

## BAU- UND ZONENORDNUNG

---

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

### I. ZONENORDNUNG

Einteilung

#### Art. 1

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder mit Wald bestockt ist, in folgende Zonen eingeteilt, bzw. folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet:

		<u>ES</u>
- Kernzone Wiesendangen	K W	III
- Kernzone Aussenwachten	K A	III
- 1-geschossige Wohnzone	W1/1,0	II
- 2-geschossige Wohnzone	W2/1,5	II
- 2-geschossige Wohnzone	W2/1,9	II
- 3-geschossige Wohnzone	W3/2,4	II
Wohnzone, mässig störende Gewerbe zulässig	III	
- Gewerbezone	G	III/IV
- Zone für öffentliche Bauten	Oe	II
- Erholungszone	Eh	III
- Freihaltezone	F	
- Reservezone	R	

(ES-Höhereinstufungen gemäss Zonenplan-Eintrag)

Massgebliche Pläne

#### Art. 2

1 Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Kernzone Wiesendangen gilt der Detailplan 1:1000, für die Wald- und Gewässerabstandslinien die Ergänzungspläne Nrn. 1-9 1:500 und 1:1000 und für den Aussichtsschutz der Ergänzungsplan Büel 1:500.

2 Für die im Zonenplan mit Gestaltungsplanpflicht bezeichneten Gebiete ist vor deren Überbauung die Festsetzung von Gestaltungsplänen gemäss §§ 83 ff. PBG erforderlich.

## II. ZONENVORSCHRIFTEN

### A. Kernzonen

Grundsätze	<u>Art. 3</u>  1 Die Geschichte der Ortskerne von Wiesendangen und seinen Weilern soll auch für spätere Generationen nachvollziehbar und erlebbar bleiben. Hauptziele der Kernzonen sind deshalb die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der bestehenden Altbauten und die Erhaltung des Umfeldes durch den Schutz und die Stärkung der gewachsenen Dorfstruktur und der zugehörigen Aussenräume als Ganzes. Die alten Dorfkerne sollen als solche erkennbar bleiben.  2 Neubauten haben sich im massgebenden Ensemble der umgebenden Bauten gut zu integrieren. Durch die Übernahme der typologischen Hauptmerkmale sollen sie einen angemessenen Bezug zu den bestehenden Altbauten herstellen.
Abweichungen	3 Bezüglich der Fassaden- und Dachgestaltung sind im Einvernehmen mit der Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege (Perimeter Ortsbild von regionaler Bedeutung) begründete Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt werden kann.
Nutzweise	4 In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig.

#### **a) Kernzone Wiesendangen**

Allgemeine Vorschriften	<u>Art. 4</u>
Fachberater, Leitbild	1 Für die Behandlung von Bauvorhaben ist die Baubehörde in der Regel durch Fachleute (mit beratender Funktion) zu ergänzen. Das vom Gemeinderat festgesetzte Leitbild ist für deren Entscheide richtungweisend.
Detailplan	2 Massgebend für die räumlichen Festlegungen ist der Detailplan 1:1000. Die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften sind unbeachtlich.
Firstrichtung	3 Die Firstrichtung hat der Angabe im Plan zu entsprechen.

