Gemeinde
WIESENDANGEN

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

BZO, synoptische Darstellung

Wiesendangen, 23. August 2024

Stand für die Festsetzung

Erste Spalte	Zweite Spalte	Dritte Spalte
Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wiesendangen, 14. Juli 2018 (Fassung vom 17. Dezember 2022)	**Entwurf BZO-Teilrevision** Änderung gegenüber BZO 2022	*Erläuterungen zu den Anpassungen aufgrund der «Harmonisierung der Baubegriffe» (siehe auch Erläuterungsbericht, Kapitel 3)*

RAUM 8VIER
Raumplanung
Städtebau
Verkehr

Inhaltsverzeichnis

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision
I Zonenordnung	**I Zonenordnung**
Artikel 1 Zonen	Artikel 1 Zonen
Artikel 2 Massgebliche Pläne	Artikel 2 Massgebliche Pläne
II Bestimmungen für die Bauzonen	**II Bestimmungen für die Bauzonen**
A Kernzonen	**A Kernzonen**
Allgemeine Bestimmungen für alle Kernzonen	**Allgemeine Bestimmungen für alle Kernzonen**
Artikel 3 Zweck	Artikel 3 Zweck
Artikel 4 Geltung	Artikel 4 Geltung
Artikel 5 Fachberater, Leitbilder	Artikel 5 Fachberater, Leitbilder
Artikel 6 Abweichungen	Artikel 6 Abweichungen
Artikel 7 Nutzweise	Artikel 7 Nutzweise
Artikel 8 Neubauten	Artikel 8 Neubauten
Artikel 9 Abbruch	Artikel 9 Abbruch
Artikel 10 Dachgestaltung	Artikel 10 Dachgestaltung
Artikel 11 Fassadengestaltung	Artikel 11 Fassadengestaltung
Artikel 12 Umgebungsgestaltung	Artikel 12 Umgebungsgestaltung
Artikel 13 Untergeschosse	Artikel 13 Untergeschosse
Artikel 14 Renovation	Artikel 14 Renovation
Artikel 15 Reklamen	Artikel 15 Reklamen
Kernzone A (Wiesendangen)	**Kernzone A (Wiesendangen)**
Artikel 16 Grundmasse	Artikel 16 Grundmasse
Artikel 17 Allgemeine Vorschriften	Artikel 17 Allgemeine Vorschriften
Artikel 18 Dachgestaltung	Artikel 18 Dachgestaltung
Artikel 19 Fassadengestaltung	Artikel 19 Fassadengestaltung
Kernzone B (übrige Kernzonen)	**Kernzone B (übrige Kernzonen)**
Artikel 20 Grundmasse	Artikel 20 Grundmasse
Artikel 21 Um- und Ersatzbauten	Artikel 21 Um- und Ersatzbauten
Artikel 22 Gestaltung, Anordnung	Artikel 22 Gestaltung, Anordnung
Artikel 23 Dachgestaltung	Artikel 23 Dachgestaltung
Kernzone C (Weiler Stegen)	**Kernzone C (Weiler Stegen)**
Artikel 24 Allgemeine Vorschriften	Artikel 24 Allgemeine Vorschriften
B Wohnzone	**B Wohnzone**
Artikel 25 Grundmasse	Artikel 25 Grundmasse
Artikel 26 Dachgestaltung	Artikel 26 Dachgestaltung
Artikel 27 Mehrlängenzuschlag	Artikel 27 Mehrlängenzuschlag
Artikel 28 Nutzweise	Artikel 28 Nutzweise
Artikel 29 Zone W1/1.3	Artikel 29 Zone W1/1.3

Inhaltsverzeichnis

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision
C Industrie- und Gewerbezone	**C Industrie- und Gewerbezone**
Artikel 30 Grundmasse	Artikel 30 Grundmasse
Artikel 31 Nutzweise Gewerbezone G/6.0	Artikel 31 Nutzweise Gewerbezone G/6.0
Artikel 32 Nutzweise Industriezone I/8.0	Artikel 32 Nutzweise Industriezone I/8.0
D Zone für öffentliche Bauten	**D Zone für öffentliche Bauten**
Artikel 33 Grundmasse	Artikel 33 Grundmasse
E Erholungszone	**E Erholungszone**
Artikel 34 Grundmasse, Nutzweise	Artikel 34 Grundmasse, Nutzweise
III Weitere Bestimmungen	**III Weitere Bestimmungen**
Artikel 35 Aussichtsschutz	Artikel 35 Aussichtsschutz
Artikel 36 Aussenantennen	Artikel 36 Aussenantennen
Artikel 37 Mobilfunkanlagen	Artikel 37 Mobilfunkanlagen
Artikel 38 Besondere Gebäude	Artikel 38 ~~Besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten
Artikel 39 Unterirdische Gebäude	Artikel 39 Unterirdische ~~Gebäude~~ Bauten und Unterniveaubauten
Artikel 40 Geschlossene Bauweise	Artikel 40 Geschlossene Bauweise
Artikel 41 Gebäudelänge, Fassadenlänge	Artikel 41 Gebäudelänge, Fassadenlänge
Artikel 42 Dachgestaltung bei Attikageschossen	~~Artikel 42 Dachgestaltung bei Attikageschossen~~
Artikel 43 Terraingestaltung	Artikel 43 Terraingestaltung
Artikel 44 Fahrzeugabstellplätze	Artikel 44 Fahrzeugabstellplätze
Artikel 45 Fahrräder, Motorräder und Kinderwagen	Artikel 45 Fahrräder, Motorräder und Kinderwagen
Artikel 46 Spiel- und Ruheflächen	Artikel 46 Spiel- und Ruheflächen
Artikel 47 Abfuhrgut	Artikel 47 Abfuhrgut
Artikel 48 Begrünung Flachdächer	Artikel 48 Begrünung Flachdächer
Artikel 49 Arealüberbauung	Artikel 49 Arealüberbauung
Artikel 50 Gestaltungsplanpflicht	Artikel 50 Gestaltungsplanpflicht
Artikel 50a Erhebung einer Mehrwertabgabe	Artikel 50a Erhebung einer Mehrwertabgabe
Artikel 50b Erträge der Mehrwertabgabe	Artikel 50b Erträge der Mehrwertabgabe
IV Schlussbestimmungen	**IV Schlussbestimmungen**
Artikel 52 Inkrafttreten	Artikel 52 Inkrafttreten

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
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.	Die Gemeinde Wiesendangen erlässt, gestützt auf ~~§ 45~~ die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (~~Fassung vom 1. Juli 2015~~ PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt ~~des vorgehenden~~ von eidgenössische~~n~~m und kantonale~~n~~m Recht~~s~~), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.	*Für die gültige Fassung der BZO gilt das PBG vom 7. September 1975 in der Fassung bis 28.2.2017.*
I Zonenordnung	**I Zonenordnung**	
Artikel 1 Zonen	**Artikel 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:	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	

