

BESCHLUSSFASSUNG

BAU- UND ZONENREGLEMENT

-
1. Öffentliche Auflage vom 7. Juni bis 6. Juli 2022
 2. Öffentliche Auflage vom 30. Januar bis 28. Februar 2023
-

Durch die Stimmberechtigten beschlossen am

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Franzsepp Erni

Tobias Lingg

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom genehmigt.

.....
Datum

.....
Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

A.	PLANUNGSVORSCHRIFTEN	1
I.	Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1	Zweck	1
Art. 2	Zuständigkeit	1
Art. 3	Fachkommission	1
Art. 4	Qualitätssichernde Verfahren	2
Art. 5	Mehrwertabgabe	2
II.	Zonenbestimmungen	3
1.	Bauzonen	
Art. 6	Dorfzone A D-A	3
Art. 7	Dorfzone B D-B	4
Art. 8	Wohnzonen W-A / W-B / W-C	4
Art. 9	Wohnzone Erhaltung W-E	6
Art. 10	Mischzonen M-A / M-B	6
Art. 11	Spezielle Wohnzonen W-S	7
Art. 12	Arbeitszonen Ar	8
Art. 13	Sonderbauzone A (Höchweid) Sb A	9
Art. 14	Sonderbauzone B (Autoverwertungsbetrieb) Sb B	9
Art. 15	Sonderbauzone C (Rütmatt) Sb C	10
Art. 16	Sonderbauzone D (Kleintieranlage) Sb D	10
Art. 17	Sonderbauzone E (Golfanlage Under Rot) Sb E	11
Art. 18	Zone für öffentliche Zwecke öZ	12
Art. 19	Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpFA	12
Art. 20	Grünzone Gr	12
Art. 21	Grünzone Gewässerraum Gr Gw	13
Art. 22	Verkehrszone Vz	13
2.	Nichtbauzonen	14
Art. 23	Landwirtschaftszone Lw	14
Art. 24	Speziallandwirtschaftszone SLw	14
Art. 25	Übriges Gebiet A und C ÜG A + C	15
Art. 26	Freihaltezone A (Golfanlage Under Rot) Fr A	15
Art. 27	Freihaltezone B Fr B	15
Art. 28	Freihaltezone Gewässerraum Fr Gw	15
Art. 29	Freihaltezone Wildtierkorridor Fr Wk	16
Art. 30	Weilerzone Wz	16
3.	Schutzzonen und Schutzobjekte	18
Art. 31	Landschaftsschutzzone Ls	18
Art. 32	Naturschutzzone Ns	18
Art. 33	Naturobjekte	19
Art. 34	Geo-Elemente	20
Art. 35	Kulturdenkmäler	20
Art. 36	Archäologische Fundstellen	21
4.	Sondernutzungsplanung	22
Art. 37	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	22
Art. 38	Gestaltungsplan	22

B.	BAUVORSCHRIFTEN	23
I.	Erschliessung	23
Art.	39 Garagen und Abstellflächen	23
Art.	40 Abstellflächen für Mofas, Roller und Motorräder	24
Art.	41 Mobilitätskonzept	24
Art.	42 Ersatzabgabe	25
II.	Abstände	25
Art.	43 Zusammenbau	25
III.	Höhenmasse	25
Art.	44 Zurückversetzung oberstes Geschoss	25
Art.	45 Terrassenbauten	26
IV.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	27
Art.	46 Gestaltungsgrundsätze	27
Art.	47 Terrainveränderungen, Mauern und Einfriedungen	27
Art.	48 Gestaltung des Siedlungsrandes	28
Art.	49 Dachgestaltung	28
Art.	50 Begrünung	29
Art.	51 Reklamen	30
V.	Sicherheit	30
Art.	52 Gefährdete Gebiete	30
Art.	53 Technische Gefahren	31
VI.	Schutz der Gesundheit	31
Art.	54 Ersatzabgabe für fehlende Spielplätze	31
Art.	55 Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten	31
Art.	56 Beleuchtung und Lichtimmissionen	32
Art.	57 Abfallbewirtschaftung	32
Art.	58 Nebenräume	33
C.	GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	34
Art.	59 Ausnahmen	34
Art.	60 Gebühren	34
Art.	61 Strafbestimmungen	35
Art.	62 Inkrafttreten	35
Art.	63 Aufhebung von Gestaltungsplänen	36
Anhang 1:	Zonen für öffentliche Zwecke öZ	37
Anhang 2:	Sport- und Freizeitanlagen SpFA	37
Anhang 3:	Grünzone Gr	37
Anhang 4:	Wohnzone Erhaltung	38
Anhang 5:	Spezielle Wohnzonen	38
Anhang 6:	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	41
Anhang 7:	Verzeichnis der Naturobjekte	42
Anhang 8	Erläuternde Skizzen	43

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Ruswil erlassen gestützt auf die §§ 17 Abs. 1, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (PBG) sowie auf die §§ 23 Abs. 3 und 24 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes vom 18. September 1990 (NLG) folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

A. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung von wohnlichen und architektonisch qualitätsvollen Siedlungen. Es schafft zudem die Voraussetzung zur Entwicklung des lokalen Gewerbes. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten

Art. 2

(§§ 1 und 17 PBG)

Zuständigkeit

- ¹ Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements und der Bebauungspläne.
- ² In den übrigen Fällen ist der Gemeinderat die zuständige Behörde. Er ist insbesondere zuständig für den Erlass der kommunalen Richtpläne, von Verordnungen, Richtlinien, welche bei Bedarf unbestimmte Rechtsbegriffe konkretisieren und der Bewilligung von Gestaltungsplänen.
- ³ Der Gemeinderat kann die Erteilung von Baubewilligungen ganz oder teilweise an die Gemeindeverwaltung delegieren.
- ⁴ Der Gemeinderat bzw. die zuständige Stelle kann einzelne Aufgaben des Planungs- und Bauwesens Fachleuten übertragen.
- ⁵ Der Gemeinderat kann über die Dorfzonen oder über Teile davon besondere Planungen wie Konzepte, Gestaltungspläne oder Richtpläne erlassen.
- ⁶ Der Gemeinderat ist zur Qualitätssicherung berechtigt, auf Kosten des Gesuchstellers unabhängige Fachleute als Gutachter beizuziehen.

Art. 3

Fachkommissionen

- ¹ Der Gemeinderat bestimmt eine Baukommission von mindestens fünf Mitgliedern. Diese Kommission behandelt alle wichtigen laufenden Planungsfragen und steht dem Gemeinderat beratend zur Seite.

- 2 Der Gemeinderat bestimmt eine Fachinstanz, die ihn in architektonischen und städtebaulichen Fragen berät und Bauvorhaben sowie Planungen beurteilt. Diese wird insbesondere angehört bei:
 - a) Bebauungs- und Gestaltungsplänen,
 - b) baulichen Massnahmen in den Dorfzonen, in den Weilerzonen sowie bei Kulturdenkmälern gemäss Bauinventar,
 - c) wichtigen Fragen der Eingliederung von Bauten und Anlagen sowie der räumlichen Entwicklung der Gemeinde,
 - d) der Festlegung der Überbauungsziffer und von baulichen Höchst- und Mindestmassen in den Dorfzonen und in der Arbeitszone.

Art. 4

Qualitätssichernde Verfahren

- 1 Der Gemeinderat kann in Gebieten, an deren Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse besteht oder als Grundlage für einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen. Von besonderem öffentlichem Interesse sind bauliche Veränderungen mit quartier-, orts- und landschaftsbildprägender Wirkung.
- 2 Die Anforderungen an ein qualitätssicherndes Verfahren sind erfüllt (kumulativ), wenn
 - a) mindestens drei Projektvorschläge von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen,
 - b) in der Jury bzw. im Beurteilungsgremium mindestens zwei externe Fachpersonen vertreten sind,
 - c) der Gemeinderat bzw. die zuständige Stelle an der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens beteiligt ist.
- 3 In begründeten Fällen) kann der Gemeinderat die Anforderungen gemäss Abs. 2 Bst. a und b angemessen herabsetzen (z.B. Begleitung durch von der Gemeinde bestimmte Fachpersonen im Rahmen eines Workshop-Verfahrens).
- 4 Die zuständige Stelle kann mindestens einen der teilnehmenden Projektverfasser bestimmen und die Auswahl der Jurymitglieder mitbestimmen.

Art. 5

Mehrwertabgabe

- 1 Der Gemeinderat erlässt eine Verordnung zur Regelung der Mehrwertabgabe nach § 105 PBG. Darin wird die kommunale Umsetzung der kantonalen Vorgaben für die Erhebung der Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen mit Sondernutzungsplanpflicht und beim Erlass oder bei der Änderung eines Bebauungsplans geregelt.
- 2 Die Verordnung regelt mindestens
 - a) das Prozedere der Schätzung des Mehrwerts,
 - b) die Anforderungen an den vertraglichen Mehrwertausgleich nach § 105a PBG,
 - c) die Verwendung der Erträge aus der Mehrwertabgabe.

II. ZONENBESTIMMUNGEN

1. Bauzonen

Art. 6

Dorfzone A
D-A

- 1 Die Dorfzone A ist für die bauliche Weiterentwicklung des Dorfkerns unter Berücksichtigung der Erhaltung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung bestimmt.
- 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in die Dorfzone einzufügen.
- 3 Bau- und Gestaltungsvorschriften:
 - a) Neu-, An- und Umbauten sowie Ersatzbauten sind architektonisch, siedlungsbaulich und landschaftlich qualitativ zu gestalten. Plätze, Gassen und Durchgänge sind in ihren räumlichen und funktionellen Eigenarten zu erhalten.
 - b) Abbrüche sind nur zulässig, wenn eine Erhaltung oder Erneuerung der bestehenden Bausubstanz nicht zumutbar ist, das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und ein bewilligtes Neubauprojekt vorliegt. Wenn es das öffentliche Interesse an der Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes erfordert, kann die zuständige Stelle die Rekonstruktion historisch und denkmalpflegerisch wertvoller Bauten oder Bauteile verlangen.
 - c) Neubauten sind so zu gestalten, dass sie auf das Ortsbild gebührend Rücksicht nehmen und gleichzeitig die Qualität der Umgebung aufwerten.
- 4 Für alle Neu- und Ersatzbauten und für das Ortsbild wesentliche An-, Um- und Kleinbauten sind der Gemeinde in einem möglichst frühen Planungsstadium entsprechende Projektunterlagen (Vorstudien, Machbarkeitsstudien etc.) zur Vorprüfung einzureichen. Die Vorprüfung betrifft insbesondere die Anforderungen bezüglich Eingliederung gemäss Abs. 3. Diese Vorprüfung ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung. Die Studien und Projekte werden der von der Gemeinde eingesetzten Fachinstanz (gemäss Art. 3 Abs. 2) zur Begutachtung vorgelegt. Diese stellt der Gemeinde Antrag.
- 5 Baugesuche für Neu- und Ersatzbauten sowie für Um- und Anbauten, die die äussere Erscheinung der Gebäude verändern, sind der Dienststelle Denkmalpflege und Archäologie zu unterbreiten.
- 6 Entlang der Kantonsstrasse sind im Erdgeschoss bei Neubauten und neubauartigen Umbauten grundsätzlich Gewerbenutzungen vorzusehen. Sofern aufgrund des Standorts eine Gewerbenutzung aus ortsbaulicher und wirtschaftlicher Sicht nicht zweckmässig ist, kann im Erdgeschoss Wohnnutzung bewilligt werden. Die Hauptfassade und die Nutzung im Erdgeschoss müssen funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 7

