

# Zonenreglement

## Gemeinde Derendingen

### öffentliche Auflage

Derendingen, 19.01.2024

---

Öffentliche Auflage vom 26.02.2024 bis 26.03.2024

Genehmigt vom Einwohnergemeinderat Derendingen  
mit Beschluss vom 31.01.2024

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindegemeinschafterin:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn  
mit Beschluss Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

Der Staatsschreiber:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Publikation des Regierungsratsbeschlusses  
im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

Das vorliegende Zonenreglement der Einwohnergemeinde Derendingen tritt gestützt auf den Gemeinderatsbeschluss vom \_\_\_\_\_ sowie den Regierungsratsbeschluss Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ mit der Publikation im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ in Kraft.

## 1. Formelle und übergeordnete Vorschriften

---

### § 1 Allgemeine Bestimmungen

---

- |   |                          |   |
|---|--------------------------|---|
| 1 | Zweck                    | Das vorliegende Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG 711.1 / Stand 1.7.2018) und der kantonalen Bauverordnung (KBV 711.61 / Stand 1.6.2018) Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde Derendingen. |
| 2 | Geltungsbereich          | Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Derendingen.   |
| 3 | Planbeilagen             | Die Ausführungen des Reglements beziehen sich auf die nachfolgenden Nutzungspläne der revidierten Ortsplanung:<br>a) Bauzonenplan 1:2'000<br>b) Gesamtplan 1:5'000<br>c) Erschliessungspläne 1:1'000  |
| 4 | Stellung zum alten Recht | Für Bauten innerhalb der Bauzone, die vor Inkrafttreten dieses Reglements rechtmässig bewilligt wurden, gilt die Besitzstandgarantie nach §34 <sup>ter</sup> PBG.   |

---

## § 2 Übergeordnete Bestimmungen

---

- 1 technische Anlagen oder Einrichtungen an Gebäuden
- Parabolantennen*  
Parabolantennen sind mit einem maximalen Durchmesser von 1.0m zulässig und dürfen nicht störend in Erscheinung treten.
- Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen*  
Solaranlagen, welche nach Art. 18a Abs. 3 RPG keiner Baubewilligung bedürfen, sind der kommunalen Baubehörde 30 Tage vor Baubeginn zu melden. Das entsprechende Formular kann bei der Baubehörde oder auf der Homepage der Gemeinde bezogen werden.  
Neue, gemeindeeigene Liegenschaften sind mit Solaranlagen (Strom, Wärme) zu ergänzen. Dort wo dies technisch nicht sinnvoll ist (geringer Wirkungsgrad wegen schattigem Standort / kleine Gebäude, Nebenbauten) und es die Gestaltung zulässt, sind die Dächer intensiv zu begrünen.
- Mobilfunkanlagen*  
Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in nachfolgend aufgeführten Zonen gemäss aufgeführten Prioritäten zulässig.
1. Priorität: Industriezone (I)
  2. Priorität: Gewerbezone ohne Wohnnutzung (Gb)
  3. Priorität: Gewerbezone mit Wohnnutzung (Ga)
  4. Priorität: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)
  5. Priorität: Kernzone Entwicklung (KE)
  6. Priorität: Kernzone (K)
- In den übrigen Bauzonen kann eine visuell wahrnehmbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist.  
Ausgenommen sind nicht kommerziell genutzte Anlagen für Hobbyfunker.
- 2 Lärmgutachten  
Für Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten ist im Rahmen des Baugesuch- bzw. Gestaltungsplanverfahrens ein Lärmgutachten zwingend notwendig.  
Die Baubewilligungsbehörde verlangt dann ein Lärmgutachten, wenn gemäss Lärmbelastungskataster die Immissionsgrenzwerte überschritten werden oder Überschreitungen vermutet werden.  
Für Bauvorhaben, welche massgebende Lärmemission verursachen, kann die Baubehörde ebenfalls ein Lärmgutachten verlangen.
- 3 Baumäquivalent  
Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Baubehörde in ausgewiesenen Zonen (siehe jeweils unter Absatz „Baumasse und Nutzungsziffern“) das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger Bäume zulassen. Der Stammdurchmesser eines Baumes muss dabei mindestens 10cm betragen. Er muss in den Boden gepflanzt sein. Pro Baum dürfen so 30m<sup>2</sup> an die verlangte Grünfläche angerechnet werden. Im Maximum dürfen so 25% der Grünflächen kompensiert werden.

- 4 Bepflanzung Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Grünflächen sind mit standortgerecht und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken. Reine Stein- und Schottergärten mit unterlegter Folie sind nicht zulässig. Zulässig sind jedoch bepflanzte und ggf. mit Steinen abwechslungsreich gestaltete Gartenanlagen, welche u.a. auch Kleinlebewesen einen natürlichen Lebensraum bieten und die Biodiversität fördern.
- Die Baubehörde kann verlangen, dass ausgewiesene Freihaltezonen auf betreffenden Grundstücken, im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.
- Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit (Bsp. Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen.
- Das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist verboten (siehe Praxishilfe Neophyten des Kantons Solothurn).
- 5 Sexgewerbe In sämtlichen Wohn- und Mischzonen ist das Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars oder ähnliches) nicht zulässig.

---

### § 3 Gebiete mit Gestaltungsplänen oder mit Gestaltungsplanpflicht *(Ergänzung §44 PGB)*

---

- 1 Zweck Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Überbauung mit attraktiven Aussenräumen in ausgewählten, zusammenhängenden Gebieten oder Arealen.
- 2 Stellung zur Grundnutzung Gemäss §44 PBG haben sich die Gestaltungspläne an der Grundnutzung zu orientieren. Im Sinne einer architektonisch guten und landschaftlich angepassten Überbauung kann der Gemeinderat ergänzende und von der Grundnutzung abweichende Sonderbauvorschriften erlassen.
- 3 Gültige Gestaltungspläne Auflistung siehe Anhang **Beilage [1]**  
Die aufgeführten Gestaltungspläne sind im Bauzonenplan vermerkt und behalten mit Inkrafttreten des neuen Bauzonenplanes ihre Rechtskraft.
- 4 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Auflistung siehe Anhang **Beilage [1]**  
Die aufgeführten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind im Bauzonenplan vermerkt.
- 5 Ausnahmen Der Gemeinderat kann für untergeordnete Bauvorhaben sowie für An-, Um- und Aufbauten, unter Einhaltung der jeweiligen Zonenbestimmungen (Grundnutzung), auf die Gestaltungsplanpflicht verzichten, wenn dadurch die Gesamtüberbauung nicht ungünstig präjudiziert wird.

---

## § 4 Unterteilung der Zonen und Gebiete

---

Bauzonen	Wohnzone 2-geschossig	W2a
	Wohnzone 2-geschossig, Verdichtung	W2b
	Wohnzone 3-geschossig	W3
	Wohnzone 4-geschossig	W4
	Kernzone Erhaltung	KER
	Kernzone	K
	Kernzone Entwicklung	KE
	Spezialzonen	S
	Gewerbezone mit Wohnnutzung	Ga
	Gewerbezone ohne Wohnnutzung	Gb
	Industriezone	I
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
	Zone für Freizeit und Erholung	F+E
Eingeschränkte Bauzonen	Freihaltezone	F
Nicht Bauzonen	Landwirtschaftszone	LW
Schutzzonen	Ortsbildschutzzone	OBS
	Grundwasserschutzzone ( <i>kommunal</i> )	GS
	Uferschutzzone ( <i>kommunal</i> )	US
	Waldrandschutzzone	WS
	Landschaftsschutzzone ( <i>kommunal</i> )	LSS
Gebiete	belastete Standorte	-
	Schadstoffbelastete Böden	-
	Vorranggebiet Natur und Landschaft ( <i>kommunal</i> )	N+L
	Naturschutzgebiet ( <i>kommunal</i> )	-
	Naturgefahren	-
Einzelobjekte	Kulturobjekte	
	Naturobjekte	

Die Nutzung der Zonen- und Gestaltungsvorschriften richten sich nach den §§ 30 ff PBG sowie den nachfolgenden Bestimmungen.