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	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
Artikel 2 Massgebliche Pläne	**Artikel 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.	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	**II Bestimmungen für die Bauzonen**	
A Kernzonen	**A Kernzonen**	
Allgemeine Bestimmungen für alle Kernzonen	**Allgemeine Bestimmungen für alle Kernzonen**	
Artikel 3 Zweck	**Artikel 3 Zweck**	
Die Geschichte der historischen Ortskerne von Wiesendangen, seinen Dörfern und seinen Weilern soll für spätere Generationen nachvollziehbar, erkennbar 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 Geschichte der historischen Ortskerne von Wiesendangen, seinen Dörfern und seinen Weilern soll für spätere Generationen nachvollziehbar, erkennbar 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.	
Artikel 4 Geltung	**Artikel 4 Geltung**	
Die allgemeinen Bestimmungen gelten für alle Kernzonen, soweit in den Zusatzvorschriften für die einzelnen Kernzonen nicht ausdrücklich etwas Abweichendes bestimmt ist.	Die allgemeinen Bestimmungen gelten für alle Kernzonen, soweit in den Zusatzvorschriften für die einzelnen Kernzonen nicht ausdrücklich etwas Abweichendes bestimmt ist.	
Artikel 5 Fachberater, Leitbilder	**Artikel 5 Fachberater, Leitbilder**	
Für die Behandlung von Bauvorhaben ist die Baubehörde in der Regel durch Fachleute mit beratender Funktion zu ergänzen. Die vom Gemeinderat festgesetzten Leitbilder für die Kernzonen sind für deren Entscheide richtungsweisend.	Für die Behandlung von Bauvorhaben ist die Baubehörde in der Regel durch Fachleute mit beratender Funktion zu ergänzen. Die vom Gemeinderat festgesetzten Leitbilder für die Kernzonen sind für deren Entscheide richtungsweisend.	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
Artikel 6 Abweichungen	**Artikel 6 Abweichungen**	
Im Einvernehmen mit der Baubehörde, im Perimeter des Ortsbildes von regionaler Bedeutung auch mit der kantonalen Behörde, sind begründete Abweichungen von den Vorschriften gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt werden kann.	Im Einvernehmen mit der Baubehörde, im Perimeter des Ortsbildes von regionaler Bedeutung auch mit der kantonalen Behörde, sind begründete Abweichungen von den Vorschriften gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt werden kann.	
Artikel 7 Nutzweise	**Artikel 7 Nutzweise**	
In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig.	In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig.	
Artikel 8 Neubauten	**Artikel 8 Neubauten**	
Neubauten haben sich im massgebenden Ensemble der umgebenden Bauten besonders gut zu integrieren. Durch die Übernahme der typologischen Hauptmerkmale und Aussenraumgestaltung sollen sie einen angemessenen Bezug zu den bestehenden Altbauten herstellen.	Neubauten haben sich im massgebenden Ensemble der umgebenden Bauten besonders gut zu integrieren. Durch die Übernahme der typologischen Hauptmerkmale und Aussenraumgestaltung sollen sie einen angemessenen Bezug zu den bestehenden Altbauten herstellen.	
Artikel 9 Abbruch	**Artikel 9 Abbruch**	
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 Ersatzbautes gesichert ist.	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 Ersatzbautes gesichert ist.	
Artikel 10 Dachgestaltung	**Artikel 10 Dachgestaltung**	
1 Dächer sind in ortstypischer Bauweise auszubilden und entsprechend einzudecken. Bei der Dachneigung ist die Ensemblewirkung zu berücksichtigen. 2 Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind in der Dachfläche ausgewogen zu platzieren und nur soweit zulässig, als dies für die Belichtung unmittelbar erforderlich ist. 3 Dachflächenfenster sind hochrechteckig anzuordnen, wobei die Glasfläche eines einzelnen Dachflächenfensters 0.5 m² nicht übersteigen darf.	1 Dächer sind in ortstypischer Bauweise auszubilden und entsprechend einzudecken. Bei der Dachneigung ist die Ensemblewirkung zu berücksichtigen. 2 Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind in der Dachfläche ausgewogen zu platzieren und nur soweit zulässig, als dies für die Belichtung unmittelbar erforderlich ist. 3 Dachflächenfenster sind hochrechteckig anzuordnen, wobei die Glasfläche eines einzelnen Dachflächenfensters 0.5 m² nicht übersteigen darf.	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
4 Dachaufbauten sind in der Regel als vereinzelte Schleppgauben von geringer Höhe (Fronthöhe max. 1.3 m, gemessen ab der Schnittlinie der Dachfläche und Schleppgaubenfront bis Dachfläche der Schleppgaube) auszubilden. Giebellukarnen (Frontfläche max. 2.5 m²) sind nur über ursprünglichen Wohnteilen gestattet. Über 1-geschossigen Gebäudeteilen sind keine Dachaufbauten gestattet.	4 Dachaufbauten sind in der Regel als vereinzelte Schleppgauben von geringer Höhe (Fronthöhe max. 1.3 m, gemessen ab der Schnittlinie der Dachfläche und Schleppgaubenfront bis Dachfläche der Schleppgaube) auszubilden. Giebellukarnen (Frontfläche max. 2.5 m²) sind nur über ursprünglichen Wohnteilen gestattet. Über 1-geschossigen Gebäudeteilen sind keine Dachaufbauten gestattet.	
5 Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.	5 Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.	
6 Im zweiten Dachgeschoss ist eine Belichtung zulässig, sofern sich diese besonders gut in die Dachlandschaft einordnet. Vorbehalten bleibt Artikel 18 Absatz 3. Dachaufbauten sind im zweiten Dachgeschoss nicht zulässig.	6 Im zweiten Dachgeschoss ist eine Belichtung zulässig, sofern sich diese besonders gut in die Dachlandschaft einordnet. Vorbehalten bleibt Artikel 18 Absatz 3. Dachaufbauten sind im zweiten Dachgeschoss nicht zulässig.	
7 Kamine und technisch bedingte Aufbauten sind unauffällig einzuordnen. Sie sind in den Baugesuchsplänen einzutragen.	7 Kamine und technisch bedingte Aufbauten sind unauffällig einzuordnen. Sie sind in den Baugesuchsplänen einzutragen.	
Artikel 11 Fassadengestaltung	**Artikel 11 Fassadengestaltung**	
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.	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. In der Regel haben sie eine hochrechteckige Form aufzuweisen und sind mit Fenstereinfassungen und Sprossen zu versehen.	2 Fenster sind in herkömmlicher Bauweise sowie mit den ortsüblichen Materialien auszuführen. In der Regel haben sie eine hochrechteckige Form aufzuweisen und sind mit Fenstereinfassungen und Sprossen zu versehen.	
3 Giebelseitig sind keine aussenliegenden Balkone zulässig.	3 Giebelseitig sind keine aussenliegenden Balkone zulässig.	
4 Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen.	4 Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen.	
Artikel 12 Umgebungsgestaltung	**Artikel 12 Umgebungsgestaltung**	
1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Änderungen sind bewilligungspflichtig.	1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Änderungen sind bewilligungspflichtig.	
2 Terrainveränderungen und Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind nicht gestattet. Kleinere Veränderungen können jedoch bewilligt werden, sofern eine gute Einordnung gewährleistet ist.	2 Terrainveränderungen und Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen 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.	3 Garagenzufahrten und Abstellplätze sind schonend einzupassen. Notwendige Hartflächen sind wenn möglich zu chaussieren oder zu pflästern. Die Vorgärten sind zu erhalten.	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
4 Für die Umgebungsgestaltung sind ortstypische Materialien sowie einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.	4 Für die Umgebungsgestaltung sind ortstypische Materialien sowie einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.	
Artikel 13 Untergeschosse	**Artikel 13 Untergeschosse**	
1 In Erscheinung tretende Untergeschosse sind als Sockel auszubilden.	1 In Erscheinung tretende Untergeschosse sind als Sockel auszubilden.	
2 Das Erdgeschoss darf maximal 1.2 m über dem gewachsenen Terrain liegen. In ausgeprägten Hanglagen sind Abweichungen zulässig, sofern sie der Verbesserung des Ortsbilds dienen.	2 Das Erdgeschoss darf maximal 1.2 m über dem ~~gewachsenen~~ massgebenden Terrain liegen. In ausgeprägten Hanglagen sind Abweichungen zulässig, sofern sie der Verbesserung des Ortsbilds dienen.	*Ersatz des Begriffs «gewachsen» durch «massgebend» (§ 5 ABV)*
Artikel 14 Renovation	**Artikel 14 Renovation**	
Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Rennovationen ohne bauliche Veränderungen. Aussenrennovationen, inkl. Ersetzen von Fenstern, Türen und Dachmaterial sowie Farbänderungen, sind mit der Baubehörde abzusprechen.	Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Rennovationen ohne bauliche Veränderungen. Aussenrennovationen, inkl. Ersetzen von Fenstern, Türen und Dachmaterial sowie Farbänderungen, sind mit der Baubehörde abzusprechen.	
Artikel 15 Reklamen	**Artikel 15 Reklamen**	
1 Reklamen sind lediglich als Eigenwerbung zur Kennzeichnung von Betrieben zulässig. Pro Betrieb und Fassade ist eine Reklameanlage am Betriebsstandort gestattet.	1 Reklamen sind lediglich als Eigenwerbung zur Kennzeichnung von Betrieben zulässig. Pro Betrieb und Fassade ist eine Reklameanlage am Betriebsstandort gestattet.	
2 Die einzelne Reklamefläche darf nicht grösser als 1.6m^2 sein. Eine übermässige Wirkung durch auffällige Farben und grelles Licht ist untersagt.	2 Die einzelne Reklamefläche darf nicht grösser als 1.6m^2 sein. Eine übermässige Wirkung durch auffällige Farben und grelles Licht ist untersagt.	
3 Für zeitlich befristete Anlagen sowie handwerklich und künstlerisch gestaltete Reklamen können Abweichungen bewilligt werden.	3 Für zeitlich befristete Anlagen sowie handwerklich und künstlerisch gestaltete Reklamen können Abweichungen bewilligt werden.	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»