Dorfzone B
D-B

- 1 Die Dorfzone B dient der Erhaltung, Erneuerung und baulichen Weiterentwicklung der Dorfkerne und der guten Eingliederung von Neu- und Umbauten ins Ortsbild und in den Strassenraum.
- 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Ortskern einzufügen.
- 3 Neu-, An- und Umbauten haben gute architektonische und gestalterische Qualitäten aufzuweisen. Die geschlossene Bauweise ist nur im Rahmen von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen zulässig.
- 4 Bei Neu- und Ersatzbauten und neubauähnlichen Umbauten sind dem Gemeinderat in einem möglichst frühen Planungsstadium entsprechende Projektunterlagen (Vorstudien, Machbarkeitsstudien etc.) zur Vorprüfung einzureichen. Die Vorprüfung betrifft insbesondere die Anforderungen bezüglich Eingliederung gemäss Abs. 3. Diese Vorprüfung ist Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Die Studien und Projekte werden der von der Gemeinde eingesetzten Fachinstanz (gemäss Art. 3 Abs. 2) zur Begutachtung vorgelegt. Diese stellt der Gemeinde Antrag.
- 5 Entlang der Kantonsstrasse sind im Erdgeschoss bei Neubauten und neubauartigen Umbauten grundsätzlich Gewerbenutzungen vorzusehen. Sofern aufgrund des Standorts eine Gewerbenutzung aus ortsbaulicher und wirtschaftlicher Sicht nicht zweckmässig ist, kann im Erdgeschoss Wohnnutzung bewilligt werden. Die Hauptfassade und die Nutzung im Erdgeschoss müssen funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 8

Wohnzonen
W-A / W-B / W-C

- 1 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen
 - a) zum Wohnen und
 - b) für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des jeweiligen Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

2 In den Wohnzonen A bis C gelten folgende Höchstmasse:

	A	B	C
max. Gesamthöhe (Gesamthöhe 1)	10.0 m	13.0 m	16.0 m
max. Gesamthöhe für Bauten mit Schrägdach mit Firstrichtung quer zum Hang (Gesamthöhe 2)	11.0 m	14.0 m	17.0 m
max. traufseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 8° Dachneigung)	7.5 m	10.5 m	13.0 m
max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 8° Dachneigung)	7.5 m	10.5 m	13.0 m
Hangzuschlag zur Fassadenhöhe in Hanglagen	1.0 m	1.0 m	1.0 m
max. Überbauungsziffer (ÜZ-a)	0.25	0.25	0.25
max. ÜZ bei um mind. 3.0 m reduzierter Gesamthöhe (ÜZ-b)	0.30	0.29	0.28
zusätzliche separate ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen (ÜZ-NNF)		0.07, mind. jedoch 40 m ² anrechenbare Gebäudefläche	
max. Gebäudelänge	25 m	30 m	35 m

- 3 Für Gebäude mit Schrägdach mit Firstrichtung quer zum Hang gelten höhere zulässige Gesamthöhen (Gesamthöhe 2), wenn:
 - a) der First horizontal mindestens 3.0 m von der traufseitigen Fassade versetzt ist,
 - b) die Dachneigung mindestens 20° beträgt.
- 4 Der Hangzuschlag kann in Anspruch genommen werden, wenn die durchschnittliche Neigung entlang der Fassadenlinien an mindestens zwei der vier Fassadenansichten mindestens 10 % beträgt (siehe erläuternde Skizze im Anhang 8).
Der Hangzuschlag gilt für alle Fassaden ausser der bergseitigen.
- 5 Wird die ÜZ-b angewendet, richtet sich der Grenzabstand nach der um 3.0 m reduzierten maximalen Gesamthöhe.
- 6 Partielle Fassadenerhebungen, deren Breite insgesamt nicht mehr als 1/2 des jeweiligen Fassadenabschnitts beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.
- 7 An den Fassaden bzw. Fassadenteile, wo das oberste Geschoss gemäss Art. 44 fassadenbündig angeordnet wird, ist die max. Fassadenhöhe nicht einzuhalten.
- 8 Bei gestaffelten und gut gestalteten Bauten können grössere Gebäudelängen gestattet werden.
- 9 Entlang der Rüediswiler-, Schwerzi- und Neuenkirchstrasse darf talseitig dieser Strassen von der maximal zulässigen Gesamt- und Fassadenhöhe abgewichen werden, wenn dies der Eingliederung der

Bauten entlang der Strasse dienlich ist. Das zonengemäss zulässige Bauvolumen darf dadurch aber nicht erhöht werden.

Empfindlichkeitsstufe: II

Art. 9

Wohnzone Erhaltung
W-E

- ¹ Die Wohnzone Erhaltung dient der Erhaltung bestehender Überbauungen unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur. Zulässig ist die Wohnnutzung gemäss Art. 8 Abs. 1.
- ² Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend. Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen können bewilligt werden, sofern sie sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen.
- ³ Die zuständige Stelle kann Erweiterungen, die über den vorhandenen, rechtmässig bewilligten baulichen Bestand hinaus gehen, bewilligen, sofern sie von untergeordneter Bedeutung sind und sich gut in das Gesamtkonzept einordnen. Dazu gehören beispielsweise überwiegend verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten, Windfänge und dergleichen sowie Kleinbauten und Anbauten.
- ⁴ Für Erweiterungen nach Abs. 3 gilt eine max. ÜZ von 0.07; in jedem Fall darf eine Erweiterung im Umfang von 25 m² anrechenbarer Gebäudefläche vorgenommen werden, sofern mindestens 25 % der anrechenbaren Grundstückfläche als Umgebungsfläche gemäss § 154a PBG erhalten werden.
- ⁵ Bei Veränderungen nach den Absätzen 2 bis 4 ist der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestalt und der optischen Wirkung der Bauten Rechnung zu tragen. Die charakteristischen Eigenschaften der Überbauungen gemäss Anhang 4 sind zu erhalten.

Empfindlichkeitsstufe: II

Art. 10

Mischzonen
M-A / M-B

- ¹ Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und zum Wohnen. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in das Quartier einzufügen.
- ² Im Erdgeschoss sind Wohnungen nicht zulässig. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn
 - nachgewiesen werden kann, dass die Wohnqualität nicht durch den angrenzenden Strassenverkehr oder Gewerbebetriebe beeinträchtigt wird und
 - die Bauten und ihre Umgebung entlang der Kantonsstrassen so gestaltet werden, dass sie funktional und optisch zum öffentlichen Strassenraum ausgerichtet sind.

3 In den Mischzonen A und B gelten folgende Höchstmasse:

	A	B
max. Gesamthöhe	11.0 m	14.0 m
max. traufseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 8° Dachneigung)	8.5 m	11.5 m
max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 8° Dachneigung)	8.5 m	11.5 m
Hangzuschlag zur Fassadenhöhe in Hanglagen	1.0 m	1.0 m
max. Überbauungsziffer (ÜZ) für einen Gewerbeanteil bis 30 % der realisierten Hauptnutzfläche (pro Grundstück)	0.25	0.25
min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten	6.0 m	9.0 m
max. Überbauungsziffer (ÜZ) für einen Gewerbeanteil ab 30 % der realisierten Hauptnutzfläche (pro Grundstück)	0.35	0.35
zusätzliche separate ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen (ÜZ-NNF)		0.07, mind. jedoch 40 m ² anrechenbare Gebäudefläche
max. Gebäudelänge	30 m	35 m

- 4 Der Hangzuschlag kann in Anspruch genommen werden, wenn die durchschnittliche Neigung entlang der Fassadenlinien an mindestens zwei der vier Fassadenansichten mindestens 10 % beträgt (siehe erläuternde Skizze im Anhang 8).
 Der Hangzuschlag gilt für alle Fassaden ausser der bergseitigen.
- 5 Partielle Fassadenerhebungen, deren Breite insgesamt nicht mehr als 1/2 des jeweiligen Fassadenabschnitts beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.
- 6 An den Fassaden bzw. Fassadenteile, wo das oberste Geschoss gemäss Art. 44 fassadenbündig angeordnet wird, ist die max. Fassadenhöhe nicht einzuhalten.
- 7 Bei gestaffelten und gut gestalteten Bauten können grössere Gebäudelängen gestattet werden.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 11

Spezielle Wohnzonen
 W-S

- ¹ Die Speziellen Wohnzonen tragen den speziellen Nutzungs-, Schutz-, Erhaltungs- und Gestaltungsansprüchen Rechnung, die sich bei einzelnen Gebieten aufgrund besonderer Umstände ergeben.

- 2 Für die einzelnen Gebiete werden in Anhang 5 folgende Festlegungen gemacht:
- a) Zweck,
 - b) Art der Nutzung,
 - c) Mass der Nutzung,
 - d) Zusatzbestimmungen.

Empfindlichkeitsstufe: II

Art. 12

Arbeitszone
Ar

- 1 Die Arbeitszone ist für gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsunternehmen bestimmt. Es sind keine kunden- oder güterverkehrsintensiven Betriebe zulässig.
- 2 Flächenintensive Bauweisen und Nutzungen sind nicht zulässig, sofern sie keinen Zusammenhang mit einem Betrieb am selben Standort haben. Nicht zulässig sind namentlich:
- a) freie Lager- und Umschlagplätze,
 - b) reine Lagernutzungen,
 - c) Parkplätze,
 - d) Autohandel,
 - e) Rechenzentrum.
- 3 Wohnungen sind nur zulässig für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal. Ist der Bedarf für eine Wohnnutzung nachgewiesen, darf die Hauptnutzfläche (HNF) für Wohnnutzung 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht überschreiten und mindestens 80 % der erstellten HNF müssen gewerblich genutzt werden.
- 4 Insbesondere an Parzellenrändern bei Lagerplätzen und entlang von Strassen ist durch die Grundeigentümer auf eigene Kosten eine Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu pflegen. Die zuständige Stelle legt in der Baubewilligung die diesbezüglichen Bepflanzungsaufgaben fest.
- 5 Im Rahmen des Bauprojekts ist nachzuweisen, dass der Werkverkehr und die betriebsnotwendige Parkierung auf eigenem Terrain abgewickelt werden können. In besonderen Fällen kann die zuständige Stelle Ausnahmen gewähren.
- 6 In der Arbeitszone gelten folgende Höchstmasse:

max. Gesamthöhe	15.0 m
min. Grenzabstand	5.0 m
max. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.60
min. Grünflächenziffer	0.15

- 7 In der Arbeitszone kann die zuständige Stelle im Einzelfall die Überbauungsziffer und Gesamthöhe aufgrund der betrieblichen Bedürfnisse und der öffentlichen Interessen an einer möglichst guten Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung abweichend festlegen. Grundlage hierfür ist die Beurteilung der Fachkommissionen nach Art. 3.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 13

Sonderbauzone A
(Höchweid) Sb A

- 1 Die Sonderbauzone A (Höchweid) umfasst das Areal des ehemaligen Missionsseminars Höchweid. Sie dient dem Betrieb eines Zentrums für begleitetes Wohnen im Alter.
- 2 Zulässig sind nur Wohnnutzungen sowie nicht störende Dienstleistungsbetriebe im Zusammenhang mit dem Betrieb eines Zentrums für begleitetes Wohnen im Alter und ein öffentlich zugängliches Restaurant.
- 3 Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gestattet. Der Gemeinderat legt nach Anhören der Bauherrschaft die massgebenden Gestaltungs- und Bebauungskriterien fest. Die Gebäudedimensionen werden unter Berücksichtigung der Erhaltung der Bausubstanz, des Landschaftsbildes und der Geländeformen festgelegt.
- 4 Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen ist ein Betriebsreglement, das die ausschliessliche Nutzung der Wohnungen für begleitetes Wohnen und der Dienstleistungsflächen für ergänzende Angebote sicherstellt. Das Betriebsreglement ist vor der Einführung durch den Gemeinderat zu genehmigen.
- 5 Änderungen des Betriebsreglements, welche den Zweck der Betriebsgemeinschaft tangieren oder Auswirkungen auf die Nutzung der Liegenschaft haben, sind durch den Gemeinderat zu genehmigen.

