



Bau- und Zonenordnung vom 14. Juli 2018

Fassung vom 24. Mai 2025

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wiesendangen

Bau- und Zonenordnung vom 14. Juli 2018
Festsetzung durch Gemeindeversammlung am 25. September 2017
Genehmigung durch Baudirektion am 8. Mai 2018
In Kraft getreten am 14. Juli 2018

Teilrevision Mehrwertausgleich
Festsetzung durch Gemeindeversammlung am 24. Juni 2022
Genehmigung durch Baudirektion am 3. Oktober 2022
In Kraft getreten am 17. Dezember 2022

Teilrevision Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
Festsetzung durch Gemeindeversammlung am 25. November 2024
Genehmigung durch Baudirektion am 6. März 2025
In Kraft getreten am 24. Mai 2025

Bezug
Gemeinde Wiesendangen
Bauamt
Schulstrasse 20
8542 Wiesendangen

www.wiesendangen.ch

24.05.2025

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| I | Zonenordnung | 5 |
| | Artikel 1 Zonen | 5 |
| | Artikel 2 Massgebliche Pläne | 5 |
| II | Bestimmungen für die Bauzonen | 6 |
| A | Kernzonen | 6 |
| | Allgemeine Bestimmungen für alle Kernzonen | 6 |
| | Artikel 3 Zweck | 6 |
| | Artikel 4 Geltung | 6 |
| | Artikel 5 Fachberater, Leitbilder | 6 |
| | Artikel 6 Abweichungen | 6 |
| | Artikel 7 Nutzweise | 6 |
| | Artikel 8 Neubauten | 6 |
| | Artikel 9 Abbruch | 6 |
| | Artikel 10 Dachgestaltung | 7 |
| | Artikel 11 Fassadengestaltung | 7 |
| | Artikel 12 Umgebungsgestaltung | 7 |
| | Artikel 13 Untergeschosse | 8 |
| | Artikel 14 Renovation | 8 |
| | Artikel 15 Reklamen | 8 |
| | Kernzone A (Wiesendangen) | 8 |
| | Artikel 16 Grundmasse | 8 |
| | Artikel 17 Allgemeine Vorschriften | 8 |
| | Artikel 18 Dachgestaltung | 9 |
| | Artikel 19 Fassadengestaltung | 9 |
| | Kernzone B (übrige Kernzonen) | 10 |
| | Artikel 20 Grundmasse | 10 |
| | Artikel 21 Um- und Ersatzbauten | 10 |
| | Artikel 22 Gestaltung, Anordnung | 10 |
| | Artikel 23 Dachgestaltung | 10 |
| | Kernzone C (Weiler Stegen) | 11 |
| | Artikel 24 Allgemeine Vorschriften | 11 |
| B | Wohnzone | 12 |
| | Artikel 25 Grundmasse | 12 |
| | Artikel 26 Dachgestaltung | 12 |
| | Artikel 27 Mehrlängenzuschlag | 12 |
| | Artikel 28 Nutzweise | 13 |
| | Artikel 29 Zone W1/1.3 | 13 |
| C | Industrie- und Gewerbezone | 13 |
| | Artikel 30 Grundmasse | 13 |
| | Artikel 31 Nutzweise Gewerbezone G/6.0 | 13 |
| | Artikel 32 Nutzweise Industriezone I/8.0 | 13 |
| D | Zone für öffentliche Bauten | 14 |
| | Artikel 33 Grundmasse | 14 |
| E | Erholungszone | 14 |
| | Artikel 34 Grundmasse, Nutzweise | 14 |