Grau bezeichnete Bauten	4 Die im Plan grau eingetragenen Bauten weisen einen hohen Situationswert auf. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der kubischen Gestaltung umgebaut werden. Bei einem Ersatz sind auch Lage und Grundfläche zu übernehmen (vorbehältlich allfälliger Schutzmassnahmen). Untergeordnete Abweichungen - insbesondere auf den strassenabgewandten Seiten - können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Hygiene oder der Verkehrssicherheit liegt (bis max. 20% der Gebäudegrundfläche, aber höchstens 20 m <sup>2</sup> ). Nutzungen sowie die Ausbildung der Fassaden und des Daches können geändert werden, wobei die Ensemblewirkung und die entsprechenden Gestaltungsvorschriften zu beachten sind.
Erhaltung Bausubstanz	5 Für alle Gebäude, insbesondere für solche von hervorragendem oder bedeutendem Eigenwert, bleiben Unterschutzstellungen vorbehalten. Bei Umbauten ist die originale Bausubstanz zu schonen.
Baubereiche	6 Neubauten sind lediglich innerhalb der im Detailplan bezeichneten Baubereiche gestattet. Der oberirdische umbaute Raum (Baumasse) darf das angegebene Maximum nicht überschreiten, es müssen jedoch in der Regel zumindest 75% davon erstellt werden.
Grundmasse	7 Gestattet sind höchstens 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse; die maximale Gebäudehöhe beträgt 7 m, die maximale Firsthöhe 6 m. Zwecks besserer Einordnung ins Ensemble sind Ausnahmen möglich. Das zweite Dachgeschoss darf nur giebelseitig belichtet werden. Eingeschossige Hauptbauten sind nicht zulässig.
Untergeschoss	8 Für gewerbliche Zwecke ist ein anrechenbares Untergeschoss gestattet. In Erscheinung tretende Untergeschosse sind als Sockel zu gestalten. Das Erdgeschoss darf maximal 1,2 m über dem gewachsenen Terrain liegen.
Besondere Gebäude	9 Besondere Gebäude gemäss PBG bis zu einer Baumasse von 150 m <sup>3</sup> können auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche errichtet werden. Vorausgesetzt bleibt eine gute Einordnung und die Wahrung der Qualität der Aussenräume.
Nicht bezeichnete Bauten	10 Die übrigen, im Detailplan nicht speziell bezeichneten, bestehenden Bauten können unter Beibehaltung von Stellung und Volumen umgenutzt, um- oder wieder aufgebaut werden.
Dachgestaltung	<p><u>Art. 5</u></p> <p>1 Dächer sind in ortstypischer Bauweise auszubilden und entsprechend einzudecken. Bei der Dachneigung ist die Ensemblewirkung zu berücksichtigen.</p> <p>2 Dachaufbauten und Dachfenster sind nur soweit zulässig, als dies für die Belichtung des 1. Dachgeschosses unmittelbar erforderlich ist. Sie sind in der Dachfläche ausgewogen zu plazieren. Die Breite der Dachaufbauten und Dachfenster darf insgesamt nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge des entsprechenden Gebäudeabschnitts betragen, die Breite der Dachaufbauten allein nicht mehr als einen Fünftel. Dachaufbauten sind in der Regel als vereinzelte Schleppegauben von geringer</p>

Höhe (Fronthöhe max. 1,1 m) auszubilden. Giebellukarnen (Frontfläche max. 2,3 m<sup>2</sup>) sind nur über ursprünglichen Wohnteilen gestattet. Dach-einschnitte sind nicht erlaubt. Quergiebel sind lediglich dort zulässig, wo sie im Detailplan festgelegt sind. Über 1-geschossigen Gebäudeteilen sind keine Dachaufbauten gestattet. Dachfenster sind hochrechteckig anzuordnen. Die Glasfläche eines einzelnen Dachfensters darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

3 Auf Gebäuden von hervorragendem oder bedeutendem Eigenwert sind Dachaufbauten nicht zulässig, ausgenommen bleiben im Einvernehmen mit der Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege (Perimeter Ortsbild von regionaler Bedeutung) einzelne Aufbauten bescheidenen Ausmasses, falls sie in Form, Grösse, Material und Farbe dem Gebäude, dem Dach und der umgebenden Dachlandschaft angepasst sind. Die Regelung der Dachfenster richtet sich nach Abs. 4. Der Ausbau von Dachgeschossen darf die schutzwürdigen Elemente der Gebäudestruktur nicht übermässig beeinträchtigen.

4 Auf den im Detailplan schraffierten Dachflächen sind keine Dachaufbauten zulässig. Die Glasfläche eines einzelnen Dachfensters darf hier 0,3 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Ihre Breite darf insgesamt nicht mehr als einen Sechstel der Fassadenlänge des entsprechenden Gebäudeabschnitts betragen. Pro Gebäudeabschnitt können jedoch zumindest 2 Dachfenster ausgeführt werden, falls dieser nicht weniger als 5 m breit ist. Dachfenster sind gut in die Dachfläche zu integrieren und dürfen nicht reflektieren.

5 Alternativ-Energieanlagen, wie Sonnenkollektoren und Solarzellen, sind möglichst unauffällig ins Dach einzubauen. Der Einbau ist nur bei besonders guter Gestaltung gestattet.