Empfindlichkeitsstufe: II

Art. 14

Sonderbauzone B
(Autoverwertungsbetrieb) Sb B

- 1 Die Sonderbauzone B umfasst das Areal des Autoverwertungsbetriebs in Werthenstein-Unterdorf. Sie dient ausschliesslich den Zwecken des Autoverwertungsbetriebs.
- 2 Grössere Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gestattet. Der Gemeinderat legt nach Anhören der Bauherrschaft die massgebenden Gestaltungs- und Bebauungskriterien fest. Die Gebäudedimensionen werden unter Beachtung der bestehenden Bauten und Anlagen und der Erhaltung des Landschaftsbildes festgelegt.
- 3 Wird kein Gestaltungsplan erstellt, so ist eine Vorprüfung des Bauprojekts durch die Gemeinde erforderlich, um den Baustandort und das zulässige Bauvolumen festzulegen.

Empfindlichkeitsstufe: IV

Art. 15

Sonderbauzone C (Rüt-
matt) Sb C

- 1 Die Sonderbauzone C dient der Erhaltung, der massvollen Ergänzung und Erweiterung sowie der sinnvollen Nutzung der bestehenden Gebäude.
- 2 Zulässige Nutzungen sind Wohnen und Land- und Forstwirtschaft sowie damit verträgliche Nutzungen, soweit sie im Zusammenhang mit der sinnvollen, angepassten Nutzung der vorhandenen Gebäude stehen. In diesem Rahmen sind nur nicht oder höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.
- 3 Die bestehenden Gebäude sind zu erhalten und können als Wohnraum oder für öffentliche Zwecke genutzt werden. Die nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzung darf nicht über das Volumen der bestehenden Bauten hinaus erweitert werden.
- 4 Erweiterungs- bzw. Ergänzungsbauten sind nur gestattet, sofern sie in direktem Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung der bestehenden Gebäude stehen und wenn sie volumenmässig von untergeordneter Bedeutung sind. Das maximale Ausbauvolumen des Holzschnitzzellagers darf 1000 m³ nicht übersteigen.
- 5 Das Ensemble und die Zusammengehörigkeit bestehender und zulässiger neuer Einzelbauten sollen auch in der zukünftigen Gestaltung erkennbar sein. Detaillierte Bauvorschriften legt die Gemeinde im Einzelfall fest.
- 6 Einfriedungen gegenüber Nachbarbauten sind nicht zulässig. Der heutige Baumbestand ist soweit als möglich zu erhalten. Abgehende oder zu entfernende Bäume sind möglichst am selben Ort und mit gleichen Baumarten zu ersetzen.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 16

Sonderbauzone D
(Kleintieranlage) Sb D

- 1 Die Sonderbauzone D dient der Erstellung und dem Betrieb einer Kleintieranlage. Zulässig sind ausschliesslich Bauten und Anlagen, die diesem Zweck dienen. Bauten zum dauernden Aufenthalt von Menschen sind nicht gestattet.
- 2 Bauten und Anlagen sowie wesentliche bauliche Erweiterungen sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gestattet. Der Gemeinderat legt nach Anhören der Bauherrschaft die massgebenden Gestaltungs- und Bebauungskriterien fest.
- 3 Die Gebäudedimensionen und die Gestaltungsvorschriften sind vom Gemeinderat unter Beachtung der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes festzulegen. Die Bauten und Anlagen sind durch eine standortgerechte Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 17

Sonderbauzone E
(Golfanlage Under Rot)
Sb E

- ¹ Die Sonderbauzone E dient der Erstellung und dem Betrieb einer Golfanlage. Zulässig sind ausschliesslich Bauten und Anlagen, die dieser Nutzung dienen, ausgenommen die bestehenden Bewirtschaftungswege.
- ² Zulässig sind eine Outdooranlage bestehend aus einer Pitch & Putt Spielanlage mit Driving Range und Academy sowie eine Indooranlage für Minigolf.
- ³ Als bauliche Nutzungen sind im Weiteren zulässig: Verpflegungseinrichtungen mit max. 80 Sitzplätzen im zum Zeitpunkt der Einzonung bestehenden Bauvolumen.
- ⁴ Für die zulässigen baulichen Nutzungen sind soweit möglich die bestehenden Gebäude zu nutzen. Neubauten kommen nur ausnahmsweise in Frage.
- ⁵ Das Areal der Golfanlage umfasst die gesamte Fläche der Sonderbauzone E und der Freihaltezone A. Dieses Areal ist wie folgt zu nutzen:
 - max. 1/3 Intensivflächen (Greens, Abschläge, Fairways) und Bauten (Gebäude, Strassen und Parkplätze, Bunker)
 - max. 1/3 Roughs (ungedüngte Wiesen, die mehr als zweimal geschnitten werden und/oder Sträucher, jedoch keine Halbintensivrasen)
 - min. 1/3 naturnahe Zonen und Biotope (Hecken, Gewässer, Extensivwiesen).Landwirtschaftlich extensiv genutzte Flächen (ausserhalb des Areals der Golfanlage) wie Weiden etc. dürfen nicht in die 3/3-Regelung einbezogen werden. Die Freihaltezone A gemäss Art. 26 BZR ist Bestandteil des Areales der Golfanlage Under Rot.
- ⁶ Voraussetzung für die Erstellung der Golfanlage und der zugehörigen Bauten und Anlagen ist ein unter Beizug der betroffenen kantonalen Fachstellen erstellter, vom Gemeinderat genehmigter Gestaltungsplan, der die gesamte Sonderbauzone E und die Freihaltezone A umfasst.
- ⁷ Dieser Gestaltungsplan regelt insbesondere:
 - die Baubereiche bestehender und ausnahmsweise neuer Bauten mit Betriebs- und Nutzungsangaben
 - die Lage und den Ausbaustandard der Räume mit Verpflegungseinrichtungen
 - die bauliche Umgestaltung und die maximalen Erweiterungsmöglichkeiten der Scheune Gebäude Nr. 112a
 - die Terraingestaltung
 - die Lage der Intensivflächen der Outdooranlage, der Roughs und der naturnahen Zonen und Biotope
 - die Verkehrserschliessung und die Lage und Anzahl der Autoabstellplätze
 - die Wahrung der ökologischen Interessen bei Bau und Betrieb der Anlage
 - die Freihaltung der Waldränder
 - die Vorkehrungen für die Wahrung der Sicherheit und Interessen der angrenzenden Landwirtschaftsbetriebe und land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der am Areal der Golfanlage vorbeiführenden Strassen und Wege

- die Grundsätze des Betriebs und Unterhalts der Golfanlage.

- 8 Durch das Betreiben der Golfanlage Under Rot ergeben sich keine Einschränkungen der gesetzlich erlaubten Nutzungen der landwirtschaftlichen Flächen, der Gebäude und des Waldes entlang des Golfareals, wie Um- und Neubauten von landwirtschaftlichen Gebäuden, beim Ausbringen des Hofdüngers und bei den Pflege- und Erntearbeiten, Beweidung usw.
- 9 Bei einer vollständigen oder teilweisen Aufgabe der Golfanlage wird das gesamte Areal, beziehungsweise der durch die Aufgabe betroffene Flächenanteil des Areals der Golfanlage, in dem dafür massgebenden Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt. Die nutzbaren Flächen und Gebäude werden wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugewiesen. Wird nur die Indooranlage aufgegeben, bleibt die Fläche der Sonderbauzone E unverändert. Die in der Sonderbauzone E zulässigen Nutzungen bleiben ebenfalls unverändert.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 18

Zone für öffentliche Zwecke öZ

- 1 Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Die festgelegten Zonen dienen den Zwecken gem. Angaben im Anhang 1.
- 2 In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten mehr erstellt werden; bereits bestehende private Bauten dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird.
- 3 Nutzung, Gesamthöhe, sowie weitere Bau- und Gestaltungsvorschriften legt der Gemeinderat im Einzelfall fest, wobei neben den privaten Interessen die Erfordernisse der Erhaltung und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes besonders zu berücksichtigen sind.

Empfindlichkeitsstufe: II

Art. 19

Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpFA

- 1 Die Zone ist für Sport- und Freizeitanlagen bestimmt. Die Nutzungen richten sich nach den Angaben im Anhang 2.
- 2 Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die den genannten Zweckbestimmungen entsprechen.
- 3 Nutzung, Gesamthöhe sowie weitere Bau- und Gestaltungsvorschriften legt der Gemeinderat im Einzelfall fest, wobei neben den privaten Interessen die Erfordernisse der Erhaltung und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes besonders zu berücksichtigen sind.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 20

(§ 50 PBG)

Grünzone Gr

- 1 Die Grünzone dient der Freihaltung und Gestaltung der nicht überbaubaren Gebiete im Siedlungsgebiet. Die zulässigen Zweckbestimmungen der Grünzonen sind im Anhang 3 aufgeführt.
- 2 Durch Bepflanzung und Gestaltung sind die Flächen, soweit sie landwirtschaftlich nicht genutzt werden, Zwecken der Naherholung und/oder des Landschafts- und Naturschutzes dienstbar zu machen.
- 3 Bauten und Anlagen sind in der Grünzone nur soweit zulässig, als sie für die Erreichung des Zonenzwecks erforderlich sind.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 21

Grünzone Gewässerraum
Gr Gw

- 1 Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Fliess- und stehenden Gewässer innerhalb der Bauzonen.
- 2 Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 3 Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV).

Art. 22

(§ 52 PBG)

Verkehrszone Vz

- 1 Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr.
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

Empfindlichkeitsstufe: III

2.

Nichtbauzonen

Art. 23

(§ 54 PBG)

Landwirtschaftszone Lw

- 1 In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.
- 2 Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese gut ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind in Hofnähe zu erstellen.
- 3 Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 24

(§ 54 PBG)

Speziallandwirtschaftszone Neubode SLw

- 1 Die Speziallandwirtschaftszone Neubode dient dem Gemüse- und Gartenbaubetrieb, der über die innere Aufstockung nach Art. 37 Abs. 1 RPV hinausgeht.
- 2 In der Speziallandwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen nach Art. 16a Abs. 3 RPG zulässig.
- 3 Bauten und Anlagen sind möglichst optimal in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen und an die Hofgruppe anzugliedern. Mit dem Baugesuch ist die Umgebungsgestaltung (Terrainveränderungen, Bepflanzung, befestigte Flächen etc.) sowie die Material- und Farbwahl aufzuzeigen.
- 4 Gewächshäuser dürfen folgende maximalen Gebäudemasse nicht überschreiten:
 - a) Firsthöhe: 8.0 m
 - b) Gebäudelänge: 90.0 m
 - c) Gebäudebreite: 32.0 m
- 5 Es gelten folgende Grenzabstände:
 - a) für Gewächshäuser: 3.0 m
 - b) für die übrigen Bauten: 4.0 m
- 6 Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der Speziallandwirtschaftszone gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen und -eigentümer oder Bauberechtigten dieser Zone.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 25

(§ 56 PBG)

Übriges Gebiet A und C
ÜG A + C

- 1 Das Übrige Gebiet A (ÜG A) umfasst die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen sowie natürliche Gewässer.
- 2 Im Übrigen Gebiet C (ÜG C) gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutze des Soppensees und seiner Umgebung.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 26

(§ 58 PBG)

Freihaltezone A (Golfanlage Under Rot) Fr A

- 1 Die Freihaltezone A dient der Sicherstellung der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzflächen für die Golfanlage Under Rot.
- 2 In der Freihaltezone sind keine Bauten und Anlagen zulässig, ausgenommen die bestehenden Bewirtschaftungswege.
- 3 Es ist ausschliesslich eine extensive Nutzung zulässig. Die Nutzung und Gestaltung der Freihaltezone A wird im Detail im Gestaltungsplan für die Golfanlage Under Rot festgelegt.
- 4 Bei einer vollständigen oder teilweisen Aufgabe der Golfanlage Under Rot wird die Freihaltezone A oder der davon betroffene Flächenanteil in dem dafür massgebenden Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt und die nutzbaren Flächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugewiesen.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 27

(§ 58 PBG)

Freihaltezone B
Fr B

- 1 Die Freihaltezone B dient der Freihaltung schutzwürdiger Kulturobjekte.
- 2 Neue Bauten sind nicht zulässig. Neue Gartenanlagen und chaussierte Abstellplätze sind bewilligungsfähig, sofern das Weilerbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Art. 28

(§ 58 PBG)

Freihaltezone Gewässerraum Fr Gw

- 1 Die überlagernde Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.
- 2 Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c GSchV und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).