Kernzone A (Wiesendangen)

Artikel 16 Grundmasse

1 Kernzone A (Wiesendangen)

Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse	max.	2
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1
Gebäudehöhe [m]	max.	7.0
Firsthöhe [m]	max.	6.0

2 Hauptgebäude müssen 2 Vollgeschosse aufweisen.

Artikel 17 Allgemeine Vorschriften

Kernzonenplan

1 Massgebend für die räumlichen Festlegungen ist der Kernzonenplan 1:1000. Die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften sind unbeachtlich.

Erhaltung Bausubstanz

2 Bauliche Veränderungen haben auf die originale Bausubstanz Rücksicht zu nehmen.

Grau bezeichnete Bauten

3 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 Lage und Grundfläche zu übernehmen. 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^2). Die Ausbildung der Fassaden und des Daches können geändert werden, wobei die Ensemblewirkung und die entsprechenden Gestaltungsvorschriften zu beachten sind.

Kernzone A (Wiesendangen)

Artikel 16 Grundmasse

1 Kernzone A (Wiesendangen)

Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse	max.	2
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1
~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig [m]	max.	7.0
~~Firsthöhe [m]~~	~~max.~~	~~6.0~~
Fassadenhöhe giebelseitig [m]	max.	13.0

2 Hauptgebäude müssen 2 Vollgeschosse aufweisen.

Der Begriff «Gebäudehöhe» wird durch den Begriff «Fassadenhöhe traufseitig» in der traufseitigen Messweise ersetzt.

Der Begriff «Firsthöhe» entfällt und wird durch die Fassadenhöhe giebelseitig (Schrägdächer) ersetzt.

Artikel 17 Allgemeine Vorschriften

Kernzonenplan

1 Massgebend für die räumlichen Festlegungen ist der Kernzonenplan 1:1000. Die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften sind unbeachtlich.

Erhaltung Bausubstanz

2 Bauliche Veränderungen haben auf die originale Bausubstanz Rücksicht zu nehmen.

Grau bezeichnete Bauten

3 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 Lage und Grundfläche zu übernehmen. 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^2). Die Ausbildung der Fassaden und des Daches können geändert werden, wobei die Ensemblewirkung und die entsprechenden Gestaltungsvorschriften zu beachten sind.

