



Gemeinde
WIESENDANGEN

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderung der Bauordnung

Wiesendangen, 1. Oktober 2018

Antrag an Gemeindeversammlung (Festsetzung)

Erste Spalte:
**rechtsgültige Bauordnung Wiesendangen,
Fassung vom 14. Juli 2018**

Zweite Spalte:
Entwurf BZO-Teilrevision

Rot:
Änderung gegenüber der rechtskräftige
Bauordnung Wiesendangen

Dritte Spalte:
Hinweise

*Hinweise zu den
Änderungen*

Die Gemeinde Wiesendangen erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. Juli 2015) und unter Vorbehalt des vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I. Zonenordnung

Art. 1 Zonen

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:

1. Bauzonen		ES
Kernzone A (Wiesendangen)	KA	III
Kernzone B (übrige Kernzonen)	KB	III
Kernzone C (Weiler Stegen)	KC	III
Wohnzone 1-geschossig	W1/1.3	II
Wohnzone 1-geschossig	W1/1.5	II
Wohnzone 2-geschossig	W2/1.6	II
Wohnzone 2-geschossig	W2/1.9	II
Wohnzone 2-geschossig	W2/2.4	II
Wohnzone 3-geschossig	W3/2.7	II
Wohnzone, mässig störendes Gewerbe zulässig		III
Gewerbezone	G/6.0	III/IV
Industriezone	I/8.0	IV
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II
2. Weitere Zonen		ES
Landwirtschaftszone	L	III
Erholungszone	E	III
Freihaltezone	F	

Art. 2 Massgebliche Pläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 sowie die amtliche Vermessung massgebend; für die Kernzonen Wiesendangen und Stegen gilt der jeweilige Kernzonenplan 1:1000 und 1:500, für die Wald- und Gewässerabstandslinien die Ergänzungspläne Nr. 1–9 1:500 und 1:1000 und für den Aussichtsschutz der Ergänzungsplan Büel 1:500.

Die Gemeinde Wiesendangen erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. Juli 2015) und unter Vorbehalt des vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I. Zonenordnung

Art. 1 Zonen

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:

1. Bauzonen		ES
Kernzone A (Wiesendangen)	KA	III
Kernzone B (übrige Kernzonen)	KB	III
Kernzone C (Weiler Stegen)	KC	III
Wohnzone 1-geschossig	W1/1.3	II
Wohnzone 1-geschossig	W1/1.5	II
Wohnzone 2-geschossig	W2/1.6	II
Wohnzone 2-geschossig	W2/1.9	II
Wohnzone 2-geschossig	W2/2.4	II
Wohnzone 3-geschossig	W3/2.7	II
Wohnzone, mässig störendes Gewerbe zulässig		III
Gewerbezone	G/6.0	III/IV
Industriezone Gewerbezone	I -G/8.0	IV
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II
2. Weitere Zonen		ES
Landwirtschaftszone	L	III
Erholungszone	E	III
Freihaltezone	F	

Art. 2 Massgebliche Pläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 sowie die amtliche Vermessung massgebend; für die Kernzonen Wiesendangen und Stegen gilt der jeweilige Kernzonenplan 1:1000 und 1:500, für die Wald- und Gewässerabstandslinien die Ergänzungspläne Nr. 1–9 1:500 und 1:1000 und für den Aussichtsschutz der Ergänzungsplan Büel 1:500.

II.	Bestimmungen für die Bauzonen		
C	Industrie- und Gewerbezone		

Art. 30 Grundmasse

¹ Industrie- und Gewerbezone		G/6.0	I/8.0
Baumassenziffer [m³/m²]	max.	6.0	8.0
Baumassenziffer [m³/m²]	min.	3.0	
Gebäudehöhe [m]	max.	12	
Firsthöhe [m]	max.	5.0	
Gesamthöhe [m]	max.		20
Grenzabstand [m]	min.	3.5	3.5
Gebäudelänge [m]	max.	40 frei	

² Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohn- oder Kernzone liegen, ist ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten.

Art. 31 Nutzweise Gewerbezone G/6.0

¹ In der Gewerbezone zugelassen sind:

- Industrie- und Gewerbebauten sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe;
- Läden für den täglichen Bedarf bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m².

² Nicht zulässig sind Grossläden, Einkaufszentren und andere Betriebe mit grossem Besucherverkehr.

³ Zulässig sind nicht und mässig störende Betriebe. In der Gewerbezone Bahnhof Wiesendangen sind auch stark störende Betriebe zulässig.

Art. 32 Nutzweise Industriezone I/8.0

¹ In der Industriezone zugelassen sind:

- Industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion;
- Betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs-, Verkaufs- und technische Räume;
- Quartier- und bahnhofbezogene Verkaufsflächen bis max. 500 m².

