



Teilrevision Bau- und Zonenordnung
Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung

Stand: 23. August 2024

Vorprüfungsbericht vom 2. August 2024. Öffentliche Auflage vom 24. Mai 2024 bis 23. Juli 2024

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. November 2024

Im Namen der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:



Urs Borer

Der Schreiber:



Martin Schindler

Genehmigung durch die Baudirektion am – **6. März 2025**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

YS-0022/25

**RAUM
8VIER**
Raumplanung
Städtebau
Verkehr

Inhaltsverzeichnis

Bau- und Zonenordnung 2022

Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision

I Zonenordnung

- Artikel 1 Zonen
- Artikel 2 Massgebliche Pläne

II Bestimmungen für die Bauzonen

A Kernzonen

Allgemeine Bestimmungen für alle Kernzonen

- Artikel 3 Zweck
- Artikel 4 Geltung
- Artikel 5 Fachberater, Leitbilder
- Artikel 6 Abweichungen
- Artikel 7 Nutzweise
- Artikel 8 Neubauten
- Artikel 9 Abbruch
- Artikel 10 Dachgestaltung
- Artikel 11 Fassadengestaltung
- Artikel 12 Umgebungsgestaltung
- Artikel 13 Untergeschosse
- Artikel 14 Renovation
- Artikel 15 Reklamen

Kernzone A (Wiesendangen)

- Artikel 16 Grundmasse
- Artikel 17 Allgemeine Vorschriften
- Artikel 18 Dachgestaltung
- Artikel 19 Fassadengestaltung

Kernzone B (übrige Kernzonen)

- Artikel 20 Grundmasse
- Artikel 21 Um- und Ersatzbauten
- Artikel 22 Gestaltung, Anordnung
- Artikel 23 Dachgestaltung

Kernzone C (Weiler Stegen)

- Artikel 24 Allgemeine Vorschriften

B Wohnzone

- Artikel 25 Grundmasse
- Artikel 26 Dachgestaltung
- Artikel 27 Mehrlängenzuschlag
- Artikel 28 Nutzweise
- Artikel 29 Zone W1/1.3

I Zonenordnung

- Artikel 1 Zonen
- Artikel 2 Massgebliche Pläne

II Bestimmungen für die Bauzonen

A Kernzonen

Allgemeine Bestimmungen für alle Kernzonen

- Artikel 3 Zweck
- Artikel 4 Geltung
- Artikel 5 Fachberater, Leitbilder
- Artikel 6 Abweichungen
- Artikel 7 Nutzweise
- Artikel 8 Neubauten
- Artikel 9 Abbruch
- Artikel 10 Dachgestaltung
- Artikel 11 Fassadengestaltung
- Artikel 12 Umgebungsgestaltung
- Artikel 13 Untergeschosse
- Artikel 14 Renovation
- Artikel 15 Reklamen

Kernzone A (Wiesendangen)

- Artikel 16 Grundmasse
- Artikel 17 Allgemeine Vorschriften
- Artikel 18 Dachgestaltung
- Artikel 19 Fassadengestaltung

Kernzone B (übrige Kernzonen)

- Artikel 20 Grundmasse
- Artikel 21 Um- und Ersatzbauten
- Artikel 22 Gestaltung, Anordnung
- Artikel 23 Dachgestaltung

Kernzone C (Weiler Stegen)

- Artikel 24 Allgemeine Vorschriften

B Wohnzone

- Artikel 25 Grundmasse
- Artikel 26 Dachgestaltung
- Artikel 27 Mehrlängenzuschlag
- Artikel 28 Nutzweise
- Artikel 29 Zone W1/1.3

Inhaltsverzeichnis

Bau- und Zonenordnung 2022

Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision

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

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

Erste Spalte
**Bau- und Zonenordnung der
 Gemeinde Wiesendangen, 14. Juli 2018
 (Fassung vom 17. Dezember 2022)**

Zweite Spalte
**Entwurf BZO-Teilrevision
 Änderung gegenüber BZO 2022**

Dritte Spalte
Erläuterungen zu den Anpassungen aufgrund der «Harmonisierung der Baubegriffe» (siehe auch Erläuterungsbericht, Kapitel 3)

Gemeinde Wiesendangen, Ortsplanungsrevision

Änderungen der Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)

Bau- und Zonenordnung 2022

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**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:

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	

Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision

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 eidgenössischem und kantonalem~~ **Rechts**), für ihr Gemeindegebiet **die** nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I Zonenordnung**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:

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	

Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»

Für die gültige Fassung der BZO gilt das PBG vom 7. September 1975 in der Fassung bis 28.2.2017.

Gemeinde Wiesendangen, Ortsplanungsrevision

Änderungen der Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)

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.	