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
Baubereiche für Neubauten 4 Neubauten sind lediglich innerhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Baubereiche für Neubauten gestattet. Die Baumasse darf das angegebene Maximum nicht überschreiten, es muss jedoch zumindest 75% davon erstellt werden. 5 Die Firstrichtung hat den Angaben im Kernzonenplan zu entsprechen.	*Baubereiche für Neubauten* 4 Neubauten sind lediglich innerhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Baubereiche für Neubauten gestattet. Die Baumasse darf das angegebene Maximum nicht überschreiten, es muss jedoch zumindest 75% davon erstellt werden. 5 Die Firstrichtung hat den Angaben im Kernzonenplan zu entsprechen.	
Besondere Gebäude 6 Für besondere Gebäude gemäss PBG gilt eine Baumasse von 0.2 m^3/m^2. Die besonderen Gebäude können auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche errichtet werden, sofern die Qualität der Aussenräume sowie die Verkehrssicherheit gewahrt bleiben.	*~~Besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten* 6 Für ~~besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten gemäss PBG gilt eine Baumasse von 0.2 m^3/m^2. Die ~~besonderen Gebäude~~ Klein- und Anbauten können auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche errichtet werden, sofern die Qualität der Aussenräume sowie die Verkehrssicherheit gewahrt bleiben.	*Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)*
Bestehende, nicht bezeichnete Bauten 7 Die übrigen, im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten, bestehenden Bauten können unter Beibehaltung von Stellung und Volumen um- oder wieder aufgebaut werden.	*Bestehende, nicht bezeichnete Bauten* 7 Die übrigen, im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten, bestehenden Bauten können unter Beibehaltung von Stellung und Volumen um- oder wieder aufgebaut werden.	
Artikel 18 Dachgestaltung	**Artikel 18 Dachgestaltung**	
1 Im ersten Dachgeschoss darf die Breite der Dachaufbauten und Dachflächenfenster insgesamt nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge des entsprechenden Gebäudeabschnitts betragen, die Breite der Dachaufbauten allein nicht mehr als einen Fünftel. Quergiebel sind lediglich dort zulässig, wo sie im Kernzonenplan festgelegt sind. 2 Auf Gebäuden von hervorragendem oder bedeutendem Eigenwert sind Dachaufbauten nicht zulässig, ausgenommen bleiben im Einvernehmen mit der Baubehörde, im Perimeter des Ortsbildes von regionaler Bedeutung auch mit der kantonalen Behörde, 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. 3. Der Ausbau von Dachgeschossen darf die schutzwürdigen Elemente der Gebäudestruktur nicht übermässig beeinträchtigen.	1 Im ersten Dachgeschoss darf die Breite der Dachaufbauten und Dachflächenfenster insgesamt nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge des entsprechenden Gebäudeabschnitts betragen, die Breite der Dachaufbauten allein nicht mehr als einen Fünftel. Quergiebel sind lediglich dort zulässig, wo sie im Kernzonenplan festgelegt sind. 2 Auf Gebäuden von hervorragendem oder bedeutendem Eigenwert sind Dachaufbauten nicht zulässig, ausgenommen bleiben im Einvernehmen mit der Baubehörde, im Perimeter des Ortsbildes von regionaler Bedeutung auch mit der kantonalen Behörde, 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. 3. Der Ausbau von Dachgeschossen darf die schutzwürdigen Elemente der Gebäudestruktur nicht übermässig beeinträchtigen.	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
3 Auf den im Kernzonenplan schraffierten Dachflächen sind keine Dachaufbauten zulässig. Dachflächenfenster sind nur im ersten Dachgeschoss erlaubt. Die Glasfläche eines einzelnen Dachflächenfensters darf hier 0.4 m² nicht übersteigen. Ihre Breite darf insgesamt nicht mehr als einen Sechstel der Fassadenlänge des entsprechenden Gebäudeabschnitts betragen. Pro Gebäudeabschnitt, falls dieser nicht weniger als 5 m breit ist, können jedoch zumindest 2 Dachfenster ausgeführt werden. Dachflächenfenster sind gut in die Dachfläche zu integrieren.	3 Auf den im Kernzonenplan schraffierten Dachflächen sind keine Dachaufbauten zulässig. Dachflächenfenster sind nur im ersten Dachgeschoss erlaubt. Die Glasfläche eines einzelnen Dachflächenfensters darf hier 0.4 m² nicht übersteigen. Ihre Breite darf insgesamt nicht mehr als einen Sechstel der Fassadenlänge des entsprechenden Gebäudeabschnitts betragen. Pro Gebäudeabschnitt, falls dieser nicht weniger als 5 m breit ist, können jedoch zumindest 2 Dachfenster ausgeführt werden. Dachflächenfenster sind gut in die Dachfläche zu integrieren.	
Artikel 19 Fassadengestaltung	**Artikel 19 Fassadengestaltung**	
Auf den Hausseiten unter schraffierten Dachflächen gemäss Kernzonenplan sind keine aussenliegenden Balkone zulässig.	Auf den Hausseiten unter schraffierten Dachflächen gemäss Kernzonenplan sind keine aussenliegenden Balkone zulässig.	
Kernzone B (übrige Kernzonen)	**Kernzone B (übrige Kernzonen)**	
Artikel 20 Grundmasse für neue Bauten	**Artikel 20 Grundmasse für neue Bauten**	
1 Kernzone B (übrige Kernzonen)	1 Kernzone B (übrige Kernzonen)	
Baumassenziffer [m^3/m^2] max. 2.1	Baumassenziffer [m^3/m^2] max. 2.1	
Vollgeschosse max. 2	Vollgeschosse max. 2	
Dachgeschosse max. 2	Dachgeschosse max. 2	
Anrechenbare Untergeschosse max. 1	Anrechenbare Untergeschosse max. 1	
Gebäudehöhe [m] max. 7.5	~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig [m] max. 7.5	*Der Begriff «Gebäudehöhe» wird durch den Begriff «Fassadenhöhe traufseitig» in der traufseitigen Messweise ersetzt.*
Firsthöhe [m] max. 6.0	~~Firsthöhe [m]~~ ~~max.~~ ~~6.0~~	*Der Begriff «Firsthöhe» entfällt und wird durch die Fassadenhöhe giebelseitig (Schrägdächer) ersetzt.*
Grundabstand [m] min. 3.5	Fassadenhöhe giebelseitig [m] max. 13.5	
Gebäudelänge [m] max. 32	Grundabstand [m] min. 3.5	
	Gebäudelänge [m] max. 32	
2 Für besondere Gebäude gemäss PBG, für in Einfamilienhäuser eingebaute Fahrzeugeinstellräume und für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden nicht mehr als 1 m überragen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m^3/m^2.	2 Für ~~besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten gemäss PBG, für in Einfamilienhäuser eingebaute Fahrzeugeinstellräume und für Gebäudeteile, die ~~den gewachsenen Boden~~ das massgebende Terrain nicht mehr als 1 m überragen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m^3/m^2.	*Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)* *Ersatz des Begriffs «gewachsener Boden» durch «massgebendes Terrain» (§ 5 ABV)*