² Zulässig sind nicht, mässig und stark störende Betriebe. Nicht zulässig sind stark verkehrserzeugende Nutzungen (verkehrsintensive Einrichtungen) sowie Wohnnutzungen.

II.	Bestimmungen für die Bauzonen		
C	Industrie- und Gewerbezone		

Art. 30 Grundmasse

¹ Industrie- und Gewerbezone		G/6.0	I -G/8.0
Baumassenziffer [m³/m²]	max.	6.0	8.0
Baumassenziffer [m³/m²]	min.	3.0	6.5
Freiflächen ziffer	min.		10 %
Gebäudehöhe [m]	max.	12	
Firsthöhe [m]	max.	5.0	
Gesamthöhe [m]	max.		20
Grenzabstand [m]	min.	3.5	3.5
Gebäudelänge [m]	max.	40 frei	

² Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohn- oder Kernzone liegen, ist ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten.

Art. 31 Nutzweise Gewerbezone G/6.0

¹ In der Gewerbezone ~~G/6.0~~ zugelassen sind:

- Industrie- und Gewerbebauten sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe;
- Läden für den täglichen Bedarf bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m².

² Nicht zulässig sind Grossläden, Einkaufszentren und andere Betriebe mit grossem Besucherverkehr.

³ Zulässig sind nicht und mässig störende Betriebe. In der Gewerbezone Bahnhof Wiesendangen sind auch stark störende Betriebe zulässig.

Art. 32 Nutzweise ~~Industriezone~~ Gewerbezone ~~I~~-G/8.0

¹ In der ~~Industriezone~~ Gewerbezone G/8.0 zugelassen sind:

- Industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion;
- Betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs-, Verkaufs- und technische Räume;
- Quartier- und bahnhofbezogene Verkaufsflächen bis max. 500 m².

² ~~Zulässig sind nicht, mässig und~~ In der Gewerbezone G/8.0 sind höchstens stark störende Betriebe zulässig. Nicht zulässig sind stark verkehrserzeugende Nutzungen (verkehrsintensive Einrichtungen) sowie Wohnnutzungen.

Art. 39 Unterirdische Gebäude

¹ Wo keine Baulinien festgelegt sind und vorbehältlich der speziellen Regelung in den Kernzonen, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von mindestens 1.5 m gegenüber Strassen und Wegen einzuhalten.

² Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG sind mit einer Erd- und Humusschicht zu überdecken, zu bepflanzen oder auf andere Weise befriedigend zu gestalten.

Art. 43 Terraingestaltung

¹ Sofern sich Terrainveränderungen gut dem gewachsenen Terrain anpassen, sind diese bis höchstens 1.5 m, vorbehältlich strengerer Bestimmungen, zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Garagenzufahrten sowie einzelne Haus- und Kellerzüge.

² Abgrabungen des gewachsenen Terrains dürfen gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

Art. 50 Gestaltungsplanpflicht

¹ Für die im Zonenplan gekennzeichneten Gebiete gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Es sind dabei die nachfolgenden gebietsspezifischen Anforderungen zu erfüllen.

Stationsstrasse

² Im Gebiet nordöstlich der Stationsstrasse, anschliessend an die Kernzone Wiesendangen, ist im Rahmen des Gestaltungsplanes sicherzustellen, dass der Planungswert gemäss Art. 29 LSV eingehalten wird.

Birchstrasse/Buebeweg

³ 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.

Lüss

⁴ Der Gestaltungsplan im Gebiet Lüss bezweckt insbesondere:

- Eine städtebaulich, freiräumlich und architektonisch besonders gut gestaltete Wohnüberbauung.
- Eine Mindestausnützung
- Eine effiziente Erschliessung
- Die Gebäude haben mindestens die Anforderungen des Minergie-P-Standards oder eines gleichwertigen Standards zu erfüllen.

Art. 39 Unterirdische Gebäude

¹ Wo keine Baulinien festgelegt sind und vorbehältlich der speziellen Regelung in den Kernzonen, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von mindestens 1.5 m gegenüber Strassen und Wegen einzuhalten.

² Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG sind mit einer Erd- und Humusschicht zu überdecken, zu bepflanzen oder auf andere Weise befriedigend zu gestalten.

Art. 43 Terraingestaltung

¹ Sofern sich Terrainveränderungen gut dem gewachsenen Terrain anpassen, sind diese bis höchstens 1.5 m, vorbehältlich strengerer Bestimmungen, zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Garagenzufahrten sowie einzelne Haus- und Kellerzüge.

² Abgrabungen des gewachsenen Terrains dürfen gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

³ In der Gewerbezone G/8.0 sind Abgrabungen über das Mass von 1.5 m erlaubt. Zudem ist der Abs. 2 nicht anzuwenden.