- 3 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.
- 4 Zwischen der Baulinie zur Festlegung des Gewässerraums gemäss § 11b^{bis} Abs. 1^{bis} KGSchV und der Freihaltezone Gewässerraum sind nur Bauten und Anlagen gemäss Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV zulässig. Die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV kommen nicht zur Anwendung.

Art. 29

(§ 58 PBG)

Freihaltezone Wildtierkorridor Fr Wk

- 1 Die überlagernde Freihaltezone Wildtierkorridor bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.
- 2 Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zulässig, soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist.
- 3 Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen hat sich dem Zweck gemäss Abs. 1 unterzuordnen. Grundsätzlich nicht zulässig sind Bauten und Anlagen, wenn sie die Durchgängigkeit beeinträchtigen. Als Bauten und Anlagen im Sinn dieser Bestimmung gelten insbesondere auch wildtierundurchlässige Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern.
- 4 Die zuständige Stelle kann Ausnahmen bewilligen für:
 - a) Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume,
 - b) land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege,
 - c) Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie
 - d) zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen, wenn die Durchgängigkeit für Wildtiere verbessert oder zumindest nicht verschlechtert wird.
- 5 Massnahmen, die zu Veränderungen der Geländeform und in der Folge zu einer Verarmung der Landschaft führen, sind nicht gestattet. Insbesondere untersagt sind Planierungen, Auffüllungen von Gräben, Abstossen von Böschungen oder die Begradigung von Waldrändern.

Art. 30

(§ 59a PBG)

Weilerzone Wz

- 1 Die Weilerzone dient der Erhaltung und der Umnutzung der Weiler Buholz und Holz unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes sowohl hinsichtlich des Charakters des ganzen Weilers als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude und Aussenräume.
- 2 Gestattet sind landwirtschaftliche Bauten sowie Wohnbauten und nicht oder nur mässig störende Gewerbebetriebe, die sich baulich und nutzungsmässig in den Weiler einfügen.

- 3 Nutzungen, die grössere Lager- oder Abstellflächen im Freien erfordern, sind nicht gestattet.
- 4 Neubauten sind nur gestattet, wenn diese landwirtschaftlich bedingt sind. Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
- 5 Die Umnutzung bestehender Gebäude ist zulässig, wenn sie
 - a) zur Erhaltung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes beiträgt und
 - b) für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt werden.Die Umnutzung bestehender Gebäude zu Wohnzwecken ist unter der Bedingung zulässig, dass sie bereits rechtmässig erstellte Wohnungen aufweisen.
- 6 Ersatzneubauten sind nach RPG auch für bestehende, nicht-landwirtschaftliche Nutzungen zulässig.
- 7 Erweiterungen und Änderungen bestehender Bauten sind nur zulässig, sofern sie in direktem Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung der bestehenden Gebäude stehen und wenn sie volumemässig von untergeordneter Bedeutung sind.
- 8 Alle baulichen Massnahmen müssen sich ins Weilerbild einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich der:
 - a) Stellung der Baute,
 - b) kubischen Erscheinung,
 - c) Dach- und Fassadengestaltung,
 - d) Material- und Farbwahl,
 - e) Umgebungsgestaltung.

Empfindlichkeitsstufe: III

3.

Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 31

Landschaftsschutzzone Ls

- ¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und dem Wald überlagert. Sie dient der Erhaltung schöner, typischer, vielfältiger und naturkundlich wertvoller Landschaften, die auch als strukturreiche Lebensräume für Tiere und Pflanzen wichtig sind; die landwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet.
- ² Den Landschaftsraum und das Landschaftsbild prägende Elemente wie Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Bachläufe, Obstgärten (Feldobstbestände) usw. sind in ihrem Bestand zu erhalten. Veränderungen von Geländeformen und Bachläufen sind nur mit Zustimmung der zuständigen Stelle gestattet.
- ³ Bauten und Anlagen sind in der Landschaftsschutzzone nur zulässig, wenn sie
 - a) durch ihre Stellung und ihre Gestaltung das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen,
 - b) die Lebensräume für Tiere und Pflanzen nicht beeinträchtigen und
 - c) den Wasserhaushalt eines angrenzenden Naturschutzobjektes nicht negativ beeinflussen.Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung betr. Bauten ausserhalb von Bauzonen.
- ⁴ Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen, Abbau), welche das Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig.
- ⁵ Sind Eingriffe in empfindliche Landschaftsteile, Lebensräume und Geotope notwendig und standortgebunden, ist mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- ⁶ Innerhalb der Waldflächen ist eine standortgerechte Bestockung anzustreben.

Art. 32

Naturschutzzone Ns

- ¹ Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Naturstandorte.
- ² Neue Bauten und Anlagen sowie Erweiterung, Umbau, Zweckänderung und Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.
- ³ Nicht zulässig sind insbesondere:
 - das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
 - Terrainveränderungen
 - das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen,
 - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
 - Erstellen von neuen Wegen, Erholungseinrichtungen und Leitungen,

- das Ausgraben und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen,
 - das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
 - Ausbringen von Düngern oder anderen Hilfsstoffen wie Herbizide oder Pestizide (Ausnahmen im Rahmen von Pflegeverträgen möglich),
 - Sportveranstaltungen,
 - Betreten der Gebiete neben den vorhandenen Wegen (gilt nicht für Waldflächen).
- 4 Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten.
Abweichende Bestimmungen sind mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.
- 5 Auf Flächen, für welche eine forstliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten zusätzlich folgende Nutzungsbestimmungen: Eine standortgerechte Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt sind anzustreben. Im Übrigen gelten die Schutz- und Entwicklungsziele vorhandener Schutz- und Pflegekonzepte.
- 6 Die Regeneration gestörter Moorbereiche ist zu fördern.
- 7 Ausnahmen von den Zonenvorschriften können gemacht werden
- a) im Interesse der Schutzziele oder
 - b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 33

Naturobjekte

- 1 Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt und in ihrer natürlichen Vielfalt zu erhalten, zu pflegen und wenn nötig zu verbessern.
- 2 Für Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen gelten die Bestimmungen der kant. Gesetze und Verordnungen (Wasserbaugesetz, kant. Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen).
- 3 Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume sind geschützt. Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Bäume gefährden. Bei einem natürlichen Abgang sind die Bäume durch die Eigentümerschaft zu ersetzen. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung der zuständigen Stelle. Die zuständige Stelle regelt die Ersatzpflanzung. Die zuständige Stelle kann die Erhaltung der markanten Einzelbäume unterstützen.

- 4 Von den Naturobjekten (inkl. Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen) ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten (ab obere Böschungskante resp. Verbindungslinie der äussersten Stämme und Bestockungen). Im Bereich des Bauabstandes sind auch Abgrabungen, Aufschüttungen und Mauern untersagt. Verkehrsanlagen können bis zu einem Abstand von 3 m bewilligt werden.

Art. 34

(§ 17 NLG)

Geo-Elemente

- 1 Die geologisch-geomorphologischen Elemente (Geotope) gemäss kantonalem Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Sie sind im Zonenplan orientierend dargestellt.
- 2 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sind unter Beachtung des Geotopschutzes zu planen, zu erstellen, zu gestalten und zu unterhalten und auf das Minimum zu beschränken. Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.
- 3 Bei Eingriffen in Geotope ausserhalb der Bauzone ist ein mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- 4 Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts ist zulässig.

Art. 35

(§ 142 PBG)

Kulturdenkmäler

- 1 Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Bei baulichen Massnahmen an schützenswerten Objekten oder in deren Umgebung ist die zuständige kantonale Dienststelle in das Verfahren einzubeziehen. Die inventarisierten Kulturdenkmäler sind im Zonenplan orientierend dargestellt.
- 2 Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.
- 3 Bei baulichen Massnahmen an inventarisierten Kulturdenkmälern ist frühzeitig mit der zuständigen Stelle Kontakt aufzunehmen, um das Vorgehen und den Betrachtungsperimeter zu klären. Zu Beginn einer Bauprojektierung ist zu klären, ob der Grundeigentümer eine bauhistorisch und baulich-konstruktive Voruntersuchung respektive eine ergänzende Bauuntersuchung zu veranlassen hat.

- 4 Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen und allenfalls Beiträge entrichten.

Art. 36

(§ 142 PBG)

Archäologische Fundstellen

- 1 Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.
- 2 Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

4. **Sondernutzungsplanung**

Art. 37

(§ 75 Abs. 2 PBG)

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht können Baubewilligungen nur aufgrund eines genehmigten Gestaltungsplans erteilt werden.
- 2 Für die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten die ergänzenden Vorschriften gemäss Anhang 6. Der Gemeinderat kann die Abweichungen gemäss Anhang 6 gewähren, wenn die Anforderungen nach § 75 Abs. 3 PBG und Art. 46 umfassend erfüllt sind. Es besteht kein Anspruch auf die Gewährung der maximal möglichen Abweichungen.

Art. 38

(§ 75 Abs. 2 PBG)

Gestaltungsplan

- 1 Ein freiwilliger Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement oder vom Bebauungsplan abgewichen werden kann, muss folgende Mindestflächen umfassen:

in den Dorfzonen	2000 m ²
in allen übrigen Zonen	4000 m ²
- 2 Die zuständige Stelle kann im Sinne von § 75 PBG und unter Vorbehalt von Abs. 1 Ausnahmen von den öffentlichen Bauvorschriften gestatten, sofern die Bedingungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG und Art. 46 umfassend erfüllt sind.
- 3 Alle Gestaltungspläne sind in einem möglichst frühen Planungsstadium (Vorstudien, Machbarkeitsstudien etc.) dem Gemeinderat zur Vorprüfung einzureichen. Dabei sind der angebehrte ÜZ-Bonus und andere geplante Abweichungen von den Normalbauvorschriften anhand der Kriterien in § 75 Abs. 3 PBG und Art. 46 vom Gesuchsteller zu begründen. Diese Vorprüfung ist Voraussetzung für die Genehmigung des Gestaltungsplanes.
- 4 Die Gestaltungspläne werden der Fachinstanz (gemäss Art. 3 Abs. 2) zur Beurteilung vorgelegt. Die Fachinstanz beurteilt die Erfüllung der Anforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG und Art. 46 und stellt der Gemeinde Antrag bezüglich der geplanten Abweichungen von den Normalbauvorschriften. Der Gemeinderat kann bestimmte ortsbauliche und raumplanerische Anforderungen an Gestaltungspläne formulieren und die Einreichung mehrerer Entwürfe verlangen.
- 5 Der Gemeinderat kann Gestaltungspläne verlangen, wenn ein erhebliches öffentliches Interesse es erfordert. Bei Arealen mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan kann der Gemeinderat verlangen, dass ein Gestaltungsplan über das gesamte Areal erstellt wird.
- 6 In den Sonderbauvorschriften der Gestaltungspläne ist ein Energiekonzept festzulegen, das den Energiebedarf verbindlich regelt und sich nach den Grundsätzen des SIA-Effizienzpfades des SIA Merkbatts 2040 richtet.

