer kubischen Erscheinung und den Gestaltungsmerkmalen (Pläne und Modell)
- die Nutzung der Bauten und der Arealflächen
- die Erschliessung, Parkierung
- die Bepflanzung und Umgebungsgestaltung
- weitere für die Situation nötige Angaben.

⁴ Um- und Ausbauten sind zulässig, soweit sie die charakteristische Bausubstanz nicht beeinträchtigen. Neubauten können nur im Rahmen des Richtplanes oder eines Gestaltungsplanes bewilligt werden.

⁵ Die dauernde Beseitigung (Abbruch) von Bauten und Anlagen sowie von Teilen derselben, die für die Gesamtanlage wichtig sind, ist nicht gestattet.

⁶ Die Bauweise, Stellung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände, Vollgeschosszahl und Gesamthöhen, die erforderlichen Abstellplätze und Infrastrukturmassnahmen werden vom Gemeinderat im Rahmen des Richtplanes oder eines Gestaltungsplanes festgelegt.

⁷ Der Gemeinderat hat bei Einreichung eines Baugesuches, welches wesentliche Bau- oder Umgestaltungsmassnahmen betrifft, ein unabhängiges Fachgutachten auf Kosten des Baugesuchstellers einzuholen.

§ 20

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OE

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

² Gesamthöhen, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

³ In den im Bauzonenplan bezeichneten Bereichen sind Drittnutzungen mit Publikumsverkehr wie z.B. Gastronomie, Tanzateliers, Museen, Seminarräume sowie - unter Bedingungen und Auflagen - Wohnen im Alter zulässig, soweit sie dem Primärzweck entsprechen.

§ 21

Grünzone GR

¹ Die Grünzonen dienen der Erholung, dem Spiel, als Gartenanlage sowie der Gliederung des Baugebietes.

² Zulässig sind Spazierwege, Erholungseinrichtungen wie Sitzbänke und dgl. sowie Kleinbauten, welche zur Pflege und zum Unterhalt der Zone nötig sind. Alle übrigen Bauten sind nicht zugelassen.

§ 22

Freihaltezone
FH

¹ Die Freihaltezone ist aus Gründen des Landschaftsbildes und des Gewässer- und Naturschutzes grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten.

² Sie dient dem ökologischen Ausgleich (z.B. Magerwiese). Die Erstellung, spätere Erneuerung und allfällige Erweiterung von Werkleitungen sind gestattet, wobei die Eingriffe auf das absolute Minimum zu beschränken sind und dem Schutzgedanken nicht zuwiderlaufen dürfen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 23

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne von Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG sowie von Art. 16a bis RPG bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

§ 24

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung und Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gesamthöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 25

Naturschutzzonen

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen, Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

⁵ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern und der Gemeinde bzw. dem Kanton.

⁶ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungseinschränkungen
Naturschutzzone	- Erhalt und Entwickeln von artenreichen Pflanzen- und Tiervorkommen in vielfältig strukturierten Lebensräumen auf partiell feuchtem und partiellem trockenem Untergrund	- keine Dauerweide - keine Verwendung von Düngern / Pflanzenschutzmitteln - fachgerechter Unterhalt und Pflege
Magerwiese / Trockenstandorte	- Erhalten und Entwickeln der struktur- / artenreichen Heuwiesen	- Extensive, dem Standort angepasste Bewirtschaftung als Heuwiese - Keine Düngung, chemischen Hilfsstoffe und Beweidung - Strukturvielfalt durch gestaffelte Mahd auf Teilflächen ab Mitte Mai bis Mitte Juni fördern, ab 1. Juli Altgrasinseln belassen
Uferschutzzone / Feuchtstandort	- Erhalten und Verbessern der Ufer und der Ufervegetation - Weiher und Feuchtstandorte als Laichgebiet und Brutbiotop erhalten	- Nutzung und Pflege nach ökologischen Grundsätzen - Nährstoffeinschwemmung in Gewässer und Schutzzone verhindern - keine Verwendung von Düngern / Pflanzenschutzmitteln - bei Weihern und Feuchtstandorten Streuschnitt im Herbst / Winter, kein Befahren, extensiv bewirtschaftete Pufferzone von 3 m Breite anlegen, offene Wasserflächen vor übermäßigem Bewuchs freigehalten