Gemeinde Wiesendangen, Ortsplanungsrevision

Änderungen der Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
Artikel 6 Abweichungen <p>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.</p>	Artikel 6 Abweichungen <p>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.</p>	
Artikel 7 Nutzweise <p>In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig.</p>	Artikel 7 Nutzweise <p>In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig.</p>	
Artikel 8 Neubauten <p>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.</p>	Artikel 8 Neubauten <p>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.</p>	
Artikel 9 Abbruch <p>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.</p>	Artikel 9 Abbruch <p>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.</p>	
Artikel 10 Dachgestaltung <p>¹ Dächer sind in ortstypischer Bauweise auszubilden und entsprechend einzudecken. Bei der Dachneigung ist die Ensemblewirkung zu berücksichtigen.</p> <p>² Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind in der Dachfläche ausgewogen zu platzieren und nur soweit zulässig, als dies für die Belichtung unmittelbar erforderlich ist.</p> <p>³ Dachflächenfenster sind hochrechteckig anzuordnen, wobei die Glasfläche eines einzelnen Dachflächenfensters 0.5 m² nicht übersteigen darf.</p>	Artikel 10 Dachgestaltung <p>¹ Dächer sind in ortstypischer Bauweise auszubilden und entsprechend einzudecken. Bei der Dachneigung ist die Ensemblewirkung zu berücksichtigen.</p> <p>² Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind in der Dachfläche ausgewogen zu platzieren und nur soweit zulässig, als dies für die Belichtung unmittelbar erforderlich ist.</p> <p>³ Dachflächenfenster sind hochrechteckig anzuordnen, wobei die Glasfläche eines einzelnen Dachflächenfensters 0.5 m² nicht übersteigen darf.</p>	

Gemeinde Wiesendangen, Ortsplanungsrevision

Änderungen der Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
<p>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.</p> <p>5 Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.</p> <p>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.</p> <p>7 Kamine und technisch bedingte Aufbauten sind unauffällig einzuordnen. Sie sind in den Baugesuchsplänen einzutragen.</p>	<p>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.</p> <p>5 Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.</p> <p>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.</p> <p>7 Kamine und technisch bedingte Aufbauten sind unauffällig einzuordnen. Sie sind in den Baugesuchsplänen einzutragen.</p>	
Artikel 11 Fassadengestaltung	Artikel 11 Fassadengestaltung	
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3 Giebelseitig sind keine aussenliegenden Balkone zulässig.</p> <p>4 Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3 Giebelseitig sind keine aussenliegenden Balkone zulässig.</p> <p>4 Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen.</p>	
Artikel 12 Umgebungsgestaltung	Artikel 12 Umgebungsgestaltung	
<p>1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Änderungen sind bewilligungspflichtig.</p> <p>2 Terrainveränderungen und Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind nicht gestattet. Kleinere Veränderungen können jedoch bewilligt werden, sofern eine gute Einordnung gewährleistet ist.</p> <p>3 Garagenzufahrten und Abstellplätze sind schonend einzupassen. Notwendige Hartflächen sind wenn möglich zu chaussieren oder zu pflästern. Die Vorgärten sind zu erhalten.</p>	<p>1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Änderungen sind bewilligungspflichtig.</p> <p>2 Terrainveränderungen und Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind nicht gestattet. Kleinere Veränderungen können jedoch bewilligt werden, sofern eine gute Einordnung gewährleistet ist.</p> <p>3 Garagenzufahrten und Abstellplätze sind schonend einzupassen. Notwendige Hartflächen sind wenn möglich zu chaussieren oder zu pflästern. Die Vorgärten sind zu erhalten.</p>	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
<p>4 Für die Umgebungsgestaltung sind ortstypische Materialien sowie einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.</p>	<p>4 Für die Umgebungsgestaltung sind ortstypische Materialien sowie einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.</p>	
<p>Artikel 13 Untergeschosse</p>	<p>Artikel 13 Untergeschosse</p>	
<p>1 In Erscheinung tretende Untergeschosse sind als Sockel auszubilden.</p> <p>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.</p>	<p>1 In Erscheinung tretende Untergeschosse sind als Sockel auszubilden.</p> <p>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.</p>	<p><i>Ersatz des Begriffs «gewachsen» durch «massgebend» (§ 5 ABV)</i></p>
<p>Artikel 14 Renovation</p>	<p>Artikel 14 Renovation</p>	
<p>Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Rennovationen ohne bauliche Veränderungen. Aussenrennovationen, inkl. Ersetzen von Fenstern, Türen und Dachmaterial sowie Farbänderungen, sind mit der Baubehörde abzusprechen.</p>	<p>Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Rennovationen ohne bauliche Veränderungen. Aussenrennovationen, inkl. Ersetzen von Fenstern, Türen und Dachmaterial sowie Farbänderungen, sind mit der Baubehörde abzusprechen.</p>	
<p>Artikel 15 Reklamen</p>	<p>Artikel 15 Reklamen</p>	
<p>1 Reklamen sind lediglich als Eigenwerbung zur Kennzeichnung von Betrieben zulässig. Pro Betrieb und Fassade ist eine Reklamanlage am Betriebsstandort gestattet.</p> <p>2 Die einzelne Reklamefläche darf nicht grösser als 1.6m² sein. Eine übermässige Wirkung durch auffällige Farben und grelles Licht ist untersagt.</p> <p>3 Für zeitlich befristete Anlagen sowie handwerklich und künstlerisch gestaltete Reklamen können Abweichungen bewilligt werden.</p>	<p>1 Reklamen sind lediglich als Eigenwerbung zur Kennzeichnung von Betrieben zulässig. Pro Betrieb und Fassade ist eine Reklamanlage am Betriebsstandort gestattet.</p> <p>2 Die einzelne Reklamefläche darf nicht grösser als 1.6m² sein. Eine übermässige Wirkung durch auffällige Farben und grelles Licht ist untersagt.</p> <p>3 Für zeitlich befristete Anlagen sowie handwerklich und künstlerisch gestaltete Reklamen können Abweichungen bewilligt werden.</p>	