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
3 Bei Hauptgebäuden von mehr als 14 m Fassadenlänge ist der Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, zu erhöhen. 4 Der Strassenabstand kann unterschritten werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.	3 Bei Hauptgebäuden von mehr als 14 m Fassadenlänge ist der Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, zu erhöhen. 4 Der Strassenabstand kann unterschritten werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.	
Artikel 21 Um- und Ersatzbauten	**Artikel 21 Um- und Ersatzbauten**	
1 Bestehende Gebäude herkömmlicher Bauart dürfen im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. 2 Abweichungen gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild können insbesondere im Zusammenhang mit einer anderen Nutzweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus oder des Ortsbildes dienen.	1 Bestehende Gebäude herkömmlicher Bauart dürfen im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. 2 Abweichungen gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild können insbesondere im Zusammenhang mit einer anderen Nutzweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus oder des Ortsbildes dienen.	
Artikel 22 Gestaltung, Anordnung	**Artikel 22 Gestaltung, Anordnung**	
Stellung, Kubus, Proportionen, Fassaden, Dächer und Umgebung sind auf die herkömmliche Bauweise in den entsprechenden Ortskernen abzustimmen.	Stellung, Kubus, Proportionen, Fassaden, Dächer und Umgebung sind auf die herkömmliche Bauweise in den entsprechenden Ortskernen abzustimmen.	
Artikel 23 Dachgestaltung	**Artikel 23 Dachgestaltung**	
Im ersten Dachgeschoss darf die Breite von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des entsprechenden Gebäudeabschnittes betragen, die Breite der Dachaufbauten allein nicht mehr als einen Drittel.	Im ersten Dachgeschoss darf die Breite von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des entsprechenden Gebäudeabschnittes betragen, die Breite der Dachaufbauten allein nicht mehr als einen Drittel.	
Kernzone C (Weiler Stegen)	**Kernzone C (Weiler Stegen)**	
Artikel 24 Allgemeine Vorschriften	**Artikel 24 Allgemeine Vorschriften**	
1 Die Weilerkernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung des Weilers Stegen. Bauten und Anlagen haben sich gut in die charakteristische und ländliche Umgebung einzufügen. 2 Soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt wird, gelten von der Kernzone B der Artikel 20 Abs. 1 bezüglich Geschossigkeit, Höhen und Grundabstand sowie die Artikel 21 bis 23.	1 Die Weilerkernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung des Weilers Stegen. Bauten und Anlagen haben sich gut in die charakteristische und ländliche Umgebung einzufügen. 2 Soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt wird, gelten von der Kernzone B der Artikel 20 Abs. 1 bezüglich Geschossigkeit, Höhen und Grundabstand sowie die Artikel 21 bis 23.	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
3 Mit Ausnahme von Geb. Vers. Nr. 3335 ist für alle Gebäude ein Um- oder Ersatzbau in den dafür vorgesehenen Baubereichen gemäss Kernzonenplan zulässig. Dabei ist das herkömmliche Erscheinungsbild mit seinen strukturellen Merkmalen (Dach-, Fassadengestaltung und Gebäudeprofil) zu erhalten.	3 Mit Ausnahme von Geb. Vers. Nr. 3335 ist für alle Gebäude ein Um- oder Ersatzbau in den dafür vorgesehenen Baubereichen gemäss Kernzonenplan zulässig. Dabei ist das herkömmliche Erscheinungsbild mit seinen strukturellen Merkmalen (Dach-, Fassadengestaltung und Gebäudeprofil) zu erhalten.	
4 Innerhalb der im Kernzonenplan «rot» gekennzeichneten Baubereichen dürfen Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden.	4 Innerhalb der im Kernzonenplan «rot» gekennzeichneten Baubereichen dürfen Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden.	
5 Im «gelb» bezeichneten Baubereich dürfen nur Neubauten erstellt werden, deren Gebäudelänge den Beschränkungen im Kernzonenplan entspricht. Im verbleibenden Rest des Baubereichs sind auch besondere Gebäude nach PBG zulässig. Diese sind nicht an die Gebäudelänge anzurechnen.	5 Im «gelb» bezeichneten Baubereich dürfen nur Neubauten erstellt werden, deren Gebäudelänge den Beschränkungen im Kernzonenplan entspricht. Im verbleibenden Rest des Baubereichs sind auch ~~besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten nach PBG zulässig. Diese sind nicht an die Gebäudelänge anzurechnen.	*Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)*
6 Innerhalb der im Kernzonenplan «grün» bezeichneten Baubereichen sind nur besondere Gebäude nach PBG als Neubauten zulässig.	6 Innerhalb der im Kernzonenplan «grün» bezeichneten Baubereichen sind nur ~~besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten nach PBG als Neubauten zulässig.	*Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)*
7 Im Kernzonenplan nicht gekennzeichnetes Ökonomiegebäude Vers. Nr. 3335 darf umgenutzt werden. Neue Nutzungen für die Landwirtschaft, das Kleinhandwerk und dergleichen sind zulässig. Ersatz- oder Neubauten sind nicht zulässig.	7 Im Kernzonenplan nicht gekennzeichnetes Ökonomiegebäude Vers. Nr. 3335 darf umgenutzt werden. Neue Nutzungen für die Landwirtschaft, das Kleinhandwerk und dergleichen sind zulässig. Ersatz- oder Neubauten sind nicht zulässig.	
8 Gewerblich genutzte Lagerflächen ausserhalb der Gebäude müssen mit der Gebäudenutzung zusammenhängen. Ihre Fläche darf maximal 100 m² betragen.	8 Gewerblich genutzte Lagerflächen ausserhalb der Gebäude müssen mit der Gebäudenutzung zusammenhängen. Ihre Fläche darf maximal 100 m² betragen.	
9 Neue landwirtschaftliche Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.	9 Neue landwirtschaftliche Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»

B Wohnzone

Artikel 25 Grundmasse

Bau- und Zonenordnung 2022

1 Wohnzone		W1/ 1.3	W1/ 1.5	W2/ 1.6	W2/ 1.9	W2/ 2.4	W3/ 2.7
Baumassenziffer [m^3/m^2]	max.	1.3	1.5	1.6	1.9	2.4	2.7
Vollgeschosse	max.	1	1	2	2	2	3
Anrechenbares Dachgeschoss	max.	2	2	2	2	2	2
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	1	1	1	1	1
Gebäudehöhe [m]	max.	6.0	6.0	7.5	8.1	8.1	11.4
Firsthöhe [m]	max.	5.0	5.0	5.0	6.0	6.0	6.0
Kl. Grundabstand [m]	min.	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	5.0
Gr. Grundabstand [m]	min.	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	10.0
Gebäudelänge [m]	max.	25	25	30	35	35	40