## 2. Bauzonen

§ 5	Wohnzone 2-geschossig	W2a
1 Zweck	Wohnen – Erhalt der Bebauungsstruktur	
2 Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	
3 Bauweise	Ein- / Doppel Einfamilienhäuser und freistehende Mehrfamilienhäuser mit maximal 4 Wohnungen	
4 Nutzungsziffern und Baumasse	Geschosshöhe maximal: 2 Max. Überbauungsziffer (ÜZ): 0.25 Min. Überbauungsziffer: - Grünflächenziffer (GFZ): min. 0.40 Bei Grundstücksflächen $\leq$ 500 m <sup>2</sup> kann die Baubehörde eine Reduktion der Grünflächenziffer auf 0.35 zulassen. Baumäquivalent nicht anrechenbar Fassadenhöhe (Fh): 7.50 m	
5 Nutzungsbonus	Im Sinne von §39 KBV kann die Baubehörde in folgenden Fällen einen Nutzungsbonus erteilen:  Bei Erweiterungen von bestehenden Bauten, um zusätzliche, selbständige Wohneinheiten (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen) zu realisieren, kann maximal ein Bonus von 15% auf der zulässigen Überbauungsziffer erteilt werden (ÜZ total maximal 0.29 / Basis Baugesuch).	
6 Besondere Bestimmungen	Attikageschosse nicht zulässig Überlagerte Bestimmungen Bereich Föhrenweg: - massgebendes Terrain GB Nr. 1692 Nord: 446.30 müM - massgebendes Terrain GB Nr. 1692 Süd: 446.60 müM - massgebendes Terrain GB Nr. 1486: 446.30 müM - massgebendes Terrain GB Nr. 3210: 446.60 müM - massgebendes Terrain GB Nr. 3138: 446.80 müM	
7 Empfindlichkeitsstufe	ES II / Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet	

---

## § 6 Wohnzone 2-geschossig, Verdichtung W2b

---

1	Zweck	Wohnen - Erhaltung und Förderung einer verdichteten Bebauungsstruktur
2	Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
3	Bauweise	Wohnbauten
4	Nutzungsziffern und Baumasse	<p>Geschosszahl maximal: 2</p> <p>Max. Überbauungsziffer (ÜZ): 0.35</p> <p>Min. Überbauungsziffer: 0.20 (nur für Neubauten)</p> <p>ÜZ für Unterniveaubauten max. 0.50</p> <p>Grünflächenziffer (GFZ): min. 0.40</p> <p>Bei Ergänzungen oder Erweiterungen von Bestandesbauten, kann die Baubehörde eine Reduktion der Grünflächenziffer auf 0.30 zulassen, wenn zusätzliche und eigenständige Wohneinheiten entstehen (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen).</p> <p>Bei Grundstücksflächen <math>\leq 500</math> m<sup>2</sup> kann die Baubehörde eine Reduktion der Grünflächenziffer auf 0.35 zulassen.</p> <p>Baumäquivalent nicht anrechenbar</p> <p>Fassadenhöhe (Fh): 7.50 m</p>
5	Nutzungsbonus	<p>Im Sinne von §39 KBV kann die Baubehörde in folgenden Fällen einen Nutzungsbonus erteilen:</p> <p>Bei städtebaulich und wohngygienisch guten, der Umgebung angepassten Arealüberbauung, kann ein Bonus für die Erhöhung der maximal zulässigen Geschosszahl um 1 (ein) Geschoss erteilt werden. Im Rahmen einer Voranfrage muss die Bauabsicht frühzeitig als Konzept mit einem Situationsplan und den massgebenden Ansichten der Planungsbehörde zur Vorprüfung eingereicht werden. Nach kommunaler Prüfung muss vor einer Baueingabe, ein seitens der Gemeinde festgelegtes und begleitetes Qualitätsverfahren (Workshopverfahren, Testplanung, Studienauftrag, Wettbewerb o.a.) durchgeführt werden.</p>
6	Besondere Bestimmungen	<p>Bei Neubauten mit 5 und mehr Wohnungen ist die Parkierung in einer Tiefgarage vorzusehen (ausgenommen Besucherparkplätze).</p> <p>Eine Überbauung einer Parzelle mit einem Einfamilienhaus ist nur bei einer Parzellengrösse <math>&lt; 1'000</math>m<sup>2</sup> zulässig.</p>
7	Empfindlichkeitsstufe	ES II / Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet

---

## § 7 Wohnzone 3-geschossig W3

---

1	Zweck	Wohnen - Erhaltung und Förderung einer verdichteten Bebauungsstruktur
2	Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
3	Bauweise	Wohnbauten; Neubauten von Einfamilienhäusern sind nicht zugelassen
4	Nutzungsziffern und Baumasse	<p>Geschosszahl maximal: 3</p> <p>Max. Überbauungsziffer (ÜZ): 0.35</p> <p>Min. Überbauungsziffer: 0.20 (nur für Neubauten)</p> <p>ÜZ für Unterniveaubauten max. 0.50</p> <p>Grünflächenziffer (GFZ): min. 0.40</p> <p>Bei Ergänzungen oder Erweiterungen von Bestandesbauten, kann die Baubehörde eine Reduktion der Grünflächenziffer auf 0.30 zulassen, wenn zusätzliche und eigenständige Wohneinheiten entstehen (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen).</p> <p>Bei Grundstücksflächen <math>\leq 500</math> m<sup>2</sup> kann die Baubehörde eine Reduktion der Grünflächenziffer auf 0.35 zulassen.</p> <p>Baumäquivalent anrechenbar (siehe §2 Abs. 3)</p> <p>Fassadenhöhe (Fh): 10.50 m</p>
5	Nutzungsbonus	<p>Im Sinne von §39 KBV kann die Baubehörde in folgenden Fällen einen Nutzungsbonus erteilen:</p> <p>a) Bei Erweiterungen von bestehenden Bauten, um zusätzliche, selbständige Wohneinheiten (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen) zu realisieren, kann maximal ein Bonus von 15% auf der zulässigen Überbauungsziffer erteilt werden (ÜZ total maximal 0.40 / Basis Baugesuch).</p> <p>b) Bei städtebaulich und wohnhygienisch guten, der Umgebung angepassten Arealüberbauung, kann ein Bonus für die Erhöhung der maximal zulässigen Geschosszahl um 1 (ein) Geschoss erteilt werden. Im Rahmen einer Voranfrage muss die Bauabsicht frühzeitig als Konzept mit einem Situationsplan und den massgebenden Ansichten der Planungsbehörde zur Vorprüfung eingereicht werden. Nach kommunaler Prüfung muss vor einer Baueingabe, ein seitens der Gemeinde festgelegtes und begleitetes Qualitätsverfahren (Workshopverfahren, Testplanung, Studienauftrag, Wettbewerb o.a.) durchgeführt werden.</p>

./.



- |   |                        |  |
|---|------------------------|--|
| 6 | Besondere Bestimmungen | Bei Neubauten ab 5 Wohneinheiten ist die Parkierung in einer Tiefgarage vorzusehen (ausgenommen Besucherparkplätze). |
| 7 | Empfindlichkeitsstufe  | ES II / Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet   |

---

<b>§ 8</b>	<b>Wohnzone 4-geschossig</b>	<b>W4</b>
------------	------------------------------	-----------

---

- |   |                              |   |
|---|------------------------------|---|
| 1 | Zweck                        | Wohnen - Erhaltung und Förderung einer verdichteten Bebauungsstruktur   |
| 2 | Nutzung                      | Zulässig sind Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.  |
| 3 | Bauweise                     | Wohnbauten; Neubauten von Ein- und Doppel Einfamilienhäusern sind nicht zugelassen  |
| 4 | Nutzungsziffern und Baumasse | <p>Geschosszahl maximal: 4</p> <p>Max. Überbauungsziffer (ÜZ): 0.30</p> <p>Min. Überbauungsziffer: 0.20 (nur für Neubauten)</p> <p>ÜZ für Unterniveaubauten max. 0.50</p> <p>Grünflächenziffer (GFZ): min. 0.40</p> <p>Bei Ergänzungen oder Erweiterungen von Bestandesbauten, kann die Baubehörde eine Reduktion der Grünflächenziffer auf 0.30 zulassen, wenn zusätzliche und eigenständige Wohneinheiten entstehen (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen).</p> <p>Bei Grundstücksflächen <math>\leq 500</math> m<sup>2</sup> kann die Baubehörde eine Reduktion der Grünflächenziffer auf 0.35 zulassen.</p> <p>Baumäquivalent anrechenbar (siehe §2 Abs. 3)</p> <p>Fassadenhöhe (Fh): 13.50 m</p> |
| 5 | Nutzungsbonus                | <p>Im Sinne von §39 KBV kann die Baubehörde in folgenden Fällen einen Nutzungsbonus erteilen:</p> <p>a) Bei Erweiterungen von bestehenden Bauten, um zusätzliche, selbständige Wohneinheiten (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen) zu realisieren, kann maximal ein Bonus von 15% auf der zulässigen Überbauungsziffer erteilt werden (ÜZ total maximal 0.35 / Basis Baugesuch).</p> <p>b) Bei städtebaulich und wohnhygienisch guten, der Umgebung angepassten Arealüberbauung, kann ein Bonus für die Erhöhung der maximal zulässigen Geschosszahl um 1 (ein) Geschoss erteilt werden Im Rahmen einer</p>  |

	Voranfrage muss die Bauabsicht frühzeitig als Konzept mit einem Situationsplan und den massgebenden Ansichten der Planungsbehörde zur Vorprüfung eingereicht werden. Nach kommunaler Prüfung muss vor einer Baueingabe, ein seitens der Gemeinde festgelegtes und begleitetes Qualitätsverfahren (Workshopverfahren, Testplanung, Studienauftrag, Wettbewerb o.a.) durchgeführt werden.
6 Besondere Bestimmungen	Bei Neubauten ist die Parkierung in einer Tiefgarage vorzusehen (ausgenommen Besucherparkplätze).
7 Empfindlichkeitsstufe	ES II / Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet

---

## § 9 Kernzone Erhaltung KER

---

1 Zweck	Erhaltung der ursprünglichen gemischten Siedlungs- und Nutzungsstruktur.
2 Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe sowie mässig störende und dem Charakter der Zone angepasste Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe
3 Bauweise	Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, Materialien, farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen.
4 Nutzungsziffern und Baumasse	<p>Geschosszahl maximal: 2</p> <p>Max. Überbauungsziffer (ÜZ): 0.35</p> <p>Min. Überbauungsziffer: -</p> <p>Grünflächenziffer (GFZ): min. 0.40</p> <p>Bei Ergänzungen oder Erweiterungen von Bestandesbauten, kann die Baubehörde eine Reduktion der Grünflächenziffer auf 0.30 zulassen, wenn zusätzliche und eigenständige Wohneinheiten entstehen (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen).</p> <p>Bei Grundstücksflächen <math>\leq 500</math> m<sup>2</sup> kann die Baubehörde eine Reduktion der Grünflächenziffer auf 0.35 zulassen.</p> <p>Baumäquivalent anrechenbar (siehe §2 Abs. 3)</p> <p>Fassadenhöhe (Fh): 7.50 m</p>
5 Nutzungsbonus	<p>Im Sinne von §39 KBV kann die Baubehörde in folgenden Fällen einen Nutzungsbonus erteilen:</p> <p>Bei Erweiterungen von bestehenden Bauten, um zusätzliche, selbständige ./.</p>

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| 6                        | Wohneinheiten (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen) zu realisieren, kann maximal ein Bonus von 15% auf der zulässigen Überbauungsziffer erteilt werden (ÜZ total maximal 0.40 / Basis Baugesuch). |
| 7 Besondere Bestimmungen | Vorgärten und Vorplätze sind in ihrer ursprünglichen Art zu erhalten bzw. wieder herzustellen.<br><br>Es gilt die Bestimmungen der überlagerten Ortsbildschutzzone (§20) zu beachten (u.a. Attikageschosse nicht zulässig).        |
| 8 Empfindlichkeitsstufe  | ES III   |

---

<b>§ 10</b>	<b>Kernzone</b>	<b>K</b>
-------------	-----------------	----------

---

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| 1 Zweck                        | Zentrumsbereich, gemischte Siedlungs- und Nutzungsstruktur  |
| 2 Nutzung                      | Zulässig sind Wohnbauten, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe   |
| 3 Bauweise                     | Mehrfamilienhäuser, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten  |
| 4 Nutzungsziffern und Baumasse | Geschosshöhe maximal:            4<br>Überbauungsziffer (ÜZ):            frei, nur Grenzabstände u. GFZ massgebend<br>Grünflächenziffer (GFZ):            min. 0.30<br>Baumäquivalent                        anrechenbar (siehe §2 Abs. 3)<br>Fassadenhöhe (Fh):                    13.50m  |
| 5 Nutzungsbonus                | Im Sinne von §39 KBV kann die Baubehörde in folgenden Fällen einen Nutzungsbonus erteilen:<br><br>Bei städtebaulich und wohnhygienisch guten, der Umgebung angepassten Arealüberbauung, kann ein Bonus für die Erhöhung der maximal zulässigen Geschosshöhe um 1 (ein) Geschoss erteilt werden. Im Rahmen einer Voranfrage muss die Bauabsicht frühzeitig als Konzept mit einem Situationsplan und den massgebenden Ansichten der Planungsbehörde zur Vorprüfung eingereicht werden. Nach kommunaler Prüfung muss vor einer Baueingabe, ein seitens der Gemeinde festgelegtes und begleitetes Qualitätsverfahren (Workshopverfahren, Testplanung, Studienauftrag, Wettbewerb o.a.) durchgeführt werden. |
| 6 Besondere Bestimmungen       | Im Erdgeschoss sind vorwiegend Geschäftsräume zu erstellen.<br><br>Grundsätzlich sind bei Neubauten Parkplätze unterirdisch, oberirdisch in Parkhäusern oder in die Gebäude integriert anzuordnen. Insbesondere sind bei arbeitsplatzorientierten Betrieben die Angestelltenplätze und bei ./..   |

	publikumsintensiven Betrieben die Kundenplätze so zu regeln. Die Baubehörde kann einen kleinen Teil des Parkplatzangebotes oberirdisch zulassen.
7 Empfindlichkeitsstufe	ES III

---

<b>§ 11</b>	<b>Kernzone Entwicklung</b>	<b>KEN</b>
-------------	-----------------------------	------------

---

1 Zweck	Die Kernzone Entwicklung bezweckt eine gezielte und qualitätsvolle Innenentwicklung an ausgezeichneten Stellen.
2 Nutzung	Grundsätzlich sind die Nutzungen der Kernzone zugelassen. Art und Intensität der Nutzung und Bebauung werden für jedes Gebiet separat konkretisiert festgelegt. Siehe Detailerläuterungen zu den einzelnen Gebieten <b>Beilage [2]</b>
3 Bauweise	Wird für jedes Gebiet separat festgelegt - siehe <b>Beilage [2]</b> .
4 Nutzungsziffern und Baumasse	Werden für jedes Gebiet separat festgelegt - siehe <b>Beilage [2]</b> .
5 Besondere Bestimmungen	Die Vorgaben im Konzept Dorfkern sind richtungsweisend.
6 Empfindlichkeitsstufe	ES III
7 Entwicklungsgebiete	A Kreuzplatz Nord B Kreuzplatz Süd C Steinmattportal D Areal Hauptstrasse 36 – 42 E Benediktusplatz

---

<b>§ 12</b>	<b>Spezialzonen</b>	<b>S</b>
-------------	---------------------	----------

---

1 Zweck	Regelung spezieller Bebauungs- und Nutzungsvorgaben.
2 Nutzung	Wird für jede Zone separat festgelegt.
3 Bauweise	Wird für jede Zone separat festgelegt.
4 Nutzungsziffern und Baumasse	Werden für jede Zone separat festgelegt.
5 Empfindlichkeitsstufe	ES II /Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet
6 Auflistung	1 Spezialzone „ehemaliges Zeughaus“ 2 Spezialzone „Areal Emmenhof“  Detailerläuterungen zu den einzelnen Zonen siehe <b>Beilage [3]</b>

---

## § 13 Gewerbezone mit Wohnnutzung Ga

---

1	Zweck	Gewerbe mit Wohnnutzung								
2	Nutzung	<p>In der Gewerbezone mit Wohnnutzung sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnbauten gestattet.</p> <p>Der Anteil der Wohnnutzungen ist auf 50% der Bruttogeschossfläche begrenzt. Eine ausschliessliche Lager- und Umschlagstätigkeit ist nicht zulässig.</p>								
3	Bauweise	keine Vorgabe								
4	Nutzungsziffern und Baumasse	<table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Überbauungsziffer (ÜZ):</td> <td>frei, nur Grenz- und Gebäudeabstände sowie GFZ massgebend</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer (GFZ):</td> <td>min. 0.25</td> </tr> <tr> <td>Baumäquivalent</td> <td>anrechenbar (siehe §2 Abs. 3)</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe (Fh):</td> <td>9.0 m</td> </tr> </table>	Überbauungsziffer (ÜZ):	frei, nur Grenz- und Gebäudeabstände sowie GFZ massgebend	Grünflächenziffer (GFZ):	min. 0.25	Baumäquivalent	anrechenbar (siehe §2 Abs. 3)	Fassadenhöhe (Fh):	9.0 m
Überbauungsziffer (ÜZ):	frei, nur Grenz- und Gebäudeabstände sowie GFZ massgebend									
Grünflächenziffer (GFZ):	min. 0.25									
Baumäquivalent	anrechenbar (siehe §2 Abs. 3)									
Fassadenhöhe (Fh):	9.0 m									
5	Besondere Bestimmungen	<p>Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Um eine gute Aussenraumqualität zu erreichen, sind die unüberbauten und ungenutzten Restflächen naturnah zu gestalten.</p> <p>Grundsätzlich sind bei Neubauten Parkplätze unterirdisch, oberirdisch in Parkhäusern oder in die Gebäude integriert anzuordnen. Insbesondere sind bei arbeitsplatzorientierten Betrieben die Angestelltenplätze und bei publikumsintensiven Betrieben die Kundenplätze so zu regeln. Die Baubehörde kann einen kleinen Teil des Parkplatzangebotes oberirdisch zulassen. Die Baubehörde kann Ausnahmen und Abweichungen hinsichtlich der Parkierung zulassen, sofern diese nachvollziehbar mit erschwerten, betrieblichen Abläufen begründet werden.</p>								
6	Empfindlichkeitsstufe	ES III								

---

## § 14 Gewerbezone ohne Wohnnutzung Gb

---

1	Zweck	Gewerbe						
2	Nutzung	<p>In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ohne Wohnnutzungen (ausgenommen Betriebs notwendige Wohnungen gemäss §32 PBG) gestattet.</p> <p>Eine ausschliessliche Lager- und Umschlagstätigkeit ist nicht zulässig.</p>						
3	Bauweise	keine Vorgabe						
4	Nutzungsziffern und Baumasse	<table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Überbauungsziffer (ÜZ):</td> <td>frei, nur Grenz- und Gebäudeabstände sowie GFZ massgebend</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer (GFZ):</td> <td>min. 0.15</td> </tr> <tr> <td colspan="2">./.</td> </tr> </table>	Überbauungsziffer (ÜZ):	frei, nur Grenz- und Gebäudeabstände sowie GFZ massgebend	Grünflächenziffer (GFZ):	min. 0.15	./.	
Überbauungsziffer (ÜZ):	frei, nur Grenz- und Gebäudeabstände sowie GFZ massgebend							
Grünflächenziffer (GFZ):	min. 0.15							
./.								