Gemeinde Wiesendangen, Ortsplanungsrevision

Änderungen der Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
Kernzone A (Wiesendangen)	Kernzone A (Wiesendangen)	
Artikel 16 Grundmasse	Artikel 16 Grundmasse	
¹ Kernzone A (Wiesendangen)	¹ Kernzone A (Wiesendangen)	
Vollgeschosse max. 2	Vollgeschosse max. 2	
Dachgeschosse max. 2	Dachgeschosse max. 2	
Anrechenbare Untergeschosse max. 1	Anrechenbare Untergeschosse max. 1	
Gebäudehöhe [m] max. 7.0	Gebäudehöhe max. 7.0	<i>Der Begriff «Gebäudehöhe» wird durch den Begriff «Fassadenhöhe traufseitig» in der traufseitigen Messweise ersetzt.</i>
Firsthöhe [m] max. 6.0	Firsthöhe [m] max. 6.0	
	Fassadenhöhe traufseitig [m] max. 13.0	<i>Der Begriff «Firsthöhe» entfällt und wird durch die Fassadenhöhe giebelseitig (Schrägdächer) ersetzt.</i>
	Fassadenhöhe giebelseitig [m] max. 13.0	
² Hauptgebäude müssen 2 Vollgeschosse aufweisen.	² Hauptgebäude müssen 2 Vollgeschosse aufweisen.	
Artikel 17 Allgemeine Vorschriften	Artikel 17 Allgemeine Vorschriften	
<i>Kernzonenplan</i>	<i>Kernzonenplan</i>	
¹ Massgebend für die räumlichen Festlegungen ist der Kernzonenplan 1:1000. Die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften sind unbeachtlich.	¹ Massgebend für die räumlichen Festlegungen ist der Kernzonenplan 1:1000. Die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften sind unbeachtlich.	
<i>Erhaltung Bausubstanz</i>	<i>Erhaltung Bausubstanz</i>	
² Bauliche Veränderungen haben auf die originale Bausubstanz Rücksicht zu nehmen.	² Bauliche Veränderungen haben auf die originale Bausubstanz Rücksicht zu nehmen.	
<i>Grau bezeichnete Bauten</i>	<i>Grau bezeichnete Bauten</i>	
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.	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»
<p><i>Baubereiche für Neubauten</i></p> <p>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.</p> <p>5 Die Firstrichtung hat den Angaben im Kernzonenplan zu entsprechen.</p> <p><i>Besondere Gebäude</i></p> <p>6 Für besondere Gebäude gemäss PBG gilt eine Baumasse von 0.2 m³/m². Die besonderen Gebäude können auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche errichtet werden, sofern die Qualität der Aussenräume sowie die Verkehrssicherheit gewahrt bleiben.</p> <p><i>Bestehende, nicht bezeichnete Bauten</i></p> <p>7 Die übrigen, im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten, bestehenden Bauten können unter Beibehaltung von Stellung und Volumen um- oder wieder aufgebaut werden.</p> <p>Artikel 18 Dachgestaltung</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><i>Baubereiche für Neubauten</i></p> <p>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.</p> <p>5 Die Firstrichtung hat den Angaben im Kernzonenplan zu entsprechen.</p> <p><i>Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</i></p> <p>6 Für besondere Gebäude Klein- und Anbauten gemäss PBG gilt eine Baumasse von 0.2 m³/m². Die besonderen Gebäude Klein- und Anbauten können auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche errichtet werden, sofern die Qualität der Aussenräume sowie die Verkehrssicherheit gewahrt bleiben.</p> <p><i>Bestehende, nicht bezeichnete Bauten</i></p> <p>7 Die übrigen, im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten, bestehenden Bauten können unter Beibehaltung von Stellung und Volumen um- oder wieder aufgebaut werden.</p> <p>Artikel 18 Dachgestaltung</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><i>Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)</i></p>