6 Kamine und technisch bedingte Aufbauten sind unauffällig einzuordnen (in Baugesuchsplänen einzutragen).

## Fassaden- gestaltung

### Art. 6

1 Die Gestaltung der Fassaden ist auf die ortstypische Bauweise und die umgebenden Bauten abzustimmen. Die Detailausgestaltung hat sich an der Feingliedrigkeit der Altbauten zu orientieren.

2 Fenster sind in herkömmlicher Bauweise sowie mit den ortsüblichen Materialien auszuführen. Sie haben in der Regel hochrechteckige Form aufzuweisen und sind mit Fenstereinfassungen und Sprossen zu versehen.

3 Giebelseitig und auf den Hausseiten unter schraffierten Dachflächen (gemäss Detailplan) sind keine Balkone zulässig.

4 Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen.

Umgebungs-  
gestaltung

Art. 7

1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Änderungen sind bewilligungspflichtig.

2 Terrainveränderungen sind nicht gestattet, kleinere Veränderungen können jedoch bewilligt werden, sofern eine gute Einordnung gewährleistet ist.

3 Garagenzufahrten und Abstellplätze sind schonend einzupassen. Notwendige Hartflächen sind wenn möglich zu chaussieren oder zu pflästern. Die Vorgärten sind zu erhalten.

4 Die bestehenden Fusswegverbindungen sind zu erhalten und zu ergänzen.

**b) Kernzone Aussen-(Attikon, Menzengrüt, Buch)  
wachten**

Bestehende  
Gebäude

Art. 8

Bestehende Gebäude dürfen in bisheriger Lage und äusserer Form umgebaut oder wieder aufgebaut werden. Dabei sind die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften unbeachtlich und die Bautiefe im bisherigen Mass nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig. Abweichungen gegenüber den bisherigen Massen können bewilligt werden.

Grundmasse  
für neue Bauten

Art. 9

1

Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse	max.	2
Gebäudehöhe	max.	7,5 m
Firsthöhe	max.	6,0 m
Baumassenziffer ( $m^3/m^2$ )	max.	2,1
Grundabstand	min.	3,5 m
Gebäudelänge	max.	32 m

2 Für besondere Gebäude gemäss PBG, für in Einfamilienhäuser eingebaute Fahrzeug-Einstellräume und für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden nicht mehr als 1 m überragen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von  $0,2 m^3/m^2$ .

3 Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von  $0,2m^3/m^2$ .

4 Bei Gebäuden von mehr als 14 m Fassadenlänge ist der Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.

5 Das zweite Dachgeschoss darf nur giebelseitig belichtet werden.

6 Für gewerbliche Zwecke ist ein anrechenbares Untergeschoss gestattet. In Erscheinung tretende Untergeschosse sind als Sockel zu gestalten.

7 Der Strassenabstand kann bis auf 3,5 m reduziert werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.

Gestaltung,  
Anordnung

#### Art. 10

Bezüglich der Gestaltung gelten sinngemäss die Vorschriften der Kernzone Wiesendangen. Stellung, Kubus, Proportionen, Fassaden, Dächer und Umgebung sind auf die herkömmliche Bauweise in den entsprechenden Ortskernen abzustimmen.

Dächer

#### Art. 11

1 Zulässigkeit, Grösse und Gestaltung von Dachfenstern und -aufbauten richten sich nach Art. 5 Abs. 2, wobei die Breite von Dachaufbauten insgesamt nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen darf. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

2 Alternativ-Energieanlagen, wie Sonnenkollektoren und Solarzellen, sind möglichst unauffällig ins Dach einzubauen. Der Einbau ist nur bei besonders guter Gestaltung gestattet.

### **c) Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen Wiesendangen und Aussenwachten**

Brennbare  
Aussenwände

#### Art. 12

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Abbruch, Renovation

#### Art. 13

1 Der Abbruch von Bauten und Bauteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist.

2 Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen ohne bauliche Veränderungen. Aussenrenovationen (inkl. Ersetzen von Fenstern, Türen, Dachmaterial; Farbänderungen) sind mit der Baubehörde abzusprechen.

## Reklamen

### Art. 14

1 Reklamen sind lediglich zur Kennzeichnung von Betrieben zulässig. Pro Betrieb und Fassade ist eine Reklameanlage gestattet.

2 Die einzelne Reklamefläche darf nicht grösser als 1,6 m<sup>2</sup> sein. Eine übermässige Wirkung durch auffällige Farben und grelles Licht ist untersagt.