	Baumäquivalent	nicht anrechenbar
	Fassadenhöhe (Fh):	12.0 m
5 Besondere Bestimmungen	Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Um eine gute Aussenraumqualität zu erreichen, sind die unüberbauten und ungenutzten Restflächen naturnah zu gestalten.	
	Attikageschosse nicht zulässig.	
6 Energiegewinnung	Bei Neubauten, Umbauten und Umnutzungen sind die Dachflächen, sofern es die Ausrichtung und die äusseren Gegebenheiten erlauben, für die Erstellung von Energiegewinnungsanlagen mindestens vorzubereiten und wenn immer möglich zu nutzen. Falls eine Energiegewinnung nachweislich nicht möglich ist oder in begründeten Fällen zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden soll, sind die Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Baubehörde entscheidet im Einzelfall über die Dachflächennutzung.	
7 Empfindlichkeitsstufe	8	ES III

---

## § 15

## Industriezone

I

1 Zweck	Erhaltung und Entwicklung bestehender Betriebsstandorte	
2 Nutzung	Industrie-, Dienstleistungs-, und Gewerbebetriebe ohne Wohnnutzung (ausgenommen Betriebs notwendige Wohnungen gemäss §32 PBG) gestattet	
3 Bauweise	keine Vorgabe	
4 Nutzungsziffern und Baumasse	Überbauungsziffer (ÜZ):	frei, nur Grenz- und Gebäudeabstände sowie GFZ massgebend
	Grünflächenziffer (GFZ):	min. 0.05
	Baumäquivalent	nicht anrechenbar
	Fassadenhöhe (Fh):	16.50 m
5 Besondere Bestimmungen	Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagplätze überdeckt und/oder wirkungsvoll umpflanzt werden.	
	Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Um eine gute Aussenraumqualität zu erreichen, sind die unüberbauten und ungenutzten Restflächen naturnah zu gestalten.	
	Grundsätzlich sind Parkplätze unterirdisch, oberirdisch in Parkhäusern oder in die Gebäude integriert anzuordnen. Insbesondere sind bei arbeitsplatzorientierten Betrieben die Angestelltenplätze und bei publikumsintensiven Betrieben die Kundenplätze so zu regeln. Die Baubehörde kann einen kleinen Teil des Parkplatzangebotes oberirdisch zulassen. Die Baubehörde kann Ausnahmen und Abweichungen hinsichtlich der Parkierung zulassen, sofern ./.	

	diese nachvollziehbar mit erschwerten, betrieblichen Abläufen begründet werden.
	Attikageschoss nicht zulässig
6 Energiegewinnung	Bei Neubauten, Umbauten und Umnutzungen sind die Dachflächen, sofern es die Ausrichtung und die äusseren Gegebenheiten erlauben, für die Erstellung von Energiegewinnungsanlagen mindestens vorzubereiten und wenn immer möglich zu nutzen. Falls eine Energiegewinnung nachweislich nicht möglich ist oder in begründeten Fällen zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden soll, sind die Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Baubehörde entscheidet im Einzelfall über die Dachflächennutzung.
7 Empfindlichkeitsstufe	ES IV

---

<b>§ 16</b>	<b>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b>	<b>ÖBA</b>
-------------	--	------------

---

1 Zweck	Sicherung der für die öffentlichen Bauten und Anlagen benötigten Flächen	
2 Nutzung	öffentliche sowie öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen	
3 Bauweise	keine Vorgabe	
4 Nutzungsziffern und Baumasse	Überbauungsziffer (ÜZ):	frei, nur Grenz- und Gebäudeabstände sowie GFZ massgebend
	Grünflächenziffer (GFZ):	min. 0.20
	Baumäquivalent	anrechenbar (siehe §2 Abs. 3)
	Fassadenhöhe (Fh):	13.50 m
5 Besondere Bestimmungen	Land in dieser Zone ist der Abtretungspflicht gemäss §34 PBG und §§42 ff PBG unterstellt. Neue, gemeindeeigene Liegenschaften sind mit Solaranlagen (Strom, Wärme) zu ergänzen. Dort wo dies technisch nicht sinnvoll ist (geringer Wirkungsgrad wegen schattigem Standort / kleine Gebäude, Nebenbauten) und es die Gestaltung zulässt, sind die Dächer extensiv zu begrünen.	
6 Empfindlichkeitsstufe	ES II / Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet	

---

<b>§ 17</b>	<b>Zone für Freizeit und Erholung</b>	<b>F+E</b>
-------------	---------------------------------------	------------

---

1 Zweck	Erhaltung, Erneuerung und bedarfsgerechte Erweiterung von Bauten und Anlagen für die Freizeit und Erholung.	
---------	---	--

- |   |                       |   |
|---|-----------------------|---|
| 2 | Nutzung               | Es sind Grün- und Parkanlagen, Spielplätze, Grillstellen, Anbauten, 1-geschossige Klein- und Nebenbauten, neue Anlagen zur Abfallentsorgung sowie neue sanitäre Einrichtungen und Anlagen zulässig, sofern sie dem Zonenzweck dienen. Nicht zulässig ist die Erstellung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze. |
| 3 | Empfindlichkeitsstufe | ES II   |

### 3. Eingeschränkte Bauzonen

---

<b>§ 18</b>	<b>Freihaltezone</b>	<b>F</b>
-------------	----------------------	----------

---

- |   |                              |  |
|---|------------------------------|--|
| 1 | Zweck                        | Sicherung von Grünelementen innerhalb der Siedlung   |
| 2 | Nutzung                      | Grün- und Parkanlagen, Hecken, Böschungen  |
| 3 | Bauweise                     | keine Vorgabe  |
| 4 | Nutzungsziffern und Baumasse | In der Freihaltezone sind Kleinbauten und Anlagen gestattet, sofern sie dem jeweiligen Zweck der Freihaltung entsprechen.  |
| 5 | Besondere Bestimmungen       | Die Freihaltezone ist möglichst gut zu durchgrünen und vorzugsweise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind ausschliesslich standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben. |
| 6 | Empfindlichkeitsstufe        | keine  |

### 4. Nicht - Bauzonen

---

<b>§ 19</b>	<b>Landwirtschaftszone</b>	<b>LW</b>
-------------	----------------------------	-----------

---

- |   |         |   |
|---|---------|---|
| 1 | Zweck   | Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutze von Natur und Landschaft  |
| 2 | Nutzung | Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstproduktion sowie überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen von RPG und PBG. |

./.



3	Bauweise	Sämtliche bauliche Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, Materialien, farbliche Gestaltung) an den ortsüblichen, bestehenden Strukturen zu orientieren und einzuordnen. Neue Baukörper dürfen nicht nachteilig in Erscheinung treten und haben sich auch in Bezug auf die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung in das Landschaftsbild einzuordnen. Abweichungen zur Bauweise sind ausschliesslich bei Klein- und Nebenbauten zulässig.
4	Nutzungsziffern und Baumasse	Es gelten die Vorgaben nach KBV.
5	Besondere Bestimmungen	Ein neuer Standort ist in Abwägung sämtlicher Interessen zu wählen. Bauten ausserhalb der Bauzone bedürfen einer Bewilligung des kantonalen Bau- und Justizdepartementes.
6	Empfindlichkeitsstufe	ES III

## 5. Schutzzonen

§ 20	Ortsbildschutzzone	OBS
1	Zweck	Der Perimeter der Ortsbildschutzzone grenzt das schützenswerte Orts- und Strassenbild ab. Es soll in seiner Eigenart erhalten bleiben und durch entsprechende Massnahmen die baulich und historisch wertvollen Bauten inklusive ihrer Umgebung schützen.
2	Nutzung	Es gelten die jeweiligen Nutzungsvorgaben der entsprechenden Bauzone.
3	Bauweise	Zur langfristigen Bewahrung des Ortsbildes sollen die bestehenden Bauten wenn immer möglich in ihrer Substanz und ihrem Charakter erhalten bleiben. Zur langfristigen Bewahrung des Ortsbildes müssen sich Ersatzneubauten in Bezug auf die Volumetrie, Stellung im Raum und Stellung zur Strasse an den bestehenden Gebäuden orientieren und in ähnlichen Proportionen erstellt werden. Um-, An- und Neubauten haben sich typologisch in die bestehenden Strukturen einzuordnen und dürfen nicht negativ in Erscheinung treten. Flachdächer sind bei Hauptbauten (Neubauten / Ersatzneubauten) nicht zulässig.
4	Nutzungsziffern und Baumasse	Es gelten die jeweiligen Nutzungsvorgaben der entsprechenden Bauzone. Die Baubehörde kann im Interesse einer optimalen Einpassung der Bauten abweichende Baumasse zulassen oder vorschreiben.

