

Diese Bestimmungen sind nur noch für die Teilgebiete gültig, welche vom Regierungsrat am 17. September 2013 im Rahmen der Zonenplanrevision nicht genehmigt wurden!

Legende Zonenplan Siedlung und Landschaft

Legende

● ● ● ● Perimeter Baugebiet gemäss Gebietsausscheidungsplan vom 7.12.71

— — — — Perimeter Zonenplan "Landschaft"

— — — — Teilzonenplan "Bruderholz"

■ ■ ■ ■ Perimeter Baugebiet 2. Etappe

— — — — Perimeter Teilzonenplan

— — — — Perimeter Gesamtüberbauung

Bauzonen:

■ W2a

■ W2b

■ W3

■ WG3

■ WG4

■ G

Spezialzonen:

■ Gewässer

▨ Quartierplan vorgesehen

■ Rechtskräftiger Quartier- oder Teilzonenplan

■ Spezialzone für Familiengärten

■ Spezialzone für Kulturgüterschutz

■ OeWA

■ Spezialzone für Gärtnerei

■ Spezialzone für Intensiverholung

■ Landwirtschaftszone

C Erhaltenswerte Bausubstanz

1-3 Kulturgüterschutzzone mit Objektbezeichnung

○ Naturschutzeinzelobjekt

▲ ▲ ▲ Aussichtszone

■ Landschaftsschutzzone

■ Naturschutzzone

Quartier- und Teilzonenpläne

Für die Vorschriften in Quartier-, Teilzonen- und Landschaftsplangebieten wird auf die betreffenden Pläne und Reglemente verwiesen.

QP 1a/1 Ortskern	(Inv.nr.11/QP/3/0/ RRB 1537 07.06.77)
Ortskern Heyer-Areal	(Inv.nr.11/QP/13/0/ RRB 1521 24.09.02)
QP 1b/1 Ortskern	(Inv.nr.11/QP/6/0/ RRB 1877 14. 7.87)
QP 1b/2 Ortskern	(Inv.nr.11/QP/6/1/ RRB 531 06.02.90)
QP 1b/3 Ortskern	(Inv.nr.11/QP/8/0/ RRB 2931 14.11.95)
QP 3 Schlossacker	(Inv.nr.11/QP/1/0/ RRB 1893 20.06.72)
QP 4 Kirschbaumacker	(Inv.Nr.11/QP/4/0/ RRB 796 20.03.84)
QP 7 Schmidlihof	
QP 8 Weihermatten	
QP 9 Kronenmatten Süd	(Inv.nr.11/QP/11/0/ RRB 1231 13.08.02)
QP 9/2 Kronenmatten/Münsterplatz	(Inv.nr.11/QP/10/0/ RRB 1752 14.09.99)
QP 10 Kirchrain	
QP 11 Gorenmatten	(Inv.nr.11/QP/5/0/ RRB 790 24.03.87)
QP 12 Bottminger Mühle	(Inv.nr.11/QP/7/0/ RRB 2785 28.08.90)
QP Rebgasse 108	(Inv.nr.11/QP/12/0/ RRB 1481 18.09.01)
<hr/>	
TZP 1 Neumatten	(Inv.nr.11/TZP13/0/ RRB 3113 15.12.59)
TZP 2 Schafmatten / Gorenmatten	(Inv.nr.11/TZP/2/0/ RRB 2334 23.07.63, Inv.nr. 11/TZP/2/1 RRB 3164 20.12.64)
TZP 3 Im Meiriacker	(Inv.nr.11/TZP/3/0/ RRB 1832 21.06.66)
TZP 4 In den Schutzmatten	(Inv.nr.11/TZP/4/0/ RRB 231 15.01.80, Inv.nr. 11/TZP/4/1/ RRB 2575 19.10.93)
TZP 5 Halde	(Inv.nr.11/TZP/5/0/ RRB 195 21.01.82)
TZP 6 Reitanlage Leimgrubenweg	(Inv.nr.11/TZP/0/1/ RRB 78 13.01.81)
TZP 7 Familiengartenareal Parz. 1045, I.+II. Etappe	(Inv.nr.11/TZP/7/0/ RRB 2136 19.10.82)
TZP 8 Landwirtschaftliche Siedlung Lange Jucharten	(Inv.nr.11/TZP/8/0/ RRB 2676 14.12.82, Inv.nr.11/TZP/8/1/ RRB 491 21.02.89)
TZP 9 Weihermatten	(Inv.nr.11/TZP/9/0/ RRB 99 11.01.83)
TZP 10 Spezialzone Gärtnerei Leimgrubenweg	(Inv.nr.11/TZP/10/0/ RRB 1667 04.06.84)
TZP 11 Familiengartenareal Parz. 1045, III. Etappe	(Inv.nr.11/TZP/11/0/ RRB 1701 16.07.85)
TZP 12 Im Meiriacker, Parz. 887	(Inv.nr.11/TZP/12/0/ RRB 67 07.01.86)
TZP 14 Kronenmatten	(Inv.nr.11/TZPS/14/0/ RRB 1223 07.09.10, Inv.nr.11/ZPS/1/40 1223 07.09.10)
TZPL 2 Bruderholz	(Inv.nr.11/TZPL/2/0/ RRB 660 15.03.94, Inv.nr.11/TZPL/2/0/ RRB 660 15.03.94)

Zonenvorschriften Siedlung

Kantonale Normalien

Folgende kantonalen Normalien werden als Bestandteile dieser Zonenvorschrift mitbeschlossen:

Normblatt Nr. ZR 1 / 63 Verfahren und Erläuterungen

Normblatt Nr. ZR 3 / 63 Zoneneinteilung

Normblatt Nr. ZR 4 / 63 Immissionsschutz

Normblatt Nr. ZR 5 / 63 Bauliche Nutzung

Normblatt Nr. ZR 6 / 63 Gebäudeprofil

Normblatt Nr. ZR 7 / 63 Dachaufbauten

Normblatt Nr. ZR 8 / 63 Garagen und Abstellplätze

Normblatt Nr. ZR 9 / 63 Ausnahmen

Bauvorschriften

Zone	Vollgeschosse	Wohnung/Baukörper	Bebauungsziffer	Nutzungsziffer	Sockelgeschosshöhe	Fassadenhöhe	Gebäudehöhe	Gebäuelänge	Dachform	Dachaufbauten
W 2a	2	2	20 %	35 %	1.5 m	6 m	9 m	35 m	Sattel-, Walm-, Flachdach	zulässig
W 2b	2	Frei	30%	55 %	1.5 m	6 m	9 m	35 m	Sattel-, Walm-, Flachdach	zulässig
W 3	3	Frei	30%	80 %	1.5 m	9 m	12 m	35 m	Sattel-, Walm-, Flachdach	zulässig
WG3	3	Frei	30%	80 %	1.5 m	9 m	12 m	35 m	Sattel-, Walm-, Flachdach	zulässig
WG4	4	Frei	30%	100 %	1.5 m	12 m	15 m	35 m	Sattel-, Walm-, Flachdach	zulässig
G	Frei	Nach ZR 4/63	Keine	Keine	Frei	Frei	9 m	35 m	Frei	Keine

Ergänzungsbestimmungen

1. Für die im Zonenplan mit einer Quartierplankontur bezeichneten Gebiete hat der Gemeinderat zur gegebenen Zeit die Ausarbeitung von Quartierplänen zu beschliessen (ZR 9/63).

2. Die Gemeinde erstellt die Quartierpläne in Zusammenarbeit mit den beteiligten Grundeigentümern. Die Planungskosten werden nach Flächenanteil verteilt.

3. In den ausserhalb der Quartierplankonturen liegenden Gebieten kann der Gemeinderat Ausnahmen von der Bebauungs- und Nutzungsziffer, der Geschoszahl und der

Wohnungszahl gestatten, wenn eine Grundstückfläche von mindestens 3'000 m² nach einem verbindlichen Gesamtplan überbaut wird. Die Bebauungsziffer kann in diesen Fällen um maximal 5% und die Nutzungsziffer um maximal 10% relativ und die Geschosshöhe bis maximal sechs Vollgeschosse erhöht werden (ZR 9/63).

4. Der Gemeinderat kann für abgestufte Bauten am Hang, sofern es sich um architektonisch befriedigende Lösungen handelt, die Nutzungsumlagerung gestatten. Bei solchen Bauten ist sowohl die Sockelgeschosshöhe von 1.50 m und die Nutzungsziffer der entsprechenden Zone einzuhalten. Von der Bebauungsziffer kann abgewichen werden.

5. Bei Garageabfahrten kann die Sockelgeschosshöhe bis zu einer Kronenbreite von 6.00 m 2.75 m betragen. Bei Mehrfamilienhäusern kann der Gemeinderat für Garageabfahrten die Sockelgeschosshöhe entlang einer Fassade bis 2.75 m gestatten. Bei Hauseingängen von Mehrfamilienhäusern kann die Sockelgeschosshöhe bis zu einer Kronenbreite von 6.00 m 2.75 m betragen.

6. Der Gemeinderat kann für architektonisch befriedigende Bauten Gebäudelängen von mehr als 35 m gestatten.

7. Der Gemeinderat kann in der Gewerbezone Gebäudehöhen bis 15 m und Gebäudelängen von mehr als 35 m gestatten. Das gesamte Bauvolumen darf dasjenige einer 9 m hohen Überbauung nicht überschreiten. Diese Bestimmungen können nur angewandt werden, wenn eine Grundfläche von mindestens 3'000 m² nach einem verbindlichen Gesamtplan, der den städtebaulichen und architektonischen Gegebenheiten Rechnung trägt, überbaut wird.

8. Der Gemeinderat legt die Bedingungen für die Zulassung von wenig störenden Betrieben in den WG-Zonen fest, wobei den örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen ist.

9. Nicht zur überbauten Fläche und nicht zur Nutzfläche werden gezählt:

- a) Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern.
- b) Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden
- c) Unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) bei bestehenden und neuen Gebäuden mit max. 15 m² pro Wohnung bzw. Einfamilienhaus, wenn:
 - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklimaräumen und den dahinterliegenden Innenräumen gemäss § 16 BPV *1) vollisoliert sind.
 - natürliche Belüftung und Belichtung gemäss § 18 BPV *2) sowohl für die Zwischenklimaräume, als auch für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind.

10. Beim Ersatz von bestehenden Bauten kann der Gemeinderat die Nutzung bis maximal gemäss Vorbestand gestatten.

*1) Im neuen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz resp. der Verordnung nicht mehr enthalten. Neu gemäss Energiegesetz resp. Verordnung über die rationelle Energienutzung (EnGV) vom 26.04.1994

*2) Gemäss der neuen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzgebung: § 73 RBV

1. Genehmigung ZPS: 26.03.1974

1. Genehmigung ZPL: 02.12.1980

Nachführung:

ZPS: RRB 2623 vom 25.10.1994

RRB 0684 vom 02.02.2006

RRB 1342 vom 29.08.2006

RRB 1916 vom 19.12.2006

RRB 1367 vom 14.10.2008

RRB 1058 vom 10.08.2010

RRB 1223 vom 07.09.2010

RRB 0256 vom 14.02.2012

ZPL: RRB 1112 vom 26.04.1994