

**EINWOHNERGEMEINDE  
AEDERMANNSDORF**

**Z O N E N R E G L E M E N T**

**Öffentliche Auflage**

vom 7.1.1999 bis 6.2.1999

**Vom Gemeinderat beschlossen**

am 2. Dezember 1998

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindegemeinschaft:

.....

.....

**Vom Regierungsrat genehmigt:**

Mit Beschluss-Nr. .... vom .....

Der Staatsschreiber:

.....

# ZONENVORSCHRIFTEN

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Aedermannsdorf folgende Bestimmungen:

---

## § 1 Zonen

---

**1 Unterteilung** Das Gemeindegebiet von Aedermannsdorf ist gemäss Zonenplan in folgende Zonen unterteilt:

<b>2 Bauzonen</b>	- Wohnzone zweigeschossig	W2
	- Kernzone	K
	- Gewerbezone	G
	- Gewerbezone mit Wohnnutzung	GW
	- Industriezone	I
	- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
	- Reservezone	R

**3 Nutzungs- und andere Zonen** Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26-38 Planungs- und Baugesetz (PBG) und den nachfolgenden Bestimmungen dieser Vorschriften

---

## § 2 Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30) W2

---

<b>1 Zweck</b>	Normale Wohnzone	
<b>2 Nutzung</b>	Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe	
<b>3 Bauweise</b>	Es gilt die offene Bauweise	
<b>4 Baumasse</b>	Ausnützungsziffer	max. 0.40
	Grünflächenziffer	min. 40%
	Geschosszahl	1 - 2 G
	Gebäudehöhe	max. 7.5 m
	Gebäudelänge	max. 40 m

- 5 **Gestaltung** - Dachneigung mindestens 20°  
 Flachdächer sind untersagt  
 - Die Farbgebung hat sich dem Dorfbild anzupassen.  
 Grelle, leuchtende Farbtöne sind zu unterlassen

---

**§ 3 Kernzone (PBG § 31) K**

---

- 1 **Zweck** Erhaltung, Nutzung und Ergänzung des alten, wertvollen Dorfkerns mit seinen Strassenräumen, Plätzen und den ortstypischen Bauten
- 2 **Nutzung** Wohnungen, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe und nichtstörende, dem Charakter der Zone entsprechende Kleingewerbe, Dienstleistungsbetriebe und landwirtschaftliche Bauten
- 3 **Bauweise** Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen), Bauart, Dachform, farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen
- 4 **Baumasse**
- |                   |   |
|-------------------|---|
| Ausnützungsziffer | keine   |
| Grünflächen       | sind nach Möglichkeit aufrechtzuerhalten oder zu erstellen. |
| Gebäudehöhe       | 7,5 m   |
| Gebäuelänge       | max. 40 m   |
| Geschosszahl      | 2 G   |
- 5 **Gestaltung**
- |                    |   |
|--------------------|---|
| Stellung           | abgestimmt auf das Ortsbild (umgebende Gebäude, Ortsstruktur, Gelände)                |
| Dachformen         | symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseits gleicher Neigung             |
| Dachneigung        | mind. 35°   |
| Bedachung          | Tonziegel, der Farbton hat sich an den vorherrschenden Farbton der Kernzone zu halten |
| Dachflächenfenster | max. 0.8 m <sup>2</sup> Fläche (Rahmenmass) ruhige, regelmässige Anordnung            |

		Dachaufbauten	Gestattet sind Einzellukarnen und Dacheinschnitte, die hinsichtlich Grösse, Proportion, Gestaltung, Material und Farbgebung der traditionellen Dachlandschaft angepasst sind
6	<b>Umgebung</b>	Vorgärten Vorplätze	Vorgärten und Vorplätze sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten
7	<b>Antennen</b>	Parabolantennen sind nur zulässig, wenn sie zum Empfang von Sendern nötig sind, die nicht über das Kabelnetz empfangen werden können. In solchen Fällen sind sie unauffällig zu plazieren	
8	<b>Sonnenkollektoren</b>	Sonnenkollektoren sind nur soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird	
9	<b>Stellungnahme Denkmalpflege</b>	Baugesuche in der Kernzone sind der kant. Denkmalpflege frühzeitig zur Stellungnahme zu unterbreiten	

---

**§ 4 Gewerbezone (PBG § 32) G**

---

1	<b>Zweck</b>	Reine Gewerbezone	
2	<b>Nutzung</b>	Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen	
3	<b>Baumasse</b>	Überbauungsziffer Grünflächenziffer Baumäquivalent Gebäudehöhe	max. 50% min. 40% 30 m <sup>2</sup> max. 11 m
		pro Baum	

---

**§ 5 Wohn-Gewerbezone (PBG § 32)  
GW**

---

- 1 **Zweck** Gewerbezone mit Wohnnutzung
- 2 **Nutzung** Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzung
- 3 **Bauweise** offen
- 4 **Baumasse** Überbauungsziffer max. 50%  
Grünflächenziffer min. 40%  
Gebäudehöhe max. 7,5 m  
Gebäuelänge max. 40 m
- 5 **Besondere Bestimmungen** Wohnungen sind so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigung durch Gewerbebetriebe entsteht

---

**§ 6 Industriezone (PBG § 33)**

---

- 1 **Zweck** Ansiedlung und Entwicklung arbeitsplatzintensiver Industriebetriebe
- 2 **Nutzung** Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen
- 3 **Baumasse** Überbauungsziffer max. 60%  
Grünflächenziffer min. 30%  
Gebäudehöhe 12 m



- 1 Generelle Vorschriften** Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur *Genehmigung* und solche, die erhaltenswerte Objekte betreffen, zur *Stellungnahme* zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.
- 2 Geschützte Objekte (PGB § 122 ff)** Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte (vgl. auch Liste Anhang II) sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen; Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.
- 3 Erhaltenswerte Objekte** Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten (vgl. auch Liste Anhang II) handelt es sich um charakteristische Bauten, welche vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines unvermeidlichen Abbruches soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.

## SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

---

### § 10 Verfahren

---

- 1 **Erlass** Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes

---

### § 11 Inkrafttreten/Übergangsrecht

---

- 1 **Inkrafttreten** Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den ..... in Kraft
- 2 **Anwendung** Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind

---

### § 12 Altes Recht

---

- 1 **Aufhebung** Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 12. Juli 1983 aufgehoben

\*\*\*\*\*