- |   |                        |   |
|---|------------------------|---|
| 5 | Besondere Bestimmungen | Baugesuche innerhalb der Ortsbildschutzzone sind dem Amt für Raumplanung (Fachstelle Ortsbildschutz) zur Stellungnahme einzureichen. Spezifische Auflagen zur Gestaltung können im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren erfolgen. |
| 6 | Empfindlichkeitsstufe  | Es gelten die jeweiligen Nutzungsvorgaben der entsprechenden Bauzone.   |

---

<b>§ 21</b>	<b>Grundwasserschutzzone</b> <i>(kommunal)</i>	<b>GS</b>
-------------	--	-----------

---

- |   |                              |  |
|---|------------------------------|--|
| 1 | Zweck                        | Die Grundwasserschutzzonen dienen dem Schutz der im öffentlichen Interesse liegenden Grundwasserfassungen.   |
| 2 | Nutzung                      | Gemäss Schutzzonenreglement eingeschränkte Nutzung der überlagerten Zone.  |
| 3 | Bauweise                     | Es sind Bauten und Anlagen zulässig, welche zur Betreibung der Grundwasserfassung und Trinkwasserversorgung erforderlich sind. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen Instand gehalten, ersetzt oder erweitert werden. |
| 4 | Nutzungsziffern und Baumasse | keine Vorgaben   |
| 5 | Besondere Bestimmungen       | Es gelten die Bestimmungen und Nutzungsbeschränkungen der jeweils aktuellen Schutzzonenreglemente sowie die zugehörigen Schutzzonenpläne.  |

---

<b>§ 22</b>	<b>Uferschutzzone</b> <i>(kommunal)</i>	<b>US</b>
-------------	---	-----------

---

**Innerhalb der Bauzone**

- |   |                        |  |
|---|------------------------|--|
| 1 | Zweck                  | Erhalten, Fördern, Schaffen von naturnahen Ufern mit standortgerechter, einheimischer Ufervegetation, Freihalten von Bauten und Anlagen und Gewährleisten des Hochwasserschutzes.  |
| 2 | Nutzung                | Die Uferschutzzone ist extensiv zu nutzen. Im Gewässerraum sind nur im öffentlichen Interesse liegende, standortgebundene Anlagen zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere: Lagern von Material, Silageballen und Abfälle aller Art, Errichten von Holzlagern, Lagern von Kompost, Errichten von Zäunen und Gartenanlagen. |
| 3 | Unterhalt              | Unterhaltsmassnahmen sind zulässig (Unterhaltskonzept Gewässer). Verjüngung/Durchforstung von Ufergehölzen (Bäume) sind vom Kreisförster anzuzeichnen.   |
| 4 | Besondere Bestimmungen | Es gelten die entsprechenden Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung./.  |

-nung (GSchV) bzw. der Chemikalienrisikoreduktionsverordnung (CHemRRV). Terrain- und Uferveränderungen, soweit sie nicht der Renaturierung/Revitalisierung oder dem Gewässerunterhalt dienen, sind nicht zulässig.

#### **Ausserhalb der Bauzone**

- |   |                        |  |
|---|------------------------|--|
| 1 | Zweck                  | Sichern des Gewässerraumes.  |
| 2 | Bewirtschaftung        | Die Uferschutzzone ist grundsätzlich als extensives Grünland zu nutzen. Wenn die Uferschutzzone landseitig über Erschliessungswege und –strassen hinausreicht, bestehen keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bei Acker- oder Grünland. Der Bewirtschafter hat aber dafür zu sorgen, dass keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen. Dazu hat er, neben den allgemeinen Sorgfaltspflichten, ab Fahrbahnrand einen Pufferstreifen in Form eines Grasstreifens von 1.0m Breite anzulegen. |
| 3 | Besondere Bestimmungen | Bauten/Anlagen sind nur zulässig, wenn ihr Zweck einen Standort am Ufer erfordert. Dies gilt auch für Terrain- und Uferveränderungen, soweit sie nicht der Renaturierung/Revitalisierung oder dem Gewässerunterhalt dienen.  |

---

<b>§ 23</b>	<b>Waldrandschutzzone</b> <i>(kommunal)</i>	<b>WS</b>
-------------	---	-----------

---

- |   |                        |   |
|---|------------------------|---|
| 1 | Zweck                  | Schutz der Waldränder vor baulicher Ausnützung<br>Erhaltung bzw. Aufwertung des Übergangsbereiches zwischen Wald, offenem Land und Bauzone  |
| 2 | Nutzung                | Naturnahe, landwirtschaftliche Bewirtschaftung  |
| 3 | Bauverbot              | In der Waldrandschutzzone dürfen keine Bauten und Anlagen, auch keine Kleinbauten nach §3 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand erstellt werden. Dazu zählen unter anderem Gartenhäuschen, Sitzbänke, Einfriedungen, Kompostsilos, Sitz- oder Grillplätze sowie keine Wege und/oder Strassen |
| 4 | Besondere Bestimmungen | Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie der Aufwertung der Waldränder als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen.<br><br>Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel und ihnen gleichgestellte Erzeugnisse ist nicht zulässig.   |

---

§ 24	Landschaftsschutzzone <i>(kommunal)</i>	LSS
------	---	-----

---

- |             |  |
|-------------|--|
| 1 Zweck     | <p>Grossräumige Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammern mit ihren Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen, Bachläufen und Waldrändern</p> <p>Die kommunale Landschaftsschutzzone „LSS“ ist der Landwirtschaftszone "LW" überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart, der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung sowie der Erhaltung der Hecken, Bäume, Bachläufe und Waldrändern.</p>  |
| 2 Nutzung   | <p>Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone.</p> <p>Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.</p>   |
| 3 Ausnahmen | <p>Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Drainagesanierungen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p> |

---

§ 25	Naturschutzzone <i>(kommunal)</i>	-
------	-----------------------------------	---

---

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| 1 Zweck                  | <p>Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.</p>   |
| 2 Besondere Bestimmungen | <p>Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind unzulässig, soweit sie nicht zur Erreichung des Schutzzieles erforderlich sind.</p> <p>Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel und ihnen gleichgestellte Erzeugnisse; Campieren, Feuer entfachen, Aussetzen von Tieren und Pflanzen, Verlassen der Wege sowie alle anderen Massnahmen, die dem Schutzziel zuwiderlaufen, sind nicht gestattet.</p> <p>Die kommunalen Naturschutzgebiete zählen zu den geschützten Naturobjekten (siehe auch §32). Die Naturobjekte sind im Zonen- sowie im Gesamtplan verbindlich, sowie im Übersichtsplan des Naturinventars orientierend ./.</p> |

dargestellt. Die zugehörigen Objektblätter mit den Detailbeschrieben sind im Bericht Naturinventar enthalten.

## 6. Gebiete

---

### § 26 belastete Standorte

---

- |   |                    |  |
|---|--------------------|--|
| 1 | Beschreibung       | Bei Kenntnis oder bei einem Verdacht auf Verunreinigung des Bodens oder des mineralischen Untergrundes wird ein Gebiet als belasteter Standort bezeichnet.   |
| 2 | Kartierung         | Belastete Standorte werden gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (SR 814.680) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) verzeichnet und durch die kantonalen Fachstellen des Amtes für Umwelt nachgeführt. Dieser Kataster ist öffentlich zugänglich und unter <u>dem kantonalen Geoportal</u> einsehbar. Die belasteten Standorte werden nicht in den kommunalen Plänen dargestellt. |
| 3 | Handlungsanweisung | Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlasten-Voruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen.   |

---

### § 27 Schadstoffbelastete Böden

---

- |   |                    |  |
|---|--------------------|--|
| 1 | Beschreibung       | Mit Schadstoffen belastete Böden werden gemäss §132 Abs. 1 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) durch das Amt für Umwelt im „Verzeichnis über schadstoffbelasteten Böden VSB“ erfasst.  |
| 2 | Kartierung         | Im VSB sind Böden erfasst, die gemäss der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBB0) schadstoffbelastet sind oder bei denen ein begründeter Hinweis auf eine Schadstoffbelastung vorliegt. Die aktualisierten Flächen sind im kantonalen Geoportal einsehbar.         |
| 3 | Handlungsanweisung | Bei Bauvorhaben innerhalb des „Prüfperimeters Bodenabtrag“ gelangt §136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden am Ort der Entnahme weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss. |

---

## § 28 Vorranggebiet Natur u. Landschaft *(kommunal)* N+L

---

- 1 Zweck Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen, erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- 2 Besondere Bestimmungen Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt.
- Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die vom Gemeinderat beauftragte Instanz sicher zu stellen.
- Die kommunalen Vorranggebiete zählen zu den geschützten Naturobjekten (siehe auch §32). Die Naturobjekte sind im Zonen- sowie im Gesamtplan verbindlich, sowie im Übersichtsplan des Naturinventars orientierend dargestellt. Die zugehörigen Objektblätter mit den Detailbeschrieben sind im Bericht Naturinventar enthalten.