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

Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision

1 Wohnzone		W1/ 1.3	W1/ 1.5	W2/ 1.6	W2/ 1.9	W2/ 2.4	W3/ 2.7
Baumassenziffer [m^3/m^2]	max.	1.3	1.5	1.6	1.9	2.4	2.7
Vollgeschosse	max.	1	1	2	2	2	3
Anrechenbares Dachgeschoss	max.	2	2	2	2	2	2
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	1	1	1	1	1
~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig [m]	max.	6.0	6.0	7.5	8.1	8.1	11.4
~~Firsthöhe [m]~~	~~max.~~	~~5.0~~	~~5.0~~	~~5.0~~	~~6.0~~	~~6.0~~	~~6.0~~
Fassadenhöhe giebelseitig Schrägdach [m]	max.	11.0	11.0	12.5	14.1	14.1	17.4
Fassadenhöhe giebelseitig Flachdach [m]	max.	9.0	9.0	10.5	11.1	11.1	14.4
Kl. Grundabstand [m]	min.	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	5.0
Gr. Grundabstand [m]	min.	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	10.0
Gebäudelänge [m]	max.	25	25	30	35	35	40

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

Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»

Der Begriff «Gebäudehöhe» wird durch den Begriff «Fassadenhöhe traufseitig» in der traufseitigen Messweise ersetzt. Der Begriff «Firsthöhe» entfällt und wird durch die Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer und Attikageschosse (Flachdächer) ersetzt.

Wird aufgehoben, da die «Firsthöhe» als Begriff entfällt.

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
3 Für besondere Gebäude gemäss PBG und für in Einfamilienhäuser eingebaute Fahrzeugeinstellräume 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 ~~besondere Gebäude~~ Kleinbauten und Anbauten gemäss PBG und für in Einfamilienhäuser eingebaute Fahrzeugeinstellräume und für Gebäudeteile, die ~~den gewachsenen Boden~~ das massgebende Terrain nicht mehr als 1 m überragen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m^3/m^2.	*Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)* *Ersatz des Begriffs «gewachsener Boden» durch «massgebendes Terrain» (§ 5 ABV)*
4 Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt in den Zonen W1/1.3, W1/1.5 und W2/1.6 eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.1 m^3/m^2. In den Zonen W2/1.9, W2/2.4 und W3/2.7 gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m^3/m^2.	4 Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt in den Zonen W1/1.3, W1/1.5 und W2/1.6 eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.1 m^3/m^2. In den Zonen W2/1.9, W2/2.4 und W3/2.7 gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m^3/m^2.	
5 Der grosse Grundabstand gilt für die Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.	5 Der grosse Grundabstand gilt für die Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.	
6 Geschlossene Brüstungen werden an die Bemessung der Gebäudehöhe angerechnet.	~~6 Geschlossene Brüstungen werden an die Bemessung der Gebäudehöhe angerechnet.~~	*Aufhebung, da die Fassadenhöhe nach § 278 Abs. 2 PBG ohnehin bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen wird.*
Artikel 26 Dachgestaltung	**Artikel 26 Dachgestaltung**	
1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur für die Belichtung des ersten Dachgeschosses zugelassen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen jeweils nicht breiter als ein Drittel und zusammen nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Sie müssen einheitlich gestaltet sein und zu einem ausgewogenen Gesamtbild führen.	1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur für die Belichtung des ersten Dachgeschosses zugelassen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen jeweils nicht breiter als ein Drittel und zusammen nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Sie müssen einheitlich gestaltet sein und zu einem ausgewogenen Gesamtbild führen.	
2 Es sind Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von je 1 m^2 gestattet.	2 Es sind Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von je 1 m^2 gestattet.	
Artikel 27 Mehrlängenzuschlag	**Artikel 27 Mehrlängenzuschlag**	
Bei Hauptgebäuden von mehr als 20 m Fassadenlänge ist der Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, zu erhöhen.	Bei Hauptgebäuden von mehr als 20 m Fassadenlänge ist der Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, zu erhöhen.	
Artikel 28 Nutzweise	**Artikel 28 Nutzweise**	
1 In den Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 Abs. 1 PBG zulässig.	1 In den Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 Abs. 1 PBG zulässig.	
2 In allen Wohnzonen sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht erlaubt.	2 In allen Wohnzonen sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht erlaubt.	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
3 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind nicht und mässig störende Betriebe ohne anteilsmässige Beschränkung zulässig.	3 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind nicht und mässig störende Betriebe ohne anteilsmässige Beschränkung zulässig.	
Artikel 29 Zone W1/1.3	**Artikel 29 Zone W1/1.3**	
1 In der Zone W1/1.3 dürfen höchstens zwei Gebäude bis zur maximalen Gebäudelänge 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.	1 In der Zone W1/1.3 dürfen höchstens zwei Gebäude bis zur maximalen Gebäudelänge 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.	
C Industrie- und Gewerbezone	**C Industrie- und Gewerbezone**	
Artikel 30 Grundmasse	**Artikel 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 Grundabstand [m] min. 3.5 3.5 Gebäudelänge [m] max. 40 frei	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~~ Fassadenhöhe traufseitig [m] max. 12 ~~Firsthöhe [m]~~ ~~max.~~ ~~5.0~~ Fassadenhöhe giebelseitig Schrägdach [m] max. 17 Fassadenhöhe giebelseitig Flachdach [m] max. 15 Gesamthöhe [m] max. 20 Grundabstand [m] min. 3.5 3.5 Gebäudelänge [m] max. 40 frei	*Der Begriff «Gebäudehöhe» wird durch den Begriff «Fassadenhöhe traufseitig» in der traufseitigen Messweise ersetzt.* *Der Begriff «Firsthöhe» entfällt und wird durch die Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer und Attikageschosse (Flachdächer) ersetzt.*
2 Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohn- oder Kernzone liegen, ist ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten.	2 Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohn- oder Kernzone liegen, ist ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten.	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
Artikel 31 Nutzweise Gewerbezone G/6.0	**Artikel 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 m^2. 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.	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 m^2. 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.	
Artikel 32 Nutzweise Industriezone I/8.0	**Artikel 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 m^2. 2 Zulässig sind nicht, mässig und stark störende Betriebe. Nicht zulässig sind stark verkehrserzeugende Nutzungen (verkehrsintensive Einrichtungen) sowie Wohnnutzungen.	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 m^2. 2 Zulässig sind nicht, mässig und stark störende Betriebe. Nicht zulässig sind stark verkehrserzeugende Nutzungen (verkehrsintensive Einrichtungen) sowie Wohnnutzungen.	
D Zone für öffentliche Bauten	**D Zone für öffentliche Bauten**	
Artikel 33 Grundmasse	**Artikel 33 Grundmasse**	
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.	1 In der Zone für öffentliche Bauten darf die ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe 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.	*Ersatz des Begriffs «Gebäudehöhe» durch «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise.*