Gemeinde Wiesendangen, Ortsplanungsrevision

Änderungen der Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»																																																						
<p>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.</p>	<p>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.</p>																																																							
<p>Artikel 19 Fassadengestaltung</p> <p>Auf den Hausseiten unter schraffierten Dachflächen gemäss Kernzonenplan sind keine aussenliegenden Balkone zulässig.</p>	<p>Artikel 19 Fassadengestaltung</p> <p>Auf den Hausseiten unter schraffierten Dachflächen gemäss Kernzonenplan sind keine aussenliegenden Balkone zulässig.</p>																																																							
<p>Kernzone B (übrige Kernzonen)</p>	<p>Kernzone B (übrige Kernzonen)</p>																																																							
<p>Artikel 20 Grundmasse für neue Bauten</p>	<p>Artikel 20 Grundmasse für neue Bauten</p>																																																							
<p>¹ Kernzone B (übrige Kernzonen)</p> <table border="1"> <tr> <td>Baummassenziffer [m³/m²]</td> <td>max.</td> <td>2.1</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe [m]</td> <td>max.</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe [m]</td> <td>max.</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand [m]</td> <td>min.</td> <td>3.5</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge [m]</td> <td>max.</td> <td>32</td> </tr> </table>	Baummassenziffer [m ³ /m ²]	max.	2.1	Vollgeschosse	max.	2	Dachgeschosse	max.	2	Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	Gebäudehöhe [m]	max.	7.5	Firsthöhe [m]	max.	6.0	Grundabstand [m]	min.	3.5	Gebäuelänge [m]	max.	32	<p>¹ Kernzone B (übrige Kernzonen)</p> <table border="1"> <tr> <td>Baummassenziffer [m³/m²]</td> <td>max.</td> <td>2.1</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max.</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe traufseitig [m]</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe [m]</td> <td>max.</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe giebelseitig [m]</td> <td>max.</td> <td>13.5</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand [m]</td> <td>min.</td> <td>3.5</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge [m]</td> <td>max.</td> <td>32</td> </tr> </table>	Baummassenziffer [m ³ /m ²]	max.	2.1	Vollgeschosse	max.	2	Dachgeschosse	max.	2	Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	Gebäudehöhe	max.	7.5	Fassadenhöhe traufseitig [m]			Firsthöhe [m]	max.	6.0	Fassadenhöhe giebelseitig [m]	max.	13.5	Grundabstand [m]	min.	3.5	Gebäuelänge [m]	max.	32	<p><i>Der Begriff «Gebäudehöhe» wird durch den Begriff «Fassadenhöhe traufseitig» in der traufseitigen Messweise ersetzt.</i></p> <p><i>Der Begriff «Firsthöhe» entfällt und wird durch die Fassadenhöhe giebelseitig (Schrägdächer) ersetzt.</i></p>
Baummassenziffer [m ³ /m ²]	max.	2.1																																																						
Vollgeschosse	max.	2																																																						
Dachgeschosse	max.	2																																																						
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1																																																						
Gebäudehöhe [m]	max.	7.5																																																						
Firsthöhe [m]	max.	6.0																																																						
Grundabstand [m]	min.	3.5																																																						
Gebäuelänge [m]	max.	32																																																						
Baummassenziffer [m ³ /m ²]	max.	2.1																																																						
Vollgeschosse	max.	2																																																						
Dachgeschosse	max.	2																																																						
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1																																																						
Gebäudehöhe	max.	7.5																																																						
Fassadenhöhe traufseitig [m]																																																								
Firsthöhe [m]	max.	6.0																																																						
Fassadenhöhe giebelseitig [m]	max.	13.5																																																						
Grundabstand [m]	min.	3.5																																																						
Gebäuelänge [m]	max.	32																																																						
<p>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 m³/m².</p>	<p>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 m³/m².</p>	<p><i>Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)</i></p> <p><i>Ersatz des Begriffs «gewachsener Boden» durch «massgebendes Terrain» (§ 5 ABV)</i></p>																																																						

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
<p>3 Bei Hauptgebäuden von mehr als 14 m Fassadenlänge ist der Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, zu erhöhen.</p>	<p>3 Bei Hauptgebäuden von mehr als 14 m Fassadenlänge ist der Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, zu erhöhen.</p>	
<p>4 Der Strassenabstand kann unterschritten werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>4 Der Strassenabstand kann unterschritten werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.</p>	
<p>Artikel 21 Um- und Ersatzbauten</p>	<p>Artikel 21 Um- und Ersatzbauten</p>	
<p>1 Bestehende Gebäude herkömmlicher Bauart dürfen im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.</p>	<p>1 Bestehende Gebäude herkömmlicher Bauart dürfen im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.</p>	
<p>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.</p>	<p>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.</p>	
<p>Artikel 22 Gestaltung, Anordnung</p>	<p>Artikel 22 Gestaltung, Anordnung</p>	
<p>Stellung, Kubus, Proportionen, Fassaden, Dächer und Umgebung sind auf die herkömmliche Bauweise in den entsprechenden Ortskernen abzustimmen.</p>	<p>Stellung, Kubus, Proportionen, Fassaden, Dächer und Umgebung sind auf die herkömmliche Bauweise in den entsprechenden Ortskernen abzustimmen.</p>	
<p>Artikel 23 Dachgestaltung</p>	<p>Artikel 23 Dachgestaltung</p>	
<p>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 ein Drittel.</p>	<p>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 ein Drittel.</p>	
<p>Kernzone C (Weiler Stegen)</p>	<p>Kernzone C (Weiler Stegen)</p>	
<p>Artikel 24 Allgemeine Vorschriften</p>	<p>Artikel 24 Allgemeine Vorschriften</p>	
<p>1 Die Weilerkernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung des Weilers Stegen. Bauten und Anlagen haben sich gut in die charakteristische und ländliche Umgebung einzufügen.</p>	<p>1 Die Weilerkernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung des Weilers Stegen. Bauten und Anlagen haben sich gut in die charakteristische und ländliche Umgebung einzufügen.</p>	
<p>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.</p>	<p>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.</p>	