§ 26

Naturschutzzone
Wald

¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³ Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen Wald aus:

Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungseinschränkungen
<u>Altholzinsel</u>	- Prozessschutz	- Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
Wilerhalde / Rutsch	- Steilhang: Reservat - im übrigen Gebiet: altholzreicher, naturgemässer Laubmischwald	- Im Steilhang: junges Nadelholz (Fichten) entfernen - keine Nutzung im Altholz
Wilerhalde / Anzflue	- naturgemässer, alt- und totholzreicher Laubmischwald; - Objekt als Reservat geeignet	- Alt- und Totholzanteil belassen

3.4 Schutzobjekte

§ 27

Gebäude mit
Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

Bauliche Veränderungen aller Art sind bewilligungspflichtig, auch wenn sie gemäss § 49 BauV bewilligungsfrei sind, aber nur soweit Schutzziele betroffen sind.

² Der Gemeinderat zieht zur Beurteilung von Baugesuchen, die sich auf geschützte Gebäude beziehen oder sich auf diese auswirken, Fachleute bei.

§ 28

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen, Grenzsteine, Denkmal, Hohlweg) sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu pflegen.

§ 29

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu pflegen.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungseinschränkungen
Hecken und Feldgehölze	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich - Artenreichtum	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - Eingriffe im Gehölz nur während der Vegetationsruhe zugelassen, beerentragende Sträucher erst gegen Ende Winter schneiden - periodisch im Rhythmus von 5-8 Jahren abschnittsweise auslichten, biologischen Wert nicht vermindern - ausschlagkräftige Arten zu Gunsten von langsam wachsenden Arten stärker zurückschneiden - Pufferstreifen von 3 m Breite; kein Düngen, kein Einsatz von chemischen Mitteln, kein Mulchen, Schnitt ab 1. August
Baumgruppen, Einzelbäume	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehenden Baum bei natürlichem Abgang ersetzen

3.5 Überlagerte Schutzzonen

§ 30

Hochwasser-
gefahrenzonen

¹ Die Hochwassergefahrenzonen sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

² Wer in der Hochwassergefahrenzone oder in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch ~~darzulegen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundert-jährlichen Hochwasser (HQ100) auszurichten.~~ *hinzuzuliegen* *§ 36c BauV eingehalten ist.*

³ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁴ In der Hochwassergefahrenzone HWZ1 sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁵ In der Hochwassergefahrenzone HWZ2 sind zusätzlich zu den Einschränkungen der HWZ1 sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte generell nicht zugelassen.

~~⁶ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.~~

⁶ ~~7~~ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen, sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

~~§ 31~~

Oberflächenwasser-
schutz (Hangwasser) ~~¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.~~

~~² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.~~

~~³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.~~

§ 32

Gewässerraum-
zone

¹ Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Ufern bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zuständigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung.

³ Entlang der Limmat inklusive Kanal beträgt die Breite des Uferstreifens 15 m.

⁴ Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

⁵ Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 bis 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Bei allen Gewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

4.1 Ausnutzung**§ 33**

Sicherung mini-
male Ausnutzung

¹ Wird eine Parzelle nur teilweise überbaut oder mit dem Bauprojekt erheblich unternutzt, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen zonengemässen Überbauung die Ausnutzungsziffer erreicht werden kann.

4.2 Abstände**§ 34**

Grenz- und
Gebäudeabstand

¹ Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, die in Anwendung früher geltender Bestimmungen rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen oder ortsbaulichen Gründe entgegenstehen.

§ 35

Strassenabstand
gegenüber
Gemeindestrassen

¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

² Der Gemeinderat kann Stützmauern, Böschungen und Parkfelder bei Strassen ohne Gehweg bis an die Strassengrenze bewilligen, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite für den massgebenden Begegnungsfall aufweist und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

³ Stützmauern und Einfriedungen, die höher als 1.8 m sind, müssen mit dem über 1.8 m liegenden Bereich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden. Ausnahmen von dieser Bestimmung können zugestanden werden, wenn Stützmauern und Einfriedungen als quartiertypische Elemente nachgewiesen werden können.