3 Für zeitlich befristete Anlagen sowie handwerklich und künstlerisch gestaltete Schilder können Abweichungen bewilligt werden.

## B. Wohnzonen

### Grundmasse

### Art. 15

1

Zone		W1/1,0	W2/1,5	W2/1,9	W3/2,4
Vollgeschosse	max.	1	2	2	3
Dachgeschosse	max.	2	2	2	2
Gebäudehöhe	max.	5,5m	7,5m	8,1m	11,4m
Firsthöhe	max.	5m	5m	6m	6m
Baumassenziffer (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	max.	1,0	1,5	1,9	2,4
Grenzabstände:					
- kleiner Grundabstand	min.	5m	5m	5m	6m
- grosser Grundabstand	min.	10m	8m	8m	10m
Gebäuelänge	max.	25m	30m	35m	40m

2 Die Firsthöhe kann vergrössert werden, soweit die maximale Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft ist.

3 Für besondere Gebäude gemäss PBG, für in Einfamilienhäuser eingebaute Fahrzeug-Einstellräume und für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden nicht mehr als 1 m überragen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

4 Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt in den Zonen W1/1,0 und W2/1,5 eine zusätzliche Baumassenziffer von 0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. In den Zonen W2/1,9 und W3/2,4 gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

5 Zwischen der Kernzone Wiesendangen und der Kehlhofstrasse erhöht sich die Baumassenziffer für Hauptbauten um 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

6 Der grosse Grundabstand gilt für die Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten. Gegenüber Strassen und Wegen kommt § 265 PBG zur Anwendung.

## Dächer

### Art. 16

1 In den Zonen W1/1,0, W2/1,5 und W2/1,9 sind nur Schrägdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° a.T. zulässig. Für eingeschossige Anbauten und besondere Gebäude gemäss PBG sind auch andere Dachformen gestattet.

2 Dachaufbauten sind nur für die Belichtung des 1. Dachgeschosses zugelassen. Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, Dachaufbauten und Dacheinschnitte zusammen nicht breiter als die Hälfte.

3 Es sind Dachfenster mit einer maximalen Glasfläche von je 1 m<sup>2</sup> gestattet.

## Mehrlängenzuschlag Art. 17

Bei Gebäuden von mehr als 18 m Fassadenlänge ist der Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.

## Nutzweise

### Art. 18

1 In den Wohnzonen sind nichtstörende Betriebe bis zur Hälfte der Gesamtnutzfläche gestattet. Sie dürfen keinen unverhältnismässigen Verkehr auslösen.

2 In allen Wohnzonen, in denen lediglich nicht störende Betriebe gestattet sind, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht erlaubt.

3 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind nicht und mässig störende Betriebe ohne anteilmässige Beschränkung zulässig. Für gewerbliche Zwecke ist ein anrechenbares Untergeschoss gestattet.

## Zone W1/1,0

### Art. 19

1 In der Zone W1/1,0 dürfen höchstens zwei Gebäude bis zur maximalen Gesamtlänge zusammengebaut werden. Pro Gebäude ist der Einbau einer zweiten kleinen Wohnung zulässig. Der Quartiercharakter muss gewahrt bleiben.

2 Die Hauptfirstrichtung ist parallel zum Hang anzuordnen.

3 Zusätzlich zum Vollgeschoss ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Zone W2/1,5

Art. 20

In der Zone W2/1,5 ist ein anrechenbares Untergeschoss gestattet. Dieses darf höchstens zur Hälfte für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden. Es darf nicht mehr in Erscheinung treten als nicht anrechenbare Untergeschosse gemäss § 293 PBG. Zusätzlich darf das Untergeschoss auf einem Fünftel des Gebäudeumfanges vollständig sichtbar sein.

**C. Gewerbezone**

Grundmasse

Art. 21

1

Zone

G

Baumassenziffer max.		3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Gebäudehöhe max.		9 m
Firsthöhe max.		5 m
Grenzabstand min.		4 m
Gebäudetiefe max.		25 m
Gebäuelänge max.		40 m

2 Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, ist ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten.