---

## § 29 Naturgefahren

---

- 1 Erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich) Neubauten sind nicht zulässig. Für bestehende Bauten sind die notwendigen Massnahmen einzelfallweise und unter Abwägung aller Interessen abzuklären (zum Beispiel bauliche Massnahmen, Notfallplanung). Dabei hat die Baubehörde mit der Koordinationsstelle Naturgefahren zusammen zu arbeiten.
- Vorgesehene Schutzmassnahmen an Einzelobjekten dürfen das Risiko für benachbarte Parzellen nicht vergrössern.
- 2 Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- 1 Allgemeine Informationen
- Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Das heisst, Bauten und Anlagen, ...
- in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind.
  - an welchen beziehungsweise durch welche grosse Folgeschäden auftreten können wie z.B. Lager gefährlicher Stoffe.
  - an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind.
  - Vorgesehene Schutzmassnahmen an Einzelobjekten dürfen das Risiko für benachbarte Parzellen nicht vergrössern.
- 2 Überschwemmung/Übersarung
- Bei Gefahr durch Überschwemmung/Übersarung sind die Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge etc.) zu den Untergeschossen erhöht ./.

auszuführen oder wasserdicht auszubilden. Wertkonzentrationen und Lagern von umweltgefährdenden Materialien im Untergeschoss sind zu vermeiden. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern.

#### 4 Zuständigkeit

Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechenden vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die Baubehörde prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen. Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs verlangen.

#### 3 Geringe Gefährdung (Hinweisbereich)

Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen.

Bei sensiblen Objekten sind Schutzmassnahmen gemäss Gebotsbereich vorzusehen. Die Baubehörde informiert die Bauherren entsprechend.

#### 4 Oberflächenabfluss

Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes auf.

Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.

Die kommunale Baubehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die kommunale Baubehörde weitergehende Massnahmen verlangen.

## 7. Einzelobjekte

### § 30

### Kulturobjekte

#### 1 Grundsatz

Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege und solche, die kommunal geschützte, schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, der kommunalen Baubehörde zur Genehmigung zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten, inklusive deren Umgebung, sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit den zuständigen Behörden abzusprechen. Diese Bauvorhaben verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.

- 2 geschützte Objekte Die im Zonenplan als kantonal geschützt bezeichneten und in der **Beilage [4]** zum Zonenreglement aufgeführten Objekte stehen unter kantonalem Schutz gemäss §122 ff PGB. Die Sicherung des Bestandes, d.h. Erhalt und Pflege dieser Kulturobjekte richtet sich nach der kantonalen Schutzverfügung.
- Die im Zonenplan als kommunal geschützt bezeichneten und in der **Beilage [4]** zum Zonenreglement aufgeführten Objekte wurden im Zuge eines Gestaltungsplanverfahrens durch die Gemeinde geschützt. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form und in ihrer alten Bausubstanz im Äusseren möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn eine Sanierung nachweislich nicht mehr möglich ist.
- 3 schützenswerte Objekte Bei den im Zonenplan und in der **Beilage [4]** als schützenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, die als Einzelobjekt oder als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form und in ihrer alten Bausubstanz im Äusseren möglichst ungeschmälert zu erhalten. Vor der Erteilung einer Baubewilligung ist jeweils deren Unterschutzstellung nach §2 Abs. 2 der kantonalen Kulturdenkmälerverordnung zu prüfen. Wird keine formelle Unterschutzstellung verfügt, gelten die Bestimmungen über die erhaltenswerten Objekte.
- 4 erhaltenswerte Objekte Die im Zonenplan und in der **Beilage [4]** bezeichneten erhaltenswerten Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild von Bedeutung sind. Sie sollen wenn immer möglich in ihre Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung sowie in ihrer äusseren Bausubstanz erhalten bleiben wichtig. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn eine Sanierung nachweislich nicht mehr möglich ist. Für Um- und allfällige Neubauten sind die bestehenden Gebäudedimensionen und –volumen sowie Lage und Stellung massgebend. Die im Plan bezeichneten Einfriedigungen, Mauern und Brunnen sind als Bestandteil der Aussenraumgestaltung nach Möglichkeit zu erhalten.
- 5 Auflistung gemäss Eintrag Zonenplan siehe **Beilage [4]**

---

## § 31

## Naturobjekte

---

- 1 geschützte Naturobjekte Geschützte Naturobjekte (z.B. Hecken, Uferbestockungen, Bäche, Feuchtgebiete) dürfen weder entfernt noch gemindert noch beeinträchtigt werden. Sie sind sachgemäss zu unterhalten. Sofern das Naturobjekt nicht der Gemeinde gehört, ist in der Regel eine Vereinbarung zur Pflege und einem allfälligen Ersatz mit den Eigentümern zu treffen.
- ./.



- 2 erhaltenswerte Naturobjekte Erhaltenswerte Naturobjekte (Hosteten, Bäume, artenreiche Wiesen, Feldraine und ihnen gleichgestellte Strukturen) sind nach Möglichkeit zu erhalten. Sie sind sachgemäss zu unterhalten. Sofern das Naturobjekt nicht der Gemeinde gehört, ist in der Regel eine Vereinbarung zur Pflege und einem allfälligen Ersatz mit den Eigentümern zu treffen.
- 3 erhaltenswerte Bäume Massnahmen, welche den Erhalt der erhaltenswerten Bäume gefährden, sind untersagt (z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen). Abgänge sind am gleichen oder an einem gleichwertigen Ort in der Nähe mit einheimischen und standorttypischen Bäumen zu ersetzen.
- Die Angaben bezüglich Ersatzstandort infolge Bauvorhaben sind Bestandteile des Baugesuchs. Bei der Beseitigung (nur aus zwingenden Gründen erlaubt wie Krankheit, Alter, Gefährdung, Problem für Gebäude, Verhinderung von konkretem Bauobjekt) ist eine Genehmigung der Baubehörde notwendig.
- Bei Ersatzpflanzungen von erhaltenswerten, markanten Einzelbäumen wird eine fachkundige Person (Eintrag bei «Bund Schweizer Baumpflege») beigezogen.
- 4 Besondere Bestimmungen Die Naturobjekte sind im Zonen- sowie im Gesamtplan verbindlich, sowie im Übersichtsplan des Naturinventars orientierend dargestellt. Die zugehörigen Objektblätter mit den Detailbeschrieben sind im Bericht Naturinventar enthalten.

## 8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

---

### § 32 Verfahren

---

- 1 Erlass Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§15 ff PBG.

### § 33 Inkrafttreten und Übergangsrecht

---

- 1 In Kraft treten Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
- 2 Anwendungsbereich Das Reglement findet in allen Verfahren Anwendung, in welchen nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

### § 34 Aufhebung des alten Rechts

---

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden, früheren Bestimmungen aufgehoben. Dies betrifft insbesondere das Zonenreglement mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 689 vom 4.4.2000

## Beilagen

- [1] Auflistung rechtsgültiger Gestaltungspläne und Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
- [2] Detailerläuterungen der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
- [3] Detailerläuterungen der Spezialzonen
- [4] Auflistung der Kulturobjekte

# **Beilage [1]**

Auflistung rechtsgültiger Gestaltungspläne und Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

**öffentliche Auflage**

Derendingen, 19.01.2024

---

# 1 rechtsgültige Gestaltungspläne

---

<b>Bezeichnung</b>		<i>Nr. Planregister ARP</i>
GP Hochhaus und Hotel Restaurant Emmenbrücke	RRB Nr. 443 vom 27.1.1967	47-23-P
GP Mühle	RRB Nr. 2278 vom 30.4.1974	47-47-P
GP "Weihermatt"	RRB Nr. 689 vom 8.3.1983	47-76-P
GP "Weihermatt"	RRB Nr. 862 vom 27.3.1984	47-83-P
GP "Löhr"	RRB Nr. 2356 vom 27.11.1984	47-85-P
GP Coop Center	RRB Nr. 1078 vom 15.4.1986	47-92-P
GP Wohnsiedlung "Weihermatt" / 3. Etappe	RRB Nr. 1693 vom 28.6.1988	47-100-P
GP Arbeitersiedlung "Elsässli"	RRB Nr. 1240 vom 14.4.1992	47/117-P
GP Wohnsiedlung "Weihermatt"	RRB Nr. 3987 vom 7.12.1993	47-123-P
GP Elsässli West	RRB Nr. 220 vom 19.2.2001	47-136-P
GP Textilgasse	RRB Nr. 2392 vom 3.12.2002	47-140-P
GP Steinmattstrasse	RRB Nr. 783 vom 5.5.2003	47-143a-P
LWGP Oeschhof (Perimeter ungefähr)	RRB Nr. 2021 vom 4.10.2005	47-154-P
GP Bahnhofstrasse GB Nr. 3111, 2401 und 170	RRB Nr. 998 vom 8.6.2010	47-168-P
GP Alters- und Pflegeheim, Überbauung Landhausareal	RRB Nr. 982 vom 22.5.2012	47-172-P
GP Schoeller Areal	RRB Nr. 2314 vom 27.11.2012	47-173-P
GP Service- und Dienstleistungszentrum "Wissensteinfeld"	RRB Nr. 1642 vom 23.9.2014	47-179-P
GP Emmenhof	RRB Nr. 570 vom 28.3.2017	47-185-P
GP Steinmattportal GB Nr. 653, 654, 655 und 656	RRB Nr. 1038 vom 25.6.2018	47-203-P