B. BAUVORSCHRIFTEN

I. ERSCHLIESSUNG

Art. 39

Garagen und
Abstellflächen

- ¹ Bei Neubauten, Ersatzbauten, Umbauten und Nutzungsänderungen, die Verkehr verursachen oder vermehren, hat der Bauherr auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge bereitzustellen. Der Parkplatzbedarf ist für den Bestand und die Änderung gemeinsam nachzuweisen.
- ² Für die Wohnnutzung beträgt die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze:
 - in allen Dorfzonen: 1,0 Abstellplätze/100m² HNF
 - in allen übrigen Zonen: 1,4 Abstellplätze/100 m² HNF.Die Anzahl Abstellplätze wird auf die nächsthöhere Zahl aufgerundet.
- ³ Ab drei Wohnungen sind zusätzlich mindestens 10 % Besucherparkplätze zu erstellen. Ab 10 Wohnungen sind mindestens 20 % Besucherparkplätze zu erstellen.
- ⁴ Für die anderen Nutzungsarten legt die zuständige Stelle die Zahl der notwendigen Abstellplätze unter Berücksichtigung der VSS-Norm SN 640 281 fest.
- ⁵ Wenn besondere Gründe es rechtfertigen, kann die zuständige Stelle eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.
- ⁶ Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Fahrräder ist bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen und Nutzungen mit Publikums- oder Kundenverkehr gemäss der VSS-Norm SN 640 065 über den leichten Zweiradverkehr zu berechnen.
- ⁷ Die zuständige Stelle kann gestützt auf § 94 StrG oder gestützt auf ein Mobilitätskonzept nach Art. 41 die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze herabsetzen, diese auf mehrere Grundstücke aufteilen und deren Erstellung ganz untersagen. Abstellplätze, welche auf fremden Grundstücken realisiert werden, sind mit einer Dienstbarkeit zu sichern.
- ⁸ Abstellflächen, gedeckte Unterstände und Garagen sind zweckmässig zusammenzufassen. In den Wohnzonen W-B und W-C und Mischzone B und in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind zwei Drittel der Abstellplätze in Einstellhallen bereitzustellen. Die Besucherparkplätze sind gut zugänglich anzulegen und ihrem Zweck dauernd zu erhalten.
- ⁹ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge inkl. Manövrierflächen sind in der Regel gemäss der VSS-Norm SN 640 291a über das Parkieren zu erstellen. Der Vorplatz einer Garage oder eines Carports gilt als ½ Abstellplatz, sofern er die erforderlichen Minimalmasse einhält.

- ¹⁰ Bei Gebäuden mit Publikums- oder Kundenverkehr sind die Kurzzeitparkplätze für Fahrräder gemäss der VSS-Norm SN 640 065 beim Eingang und ebenerdig anzuordnen.
- ¹¹ Offene Abstellflächen sind so zu gestalten, dass das Oberflächenwasser vor Ort versickern kann.

Art. 40

Abstellflächen für Mofas, Roller und Motorräder

- ¹ Ab drei und mehr Wohnungen sind Abstellplätze für Mofas, Roller und Motorräder zu erstellen. Für die anderen Nutzungsarten legt die zuständige Stelle die Zahl der notwendigen Abstellplätze unter Berücksichtigung der VSS-Norm SN 640 281 fest.
- ² Die erforderliche Anzahl Abstellplätze entspricht 10 % des Bedarfs für Personenwagen.

Art. 41

Mobilitätskonzept

- ¹ Die zuständige Stelle kann für Projekte mit mehr als 30 Abstellplätzen für Personenwagen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept verlangen, wenn sich erhebliche Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz abzeichnen. Ein Mobilitätskonzept kann jederzeit freiwillig erstellt werden.
- ² Wird die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze basierend auf einem Mobilitätskonzept herabgesetzt, ist für diese keine Ersatzabgabe im Sinne von Art. 42 zu entrichten.
- ³ Das Mobilitätskonzept muss mindestens folgende Aspekte behandeln:
- a) Ziel, Zweck und Zuständigkeit,
 - b) Zusammenspiel von Parkplatzangebot und erwarteter Parkplatznachfrage,
 - c) Ausstattung der Parkieranlagen, namentlich die Anzahl Parkplätze und Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge,
 - d) Parkplatz-Bewirtschaftung und andere Massnahmen zur Reduktion der Parkplatznachfrage wie Carsharing, Veloverleih etc.,
 - e) Massnahmen zur Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Verkehrs (z.B. Verbesserung der Zugänglichkeit, finanzielle Beteiligung),
 - f) Monitoring mit jährlicher Berichterstattung an die Gemeinde,
 - g) Massnahmen/Sanktionen, sofern Ziele nicht erreicht werden.
- ⁴ Werden die Massnahmen gemäss Mobilitätskonzept nicht aufrechterhalten, welche eine Reduktion der Pflichtabstellplätze begründen, ist einmalig eine Entschädigung von Fr. 30'000.-- pro fehlenden Abstellplatz zu zahlen.
- ⁵ Bei Unterlassung des Monitorings kann die zuständige Stelle das Monitoring auf Kosten der Grundeigentümer veranlassen.

Art. 42

(§ 96 Abs. 1 STRG)

Ersatzabgabe

- 1 Der Bauherr hat für fehlende Abstellplätze nach § 95 StrG eine Ersatzabgabe zu entrichten, wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung von Abstell- und Verkehrsflächen auf dem Grundstück oder in angemessener Entfernung nur in beschränktem Umfang oder nicht zulassen oder wenn die Kosten unzumutbar sind. Die Reduktion der Anzahl Abstellplätze ist zu beantragen und zu begründen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro fehlenden Abstellplatz Fr. 7'000.-- (Basis 01.04.2020), angepasst an den Zürcher Index der Wohnbaupreise. Die Ersatzabgabe ist innert 60 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.
- 3 Wenn der Bauherr nachträglich langfristig gesicherte Abstellplätze in angemessener Entfernung bereitstellen kann, wird die geleistete Ersatzabgabe ohne Verzinsung für die gesicherten Abstellplätze zurückerstattet. Der Gemeinderat kann nähere Vorschriften erlassen.
- 4 Die Ersatzabgaben sind zweckgebunden zu verwenden für Erstellung, Ausbau, Erneuerung von öffentlich benützbaren Abstellflächen oder für Massnahmen zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität (Finanzierung Car-Sharing-Angebot, Verbesserung Zugänglichkeit ÖV-Halttestellen etc.).

II.

ABSTÄNDE

Art. 43

(§ 129 Abs. 2 PBG)

Zusammenbau

Der Zusammenbau von Gebäuden an der Grenze gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz ist gestattet.

III.

HÖHENMASSE

Art. 44

(§§ 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG sowie 139 Abs. 4 PBG, § 36 PBV)

Zurückversetzung oberstes Geschoss

- 1 In den Wohn- und Mischzonen gilt in Bezug auf die maximale Gesamthöhe folgender Vorbehalt: Bei Gebäuden mit Flachdach (bis 8° Dachneigung) muss das oberste Geschoss mindestens an einer Fassade zurückversetzt werden. Im geneigten Gelände (mind. 10 %) betrifft die Zurückversetzung mindestens die talseitige Fassade.
- 2 Die Fläche des obersten Geschosses muss gegenüber der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1/3 reduziert werden. Die massgebende Grundfläche wird durch die Fassadenlinie des darunterliegenden Geschosses bestimmt (siehe erläuternde Skizze im Anhang 7).

- ³ Das zurückversetzte oberste Geschoss darf eine Höhe von max. 3.5 m aufweisen (OK fertiger Boden bis OK Dachrand, siehe erläuternde Skizze im Anhang 7).
- ⁴ Die Regelung der Zurückversetzung gilt nicht, wenn die zulässige Gesamthöhe um mind. 3.0 m unterschritten wird.

Art. 45

(§ 139 Abs. 6 PBG)

Terrassenbauten

- ¹ Terrassenbauten sind nur in den Wohnzonen zulässig und dürfen talseitig maximal vier Versätze aufweisen.
- ³ Anstelle der zonenspezifischen Höhen gilt für Terrassenbauten eine Gesamthöhe von maximal 8.00 m.
- ⁴ Für Terrassenbauten gilt eine Flachdach-Pflicht.
- ⁵ Die zonengemässe Überbauungsziffer gemäss Art. 8 erhöht sich für jedes versetzte Geschoss gemäss Abs. 1 um 30 %.

IV.

SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Art. 46

(§ 140 Abs. 1 PBG)

- Gestaltungsgrundsätze
- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
 - 2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu beachten:
 - a) die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
 - b) die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - c) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - d) die Gestaltung und Materialisierung von Dächern und ihren Aufbauten,
 - d) die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Reklamen,
 - e) die Gestaltung der Aussengeschos- und Umgebungsflächen der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - f) die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Stützmauern, Abstellplätze und Eingänge
 - g) nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen sowie
 - h) die topografische Einordnung.

Art. 47

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 16 PBG)

- Terrainveränderungen, Stützmauern und Einfriedungen
- 1 Bauten sind in die topografischen Verhältnisse einzufügen. Abgrabungen, Aufschüttungen, Mauern und Palisaden sind auf das absolut notwendige Mass zu beschränken. Mauern sind nach Möglichkeit zu begrünen und zu staffeln. Einfriedungen sind möglichst unauffällig zu gestalten.
 - 2 Von den Vorschriften kann die zuständige Stelle insbesondere aus Lärmschutzgründen Ausnahmen gewähren oder zusätzliche Massnahmen verlangen.
 - 3 Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m wird die zonengemäss zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert (siehe erläuternde Skizze im Anhang 8). Ausgenommen sind Abgrabungen für Hauszugänge und Garagenzufahrten, wenn diese insgesamt nicht breiter als 8.0 m sind, gemessen an der Fassadenlinie.
 - 4 Anstelle von hohen Stützmauern (ab 1.50 m) sind natürliche oder terrassenartige Böschungen anzulegen. Bei einer terrassierten Ausführung darf die einzelne Stufe max. 1.0 m hoch sein. Die Stufen müssen mindestens 0.8 m zurückversetzt sein. Zwischen den Stufen ist eine Anböschung bis 1:4 möglich. Diese ist zu begrünen (siehe erläuternde Skizze im Anhang 8).

- 5 Entlang der Rüediswiler- und Hellbühlerstrasse sind auf der nördlichen Strassenseite Stützmauern in der ersten Reihe als Natursteinmauer, analog zu den bestehenden Stützmauern zu gestalten.

Art. 48

(§ 140 PBG)

Gestaltung des Siedlungsrandes

- 1 In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrandern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen. Die Übergänge sind insbesondere hinsichtlich Umgebungsgestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Zulässig sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen.
- 2 Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden. Wo sie notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und zu staffeln sowie mit einheimischen Arten zu bepflanzen.