Art. 50 Gestaltungsplanpflicht

¹ Für die im Zonenplan gekennzeichneten Gebiete gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Es sind dabei die nachfolgenden gebietsspezifischen Anforderungen zu erfüllen.

Stationsstrasse

² Im Gebiet nordöstlich der Stationsstrasse, anschliessend an die Kernzone Wiesendangen, ist im Rahmen des Gestaltungsplanes sicherzustellen, dass der Planungswert gemäss Art. 29 LSV eingehalten wird.

Birchstrasse/Buebeweg

³ 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.

Lüss

⁴ Der Gestaltungsplan im Gebiet Lüss bezweckt insbesondere:

- Eine städtebaulich, freiräumlich und architektonisch besonders gut gestaltete Wohnüberbauung.
- Eine Mindestausnützung
- Eine effiziente Erschliessung
- Die Gebäude haben mindestens die Anforderungen des Minergie-P-Standards oder eines gleichwertigen Standards zu erfüllen.

Lieni, Kefikon

⁵ Im Gebiet Lieni ist bei einer massgeblichen Nutzungsänderung ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Dieser bezweckt eine gute Einordnung der Bauten und Anlagen in die Landschaft.

Lieni, Kefikon

⁵ Im Gebiet Lieni ist bei einer massgeblichen Nutzungsänderung ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Dieser bezweckt eine gute Einordnung der Bauten und Anlagen in die Landschaft.

Arbeitsplatzgebiet zwischen Bahnhof und Autobahn

⁶ Die Grundlage für die Gestaltungspläne bildet ein Entwicklungskonzept über das gesamte Arbeitsplatzgebiet zwischen Bahnhof und Autobahn. Mit diesem sind die Bebauungsstruktur, die freiräumlichen Prinzipien, die Erschliessung und die Etappierung gemäss den Entwicklungszielen zu konkretisieren. Zur Erreichung der geforderten Mobilitätsziele gemäss übergeordneter Richtplanung ist ein Mobilitätskonzept mit Aussagen zu Verkehrsaufkommen, Modalsplit-Zielen, Massnahmen zur Mobilitätssteuerung und Controlling der Zielerreichung vorzulegen. Zudem ist die Velo-Hauptverbindung auf der Alten Frauenfelderstrasse angemessen zu berücksichtigen. Das Entwicklungskonzept ist in einem partizipativen Prozess mit der Bevölkerung zu erarbeiten.

⁷ Das Gebiet ist in mindestens drei Etappen zu realisieren, wobei eine einzelne Etappe maximal 4 ha umfassen darf und einen Gestaltungsplan erfordert. Gestützt auf den Gestaltungsplan kann die Baufreigabe für die nächste Etappe erst erfolgen, wenn für mindestens zwei Drittel der Fläche der vorhergehenden Etappe rechtskräftig erteilte Baubewilligungen vorliegen.

⁸ In den Gestaltungsplänen sind mindestens folgende Themen zu regeln:

- Eine angemessene Bebauungsstruktur (Körnigkeit) und eine besonders gute Gesamtwirkung der Bebauung an wichtigen und exponierten Standorten.
- Eine besonders gute Gestaltung der Freiräume.
- Die strategiegerechte Zulassung von Nutzungen und Betriebsgrössen gemäss den Entwicklungszielen.
- Eine nachhaltige und energiesparende Bauweise der Bauten. Maximal 30 % des zulässigen Energiebedarfs darf mit fossiler Energie abgedeckt werden.
- Die Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dächern und die Begrünung der Flachdächer.
- Eine Bike&Ride- und Park&Ride-Anlage ist im Bereich des Bahnhofs zu prüfen.
- Die Anordnung von Nutzungen mit hohen Personendichten möglichst ausserhalb des Konsultationsbereichs der Erdgashochdruckleitungen.
- Die Einhaltung des Planungswertes (ES IV) gegenüber den Verkehrsanlagen.
- Die Bemessung der Fahrzeugabstellplätze hat mindestens auf der Grundlage der Güteklasse C zu erfolgen.
- Die Bemessung der Veloabstellplätze hat nach der VSS-Norm SN 640 065 (2011) zu erfolgen.

Art. 51 Inkrafttreten

¹ Die Bau- und Zonenordnung tritt mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Mit dem Inkrafttreten werden die Bau- und Zonenordnungen vom 08.05.1996 von Wiesendangen und vom 01.05.2004 von Bertschikon aufgehoben.

Art. 51 Inkrafttreten

¹ Die Bau- und Zonenordnung tritt mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Mit dem Inkrafttreten werden die Bau- und Zonenordnungen vom 14.07.2018 08.05.1996 von Wiesendangen und vom 01.05.2004 von Bertschikon aufgehoben.