| | |
|---|-----------|
| III Weitere Bestimmungen | 15 |
| Artikel 35 Aussichtsschutz | 15 |
| Artikel 36 Aussenantennen | 15 |
| Artikel 37 Mobilfunkanlagen | 15 |
| Artikel 38 Klein- und Anbauten | 15 |
| Artikel 39 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten | 15 |
| Artikel 40 Geschlossene Bauweise | 16 |
| Artikel 41 Gebäudelänge, Fassadenlänge | 16 |
| Artikel 42 (aufgehoben) | 16 |
| Artikel 43 Terraingestaltung | 16 |
| Artikel 44 Fahrzeugabstellplätze | 16 |
| Artikel 45 Fahrräder, Motorräder und Kinderwagen | 17 |
| Artikel 46 Spiel- und Ruheflächen | 17 |
| Artikel 47 Abfuhrgut | 17 |
| Artikel 48 Begrünung Flachdächer | 17 |
| Artikel 49 Arealüberbauung | 17 |
| Artikel 50 Gestaltungsplanpflicht | 18 |
| Artikel 50a Erhebung einer Mehrwertabgabe | 18 |
| Artikel 50b Erträge der Mehrwertabgabe | 18 |
| IV Schlussbestimmungen | 18 |
| Artikel 52 Inkrafttreten | 18 |

Die Gemeinde Wiesendangen erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I Zonenordnung

Zonen

Artikel 1

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

| 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 | |

Massgebliche Pläne

Artikel 2

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

A Kernzonen

Allgemeine Bestimmungen für alle Kernzonen

| | |
|--------------------------------|---|
| Zweck | Artikel 3 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. |
| Geltung | Artikel 4 Die allgemeinen Bestimmungen gelten für alle Kernzonen, soweit in den Zusatzvorschriften für die einzelnen Kernzonen nicht ausdrücklich etwas Abweichendes bestimmt ist. |
| Fachberater, Leitbilder | Artikel 5 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 Entscheidung richtungsweisend. |
| Abweichungen | Artikel 6 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. |
| Nutzweise | Artikel 7 In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig. |
| Neubauten | Artikel 8 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. |
| Abbruch | Artikel 9 Der Abbruch von Bauten und Bauteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist. |

Dachgestaltung Artikel 10

- 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.
- 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.
- 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.

Fassadengestaltung

Artikel 11

- 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.
- 3 Giebelseitig sind keine aussenliegenden Balkone zulässig.
- 4 Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen.

Umgebungsgestaltung

Artikel 12

- 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.
- 3 Garagenzufahrten und Abstellplätze sind schonend einzupassen. Notwendige Hartflächen sind wenn möglich zu chaussieren oder zu pflastern. Die Vorgärten sind zu erhalten.
- 4 Für die Umgebungsgestaltung sind ortstypische Materialien sowie einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Untergeschosse Artikel 13

- 1 In Erscheinung tretende Untergeschosse sind als Sockel auszubilden.
- 2 Das Erdgeschoss darf maximal 1.2 m über dem massgebenden Terrain liegen. In ausgeprägten Hanglagen sind Abweichungen zulässig, sofern sie der Verbesserung des Ortsbildes dienen.

Renovation Artikel 14

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

Reklamen Artikel 15

- 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 1.6 m² 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.

Kernzone A (Wiesendangen)

Grundmasse Artikel 16

- 1 Kernzone A (Wiesendangen)

| | | |
|-------------------------------|------|------|
| Vollgeschosse | max. | 2 |
| Dachgeschosse | max. | 2 |
| Anrechenbare Untergeschosse | max. | 1 |
| Fassadenhöhe traufseitig [m] | max. | 7.0 |
| Fassadenhöhe giebelseitig [m] | max. | 13.0 |

- 2 Hauptgebäude müssen 2 Vollgeschosse aufweisen.

Allgemeine Vorschriften Artikel 17

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 m²). Die Ausbildung der Fassaden und des Daches können

geändert werden, wobei die Ensemblewirkung und die entsprechenden Gestaltungsvorschriften zu beachten sind.

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.

Klein- und Anbauten

5 Die Firstrichtung hat den Angaben im Kernzonenplan zu entsprechen.

6 Für Klein- und Anbauten gemäss PBG gilt eine Baumasse von $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Die Klein- und Anbauten können auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche errichtet werden, sofern die Qualität der Aussenräume sowie die Verkehrssicherheit gewahrt bleiben.

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.

Dachgestaltung Artikel 18

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.

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 m^2 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.

Fassadengestaltung

Artikel 19

Auf den Hausseiten unter schraffierten Dachflächen gemäss Kernzonenplan sind keine aussenliegenden Balkone zulässig.