4.3 Arealüberbauung

§ 36

Minimale Fläche	¹ Arealüberbauungen sind möglich, wenn die zusammenhängende an-rechenbare Landfläche minimal 1500 m ² aufweist und die übrigen ge-setzlichen Voraussetzungen gemäss § 39 BauV erfüllt sind.
Ausnutzungs-zuschlag	² Die in den Zonenvorschriften festgelegte Ausnutzung erhöht sich bis max. 15%. Dieser Zuschlag ist nicht kumulierbar mit der Erhöhung der Ausnutzung gemäss § 15 Abs. 3 BNO.
Geschosszahl	³ Im Rahmen von Arealüberbauungen kann gegenüber der Einzelbau-weise ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird. Dieser Höhenbonus ist nicht kumulierbar mit denjenigen von § 10 Abs. 3 BNO und von § 15 Abs. 2 BNO.

~~4.4 Gewerbe / Verkaufsnutzungen~~

~~§ 37~~

Nicht störendes Gewerbe	¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.
Mässig störendes Gewerbe	² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierunüblichem Verkehr ver-ursachen, gelten als stark störend.

~~§ 38~~

Nettoladenfläche	¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 (2006) verwendeten Begriff Verkaufsfläche.
-----------------------------	---

5.1 Baureife / Erschliessung**§ 39**Benennung,
Nummerierung

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten ist Sache des Gemeinderates.

Benützung von
Privateigentum

~~² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.~~

² ~~³~~ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften**§ 40**Allgemeine
Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material, Schallschutz und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdrutschen und anderen Naturgefahren.

² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 41Beschädigte Bau-
ten und Anlagen

¹ Durch Brand, Vernachlässigung oder Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert der vom Gemeinderat vorgegebenen Frist ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

§ 42

Energieeffizienz

¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag anzustreben.

5.3 Wohnhygiene

§ 43

Ausrichtung der Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen und gegen entsprechenden Nachweis der Wohnhygiene gestattet.

~~§ 44~~

~~Raummasse,
Fenstergrösse~~

~~¹ Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume gelten bei Neubauten nachstehende Masse:~~

Flächen	mind. 8 m² (ausgenommen sind Küchen)
Lichte Höhe - Vollgeschoss - Dachgeschoss	mind. 2.30 m mind. 2.30 m (auf mind. 5 m²)
Dachflächenfenster	Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche (ab einer lichten Höhe von 1.5 m) reduziert werden.
Fensterfläche	1/10 der Bodenfläche

~~² Bei Altbauten sind Ausnahmen aus Ortsbildschutzgründen möglich.~~

§ 45

~~Nebenräume~~

Garten-, Terrassen-,
Balkonflächen

~~1. Bei Mehrfamilienhäusern und bei Gebäuden ab 4 Wohneinheiten sind pro Wohnung Abstell- und Kellerräume von insgesamt mindestens 8 m² vorzusehen, wobei eine sinnvolle Aufteilung vorzunehmen ist.~~

1. 2. Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen sind Klein- und Dachwohnungen).

§ 46

Bezug von
Wohnungen und
Arbeitsräumen

1 Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

§ 47

Minimale und
maximale Anzahl
Parkfelder

1 Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm. Ist das vereinfachte Verfahren gemäss der VSS-Norm SN 640 281 anzuwenden, ist das minimale und maximale Parkfelderangebot wie folgt zu ermitteln:

(Zone A bezieht
sich auf Turgi Dorf
und Zone B auf Tur-
gi Wil, Gehling)

Zone	Bewohner min. / max.	Personal min. / max.	Kunden, Besucher min. / max.
Zone A	60%/70%	30%/50%	50%/80%
Zone B	80%/100%	50%/70%	50%/80%

2 Für jedes nicht erstellte Parkfeld unterhalb des minimalen Angebotes ist eine Ersatzabgabe zu entrichten. Der Gemeinderat befreit von der Ersatzgabe, wenn die Voraussetzungen von § 55 Abs. 3 BauG und von § 58 Abs. 2 BauG erfüllt sind.

3 Der Gemeinderat kann in den Dorfkernzonen DK1 / DK2 sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE eine Parkplatzbewirtschaftung und ein Parkleitsystem anordnen und Private an den Kosten beteiligen lassen.