Art. 49

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG, § 35 PBV)

Dachgestaltung

- 1 Dächer sind in Form, Neigung, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung gewährleisten.
- 2 Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben der Raumplanungsrechts des Bundes und die Richtlinien Solaranlagen des Kantons. Aufgeständerte Anlagen auf den Flachdächern sind mit einer maximalen Höhe über den Dachrand von 50 cm erlaubt.
- 3 Die oberste Flachdachfläche darf nicht begehbar sein bzw. als Terrasse genutzt werden. Davon ausgenommen sind Klein- und Anbauten sowie Bauten, die die maximal zulässige Gesamthöhe um mindestens 3.0 m unterschreiten.
- 4 Flachdächer mit einer Dachneigung von weniger als 8° sind unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse oder für die Energiegewinnung genutzt werden. Bei Kleinflächen (bis 20 m²) sowie in begründeten Fällen können Ausnahmen bewilligt werden.
- 5 Dachaufbauten (Lukarnen, Dachfenster) sowie ein Querfirst sind zulässig, wenn
 - a) sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt,
 - b) die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens die Hälfte der Länge des dazugehörigen Fassadenabschnitts umfassen.
- 6 Dacheinschnitte dürfen höchstens ein Drittel der Länge des dazugehörigen Fassadenabschnitts umfassen.

- 7 Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gebiets «Sonderregelung Dachgestaltung A» gelten folgende erhöhte Anforderungen an die Dachgestaltung (siehe erläuternde Skizze im Anhang 8):
- a) es sind nur Satteldächer zulässig,
 - b) die Dachneigung hat zwischen 20° und 40° zu betragen,
 - c) die Hauptfirstrichtung hat quer zum Hang zu verlaufen,
 - d) Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher als 1.0 m an die Firstlinie heranreichen.
- Diese Anforderungen gelten nicht für An- und Kleinbauten.
- 8 Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gebiets «Sonderregelung Dachgestaltung B» sind für Hauptbauten nur Satteldächer zulässig. Auf An- und Kleinbauten sind Flachdächer zulässig.

Art. 50

Begrünung

- 1 Bei der Gartengestaltung, bei der Bepflanzung von Anlagen, namentlich von Lager-, Abstell-, Park- und Freiflächen, sowie bei der Begrünung von Bauten wie Flachdächern, Stützmauern und Stützkonstruktionen sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Steingärten ohne ökologischen Nutzen sind nicht zulässig.
- 2 Die zuständige Stelle kann mit dem Baugesuch in Ergänzung zum Umgebungsgestaltungsplan einen Bepflanzungsplan, ausgearbeitet durch eine anerkannte Fachperson, verlangen. Im Bepflanzungsplan ist aufzuzeigen, wie sich die Gebäude und deren Umgebung mittels Bepflanzung in das Landschafts- und Siedlungsbild eingliedern. Bei kleineren Bauvorhaben kann die zuständige Stelle auf diesen Plan verzichten.
- 3 Invasive standortfremde Pflanzen (Neophyten) gemäss der wissenschaftlich anerkannten Schwarzen Liste / Watch-Liste dürfen nicht verwendet werden und sind innerhalb der Bauzone dort, wo bereits vorhanden, durch die Grundeigentümer zu bekämpfen.
- 4 Innerhalb von neuen Gestaltungs- und Bebauungsplangebieten sind in der Regel mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche zur Förderung der Biodiversität naturnah zu gestalten. Innerhalb der Arbeitszone sind 2/3 der anrechenbaren Grünfläche nach § 18 PBV zur Förderung der Biodiversität naturnah zu gestalten.
- 5 Als naturnahe Flächen können angerechnet werden:
 - Hochstaudenflure, Krautsäume
 - artenreiche Hecken aus einheimischen Straucharten
 - artenreiche Blumenwiese, Magerwiesen, Feuchtwiesen, Blumenrasen
 - Ruderalflächen, schwach bewachsene Flächen wie Kies- und Mergelplätze etc.Nicht angerechnet werden können begrünte Fassaden und Flachdächer.
- 6 Entlang der im Zonenplan festgelegten «Bepflanzung Zonen-grenze» (entlang des Grundstücks Nr. 351, Schwimmbad Ruswil) ist im Abstand von 0.6 m innerhalb der Grundstücke Nr. 2299, 2300, 2301, 2302, 2302 und 2303 eine Hecke oder andere Bepflanzung anzusetzen, um das Schwimmbad von der Wohnzone zu trennen.

Art. 51

(§ 18 bis 20 der Reklameverordnung)

Reklamen

Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Reklameverordnung. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 4 der kantonalen Reklameverordnung ergänzende Vorschriften erlassen.

V.

SICHERHEIT

Art. 52

(§ 146 PBG)

Gefährdete Gebiete

- ¹ Die gefährdeten Gebiete gemäss § 146 PBG sind in der kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie sind im Zonenplan Gewässerraum orientierend dargestellt. Die Gefahrenkarte kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- ² Das rote Gefahrengebiet dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Naturgefahren stark gefährdetem Gebiet.
- ³ Das blaue und das gelbe Gefahrengebiet dienen dem Schutz von Sachwerten bei mittlerer bzw. geringer Gefährdung durch Wasserprozesse (Überschwemmung, Übersarung und Erosion).
- ⁴ Die entsprechenden Gefährdungssituationen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.
- ⁵ In den roten Gefahrengebieten sind Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, verboten.
- ⁶ In den blauen Gefahrengebieten werden die notwendigen Auflagen und Massnahmen durch die von der Bauherrschaft zu erbringenden Nachweise und Berechnungen festgelegt. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
- ⁷ In den gelben Gefahrengebieten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die Gefährdung hingewiesen. Dabei können Massnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. -minderung vorgeschlagen werden.

Art. 53

(Art. 11a StFV)

Technische Gefahren

- 1 Bei der Änderung der Bau- und Zonenordnung und bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren», die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.
- 2 Im Rahmen der Planung von risikorelevanten Bauvorhaben (zusätzlich 50 Personen Wohn- oder Arbeitsbevölkerung) innerhalb der Bauzone in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren» sind mögliche Schutzmassnahmen frühzeitig mit der Dienststelle Umwelt und Energie zu besprechen. Eine Pflicht zur Realisierung von Schutzmassnahmen besteht nicht.

VI.

SCHUTZ DER GESUNDHEIT

Art. 54

(§§ 36 Abs. 2 Ziff. 7 und 12, 159 PBG)

Ersatzabgabe für
fehlende Spielplätze

- 1 Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe zu entrichten.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro fehlendem m² Spielplatz- oder Freizeitanlagenfläche Fr. 400.-- (Basis 01.04.2020). Die Anpassung durch die Gemeinde erfolgt jährlich nach dem Zürcher Index der Wohnbaupreise.
- 3 Der Erlös der Ersatzabgaben ist zur Erstellung und zur Erneuerung von öffentlichen Spielplätzen und anderen Freizeitanlagen zu verwenden.
- 4 Die Spielplätze müssen nutzergerecht und gemäss den Empfehlungen der bfu-Fachdokumentation Spielplätze gestaltet werden.

Art. 55

Baubewilligung in lärm-
belasteten Gebieten

- 1 In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis Art. 31 der Lärmschutz-Verordnung (LSV). Eine Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.
- 2 Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

- 3 Bei Parzellen, die nach 1985 eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
- 4 Auf den Lärmschutznachweis kann verzichtet werden, wenn fundierte Abklärungen im Zusammenhang mit bereits genehmigten Bauvorhaben in vergleichbarer Exposition und mit ähnlicher Nutzung belegen, dass die Grenzwerte eingehalten werden können.

Art. 56

Beleuchtung und Lichtimmissionen

- 1 Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie keine störenden Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.
- 2 Festinstallierte permanent betriebene grössere Beleuchtungsanlagen im Freien, insbesondere Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen, sind bewilligungspflichtig. Himmelwärts gerichtete Lichtquellen sind verboten, sofern sie nicht betriebsnotwendig oder aus Sicherheitsgründen angezeigt sind. Die Gemeinde kann im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ein Beleuchtungskonzept verlangen.
- 3 Die Gemeinde kann die Bewilligung mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage erlassen. Sie stützt sich dabei auf die einschlägigen anerkannten Normen und Richtlinien.
- 4 Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. Betriebe mit längeren Öffnungszeiten usw., kann die zuständige Stelle Ausnahmen gewähren.

Art. 57

Abfallbewirtschaftung

- 1 Bei Neubauten sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrrichtgebände zu schaffen, die für die Kehrrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht behindern. Diese sind mit der zuständigen Stelle abzusprechen.
- 2 Bei Bauten, die bei Inkrafttreten dieses Reglements schon bestehen, kann die zuständige Stelle die nachträgliche Erstellung von Abstellplätzen verlangen, wenn dies erforderlich ist und die örtlichen Verhältnisse es gestatten.
- 3 Die Gemeinde kann bei der Überbauung grösserer Areale die Einrichtung von Entsorgungstützpunkten (in der Regel Unterflursystem) und/oder Kompostieranlagen verlangen.
- 4 Lage, Zuständigkeit für den Betrieb und Unterhalt usw. werden im Rahmen der Erschliessung bzw. Baubewilligungsverfahren bestimmt. Betrieb und Unterhalt ist grundsätzlich Aufgabe der Grundeigentümer.

Art. 58

Nebenräume

In Mehrfamilienhäusern sind in Verbindung zum Treppenhaus oder Eingang genügend grosse, ohne Treppe zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen.

C. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 59

Ausnahmen

- 1 Der Gemeinderat bzw. die zuständige Stelle kann gestützt auf § 37 PBG aus wichtigen Gründen von den Vorschriften dieses Reglements Ausnahmen bewilligen, wenn diese mit dem öffentlichen Wohle vereinbar sind und unter billiger Abwägung der beteiligten privaten Interessen gestattet werden können.
- 2 Ausnahmen im Sinne von Abs. 1 kommen insbesondere in Betracht:
 - a) für öffentliche und gemeinnützige Bauten;
 - b) für bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe;
 - c) beim Umbau bestehender, rechtskonform erstellter, aber zwischenzeitlich reglementswidrig gewordener Bauten, wenn der Umbau gesamthaft zur erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrausnützung entsteht;
 - d) für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken usw.
 - e) wenn dadurch eine gestalterisch qualitativere Lösung erreicht werden kann.
- 3 Die Ausnahmebewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Es ist darzulegen, inwiefern die Voraussetzungen der Abs.1 und 2 und allfälliger anderer Vorschriften erfüllt sind.
- 4 Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes bleiben vorbehalten.

Art. 60

Gebühren

- 1 Die Gemeinde erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche (Bespprechungen, Administration, Baugesuchsprüfung inkl. Bericht, Baugespannkontrolle, Ausschreibung, Einholung der Stellungnahmen kantonaler Amtsstellen, Ausstellung der Baubewilligung etc.) und für die Durchführung der Baukontrollen (Rohbauabnahme, Kanalisationsabnahme, Schlussabnahme bei Gebäudebezug) eine Gebühr von 3.0 ‰ der mutmasslichen Baukosten bis 1 Mio. Franken, für Baukosten über 1 Mio. Franken 2.0 ‰.
- 2 In dieser Gebühr gemäss Abs. 1 nicht enthalten sind:
 - Spesen (Porti, Kopien etc.)
 - Kosten des Publikationsorgans (Zeitung, Kantonsblatt)
 - Überprüfung der Wärmedämmforderungen
 - Überprüfung des Lärmschutznachweises
 - Überprüfung der Umweltverträglichkeit
 - Baugespannkontrolle durch Geometer
 - Abnahme Schnurgerüst
 - Beurteilung durch Fachinstanz (gem. Art. 3 BZR)
 - Beizug verwaltungsexterner Fachleute
 - Nachführungskosten des Grundbuchgeometers
 - Rohbaukontrolle an Feuerungs- und Abgasanlagen
 - Nachführung des Katasterplans Kanalisation
 - Nachkontrolle bei Baumängel
 - Aufwand bei unvollständigen oder mangelhaften Baugesuchs-Unterlagen
 - Aufwand im Zusammenhang mit Planänderungen.Diese Aufwände werden nach effektiven Kosten verrechnet.