Gemeinde Wiesendangen, Ortsplanungsrevision

Änderungen der Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)

Bau- und Zonenordnung 2022

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.

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.

6 Innerhalb der im Kernzonenplan «grün» bezeichneten Baubereichen sind nur besondere Gebäude nach PBG als Neubauten 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.

9 Neue landwirtschaftliche Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision

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.

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.

6 Innerhalb der im Kernzonenplan «grün» bezeichneten Baubereichen sind nur **besondere Gebäude-Klein- und Anbauten** nach PBG als Neubauten 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.

9 Neue landwirtschaftliche Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»

Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)

Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)

Bau- und Zonenordnung 2022								Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision								Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»							
B Wohnzone																							
Artikel 25 Grundmasse																							
1 Wohnzone		W1/	W1/	W2/	W2/	W2/	W3/																
		1.3	1.5	1.6	1.9	2.4	2.7																
Baumassenziffer [m³/m²]	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																
Gebäuelänge [m]	max.	25	25	30	35	35	40																
2 Die Firsthöhe kann vergrössert werden, soweit die maximale Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft ist.																							
B Wohnzone																							
Artikel 25 Grundmasse																							
1 Wohnzone		W1/	W1/	W2/	W2/	W2/	W3/																
		1.3	1.5	1.6	1.9	2.4	2.7																
Baumassenziffer [m³/m²]	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	max.	6.0	6.0	7.5	8.1	8.1	11.4																
Fassadenhöhe traufseitig	max.	5.0	5.0	5.0	6.0	6.0	6.0																
Firsthöhe	max.	11.0	11.0	12.5	14.1	14.1	17.4																
Fassadenhöhe giebelseitig	max.	9.0	9.0	10.5	11.1	11.1	14.4																
Schrägdach	max.	9.0	9.0	10.5	11.1	11.1	14.4																
Fassadenhöhe giebelseitig Flachdach	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																
Gebäuelänge [m]	max.	25	25	30	35	35	40																
2 Die Firsthöhe kann vergrössert werden, soweit die maximale Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft ist.																							

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.

Gemeinde Wiesendangen, Ortsplanungsrevision

Änderungen der Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)

Bau- und Zonenordnung 2022

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 m³/m².

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 m³/m². In den Zonen W2/1.9, W2/2.4 und W3/2.7 gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m³/m².

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.

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.

2 Es sind Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von je 1 m² gestattet.

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.

Artikel 28 Nutzweise

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.

Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision

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 m³/m².

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 m³/m². In den Zonen W2/1.9, W2/2.4 und W3/2.7 gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m³/m².

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.~~

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.

2 Es sind Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von je 1 m² gestattet.

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.

Artikel 28 Nutzweise

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.

Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»

Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)

Ersatz des Begriffs «gewachsener Boden» durch «massgebendes Terrain» (§ 5 ABV)

Aufhebung, da die Fassadenhöhe nach § 278 Abs. 2 PBG ohnehin bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen wird.