Kernzone B (übrige Kernzonen)

Grundmasse für neue Bauten

Artikel 20

1 Kernzone B (übrige Kernzonen)

| | | |
|--|------|------|
| Baummassenziffer [m ³ /m ²] | max. | 2.1 |
| Vollgeschosse | max. | 2 |
| Dachgeschosse | max. | 2 |
| Anrechenbare Untergeschosse | max. | 1 |
| Fassadenhöhe traufseitig [m] | max. | 7.5 |
| Fassadenhöhe giebelseitig [m] | max. | 13.5 |
| Grundabstand [m] | min. | 3.5 |
| Gebäudelänge [m] | max. | 32 |

2 Für Klein- und Anbauten gemäss PBG, für in Einfamilienhäuser eingebaute Fahrzeugeinstellräume und für Gebäudeteile, die das massgebende Terrain nicht mehr als 1 m überragen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m³/m².

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.

Um- und Ersatzbauten

Artikel 21

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.

Gestaltung, Anordnung

Artikel 22

Stellung, Kubus, Proportionen, Fassaden, Dächer und Umgebung sind auf die herkömmliche Bauweise in den entsprechenden Ortskernen abzustimmen.

Dachgestaltung

Artikel 23

Im ersten Dachgeschoss darf die Breite von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des entsprechenden Gebäudeabschnitts betragen, die Breite der Dachaufbauten allein nicht mehr als einen Drittel.

Kernzone C (Weiler Stegen)

Allgemeine Vorschriften

Artikel 24

- 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.
- 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 Klein- und Anbauten nach PBG zulässig. Diese sind nicht an die Gebäudelänge anzurechnen.
- 6 Innerhalb der im Kernzonenplan «grün» bezeichneten Baubereichen sind nur 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.

B Wohnzone

Grundmasse

Artikel 25

| ¹ Wohnzone | | W1/1.3 | W1/1.5 | W2/1.6 | W2/1.9 | W2/2.4 | W3/2.7 |
|--|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Baummassenziffer [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 |
| Fassadenhöhe traufseitig [m] | max. | 6.0 | 6.0 | 7.5 | 8.1 | 8.1 | 11.4 |
| 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 (aufgehoben)

³ Für Klein- und Anbauten gemäss PBG und für in Einfamilienhäuser eingebaute Fahrzeugeinstellräume und für Gebäudeteile, die 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 (aufgehoben)

Dachgestaltung Artikel 26

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.

Mehrlängenzuschlag

Artikel 27

Bei Hauptgebäuden von mehr als 20 m Fassadenlänge ist der Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, zu erhöhen.

Nutzweise

Artikel 28

- 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.
- 3 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind nicht und mässig störende Betriebe ohne anteilmässige Beschränkung zulässig.

Zone W1/1.3

Artikel 29

- 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

Grundmasse

Artikel 30

| 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 | |
| Fassadenhöhe traufseitig [m] | max. | 12.0 | |
| Fassadenhöhe giebelseitig Schrägdach [m] | max. | 17.0 | |
| Fassadenhöhe giebelseitig Flachdach [m] | | 15.0 | |
| Gesamthöhe [m] | max. | | 20.0 |
| Grenzabstand [m] | min. | 3.5 | 3.5 |
| Gebäudelänge [m] | max. | 40 | frei |

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

Nutzweise

**Gewerbezone
G/6.0**

Artikel 31

- 1 In der Gewerbezone zugelassen sind:
 - Industrie- und Gewerbebauten sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe;
 - Läden für den täglichen Bedarf bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m².
- 2 Nicht zulässig sind Grossläden, Einkaufszentren und andere Betriebe mit grossem Besucherverkehr.
- 3 Zulässig sind nicht und mässig störende Betriebe. In der Gewerbezone Bahnhof Wiesendangen sind auch stark störende Betriebe zulässig.