§ 48

Autoreduziertes
Wohnen

¹ In der Zone A gemäss § 47 Abs. 1 BNO kann der Gemeinderat die Anzahl Parkfelder weiter reduzieren oder ganz aufheben.

² Bewilligungsvoraussetzungen für autoreduziertes oder -freies Wohnen sind:

- ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs
- die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Eintragungen im Grundbuch
- ein periodisches Controlling der Umsetzung des Mobilitätskonzepts zu Handen der Bewilligungsbehörde.

³ Stellt der Gemeinderat wiederholte Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts fest, ist die Differenz zwischen den bereits erstellten Parkfeldern und dem minimalen Pflichtfelder-Angebot gemäss § 47 Abs. 1 BNO zu realisieren oder die entsprechende Ersatzabgabe zu leisten.

§ 49

Mobilitätskonzept

¹ Werden bei Neu-, Um- und Ergänzungsbauten sowie bei Umnutzungen mehr als 30 Parkfelder erreicht oder erstellt, ist mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept vorzulegen.

² Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität der Mitarbeitenden, der Besucherinnen und Besucher, der Kundschaft auch mit anderen Verkehrsmitteln wie öffentlichem Verkehr, Fuss- und Radverkehr bewältigt wird. Es sind verbindliche Ziele und Massnahmen mit einem Kontrollinstrument vorzulegen. Diese werden mit der Baubewilligung durch den Gemeinderat festgelegt.

§ 50

Anordnung
Parkfelder

¹ Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit Sträuchern und Bäumen einzufassen, damit eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität mit minimaler Beeinträchtigung der Wohnbereiche und ausreichende Grünflächen resultieren.

² Offene Parkfelder sind wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist in eine Sickerpackung abzuleiten, sofern dies nach der generellen Entwässerungsplanung zulässig ist. Die Gestaltung ist mit der Bewilligungsbehörde abzusprechen.

³ Der Gemeinderat kann aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung verlangen, dass die erforderlichen Parkfelder unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.

§ 51

Velos

¹ Der Bedarf für die Anzahl bereit zu stellender Veloparkplätze errechnet sich aus der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm.

² In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche, abschliessbare und überdeckte Abstellräume für Velos vorzusehen. Mindestens 25% der erforderlichen Abstellplätze sind in der Nähe der Hauseingänge oder an gut erreichbarer Lage anzuordnen.

Kinderwagen

³ In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche und genügend grosse Räume als Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 52

Spielplätze und
gemeinschaftliche
Aufenthaltsflächen

¹ Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse hat gesamthaft 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Bei der Ausgestaltung der Spiel- und Aufenthaltsflächen sind, abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse, die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.

² Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Abs. 1 können bei Bedarf gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auf kurzem Weg und gefahrlos erreichbar sind.

³ Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche lässt der Gemeinderat gestützt auf die Baubewilligung gemäss § 163 Abs. 1a Ziffer 1 BauG im Grundbuch anmerken.

§ 53

Abfall- und Kom-
postieranlagen

¹ Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

6.1 Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz**§ 54**

Ortsbildschutz

^{den}
^{von § 15c BauV.}
1 Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen nach folgenden Kriterien:

- ~~a) Stellung (Firstrichtung)~~
- ~~b) Grösse der Baukuben~~
- ~~c) Wirkung im Strassenraum~~
- ~~d) Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse~~
- ~~e) Dachform, Dachneigung~~
- ~~f) Fassadengliederung und -gestaltung~~
- ~~g) Materialwahl, Farbe~~
- ~~h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen, Vorgärten.~~

2 Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen, auf Kosten der Bauherrschaft

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume usw.) verlangen;
- b) einen Erläuterungsbericht verlangen, worin die Einordnung in den örtlichen Kontext anhand der Kriterien von Abs. 1 beschrieben ist;
- c) Vorschläge zur besseren Einordnung einfordern;
- d) in empfindlichen Umgebungen sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung durch Fachleute anordnen;
- e) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- f) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

Erweiterte Bewilligungspflicht
Dorfkern- / Dorfzone

3 In den Dorfkern- und Dorfzonen sind nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovationen, Neueindeckung von Dächern sowie Sende- und Empfangsanlagen und der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden etc. bewilligungspflichtig.