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»																																																																								
<p>3 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind nicht und mässig störende Betriebe ohne anteilmässige Beschränkung zulässig.</p> <p>Artikel 29 Zone W1/1.3</p> <p>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.</p> <p>2 Die Hauptfirstrichtung ist parallel zum Hang anzuordnen.</p>	<p>3 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind nicht und mässig störende Betriebe ohne anteilmässige Beschränkung zulässig.</p> <p>Artikel 29 Zone W1/1.3</p> <p>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.</p> <p>2 Die Hauptfirstrichtung ist parallel zum Hang anzuordnen.</p>																																																																									
<p>C Industrie- und Gewerbezone</p> <p>Artikel 30 Grundmasse</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>1 Industrie- und Gewerbezone</th> <th></th> <th>G/6.0</th> <th>I/8.0</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer [m³/m²]</td> <td>max.</td> <td>6.0</td> <td>8.0</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer [m³/m²]</td> <td>min.</td> <td>3.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe [m]</td> <td>max.</td> <td>12</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Firshöhe [m]</td> <td>max.</td> <td>5.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe [m]</td> <td>max.</td> <td></td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand [m]</td> <td>min.</td> <td>3.5</td> <td>3.5</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge [m]</td> <td>max.</td> <td>40</td> <td>frei</td> </tr> </tbody> </table>	1 Industrie- und Gewerbezone		G/6.0	I/8.0	Baumassenziffer [m ³ /m ²]	max.	6.0	8.0	Baumassenziffer [m ³ /m ²]	min.	3.0		Gebäudehöhe [m]	max.	12		Firshöhe [m]	max.	5.0		Gesamthöhe [m]	max.		20	Grundabstand [m]	min.	3.5	3.5	Gebäudelänge [m]	max.	40	frei	<p>C Industrie- und Gewerbezone</p> <p>Artikel 30 Grundmasse</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>1 Industrie- und Gewerbezone</th> <th></th> <th>G/6.0</th> <th>I/8.0</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer [m³/m²]</td> <td>max.</td> <td>6.0</td> <td>8.0</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer [m³/m²]</td> <td>min.</td> <td>3.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig [m]</td> <td>max.</td> <td>12</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Firshöhe [m]</td> <td>max.</td> <td>5.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe giebelseitig Schrägdach [m]</td> <td>max.</td> <td>17</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe giebelseitig Flachdach [m]</td> <td>max.</td> <td>15</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe [m]</td> <td>max.</td> <td></td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand [m]</td> <td>min.</td> <td>3.5</td> <td>3.5</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge [m]</td> <td>max.</td> <td>40</td> <td>frei</td> </tr> </tbody> </table>	1 Industrie- und Gewerbezone		G/6.0	I/8.0	Baumassenziffer [m ³ /m ²]	max.	6.0	8.0	Baumassenziffer [m ³ /m ²]	min.	3.0		Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig [m]	max.	12		Firshöhe [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	<p><i>Der Begriff «Gebäudehöhe» wird durch den Begriff «Fassadenhöhe traufseitig» in der traufseitigen Messweise ersetzt.</i></p> <p><i>Der Begriff «Firshöhe» entfällt und wird durch die Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer und Attikageschosse (Flachdächer) ersetzt.</i></p>
1 Industrie- und Gewerbezone		G/6.0	I/8.0																																																																							
Baumassenziffer [m ³ /m ²]	max.	6.0	8.0																																																																							
Baumassenziffer [m ³ /m ²]	min.	3.0																																																																								
Gebäudehöhe [m]	max.	12																																																																								
Firshöhe [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 [m ³ /m ²]	max.	6.0	8.0																																																																							
Baumassenziffer [m ³ /m ²]	min.	3.0																																																																								
Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig [m]	max.	12																																																																								
Firshöhe [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																																																																							
<p>2 Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohn- oder Kernzone liegen, ist ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten.</p>	<p>2 Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohn- oder Kernzone liegen, ist ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten.</p>																																																																									

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
<p>Artikel 31 Nutzweise Gewerbezone G/6.0</p> <p>¹ In der Gewerbezone zugelassen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Industrie- und Gewerbebauten sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe; – Läden für den täglichen Bedarf bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m². <p>² Nicht zulässig sind Grossläden, Einkaufszentren und andere Betriebe mit grossem Besucherverkehr.</p> <p>³ Zulässig sind nicht und mässig störende Betriebe. In der Gewerbezone Bahnhof Wiesendangen sind auch stark störende Betriebe zulässig.</p>	<p>Artikel 31 Nutzweise Gewerbezone G/6.0</p> <p>¹ In der Gewerbezone zugelassen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Industrie- und Gewerbebauten sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe; – Läden für den täglichen Bedarf bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m². <p>² Nicht zulässig sind Grossläden, Einkaufszentren und andere Betriebe mit grossem Besucherverkehr.</p> <p>³ Zulässig sind nicht und mässig störende Betriebe. In der Gewerbezone Bahnhof Wiesendangen sind auch stark störende Betriebe zulässig.</p>	
<p>Artikel 32 Nutzweise Industriezone I/8.0</p> <p>¹ In der Industriezone zugelassen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion; – Betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs-, Verkaufs- und technische Räume; – Quartier- und bahnhofbezogene Verkaufsflächen bis max. 500 m². <p>² Zulässig sind nicht, mässig und stark störende Betriebe. Nicht zulässig sind stark verkehrserzeugende Nutzungen (verkehrsintensive Einrichtungen) sowie Wohnnutzungen.</p>	<p>Artikel 32 Nutzweise Industriezone I/8.0</p> <p>¹ In der Industriezone zugelassen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion; – Betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs-, Verkaufs- und technische Räume; – Quartier- und bahnhofbezogene Verkaufsflächen bis max. 500 m². <p>² Zulässig sind nicht, mässig und stark störende Betriebe. Nicht zulässig sind stark verkehrserzeugende Nutzungen (verkehrsintensive Einrichtungen) sowie Wohnnutzungen.</p>	
<p>D Zone für öffentliche Bauten</p>	<p>D Zone für öffentliche Bauten</p>	
<p>Artikel 33 Grundmasse</p> <p>¹ In der Zone für öffentliche Bauten darf die Gebäudehöhe maximal 11.4 m betragen.</p> <p>² Bezüglich Grenzabstände gegenüber Grundstücken in einer Wohnzone gelten die Vorschriften der jeweils angrenzenden Zone bis auf eine Tiefe von 12 m ab Zonengrenze.</p>	<p>Artikel 33 Grundmasse</p> <p>¹ In der Zone für öffentliche Bauten darf die Gebäudehöhe-Fassadenhöhe maximal 11.4 m betragen.</p> <p>² Bezüglich Grenzabstände gegenüber Grundstücken in einer Wohnzone gelten die Vorschriften der jeweils angrenzenden Zone bis auf eine Tiefe von 12 m ab Zonengrenze.</p>	<p><i>Ersatz des Begriffs «Gebäudehöhe» durch «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise.</i></p>