- 3 Bei nachträglich eingereichten Baugesuchen erhebt die Gemeinde Gebühren nach Aufwand.
- 4 In ausserordentlichen Fällen kann der Gemeinderat bzw. die zuständige Stelle die Gebühren erhöhen oder reduzieren.
- 5 Für Baubewilligungen werden zusätzlich Spruchgebühren nach der Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden erhoben.
- 6 Für die Prüfung von Gestaltungsplänen, Vorstudien, Vorabklärungen usw. erhebt die Gemeinde eine Gebühr, die sich nach dem Aufwand berechnet. Für die erste Vorabklärung wird keine Gebühren erhoben.
- 7 Die zuständige Stelle kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben angemessene Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 61

Strafbestimmungen

- 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu 40'000 Franken.
- 2 Wer die Vorschriften der Artikel 32 Abs. 2 und 4, 33 Abs. 2-4, 34 Abs. 3 und 4 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

Art. 62

Inkrafttreten

- 1 Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft und ersetzt das Reglement vom 30. März 2010.
- 2 Alle zur Zeit seines Inkrafttretens von der Gemeinde noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

Art. 63

Aufhebung von Gestaltungsplänen

Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

- Gestaltungsplan «Aeschfeld», Ruswil vom 30.06.1978
- Gestaltungsplan «Albrächte», Werthenstein vom 20.07.1997
- Gestaltungsplan «Am Rosenberg», Ruswil vom 10.02.2004
- Gestaltungsplan «Amsig», Sigigen vom 07.06.2000
- Gestaltungsplan «Bächliguet», Rüediswil vom 08.08.2007
- Gestaltungsplan «Bärematt Sportanlage», Ruswil vom 12.11.2014
- Gestaltungsplan «Bärenmatt», Ruswil vom 05.06.2001
- Gestaltungsplan «Bielbach (Freihof)», Ruswil vom 12.07.1994
- Gestaltungsplan «Chormatte», Ruswil vom 06.04.1994
- Gestaltungsplan «Eintracht Rüediswil», Rüediswil vom 11.06.2010
- Gestaltungsplan «Feldli», Ruswil vom 01.04.1998
- Gestaltungsplan «Freihof», Ruswil vom 06.12.2010
- Gestaltungsplan «Freihof 2», Ruswil vom 31.08.2016
- Gestaltungsplan «Gewerbezone Schützenberg», Ruswil vom 05.11.2002
- Gestaltungsplan «Goldschrütifeld Süd», Ruswil vom 08.06.1999
- Gestaltungsplan «Heimat», Rüediswil vom 20.04.1999
- Gestaltungsplan «Meierhöfli», Ruswil vom 19.11.1982
- Gestaltungsplan «Meierhöfli 2», Ruswil vom 16.05.2000
- Gestaltungsplan «Ober Neuhus», Rüediswil vom 12.02.1992
- Gestaltungsplan «Ober Neuhus 2», Rüediswil vom 20.04.1999
- Gestaltungsplan «Ober Rebstock», Ruswil vom 19.11.1982
- Gestaltungsplan «Paradisli Ost», Ruswil vom 07.10.1999
- Gestaltungsplan «Paradisli West», Ruswil vom 25.03.1999
- Gestaltungsplan «Rain», Sigigen vom 09.02.2005
- Gestaltungsplan «Roseberg», Ruswil vom 29.09.2009
- Gestaltungsplan «Rütmatt», Ruswil vom 20.05.1999
- Gestaltungsplan «Rütmattstrasse», Ruswil vom 20.05.1999
- Gestaltungsplan «Sonnebergli», Ruswil vom 05.12.1991
- Gestaltungsplan «Spien», Ruswil vom 01.07.1988
- Gestaltungsplan «Spyrweg», Ruswil vom 05.03.1996
- Gestaltungsplan «Studerain», Ruswil vom 04.02.2003
- Gestaltungsplan «Trogmatt», Ruswil vom 12.04.2006
- Gestaltungsplan «Under Neuhus», Rüediswil vom 25.10.1985
- Gestaltungsplan «Windbüel», Ruswil vom 31.01.2007
- Gestaltungsplan «Windbüelfeld», Ruswil vom 28.08.2018
- Gestaltungsplan «Zücker», Ruswil vom 06.10.1972
- Gestaltungsplan «Zückerain 1», Ruswil vom 21.08.2013

Anhang 1: Zonen für öffentliche Zwecke öZ

Nr.	Bezeichnung	Zweck/Nutzung
a	Schlossmatte, Brunnehof	Kommunalbauten, Alterswohnheim, Feuerwehr
b	Bärematt	Schule
c	St. Mauritius	Pfarreiheim
d	St. Mauritius	Kirche, Friedhof
e	Ruswil Dorf	Schule
f	Rüediswil	Schule
g	Werthenstein Unterdorf	Schule
h	Sigigen	Schule
i	Sigigen	Kirche mit Parkplatz
j	St. Jost und Wendelin	Kapelle
k	Äschchäppeli	Kapelle
l	ARA	Entsorgung

Anhang 2: Zone für Sport und Freizeitanlagen SpFA

Nr.		Zweck/Nutzung
A	Ruswil	Schwimmbad
B	Bärematt	Sport- und Tennisplatz
C	Wolfsmatt	Mehrzweckhalle, Sporthalle, Sportplatz
D	Rainbode, Werthenstein	Sportplatz
E	Schützeberg	Sportplatz, Fussballplatz
F	Schützeberg	Schützenhaus

Anhang 3: Grünzone Gr

Nr.	Zweck/Nutzung
1	Freihaltung Umgebung
2	Freihaltung Waldrand
3	Freihaltung Gewässer
4	Spielfläche, Aufenthaltsbereich Kleinbauten zu Aufenthaltszwecken (Pavillon, Pergola und dgl.) sind zulässig.
5	Retentionsanlage
6	Siedlungsdurchgrünung / Begrünung Siedlungs- rand
7	Unterirdische Parkierung

Anhang 4: Wohnzone Erhaltung

Nr.	Bezeichnung	Ergänzende Bestimmungen
1	Sonnebergli	Gesamthöhe: max. 11.0 m Folgende Eigenschaften der Überbauung sind charakteristisch und daher zu erhalten: <ul style="list-style-type: none"> - Überbauung mit Einzel- und Doppelhäusern, - einheitliches Erscheinungsbild bezüglich <ul style="list-style-type: none"> - Dachform und -neigung, - Traufhöhe, Materialisierung und Farbgebung von Dach und Dachaufbauten, - Ausgestaltung der Dachaufbauten als Giebel- oder Spitzgauben, - Farbgebung der Fassaden
2	Spyr	Gesamthöhe: max. 11.0 m Folgende Eigenschaften der Überbauung sind charakteristisch und daher zu erhalten: <ul style="list-style-type: none"> - Überbauung mit Reihen- und Doppelhäusern, - einheitliches Erscheinungsbild bezüglich <ul style="list-style-type: none"> - Dachform und -neigung, - Materialisierung und Farbgebung von Dach und Dachaufbauten, - Ausgestaltung der Dachaufbauten als Spitzgauben

Anhang 5: Spezielle Wohnzone

Nr.	Bezeichnung	Ergänzende Bestimmungen																																																
1	Under Schwerzi	Zweck: Realisierung einer Wohnsiedlung mit hoher Wohnqualität und angemessener Dichte <i>Art der Nutzung:</i> Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen <i>Mass und Lage der Nutzung:</i> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>Baube- reich</th> <th>max. Höhen- kote* in m. ü. M.</th> <th>max. anrechenbare Gebäudefläche aGbF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>A1</td><td>708.90</td><td>510 m²</td></tr> <tr><td>A2</td><td>709.75</td><td>510 m²</td></tr> <tr><td>A3</td><td>710.75</td><td>510 m²</td></tr> <tr><td>A4</td><td>712.50</td><td>510 m²</td></tr> <tr><td>A5</td><td>711.50</td><td>510 m²</td></tr> <tr><td>A6</td><td>710.45</td><td>510 m²</td></tr> <tr><td>B1</td><td>705.20</td><td>401 m²</td></tr> <tr><td>B2</td><td>705.70</td><td>401 m²</td></tr> <tr><td>B3</td><td>706.20</td><td>401 m²</td></tr> <tr><td>C1</td><td>701.60</td><td>220 m²</td></tr> <tr><td>C2</td><td>700.65</td><td>220 m²</td></tr> <tr><td>C3</td><td>700.40</td><td>220 m²</td></tr> <tr><td>C4</td><td>700.15</td><td>195 m²</td></tr> <tr><td>C5</td><td>697.20</td><td>195 m²</td></tr> <tr><td>C6</td><td>696.65</td><td>195 m²</td></tr> </tbody> </table>	Baube- reich	max. Höhen- kote* in m. ü. M.	max. anrechenbare Gebäudefläche aGbF	A1	708.90	510 m ²	A2	709.75	510 m ²	A3	710.75	510 m ²	A4	712.50	510 m ²	A5	711.50	510 m ²	A6	710.45	510 m ²	B1	705.20	401 m ²	B2	705.70	401 m ²	B3	706.20	401 m ²	C1	701.60	220 m ²	C2	700.65	220 m ²	C3	700.40	220 m ²	C4	700.15	195 m ²	C5	697.20	195 m ²	C6	696.65	195 m ²
Baube- reich	max. Höhen- kote* in m. ü. M.	max. anrechenbare Gebäudefläche aGbF																																																
A1	708.90	510 m ²																																																
A2	709.75	510 m ²																																																
A3	710.75	510 m ²																																																
A4	712.50	510 m ²																																																
A5	711.50	510 m ²																																																
A6	710.45	510 m ²																																																
B1	705.20	401 m ²																																																
B2	705.70	401 m ²																																																
B3	706.20	401 m ²																																																
C1	701.60	220 m ²																																																
C2	700.65	220 m ²																																																
C3	700.40	220 m ²																																																
C4	700.15	195 m ²																																																
C5	697.20	195 m ²																																																
C6	696.65	195 m ²																																																

C7	696.25	195 m ²
C8	697.10	195 m ²
C9	698.00	195 m ²
C10	698.85	195 m ²
C11	698.80	195 m ²
C12	698.70	195 m ²
C13	698.50	195 m ²
C14	698.55	195 m ²
C15	698.85	195 m ²

*gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes

Zusatzbestimmungen:

- Gestaltungsplanpflicht nach Art. 37: Der Gestaltungsplan «Under Schwerzi» vom 8. Juli 2019 gilt als generell verbindliche Grundlage im Falle einer Revision des Gestaltungsplans.
- Baubereich A1-A6 und B1-B3: Dächer sind leicht geneigt (4°-22°) und extensiv begrünt zu gestalten.
- Baubereich C1-C15: Die Dächer müssen mindestens 8° geneigt sein. Pult-, Walm- und Tonnendächer sind nicht zulässig. Flachdächer sind nur bei untergeordneten Gebäudeteilen erlaubt. Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- Kleinbauten sind nur im Zugangsbereich der Mehrfamilienhäuser (Baubereiche A und B) für gedeckte Veloparkplätze und im Bereich des Quartierplatzes in Form einer Pergola zulässig. Kleinbauten sind mit extensiv begrüntem Flachdach zu gestalten.