§ 55

Beizug Fachleute

¹ Die Gemeinde fördert die Erhaltung, Pflege und qualitative Entwicklung in den Dorfkernzonen und in der Dorfzone mit einer möglichst frühzeitigen Erstberatung durch Fachleute. Zu diesem Zweck sollen Bauvorhaben frühzeitig als Voranfrage eingereicht werden. Als Voranfrage sollen dem Gemeinderat ebenso in allen übrigen Zonen wesentliche Bau- und Umgebungsgestaltungsmassnahmen vorgelegt werden.

² Der Gemeinderat beurteilt wesentliche Bau- und Umgestaltungsmassnahmen in den Dorfkernzonen und in der Dorfzone anhand eines Fachgutachtens.

§ 56

Dachgestaltung

¹ Dachaufbauten haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können ausserhalb der Dorfkern- und Dorfzone Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.

² An landschaftlich exponierten Lagen, im Bereich von geschützten Objekten sowie in den Dorfkern- und Dorfzonen bedarf die Gestaltung der Dächer, insbesondere die Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials sowie die Gestaltung von Dachdurchbrüchen besonderer Sorgfalt. Dabei ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

³ Mit Ausnahme begehbare Terrassen und von Solaranlagen sind Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° extensiv zu begrünen.

§ 57

Aussenraumgestaltung

¹ Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind. Geländeabsätze sind so weit wie möglich in Form von Böschungen auszubilden.

² Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain in der Ebene nicht höher als 1.0 m und, ~~wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10% ist, nicht höher als 1.8 m sein.~~ ^{in Holzsch} Höhere Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen können bewilligt werden, wenn dadurch eine bessere Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird. In der Höhe gestaffelte Stufen müssen in der Regel mindestens um das Mass ihrer Höhen zurückgesetzt sein.

³ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojektes. Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Bodenbeläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse und alle baulichen Anlagen im Detail nachzuweisen. Es sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Der Gemeinderat kann die Wiederherstellung und Ersatzvornahme zu Lasten der Grundeigentümer anordnen, wenn die vereinbarten Massnahmen nicht eingehalten werden.

6.2 Umweltschutz

§ 58

Aussen-
beleuchtungen

¹ Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen Sicherheit dienen, sind sparsam und gezielt einzusetzen. Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

² Für öffentliche Gebäude mit Repräsentationsfunktion oder für Baudenkmäler kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

7. TEIL

Vollzug, Verfahren

§ 59

Hilfsorgane des
Gemeinderates

¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion (z.B. Bau- und Planungskommission, Forst- und Naturkommission, Energiekommission) einsetzen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen auf Kosten der Gesuchsteller beiziehen.

² Der Gemeinderat sichert durch die Zusammensetzung der Baukommission und / oder den Beizug externer Fachleute aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur und Raumplanung / Planungsrecht eine kompetente Beurteilung und Umsetzung der qualitativen Bestimmungen in der BNO.

³ Verfügungen und Entscheide aller Art trifft der Gemeinderat.

§ 60

Gebühren-
reglement

¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

§ 61

Vollzugsrichtlinien

¹ Der Gemeinderat erlässt Vollzugsrichtlinien über die Schutzzonen und -objekte.

8. TEIL

Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 62

Aufhebung
bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bauordnung werden aufgehoben:

- a) Die BNO und der Zonenplan vom 24. November 1995
- b) Die Teiländerung BNO Spezialzone Spinnerei vom 7. Juni 2002

§ 63

Übergangs-
bestimmung

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.



Gemeinde Turgi

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Anhang

mit Verzeichnis der Schutzzonen und -objekte

Stand: Vorlage kantonale Genehmigung

Anhang 1

Schutzzonen

Naturschutzzone, § 25 BNO

<i>Farbe</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>BZ / KL</i>
türkis	Weichle	180, 181	KL
türkis	Insel	99	KL

Magerwiese / Trockenstandort, § 25 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>BZ / KL</i>
T03	Weichle	144, 146, 147, 164, 167	KL
T05	Guet	191	BZ
T07	Wildistich	194	KL
T08	Rüti	357	KL
T09	Rüti	316	KL
T10	Hütte	242	BZ
T11	Hütte	243	KL
T12	Oberwilermatte	259, 271	KL