---

## 2 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

---

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Grundnutzung</b>
1	Entwicklungsgebiet Kreuzplatz Nord	Kernzone Entwicklung
2	Entwicklungsgebiet Kreuzplatz Süd	Kernzone Entwicklung
3	Entwicklungsgebiet Areal Hauptstrasse 36 – 42	Kernzone Entwicklung
4	Entwicklungsgebiet Benediktusplatz	Kernzone Entwicklung

# **Beilage [2]**

Detailerläuterungen der Gebiete mit  
Gestaltungsplanpflicht

**öffentliche Auflage**

Derendingen, 19.01.2024

---

## A Kreuzplatz Nord

---

Planungsabsicht	Die Überbauung Kreuzplatz bildet das Eingangstor zum Dorfkern vom Derendingen und hat somit eine grosse städtebauliche Bedeutung. Die Bebauung an dieser prominenten, aber vom Verkehr geprägten Lage soll die Kreuzung betonen und ins Dorfzentrum leiten. Grundsätzlich ist eine strassenbegleitende, geschlossene Bauweise entlang der Luzern- und der Bahnhofstrasse vorzusehen. Im Kreuzungsbereich ist ein Akzent mit höherer Geschosshöhe denkbar, wobei die Massstäblichkeit der umgebenden Bebauung zu berücksichtigen ist.	
1 Nutzung	Es sind Wohnungsbauten, Geschäftsbauten, Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbe und öffentliche Nutzungen zulässig. Im Erdgeschoss sind nur in den rückwärtigen Bereichen (nicht Strassen seitig entlang der Ortsdurchfahrten Luzernstrasse oder Bahnhofstrasse) Wohnnutzungen erlaubt. In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen zulässig.	
2 Grundnutzung	Kernzone Entwicklung	
3 Baumasse	Geschosshöhe	min. 4 Geschosse; Akzent an Kreuzung mit maximal 6 Geschossen (definitive Geschosshöhe ist im Qualitätsverfahren zu ermitteln)
	Überbauungsziffer (ÜZ)	frei; nur Grenz- und Gebäudeabstände und GFZ
	Grünflächenziffer (GFZ)	min. 0.30
	Baumäquivalent	anrechenbar (siehe §2 Abs. 3)
	Fassadenhöhe (Fh):	13.50m bis 19.50m
4 Parkierung	Grundsätzlich sind Parkplätze unterirdisch, oberirdisch in Parkhäusern oder in die Gebäude integriert anzuordnen. Insbesondere sind bei arbeitsplatzorientierten Betrieben die Angestelltenplätze und bei publikumsintensiven Betrieben die Kundenplätze so zu regeln. Die Baubehörde kann einen kleinen Teil des Parkplatzangebotes oberirdisch zulassen.	
5 Umgebung	Aufgrund der verkehrstechnischen Lage gilt es im Bereich Kreuzplatz allfällige Bedürfnisse für Fussgänger abzuklären und bei der Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes bei Bedarf sicher zu stellen.	
6 Qualitätssicherung	Für die Bebauung ist ein Qualitätsverfahren (Wettbewerb; Testplanung, etc.) über das gesamte Areal durchzuführen. Das Resultat ist in einem Gestaltungsplan umzusetzen.	



---

## B Kreuzplatz Süd

---

Planungsabsicht	Die Überbauung Kreuzplatz bildet das Eingangstor zum Dorfkern vom Derendingen und hat somit eine grosse städtebauliche Bedeutung. Die Bebauung an dieser prominenten, aber vom Verkehr geprägten Lage soll die Kreuzung betonen und ins Dorfzentrum leiten. Grundsätzlich ist eine strassenbegleitende, geschlossene Bauweise entlang der Luzern- und der Hauptstrasse vorzusehen. Im Kreuzungsbereich ist ein Akzent mit höherer Geschosshöhe denkbar, wobei die Massstäblichkeit der umgebenden Bebauung zu berücksichtigen ist.	
1 Nutzung	Es sind Wohnungsbauten, Geschäftsbauten, Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbe und öffentliche Nutzungen zulässig. Im Erdgeschoss sind nur in den rückwärtigen Bereichen (nicht Strassen seitig entlang der Ortsdurchfahrten Luzernstrasse oder Hauptstrasse) auch Wohnnutzungen erlaubt. In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen zulässig.	
2 Grundnutzung	Kernzone Entwicklung	
3 Baumasse	Geschosshöhe	min. 4 Geschosse; Akzent an Kreuzung mit maximal 6 Geschossen (definitive Geschosshöhe ist im Qualitätsverfahren zu ermitteln)
	Überbauungsziffer (ÜZ)	frei; nur Grenz- und Gebäudeabstände und GFZ
	Grünflächenziffer (GFZ)	min. 0.30
	Baumäquivalent	anrechenbar (siehe §2 Abs. 3)
	Fassadenhöhe (Fh):	13.50m bis 19.50m
4 Parkierung	Grundsätzlich sind Parkplätze unterirdisch, oberirdisch in Parkhäusern oder in die Gebäude integriert anzuordnen. Insbesondere sind bei arbeitsplatzorientierten Betrieben die Angestelltenplätze und bei publikumsintensiven Betrieben die Kundenplätze so zu regeln. Die Baubehörde kann einen kleinen Teil des Parkplatzangebotes oberirdisch zulassen.	
5 Umgebung	Aufgrund der verkehrstechnischen Lage gilt es im Bereich Kreuzplatz allfällige Bedürfnisse für Fussgänger abzuklären und bei der Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes bei Bedarf sicher zu stellen. Für die Elektrizitätsversorgung wird im Bereich Kreuzplatz eine neue Trafostation erforderlich. Bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes ist mit dem Energieversorger Rücksprache zu nehmen und der Platzbedarf sicher zu stellen.	
6 Qualitätssicherung	Für die Bebauung ist ein Qualitätsverfahren (Wettbewerb; Testplanung, etc.) über das gesamte Areal durchzuführen. Das Resultat ist in einem Gestaltungsplan umzusetzen.	

---

**C Steinmattportal**

---

- |   |                        |   |   |
|---|------------------------|---|---|
| 1 | Nutzung                | Es sind öffentliche Bauten, Wohnbauten sowie massig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. |   |
| 2 | Grundnutzung           | Kernzone 4-geschossig   |   |
| 3 | Baumasse               | Geschosszahl  | max. 6  |
|   |                        | Überbauungsziffer (ÜZ)  | frei; es gelten nur die im Gestaltungsplan definierten Grenz- und Gebäudeabstände sowie die GFZ |
|   |                        | Grünflächenziffer (GFZ)   | min. 0.20   |
| 4 | Besondere Bestimmungen | Es gelten die Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Überbauung Steinmattportal“ RRB 1038 vom 25.06.2018. |   |

---

**D Areal Hauptstrasse 36 – 42**


---

Planungsabsicht	Eine Bebauung mit 3 bis 4-geschossigen freistehenden, und quer zur Hauptstrasse platzierten Gebäuden nimmt den Rhythmus und die Struktur der umgebenden Bebauung auf. Kopfbauten sollen auf den gegenüberliegenden zentralen Platz (Pestalozziplatz) ausgerichtet werden. Ein Attikageschoss ist nur möglich, wenn es von allen Fassaden klar zurückversetzt ist und sich in der Materialisierung vom Hauptvolumen abhebt. Die Zwischenbereiche zwischen den Bauten sind durchlässig zu gestalten, so dass Durchblicke in rückwärtigen Grünraum möglich sind.	
1 Nutzung	Es sind Wohnungsbauten, Geschäftsbauten, Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbe und öffentliche Nutzungen zulässig. Im Erdgeschoss sind nur in den rückwärtigen Bereichen (nicht Strassen seitig entlang der Hauptstrasse) auch Wohnnutzungen erlaubt. In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen zulässig.	
2 Grundnutzung	Kernzone Entwicklung	
3 Baumasse	Geschosszahl	4 Geschosse. Ein Attika ist nur möglich, wenn es von allen Fassaden mindestens 2m zurückversetzt ist.
	Überbauungsziffer (ÜZ)	frei; nur Grenz- und Gebäudeabstände und GFZ
	Grünflächenziffer (GFZ)	min. 0.30
	Baumäquivalent	anrechenbar (siehe §2 Abs. 3)
	Fassadenhöhe (Fh):	13.50m
4 Parkierung	Grundsätzlich sind Parkplätze unterirdisch, oberirdisch in Parkhäusern oder in die Gebäude integriert anzuordnen. Insbesondere sind bei arbeitsplatzorientierten Betrieben die Angestelltenplätze und bei publikumsintensiven Betrieben die Kundenplätze so zu regeln. Die Baubehörde kann einen kleinen Teil des Parkplatzangebotes oberirdisch zulassen.	
5 Umgebung	Keine Besonderen Bestimmungen – es gelten die generellen Vorgaben des Zonenreglements.	
6 Qualitätssicherung	Für die Bebauung ist ein Qualitätsverfahren (Wettbewerb; Testplanung, etc.) über das gesamte Areal durchzuführen. Das Resultat ist in einem Gestaltungsplan umzusetzen.	