3 Bei Wohnungen ist ein minimaler Lichteinfallswinkel von 45° a.T. bezogen auf das Fenstergesims einzuhalten.

Nutzweise

Art. 22

1 In der Gewerbezone sind neben Gewerbe- und Industriebauten auch solche für Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

2 In der Gewerbezone Attikon (Rain) sind nur nicht und mässig störende Betriebe zulässig.

**D. Zone für öffentliche Bauten**

Grundmasse

Art. 23

1 In der Zone für öffentliche Bauten darf die Gebäudehöhe maximal 11,4 m betragen.

2 Bezüglich Grenzabstände gegenüber Grundstücken in einer Wohnzone gelten die Vorschriften der jeweils angrenzenden Zone bis auf eine Tiefe von 12 m ab Zonengrenze.

## E. Erholungszone

Grundmasse,  
Nutzweise

### Art. 24

In den Erholungszonen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Zonenzweck (inkl. Parkierung) entsprechen:

- Büel: Schwimmbad (Gebäudehöhe max. 11,4 m)
- Rietsamen, Gloggenwiesen: Sportanlagen (Gebäudehöhe max. 11,4 m)
- Birchstrasse/Buebeweg: Pferdesport (Gestaltungsplanpflicht)
- Schauenbergstrasse: Familiengartenareal  
(nur besondere Gebäude gestattet)

## III. WEITERE BESTIMMUNGEN

Aussichtsschutz

### Art. 25

Von der im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lage ist die Aussicht entsprechend den Angaben im Ergänzungsplan Büel 1:500 zu bewahren. Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Bauteilen, Mauern und Pflanzen freizuhalten.

Baumschutz

### Art. 26

Der im Zonenplan besonders gekennzeichnete Baumbestand darf durch keine baulichen Vorkehrungen beeinträchtigt werden. Falls die Erhaltung die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschweren würde, kann der Gemeinderat unter Sicherung einer gleichwertigen Ersatzpflanzung die Beseitigung gestatten. Der Grundeigentümer hat bei einem Abgehen des Baumbestandes für eine angemessene Ersatzpflanzung zu sorgen.

Aussenantennen

### Art. 27

In den Kernzonen sowie an Schutzobjekten sind Empfangsanlagen jeder Art und Grösse nur gestattet, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Besondere Gebäude

### Art. 28

Der erlaubte Grenzbau von besonderen Gebäuden im Sinne des PBG ohne erforderliche Zustimmung des Nachbarn setzt voraus:

- a) maximale Länge entlang der Grenze nicht mehr als einen Drittel der gemeinsamen Grenze oder Anbau an ein mindestens gleich langes nachbarliches Gebäude

- b) Gebäudefläche maximal 10% der massgeblichen Grundfläche, höchstens aber 50 m<sup>2</sup>
- c) bei Gebäuden mit Schrägdächern grösste Höhe entlang der Grenze 4 m; entsprechend dem Mass der Zurückversetzung Erhöhung auf 5 m.

Bauten unter Terrain Art. 29

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG sind mit einer Erd- und Humusschicht zu überdecken, zu bepflanzen oder auf andere Weise befriedigend zu gestalten.

Fahrzeug-  
Abstellplätze

Art. 30

1 Es sind mindestens folgende Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen:

- pro Einfamilienhaus 2 Abstellplätze
- pro Wohnung 1 Abstellplatz,  
zusätzlich pro 4 Wohnungen 1 Abstellplatz für Besucher
- pro 10 Sitzplätze in Restaurants 1 Abstellplatz
- pro 50 m<sup>2</sup> Ladenfläche 1 Abstellplatz
- pro 2 Arbeitsplätze in gewerblichen und industriellen Betrieben 1 Abstellplatz
- Spezialnutzungen gemäss VSS-Normen.

2 Sind aufgrund von besonderen Gegebenheiten im konkreten Einzelfall mehr Motorfahrzeuge zu erwarten oder kann schlüssig nachgewiesen werden, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind, so können Abweichungen gegenüber der Berechnungsweise von Abs. 1 bewilligt werden.

3 Bei Gebäuden mit verschiedener Nutzung wird der Bedarf an Abstellplätzen entsprechend ihrer Anteile ermittelt.

4 Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfs sind Bruchteile über 50% aufzurunden.

5 In gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossenen Gebieten kann die Zahl der Abstellplätze für Besucher, Kunden und Beschäftigte bis um einen Viertel reduziert werden. In der Kernzone Wiesendangen kann die Gesamtzahl bis um einen Viertel reduziert werden.