E Erholungszone

Artikel 34 Grundmasse, Nutzweise

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

- Birchstrasse/Buebeweg: Pferdesport (gestaltungspflicht)
- 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)

III Weitere Bestimmungen

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.

Artikel 36 Aussenantennen

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

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 Gewerbebezonen

E Erholungszone

Artikel 34 Grundmasse, Nutzweise

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

- Birchstrasse/Buebeweg: Pferdesport (gestaltungspflicht)
- 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)

III Weitere Bestimmungen

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.

Artikel 36 Aussenantennen

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

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 Gewerbebezonen

Ersatz des Begriffs «Gebäudehöhe» durch «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise.

Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)

Gemeinde Wiesendangen, Ortsplanungsrevision

Änderungen der Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
<p>– 2. Priorität: Wohnzonen in denen mässig störendes Gewerbe zulässig ist</p> <p>– 3. Priorität: Zonen für öffentliche Bauten</p> <p>– 4. Priorität: Kernzonen ausserhalb des Ortsbildperimeters von regionaler Bedeutung</p> <p>3 Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funkttechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlage auch in den übrigen Zonen zulässig.</p>	<p>– 2. Priorität: Wohnzonen in denen mässig störendes Gewerbe zulässig ist</p> <p>– 3. Priorität: Zonen für öffentliche Bauten</p> <p>– 4. Priorität: Kernzonen ausserhalb des Ortsbildperimeters von regionaler Bedeutung</p> <p>3 Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funkttechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlage auch in den übrigen Zonen zulässig.</p>	
<p>Artikel 38 Besondere Gebäude</p> <p>Der erlaubte Grenzbau von besonderen Gebäuden im Sinne des PBG ohne erforderliche Zustimmung des Nachbarn setzt voraus:</p> <p>a) Maximale Länge entlang der Grenze nicht mehr als einen Drittel der gemeinsamen Grenze oder Ausbau an ein mindestens gleich langes nachbarliches Gebäude</p> <p>b) Gebäudefläche maximal 10% der massgeblichen Grundstücksfläche, höchstens aber 50 m²</p> <p>c) Bei Gebäuden mit Schrägdächern grösste Höhe entlang der Grenze 4 m; entsprechend dem Mass der Zurückversetzung Erhöhung auf 5 m.</p>	<p>Artikel 38 Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten</p> <p>Der erlaubte Grenzbau von besonderen Gebäuden-Klein- und Anbauten im Sinne des PBG ohne erforderliche Zustimmung des Nachbarn setzt voraus:</p> <p>a) Maximale Länge entlang der Grenze nicht mehr als einen Drittel der gemeinsamen Grenze oder Ausbau an ein mindestens gleich langes nachbarliches Gebäude</p> <p>b) Gebäudefläche maximal 10% der massgeblichen-anrechenbaren Grundstücksfläche, höchstens aber 50 m²</p> <p>c) Bei Gebäuden mit Schrägdächern grösste-Höhe-maximale Gesamthöhe entlang der Grenze 4 m; entsprechend dem Mass der Zurückversetzung Erhöhung auf 5 m.</p>	<p><i>Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)</i></p> <p><i>Ersatz des Begriffs «massgeblich» durch «anrechenbar» (§ 259 PBG)</i></p> <p><i>Ersatz des Begriffs «grösste Höhe» durch «maximale Gesamthöhe» (§ 2 a Abs. 1 und 2 ABV)</i></p>
<p>Artikel 39 Unterirdische Gebäude</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artikel 39 Unterirdische Gebäude-Bauten und Unterniveaubauten</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><i>Ersatz des Begriffs «Unterirdische Gebäude» durch «Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten».</i></p> <p><i>Ersatz des Begriffs «Unterirdische Gebäude» durch «Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten».</i></p>
<p>Artikel 40 Geschlossene Bauweise</p> <p>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).</p>	<p>Artikel 40 Geschlossene Bauweise</p> <p>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).</p>	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
<p>Artikel 41 Gebäudelänge, Fassadenlänge</p> <p>¹ Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand weniger als 5 m beträgt.</p> <p>² Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sind weder in die Gebäudelänge noch in die Fassadenlänge einzurechnen.</p>	<p>Artikel 41 Gebäudelänge, Fassadenlänge</p> <p>¹ Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand weniger als 5 m beträgt.</p> <p>² Besondere Gebäude Klein- und Anbauten im Sinne von § 49 Abs. 3 nach PBG sind weder in die Gebäudelänge noch in die Fassadenlänge einzurechnen.</p>	<p><i>Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)</i></p>
<p>Artikel 42 Dachgestaltung bei Attikageschossen</p> <p>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.</p>	<p>Artikel 42—Dachgestaltung bei Attikageschossen</p> <p>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.</p>	<p><i>Aufhebung, da Attikageschosse neu im PBG geregelt (§ 275 und 280 Abs. 2 PBG).</i></p>
<p>Artikel 43 Terraingestaltung</p> <p>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.</p> <p>² Abgrabungen des gewachsenen Terrains dürfen gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.</p>	<p>Artikel 43 Terraingestaltung</p> <p>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.</p> <p>² Abgrabungen des gewachsenen massgebenden Terrains dürfen gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.</p>	<p><i>Ersatz des Begriffs «gewachsen» durch «massgebend» (§ 5 ABV)</i></p> <p><i>Ersatz des Begriffs «gewachsen» durch «massgebend» (§ 5 ABV)</i></p>
<p>Artikel 44 Fahrzeugabstellplätze</p> <p>¹ Es sind mindestens folgende Anzahl Fahrzeugabstellplätze zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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». <p>² Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfs sind Bruchteile über 50 % aufzurunden.</p>	<p>Artikel 44 Fahrzeugabstellplätze</p> <p>¹ Es sind mindestens folgende Anzahl Fahrzeugabstellplätze zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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». <p>² Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfs sind Bruchteile über 50 % aufzurunden.</p>	