**Nutzweise
Industriezone
I/8.0**

Artikel 32

- 1 In der Industriezone zugelassen sind:
 - Industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion;
 - Betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs-, Verkaufs- und technische Räume;
 - Quartier- und bahnhofbezogene Verkaufsflächen bis max. 500 m².
- 2 Zulässig sind nicht, mässig und stark störende Betriebe. Nicht zulässig sind stark verkehrserzeugende Nutzungen (verkehrsintensive Einrichtungen) sowie Wohnnutzungen.

D Zone für öffentliche Bauten

Grundmasse

Artikel 33

- 1 In der Zone für öffentliche Bauten darf die 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.

E Erholungszone

**Grundmasse,
Nutzweise**

Artikel 34

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

- Birchstrasse/Buebeweg: Pferdesport (Gestaltungsplanpflicht)
- Büel: Schwimmbad (Fassadenhöhe max. 11.4 m)
- Lieni: Bade- und Sportanlagen, Campingplatz (Fassadenhöhe max. 5 m)
- Rietsamen, Gloggenwiesen: Sportanlagen (Fassadenhöhe max. 11.4 m)
- Schauenbergstrasse: Familiengartenareal (nur Klein- und Anbauten gestattet)
- Zünikon: Sportanlagen (Fassadenhöhe max. 5 m)

III Weitere Bestimmungen

Aussichtsschutz Artikel 35

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.

Aussenantennen Artikel 36

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

Mobilfunkanlagen

Artikel 37

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 Gewerbezone
- 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.

Klein- und Anbauten

Artikel 38

Der erlaubte Grenzbau von 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 Anbau an ein mindestens gleich langes nachbarliches Gebäude
- b) Gebäudefläche maximal 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche, höchstens aber 50 m²
- c) bei Gebäuden mit Schrägdächern maximale Gesamthöhe entlang der Grenze 4 m; entsprechend dem Mass der Zurückversetzung Erhöhung auf 5 m.

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Artikel 39

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

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

- Geschlossene Bauweise** **Artikel 40**
Die geschlossene Bauweise ist in allen Bauzonen bis zur jeweiligen zonen gemässen maximalen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Vorbehalten bleibt Art. 29 (Zone W1/1.3).
- Gebäudelänge, Fassadenlänge** **Artikel 41**
1 Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand weniger als 5 m beträgt.
2 Klein- und Anbauten nach PBG sind weder in die Gebäudelänge noch in die Fassadenlänge einzurechnen.
- Artikel 42**
(aufgehoben)
- Terraingestaltung** **Artikel 43**
1 Sofern sich Terrainveränderungen gut dem massgebenden Terrain anpassen, sind diese bis höchstens 1.5 m, vorbehältlich strengerer Bestimmungen, zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Garanzufahrten sowie einzelne Haus- und Kellerzugänge.
2 Abgrabungen des massgebenden Terrains dürfen gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.
- Fahrzeugabstellplätze** **Artikel 44**
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.
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.

**Fahrräder,
Motorräder und
Kinderwagen**

Artikel 45

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

**Spiel- und
Ruheflächen**

Artikel 46

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.

Abfuhrgut

Artikel 47

Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind.

**Begrünung
Flachdächer**

Artikel 48

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen benutzt werden, in der Regel fachgerecht zu begrünen.

**Areal-
überbauung**

Artikel 49

¹ Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen zulässig. Die Arealfläche muss eine anrechenbare Grundstücksfläche von mindestens 3000 m² umfassen.

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.

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 Minerale-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.

Gestaltungsplanpflicht

Artikel 50

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

Stationsstrasse

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

Birchstrasse / Buebeweg

³ Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Birchstrasse/Buebeweg bezweckt, dass die betreffende Fläche in einem bestimmten Umfang für Pferdehaltung und -sport genutzt werden kann. Bauten und Anlagen haben sich gut einzuordnen. Emission und Störungen sind gering zu halten. Die Wiederherstellung der Bodenfruchtbarkeit ist sicherzustellen.

Lüss

⁴ Der Gestaltungsplan im Gebiet Lüss bezweckt insbesondere:

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

Lieni, Kefikon

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

Erhebung einer Mehrwertabgabe

Artikel 50a

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.

Erträge der Mehrwertabgabe

Artikel 50b

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

IV Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Artikel 51

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

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