Uferschutzzone, § 25 BNO

<i>Farbe</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>BZ / KL</i>
hellblau	Insel	753	KL
hellblau	bei Eisenbahnbrücke	4, 12	KL
hellblau	Guet	558, 121, 526	KL
hellblau	Unterzelg	243, 247, 251, 690	KL

Naturschutzzone Wald, § 26 BNO

<i>Farbe</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>BZ / KL</i>
Schraffur	Wilerhalde / Rutsch / Ramsel	359, 322	KL
Schraffur	Wilerhalde / Anzflue	359	KL

Anhang 2

Schutzobjekte

Feuchtstandorte, § 25 Abs. 6 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
F01	Uferbereich Spinnereikanal	753	KL
F02	Insel	99	KL
F03	Uferbereich um Eisenbahnbrücke	4, 12	KL
F04	Guert	558	BZ
F05	Uferbereich Unterzelg	243, 247, 690	KL
	Uferbereich Guert	558, 121, 526	KL
F06	Weichle	180, 181	KL
F07	Oberwilermatte	259	KL
F08	Wilerhalde	359	KL
F09	Wilerhalde	359	KL
F10	Wilerhalde	359	KL
F11	Wilerhalde	359	KL
F12	Wilerhalde	359	KL

Hecken, § 29 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
H02	(Fabrik)	755, 758, 759	BZ
H03	(Fabrik)	753	BZ
H04	(Fabrik)	111	BZ
H05	(Fabrik)	111	BZ
H06	(Fabrik)	1, 106, 695	BZ / KL
H07	Insel	1, 99	KL
H08	(Limmatstrasse, Uferweg)	1, 4, 12	KL
H09	Gehling	125	KL
H10	Guert	121, 526, 527, 558	KL
H11	Weichle	180, 182, 694	KL
H12	Gehling	2, 124, 528, 642	BZ
H14	Holzmatte	218	BZ
H15	Neuwil	222	BZ
H16	Wildistich	207, 460, 461	BZ
H17	Wildistich	414, 415, 209, 210	BZ

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
H18	Friedhof	194, 205, 386	BZ / KL
H19	Friedhof	204	BZ
H20	Friedhof	202	BZ
H21	Friedhof	194	KL
H22	Friedhof	194, 205	BZ / KL
H23	Neumättli	294, 296	BZ
H24	Zugmatt	296, 342	BZ / KL
H25	Rüti	355	KL
H26	Rüti	327	KL
H27	Rüti	357	KL
H28	Rüti	327	KL
H29	Halde	163	BZ
H30	Sitte	308	BZ
H31	Halde	194	(KL)
H32	Sitte	313, 163	BZ, (KL)
H33	Sitte	617	BZ
H34	Laufächer	194	(KL)
H35	Laufächer	251, 194	BZ, (KL)
H36	Unterzelg	194	(KL)
H37	Husächer	621, 194	BZ, (KL)
H38	Unterzelg	243	BZ
H39	Unterzelg	243	BZ
H40	Hütte	242	BZ
H41	Hütte	247	KL
H42	Unterzelg	690	KL
H43	Oberwilermatte	271	KL
H45	Insel	99	KL
H46	Guet	753	BZ

Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, § 29 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Art</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
B01	typische Linden-Gruppe	Fabrik / Guet	754	BZ
B02	Platane	Guert / Fabrik	111, 769	BZ
B03	Silberlinde	Guert / Fabrik	111	BZ
B05	Mammutbaum	Fabrik / Guet	757	BZ
B07	Platane, Rosskastanie	Schulhaus	33	BZ
B13	Linden-Baumpaar	Guert	636	BZ
B14	zwei mächtige Platanen	Weichle	165, 166	BZ
B15	grosse Linde	Weichle	165	BZ
B18	drei Schwarzpappeln	Halde	691	BZ
B21	Linde, Hagenbuche	Allmend	235	BZ