Gemeinde Wiesendangen, Ortsplanungsrevision

Änderungen der Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)

Bau- und Zonenordnung 2022

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.

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.

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.

Artikel 45 Fahrräder, Motorräder und Kinderwagen

Für Mehrfamilienhäuser und Gewerbebetriebe sowie für öffentliche Bauten und Anlagen sind genügend leicht zugängliche Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahrzeuge und Kinderwagenabstellplätze bereitzustellen.

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.

2 Sie sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision

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.

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.

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.

Artikel 45 Fahrräder, Motorräder und Kinderwagen

Für Mehrfamilienhäuser und Gewerbebetriebe sowie für öffentliche Bauten und Anlagen sind genügend leicht zugängliche Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahrzeuge und Kinderwagenabstellplätze bereitzustellen.

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.

2 Sie sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
<p>Artikel 47 Abfuhrgut</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind.</p>	<p>Artikel 47 Abfuhrgut</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind.</p>	
<p>Artikel 48 Begrünung Flachdächer</p> <p>Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen benutzt werden, in der Regel fachgerecht zu begrünen.</p>	<p>Artikel 48 Begrünung Flachdächer</p> <p>Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen benutzt werden, in der Regel fachgerecht zu begrünen.</p>	
<p>Artikel 49 Arealüberbauung</p> <p>¹ Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 3000 m² umfassen.</p> <p>² Die Baumassenziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal einen Zehntel erhöht werden.</p> <p>³ Die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände können im Innern des Areals bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass reduziert werden.</p> <p>⁴ Von der zonengemässen Beschränkung der Gebäudelänge kann abgewichen werden.</p> <p>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.</p>	<p>Artikel 49 Arealüberbauung</p> <p>¹ Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche anrechenbare Grundstücksfläche von mindestens 3000 m² umfassen.</p> <p>² Die Baumassenziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal einen Zehntel erhöht werden.</p> <p>³ Die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände können im Innern des Areals bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass reduziert werden.</p> <p>⁴ Von der zonengemässen Beschränkung der Gebäudelänge kann abgewichen werden.</p> <p>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.</p>	<p><i>Ersatz des Begriffs «massgebliche Grundfläche» durch «anrechenbare Grundstücksfläche» (§ 259 PBG)</i></p>
<p>Artikel 50 Gestaltungsplanpflicht</p> <p>¹ Für die im Zonenplan gekennzeichneten Gebiete gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Es sind dabei die nachfolgenden gebietsspezifischen Anforderungen zu erfüllen.</p> <p><i>Stationsstrasse</i></p> <p>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.</p>	<p>Artikel 50 Gestaltungsplanpflicht</p> <p>¹ Für die im Zonenplan gekennzeichneten Gebiete gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Es sind dabei die nachfolgenden gebietsspezifischen Anforderungen zu erfüllen.</p> <p><i>Stationsstrasse</i></p> <p>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.</p>	

Gemeinde Wiesendangen, Ortsplanungsrevision

Änderungen der Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)

Bau- und Zonenordnung 2022

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 Minerogie-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.

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.

Artikel 50b Erträge der Mehrwertabgabe

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision

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 Minerogie-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.

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.

Artikel 50b Erträge der Mehrwertabgabe

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»

IV Schlussbestimmungen

Artikel 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 Bertschikon aufgehoben.

IV Schlussbestimmungen

Artikel 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 Bertschikon aufgehoben.