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
E Erholungszone	**E Erholungszone**	
Artikel 34 Grundmasse, Nutzweise	**Artikel 34 Grundmasse, Nutzweise**	
In der Erholungszone gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Zonenzweck (inkl. Parkierung) entsprechen:	In der Erholungszone gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Zonenzweck (inkl. Parkierung) entsprechen:	
– Birchstrasse/Buebeweg: Pferdesport (gestaltungsflicht) – Büel: Schwimmbad (Gebäudehöhe max. 11.4 m) – Lieni: Bade- und Sportanlagen, Campingplatz (Gebäudehöhe max. 5 m) – Rietsamen, Gloggenwiesen: Sportanlagen (Gebäudehöhe max 11.4 m) – Schauenbergerstrasse: Familiengartenareal (nur besondere Gebäude gestattet) – Zünikon: Sportanlagen (Gebäudehöhe max. 5 m)	– Birchstrasse/Buebeweg: Pferdesport (gestaltungsflicht) – Büel: Schwimmbad (~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe max. 11.4 m) – Lieni: Bade- und Sportanlagen, Campingplatz (~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe max. 5 m) – Rietsamen, Gloggenwiesen: Sportanlagen (~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe max 11.4 m) – Schauenbergerstrasse: Familiengartenareal (nur ~~besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten gestattet) – Zünikon: Sportanlagen (~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe max. 5 m)	*Ersatz des Begriffs «Gebäudehöhe» durch «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise.* *Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)*
III Weitere Bestimmungen	**III Weitere Bestimmungen**	
Artikel 35 Aussichtsschutz	**Artikel 35 Aussichtsschutz**	
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.	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.	
Artikel 36 Aussenantennen	**Artikel 36 Aussenantennen**	
In den Kernzonen sowie an Schutzobjekten sind Empfangsanlagen jeder Art und Grösse nur gestattet, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.	In den Kernzonen sowie an Schutzobjekten sind Empfangsanlagen jeder Art und Grösse nur gestattet, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.	
Artikel 37 Mobilfunkanlagen	**Artikel 37 Mobilfunkanlagen**	
1 Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone sind Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig. 2 Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig: – 1. Priorität: Industrie- und Gewerbezonen	1 Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone sind Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig. 2 Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig: – 1. Priorität: Industrie- und Gewerbezonen	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
– 2. Priorität: Wohnzonen in denen mässig störendes Gewerbe zulässig ist – 3. Priorität: Zonen für öffentliche Bauten – 4. Priorität: Kernzonen ausserhalb des Ortsbildperimeters von regionaler Bedeutung 3 Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlage auch in den übrigen Zonen zulässig.	– 2. Priorität: Wohnzonen in denen mässig störendes Gewerbe zulässig ist – 3. Priorität: Zonen für öffentliche Bauten – 4. Priorität: Kernzonen ausserhalb des Ortsbildperimeters von regionaler Bedeutung 3 Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlage auch in den übrigen Zonen zulässig.	
Artikel 38 Besondere Gebäude	**Artikel 38 ~~Besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten**	
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 Ausbau an ein mindestens gleich langes nachbarliches Gebäude b) Gebäudefläche maximal 10% der massgeblichen Grundstücksfläche, höchstens aber 50 m^2 c) Bei Gebäuden mit Schrägdächern grösste Höhe entlang der Grenze 4 m; entsprechend dem Mass der Zurückversetzung Erhöhung auf 5 m.	Der erlaubte Grenzbau von ~~besondere Gebäuden~~ Klein- und Anbauten 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 Ausbau an ein mindestens gleich langes nachbarliches Gebäude b) Gebäudefläche maximal 10% der ~~massgeblichen~~ anrechenbaren Grundstücksfläche, höchstens aber 50 m^2 c) Bei Gebäuden mit Schrägdächern ~~grösste Höhe~~ maximale Gesamthöhe entlang der Grenze 4 m; entsprechend dem Mass der Zurückversetzung Erhöhung auf 5 m.	*Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)* *Ersatz des Begriffs «massgeblich» durch «anrechenbar» (§ 259 PBG)* *Ersatz des Begriffs «grösste Höhe» durch «maximale Gesamthöhe» (§ 2 a Abs. 1 und 2 ABV)*
Artikel 39 Unterirdische Gebäude	**Artikel 39 Unterirdische ~~Gebäude~~ Bauten und Unterniveaubauten**	
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.	1 Wo keine Baulinien festgelegt sind und vorbehältlich der speziellen Regelung in den Kernzonen, haben ~~unterirdische Gebäude~~ unterirdische Bauten und Unterniveaubauten einen Abstand von mindestens 1.5 m gegenüber Strassen und Wegen einzuhalten. 2 ~~Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile~~ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gemäss § 269 PBG sind mit einer Erd- und Humusschicht zu überdecken, zu bepflanzen oder auf andere Weise befriedigend zu gestalten.	*Ersatz des Begriffs «Unterirdische Gebäude» durch «Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten».* *Ersatz des Begriffs «Unterirdische Gebäude» durch «Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten».*
Artikel 40 Geschlossene Bauweise	**Artikel 40 Geschlossene Bauweise**	
Die geschlossene Bauweise ist in allen Bauzonen bis zur jeweiligen zonengemässen maximalen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Vorbehalten bleibt Art. 29 (Zone W1/1.3).	Die geschlossene Bauweise ist in allen Bauzonen bis zur jeweiligen zonengemässen maximalen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Vorbehalten bleibt Art. 29 (Zone W1/1.3).	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
Artikel 41 Gebäudelänge, Fassadenlänge	**Artikel 41 Gebäudelänge, Fassadenlänge**	
1 Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand weniger als 5 m beträgt.	1 Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand weniger als 5 m beträgt.	
2 Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sind weder in die Gebäudelänge noch in die Fassadenlänge einzurechnen.	2 ~~Besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten ~~im Sinne von § 49 Abs. 3~~ nach PBG sind weder in die Gebäudelänge noch in die Fassadenlänge einzurechnen.	*Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)*
Artikel 42 Dachgestaltung bei Attikageschossen	~~**Artikel 42 Dachgestaltung bei Attikageschossen**~~	
Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen, mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten, ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1 m über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.	~~Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen, mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten, ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1 m über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.~~	*Aufhebung, da Attikageschosse neu im PBG geregelt (§ 275 und 280 Abs. 2 PBG).*
Artikel 43 Terraingestaltung	**Artikel 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 Kellerzugänge.	1 Sofern sich Terrainveränderungen gut dem ~~gewachsenen~~ massgebenden Terrain anpassen, sind diese bis höchstens 1.5 m, vorbehältlich strengerer Bestimmungen, zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Garagenzufahrten sowie einzelne Haus- und Kellerzugänge.	*Ersatz des Begriffs «gewachsen» durch «massgebend» (§ 5 ABV)*
2 Abgrabungen des gewachsenen Terrains dürfen gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.	2 Abgrabungen des ~~gewachsenen~~ massgebenden Terrains dürfen gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.	*Ersatz des Begriffs «gewachsen» durch «massgebend» (§ 5 ABV)*