Kulturobjekte, § 28 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Art</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
K02	Treppe; Fragment einer Parkanlage (Bauinventar-Nr. 925)*	Guert / Fabrik	753	BZ
K03	Brunnen (Bauinventar-Nr. 935A)*	Guert / Fabrik	111	BZ
K04	Brunnen (Bauinventar-Nr. 935B)*	Guert / Fabrik	111	BZ
K06	Brunnen bei Schulanlage	Schulhaus	33	BZ
K08	Brunnen bei Bezirksschul-Anlage	Guert	558	BZ
K10	Wegkreuz bei Friedhof	Friedhof	204	BZ
K11	Hohlweg (IVS)	Wilertanne	359	KL
K12	Brunnen	Zugmatt	302	BZ
K13	Römischer Wegstein	Halde	522	BZ
K14	Wegkreuz bei Antonius-kapelle (Bauinventar-Nr. 923) *	Hofacher	358	BZ
910 *	Holzbrücke über die Limmat, 1921	Bahnhofstrasse	1	BZ
911 *	Eisenbahnbrücke über die Limmat, 1857-59	Dammweg	1	BZ

* Bauinventar Gemeinde Turgi, Aktualisierung 2016

Gebäude mit Substanzschutz, § 27 BNO

Nr. BZP	Nr. BI	Objekt, Adresse	Vers.-Nr.	Parz.-Nr.	Bemerkungen
901	901	Antoniuskapelle 1717/18 Landstrasse 24	24	278	Substanzschutz
904	904	"Langhaus" um 1828 Langhausstrasse 1	64, 562, 62	69, 665, 70	Substanzschutz
905	905	Kosthaus Mitte 19. Jh. Brunnenweg 1	66	52	Substanzschutz
906	906	Baumwollspinnerei Kappeler-Bebié 1826-27, 1833, 1879 Spinnereistrasse 5a, b	90	106	Substanzschutz
907	907	Verwaltungsgebäude Kappeler um 1830 Spinnereistrasse 10a, b, c, d, e	86, 687, 688, 689, 690	760, 761, 762, 763, 764	Substanzschutz
908	908	Verwaltungsgebäude Bebié um 1830 Spinnereistrasse 2	100	757	Substanzschutz
909	909	Baumwollscheune um 1830/40 Bahnhofstrasse	102	106	Substanzschutz
912	912	Gemeindeschulhaus 1897/98 Schulhausstrasse 4	143	33	Substanzschutz
914	914	Villa "Sonnenschein" mit Parkanlage 1900 Kronenstrasse 11	154	121	Substanzschutz
915	915	Villa "Flora" mit Parkanlage und Gartenpavillon 1908 Kronenstrasse 16	174	119	Substanzschutz
916	916	Villa "Trautheim" mit Garten 1897/98 Bahnhofstrasse 15	76	56	Substanzschutz

<i>Nr. BZP</i>	<i>Nr. Bl</i>	<i>Objekt, Adresse</i>	<i>Vers.-Nr.</i>	<i>Parz.-Nr.</i>	<i>Bemerkungen</i>
917	917	Villa "Lägerblick" mit Parkanlage 1907 Lägerblick 2	21	528	Substanzschutz
918	918	Restaurant "Diana" 1900 Vogelsangstrasse 1	57	97	Substanzschutz
919	919	Wohn- und Geschäftshaus um 1860/70 Bahnhofstrasse 12	59	77	Substanzschutz
920	920	Kindergarten Dorf 1925 Wildenstichstrasse 1	4	191	Substanzschutz
921	921	Wohnhaus 17. Jh. Neumättlistrasse 1, 3	11, 10A	298, 299	Substanzschutz
924	924	Trafohaus Guet	-	527	Substanzschutz neu
928	928	Wohnhaus 1899 Poststrasse 4	56	80	Substanzschutz neu
929	929	Wohnhaus 1900/01 Poststrasse 6	156	118	Substanzschutz neu
931	931	Altes Feuerwehrhaus um 1895 Bahnhofstrasse 23	107	42	Substanzschutz neu

INFORMATION SINHALT

Kantonale Denkmalschutzobjekte

<i>Nr. DSI</i>	<i>Objekt</i>	<i>Adresse</i>	<i>Vers.- Nr.</i>	<i>Parz.- Nr.</i>	<i>Eigentümer</i>
DSI- 001	Kreuzigungsgruppe Antoniuskapelle (ca. 1759)	Landstrasse	24	278	
DSI- 002	Kapelle St. Ludwig (1894)	Wildenstichstrasse	44	193	