6 Die Erstellung von Garagen oder die Herrichtung von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück kann beschränkt oder verweigert werden, wenn Interessen des Ortsbildschutzes oder andere überwiegende Interessen dies erfordern.

7 Jeder Abstellplatz muss in der Regel für Fahrzeuge direkt zugänglich sein. Zufahrten und Garagenvorplätze dürfen nicht in die Berechnung miteinbezogen werden. Bei Einfamilienhäusern kann der Garagenvorplatz jedoch als 1 Autoabstellplatz angerechnet werden.

8 Oberirdische Abstellplätze sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern. Sie sind - wenn immer möglich - zusammengefasst in der Randzone anzulegen.

9 Kann ein Grundeigentümer die notwendigen Auto-Abstellplätze nicht selber schaffen, so ist der Nachweis eines rechtlich gesicherten Ersatzes in nützlicher Entfernung zu erbringen.

Kinderspielfläche

Art. 31

1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung mit wenigstens drei Zimmern eine Spielplatzfläche für Kinder mit mindestens 10 m<sup>2</sup> vorzusehen.

2 Sie ist an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

Ausrüstungen

Art. 32

1 Für Mehrfamilienhäuser und Gewerbebetriebe sowie für öffentliche Bauten und Anlagen sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

2 Bei grösseren Mehrfamilienhausüberbauungen sind einzelne Grundrisse sowie deren Zugänge behindertengerecht zu gestalten.

Geschlossene Bauweise

Art. 33

Die geschlossene Bauweise ist in allen Bauzonen bis zur jeweiligen zonen-gemässen maximalen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Vorbehalten bleibt Art. 19 Abs. 1 (Zone W1/1,0). Die maximale Gesamtlänge entspricht der maximalen Gebäudelänge.

Bemessung Gebäudehöhe, Fassadenlänge

Art. 34

1 Die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe durch Verkehrsbaulinien wird für alle Bauzonen ausgeschlossen.

2 Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand weniger als 7 m beträgt.

Strassenabstand

Art. 35

Wo keine Baulinien festgelegt sind und vorbehältlich der speziellen Regelung in den Kernzonen, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von mindestens 3,5 m gegenüber Strassen und Wegen einzuhalten. Für Staatsstrassen ist das kantonale Tiefbauamt zuständig.

Terraingestaltung	<u>Art. 36</u>	Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen, vorbehältlich strengerer Bestimmungen, höchstens um 1,5 m verändert werden. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Garagenzufahrten sowie für Haus- und Kellerzugänge.
Kompostierung	<u>Art. 37</u>	Bei grösseren Überbauungen sind zweckdienliche Flächen und Einrichtungen für die Kompostierung zu schaffen.
Begrünung Flachdächer	<u>Art. 38</u>	Für grössere Flachdächer kann eine Begrünung verlangt werden, soweit sie nicht als Terrassen benutzt werden.
Sonnenenergie	<u>Art. 39</u>	Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie fallen bei der Berechnung der Grundmasse ausser Betracht, vorausgesetzt wird eine gute Einordnung.
Gestaltungsplan Stationsstrasse	<u>Art. 40</u>	Im mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Gebiet nordöstlich der Stationsstrasse (anschliessend an Kernzone Wiesendangen) ist im Rahmen des Gestaltungsplanes sicherzustellen, dass der Planungswert gemäss Art. 29 LSV eingehalten wird.
Gestaltungsplan Birchstrasse/Buebeweg	<u>Art. 40 bis</u>	Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Birchstrasse/Buebeweg bezweckt, dass die betreffende Fläche in einem bestimmten Umfang für Pferdehaltung und –sport genutzt werden kann. Bauten und Anlagen haben sich gut einzuordnen. Emission und Störungen sind gering zu halten. Die Wiederherstellung der Bodenfruchtbarkeit ist sicherzustellen.
Öffentlicher Grund	<u>Art. 41</u>	Die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes richtet sich gemäss § 231 PBG nach den Grundsätzen der kantonalen Sondergebrauchsverordnung vom 14. Mai 1978.

Inkrafttreten

Art. 42

1 Die Bau- und Zonenordnung tritt mit öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2 Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom 31.10.83/30.5.84 aufgehoben.