Artikel 44 Fahrzeugabstellplätze	**Artikel 44 Fahrzeugabstellplätze**	
1 Es sind mindestens folgende Anzahl Fahrzeugabstellplätze zu erstellen: – Einfamilienhaus (EFH) 2 pro EFH – Wohngebäude 1 pro Wohnung – Besucher 1 pro 4 Wohnungen – Bei anderen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze nach der kantonalen «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen».	1 Es sind mindestens folgende Anzahl Fahrzeugabstellplätze zu erstellen: – Einfamilienhaus (EFH) 2 pro EFH – Wohngebäude 1 pro Wohnung – Besucher 1 pro 4 Wohnungen – Bei anderen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze nach der kantonalen «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen».	
2 Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfs sind Bruchteile über 50 % aufzurunden.	2 Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfs sind Bruchteile über 50 % aufzurunden.	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
3 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 bzw. gefordert werden.	3 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 bzw. gefordert werden.	
4 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.	4 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.	
5 Die Erstellung von Garagen oder von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück kann beschränkt oder verweigert werden, wenn Interessen des Ortsbildschutzes oder andere überwiegende Interessen dies erfordern.	5 Die Erstellung von Garagen oder von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück kann beschränkt oder verweigert werden, wenn Interessen des Ortsbildschutzes oder andere überwiegende Interessen dies erfordern.	
6 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.	6 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.	
7 Oberirdische Abstellplätze sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern. Sie sind – wenn immer möglich – zusammengefasst in der Randzone anzulegen.	7 Oberirdische Abstellplätze sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern. Sie sind – wenn immer möglich – zusammengefasst in der Randzone anzulegen.	
8 Kann ein Grundeigentümer die notwendigen Autoabstellplätze nicht selber schaffen, so ist der Nachweis eines rechtlich gesicherten Ersatzes in nützlicher Entfernung zu erbringen.	8 Kann ein Grundeigentümer die notwendigen Autoabstellplätze nicht selber schaffen, so ist der Nachweis eines rechtlich gesicherten Ersatzes in nützlicher Entfernung zu erbringen.	
Artikel 45 Fahrräder, Motorräder und Kinderwagen	**Artikel 45 Fahrräder, Motorräder und Kinderwagen**	
Für Mehrfamilienhäuser und Gewerbebetriebe sowie für öffentliche Bauten und Anlagen sind genügend leicht zugängliche Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagenabstellplätze bereitzustellen.	Für Mehrfamilienhäuser und Gewerbebetriebe sowie für öffentliche Bauten und Anlagen sind genügend leicht zugängliche Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagenabstellplätze bereitzustellen.	
Artikel 46 Spiel- und Ruheflächen	**Artikel 46 Spiel- und Ruheflächen**	
1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung mit wenigstens drei Zimmern mindestens 10 m² Spiel- und Ruheflächen vorzusehen.	1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung mit wenigstens drei Zimmern mindestens 10 m² Spiel- und Ruheflächen vorzusehen.	
2 Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.	2 Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
Artikel 47 Abfuhrgut	**Artikel 47 Abfuhrgut**	
Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind.	Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind.	
Artikel 48 Begrünung Flachdächer	**Artikel 48 Begrünung Flachdächer**	
Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen benutzt werden, in der Regel fachgerecht zu begrünen.	Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen benutzt werden, in der Regel fachgerecht zu begrünen.	
Artikel 49 Arealüberbauung	**Artikel 49 Arealüberbauung**	
1 Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 3000 m² umfassen.	1 Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen zulässig. Die Arealfläche muss eine ~~massgebliche Grundfläche~~ anrechenbare Grundstücksfläche von mindestens 3000 m² umfassen.	*Ersatz des Begriffs «massgebliche Grundfläche» durch «anrechenbare Grundstücksfläche» (§ 259 PBG)*
2 Die Baumassenziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal einen Zehntel erhöht werden.	2 Die Baumassenziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal einen Zehntel erhöht werden.	
3 Die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände können im Innern des Areals bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass reduziert werden.	3 Die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände können im Innern des Areals bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass reduziert werden.	
4 Von der zonengemässen Beschränkung der Gebäudelänge kann abgewichen werden.	4 Von der zonengemässen Beschränkung der Gebäudelänge kann abgewichen werden.	
5 Wird der Ausnützungsbonus gemäss Abs. 2 ganz oder teilweise beansprucht, müssen Gebäude mindestens den Anforderungen des Minergie-P-Standards oder eines gleichwertigen Standards entsprechen. Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.	5 Wird der Ausnützungsbonus gemäss Abs. 2 ganz oder teilweise beansprucht, müssen Gebäude mindestens den Anforderungen des Minergie-P-Standards oder eines gleichwertigen Standards entsprechen. Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.	
Artikel 50 Gestaltungsplanpflicht	**Artikel 50 Gestaltungsplanpflicht**	
1 Für die im Zonenplan gekennzeichneten Gebiete gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Es sind dabei die nachfolgenden gebietsspezifischen Anforderungen zu erfüllen.	1 Für die im Zonenplan gekennzeichneten Gebiete gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Es sind dabei die nachfolgenden gebietsspezifischen Anforderungen zu erfüllen.	
Stationsstrasse	*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.	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.	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
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.	*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 städtebauliche, freiräumliche 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.	*Lüss* 4 Der Gestaltungsplan im Gebiet Lüss bezweckt insbesondere: – Eine städtebauliche, freiräumliche 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.	
Artikel 50a Erhebung einer Mehrwertabgabe	**Artikel 50a Erhebung einer Mehrwertabgabe**	
1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. 2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1200 m². 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwerts.	1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. 2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1200 m². 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwerts.	
Artikel 50b Erträge der Mehrwertabgabe	**Artikel 50b Erträge der Mehrwertabgabe**	
Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
IV Schlussbestimmungen	**IV Schlussbestimmungen**	
Artikel 51 Inkrafttreten	**Artikel 51 Inkrafttreten**	
1 Die Bau- und Zonenordnung tritt mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.	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 Bertschikon aufgehoben.	2 Mit dem Inkrafttreten werden die Bau- und Zonenordnungen vom 08.05.1996 von Wiesendangen und vom 01.05.2004 Bertschikon aufgehoben.	