2 Heimat

Zweck:

Realisierung einer Wohnsiedlung mit hoher Wohnqualität und angemessener Dichte

Art der Nutzung:

Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen

Mass und Lage der Nutzung:

Baubereich	max. Höhenkote* in m. ü. M.	max. anrechenbare Gebäudefläche aGbF
A1	656.50	183 m ²
A2a/b	658.50	297 m ² (total)
A3	661.00	189 m ²
A4	663.50	189 m ²
A5a/b	666.00	298 m ² (total)
A6	661.50	195.7 m ²
A7	659.50	195.7 m ²
A8	658.50	195.7 m ²
B9	652.50	130.5 m ²
B10	653.50	130.5 m ²
B11	654.50	130.5 m ²
B12	656.50	130.5 m ²
B13	658.50	130.5 m ²
B14	660.00	130.5 m ²
B15	649.50	121.5 m ²
B16	650.50	121.5 m ²

B17	652.00	121.5 m ²
B18	654.00	121.5 m ²
B19	656.00	121.5 m ²
B20	658.00	121.5 m ²
C21.1	655.50	228 m ²
C21.2	658.50	228 m ²
C22.1	651.00	228 m ²
C22.2	654.00	228 m ²
C23.1	650.00	228 m ²
C23.2	650.00	228 m ²

*gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes

Zusatzbestimmungen:

- Gestaltungsplanpflicht nach Art. 37: Der Gestaltungsplan «Heimat 2» vom 30. Januar 2017 gilt als generell verbindliche Grundlage im Falle einer Revision des Gestaltungsplans.
- Es sind nur Flachdachbauten zulässig.
- Die Pflicht zur Zurückversetzung des obersten Geschosses nach Art. 44 gilt nicht für die Baubereiche A und B.
- Ergänzend zum Baubereich A6 ist ein Anbau bis max. 35.0 m² aGbF zulässig.
- Ergänzend zu den Baubereichen B10-B14 ist pro Grundstück ein Anbau bis max. 26.3 m² aGbF zulässig. Anbauten sind mit extensiv begrüntem Flachdach zu gestalten.

Anhang 6:

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Nr.	Bezeichnung	Zweck und ergänzende Bestimmungen	maximal zulässige Abweichung nach § 75 Abs. 1 PBG gegenüber der Grundnutzung
1	Dorfkern Südwest	Umstrukturierung des ehem. Landi-Areals; Entwicklung einer Zentrumsüberbauung;	
2	Zentrum Rüediswil	Umstrukturierung des Areals der ehem. Rottalmetzg; Entwicklung einer Zentrumsüberbauung	
3	Chaltebrunne	Umstrukturierung des RUBAG-Areals; Entwicklung einer Zentrumsüberbauung	
4	Under Schwerzi	gemäss Anhang 5	keine Abweichungen
5	Leinstrasse	Überbauung im Rahmen des bestehenden Gesamtkonzepts	keine Abweichungen
6	Rüedelguet (Moosguet-park)	Überbauung im Rahmen des bestehenden Gesamtkonzepts	ÜZ: keine Gesamthöhe: + 1.5 m Fassadenhöhe: + 1.5 m
7	Heimat 2	gemäss Anhang 5	keine Abweichungen
8	Windbüel	Überbauung unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Anforderungen («Regeln für die Entwicklung») gemäss Bauungskonzept Windbüel vom 14. Oktober 2020); Qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 4; Gewährleistung des Hochwasserschutzes ist mit einem Gutachten nachzuweisen; Sicherstellung von mind. 200 m ² HNF für öffentliche Nutzungen (Kindergarten, Tagesstätte); öffentliche Fusswegverbindung entlang des Gewässers; von der Pflicht zur Zurückversetzung des obersten Geschosses nach Art. 44	ÜZ: keine Gesamthöhe: + 10 % Fassadenhöhe: + 3.0 m

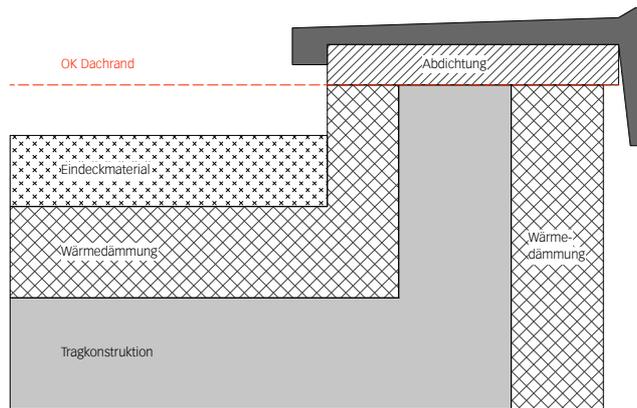
		BZR kann abgewichen werden.	
9	Schwarzgüetli	Überbauung im Rahmen des bestehenden Gesamtkonzepts	keine Abweichungen
10	Autoverwertungsbetrieb	gemäss Sonderbauzone B	keine Abweichungen
11	Kleintieranlage	gemäss Sonderbauzone D	keine Abweichungen
12	Golfanlage Under Rot	gemäss Sonderbauzone E	keine Abweichungen
13	Grindel	Überbauung im Rahmen des bestehenden Gesamtkonzepts	keine Abweichungen

Anhang 7:

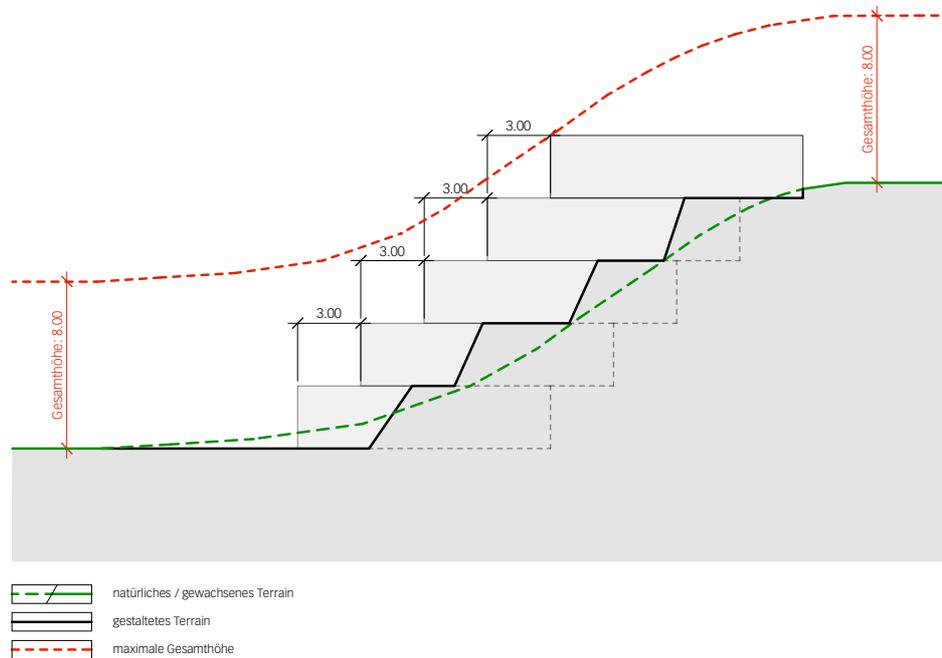
Verzeichnis der Naturobjekte

- 1 Weiher Farnere
- 2 Torfstich-Inseln Rüediswilermoos

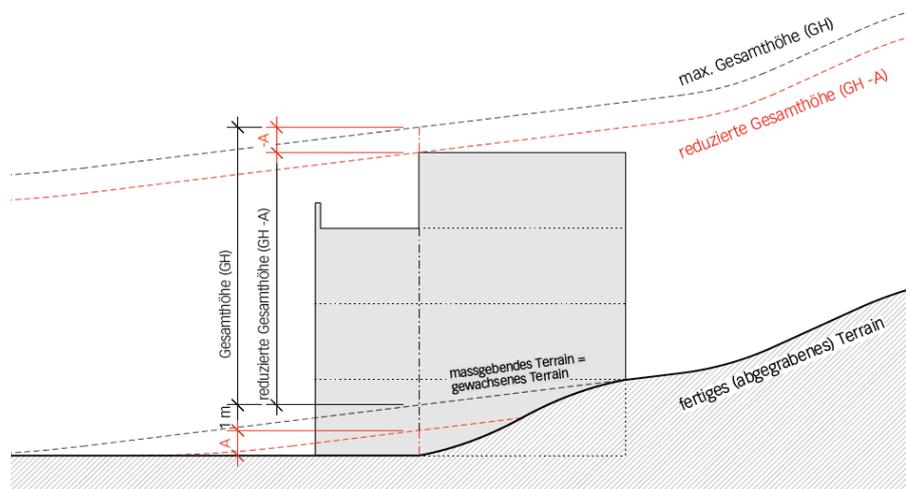
Querschnitt Dachaufbau (mit OK Dachrand)
 (Art. 44 BZR)



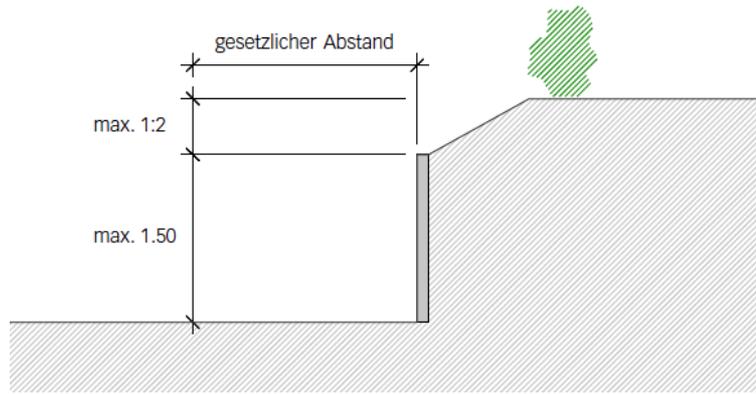
Terrassenbauten
 (Art. 45 BZR)



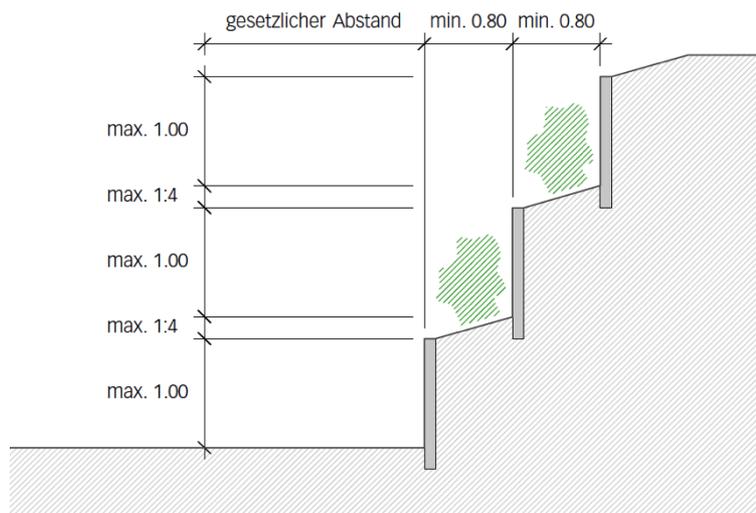
Abgrabungen
 (Art. 47 BZR)



Stützmauer
(Art. 47 BZR)



Terrassenartige
Böschung
(Art. 47 BZR)



Sonderregelung
Dachgestaltung A
(Art. 49 Abs. 6 BZR)