---

**E** **Benediktusplatz**


---

Planungsabsicht	Das Areal der Garage Rank bildet den südlichen Zugang zum Dorfkern. Die zukünftige Bebauung des Areals soll die Sicht auf die Kirchtürme von der Strasse her freihalten und mit einer strassenbegleitenden 2-geschossigen Bebauung ins Zentrum leiten. Im Kreuzungsbereich bildet ein 3-geschossiger strassenbegleitender Bau den Auftakt zum Dorfkern, im rückwärtigen Teil sind freistehende 2-geschossige Bauten möglich.	
1 Nutzung	Es sind Wohn- und Geschäftsbauten, Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbe und öffentliche Nutzungen zulässig.	
2 Grundnutzung	Kernzone Entwicklung	
3 Baumasse	Geschosszahl	generell 2 Geschosse ohne Attika; Akzent an Kreuzung mit 3 Geschossen ohne Attika.
	Überbauungsziffer (ÜZ)	frei; nur Grenz- und Gebäudeabstände und GFZ
	Grünflächenziffer (GFZ)	min. 0.40
	Baumäquivalent	anrechenbar (siehe §2 Abs. 3)
4 Parkierung	Grundsätzlich sind Parkplätze unterirdisch, oberirdisch in Parkhäusern oder in die Gebäude integriert anzuordnen. Insbesondere sind bei arbeitsplatzorientierten Betrieben die Angestelltenplätze und bei publikumsintensiven Betrieben die Kundenplätze so zu regeln. Die Baubehörde kann einen kleinen Teil des Parkplatzangebotes oberirdisch zulassen.	
5 Umgebung	Keine Besonderen Bestimmungen – es gelten die generellen Vorgaben des Zonenreglements.	
6 Qualitätssicherung	Für die Bebauung ist ein Qualitätsverfahren (Wettbewerb; Testplanung, etc.) über das gesamte Areal durchzuführen. Das Resultat ist in einem Gestaltungsplan umzusetzen.	

---

**F** **Rüebliacker (GB Nr. 916 & 917)**

---

Planungsabsicht	Auf der Parzelle GB Nr. 916 soll eine neue Überbauung mit Mehrfamilienhäusern entstehen. Dabei soll attraktiver Wohnraum mit einer hohen, baulichen Dichte in einer qualitativ gestaltet Umgebung geschaffen werden. Die privaten Bereiche rund um die Neubauten sollen mit der öffentlichen Fusswegverbindung zum ehemaligen Schulhaus (GB Nr. 917) und dem öffentlichen Spielplatz (GB Nr. 917) verschmelzen. Im Zuge der Planung soll die künftige Nutzung des ehemaligen Schulhauses konzeptionell festgelegt werden.
1 Nutzung	Es sind Wohn- und Geschäftsbauten, Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbe und öffentliche Nutzungen zulässig.
2 Grundnutzung	Wohnzone W2b (GB Nr. 916) Wohnzone W3 (GB Nr. 917 / ehemaliges Schulhaus) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (GB Nr. 917 / Spielplatz)
3 Baumasse	Nach den Vorgaben der Grundnutzung - allfällige Abweichungen sind im Planungsverfahren zu begründen.
4 Spezifische Vorgaben	Als neue Wohnungsbauten sind ausschliesslich Mehrfamilienhäuser zugelassen. Als Basis für den Gestaltungsplan ist ein Richtprojekt zu erarbeiten.
5 Umgebung	Die heutige Fusswegverbindung vom Schulhaus bis zur Kirchgasse sowie der öffentliche Spielplatz sollen erhalten und in die Umgebungsgestaltung für das Gesamtprojekt integriert werden. Für das ehemalige Schulhaus und die neue Überbauung ist eine gemeinsame Parkierung vorzusehen. Die Anwohnerparkplätze für die Neubauten sind vollumfänglich unterirdisch anzulegen. Der Anteil der oberirdischen Parkplätze wird im Gestaltungsplan festgelegt.
6 Energie	Es ist ein Energiekonzept auszuarbeiten, welches eine optimale Nutzung von erneuerbaren Energien für das Areal aufzeigt.

# **Beilage [3]**

Detailerläuterungen zu den Spezial-  
zonen

**öffentliche Auflage**

Derendingen, 19.01.2024

---

## 1 Spezialzone „ehemaliges Zeughaus“

---

1 Zweck	Lagerung von Kultur- und Sachgütern, Gerätschaften
2 Nutzung	Zulässig ist die Lagerung der Güter gemäss Abs. 1 sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Gebäudes (auf der befestigten Aussenanlage und innerhalb des 10m Waldabstandes).
3 Bauten und Anlagen	Zusätzlich sind An- und Neubauten, Unterhaltsarbeiten am bestehenden Gebäude, an der befestigten Aussenanlage und an der Einzäunung erlaubt. Isolationsarbeiten dürfen bis maximal 30 cm über die Waldbaulinien hinaus ohne Ausnahmegewilligung erfolgen.
4 Empfindlichkeitsstufe	ES II

---

## 2 Spezialzone Areal Emmenhof

---

1 Zweck	Realisierung einer vielfältigen, urbanen Gesamtüberbauung mit attraktivem Wohn- und Aussenraum und Gewerbebetrieben.
2 Nutzung	Es sind Geschäftsbauten, Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbe und öffentliche Nutzungen zulässig. Nur in den Obergeschossen sind auch Wohnnutzungen erlaubt.
3 Bauweise	Bebauungskonzept gemäss Gestaltungsplan RRB Nr. 570 vom 28.3.2017
4 Nutzungsziffern und Baumasse	Es gelten die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes RRB Nr. 570 vom 28.3.2017
5 Besondere Bestimmungen	Es gilt der Gestaltungsplan RRB Nr. 570 vom 28.3.2017. Die bestehenden Industriebauten (ehemalige Spinnerei / Teigwarenfabrik, Kleinwasserkraftwerk und Trafostation) müssen erhalten bleiben.
6 Empfindlichkeitsstufe	ES II /Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet

# **Beilage [4]**

## Auflistung Kulturobjekte

**öffentliche Auflage**

Derendingen, 19.01.2024



---

# 1 geschützte Kulturobjekte

---

**Kantonal geschützte Kulturobjekte**

<b>Strasse</b>	<b>Haus Nr.</b>	<b>GB Nr.</b>	<b>Objektname</b>	<b>Bezeichnung</b>
Hauptstrasse	51a	819	Pfarrkirche Herz Jesu	Kirche
Biberiststrasse	11	1039	Allerheiligenkapelle	Kapelle
Hauptstrasse	41	823	Reformierte Kirche	Kirche
Hauptstrasse	43	822	Nordportal der GDE-Verwaltung	Portal
Durrachstrasse	13	801	Bauernhaus Durrachstrasse 13	Bauernhaus
Hauptstrasse	90	1056	Ehem. Oele	Gewerbebau
Hauptstrasse	78a	1032	Speicher Hauptstrasse 78a	Speicher
Hauptstrasse	94b	1129	Speicher Hauptstrasse 94b	Speicher
Biberiststrasse	6	984	Speicher Biberiststrasse 6	Speicher
Hauptstrasse	98	1131	Speicher Hauptstrasse 98	Speicher
Hauptstrasse	111a	1169	Speicher Hauptstrasse 111a	Speicher
Bankgasse Blumensteinstr., Krempelgasse Industriegasse, Spinn- gasse, Webergasse	div.	div.	Arbeitersiedlung Elsässli	Wohnsiedlung
Hauptstrasse	85	917	Brunnen beim Schulhaus I	Brunnen
Hauptstrasse	43	822	Brunnen bei GDE-Verwaltung	Brunnen
Ritterplatz		öff. Areal	Brunnen am Ritterplatz	Brunnen
Pestalozziplatz		öff. Areal	Pestalozzibrunnen	Brunnen
Lindenplatz		öff. Areal	Gefallenendenkmal Lindenplatz	Denkmal
Schwarzweg	3	99	Voluten v. Ambassadorshof	Bauteil
Hauptstrasse	77	929, 930	Gomerkingenhaus	Bauernhaus

**Kommunal geschützte Kulturobjekte**

<b>Strasse</b>	<b>Haus Nr.</b>	<b>GB Nr.</b>	<b>Objektname</b>	<b>Bezeichnung</b>
Textilstrasse	2	2104	Herrenhaus	Wohnhaus
Textilstrasse	2a	2105	Herrenhaus	Wohnhaus
Textilstrasse	4	2106	Herrenhaus	Wohnhaus
Textilstrasse	4a	2107	Herrenhaus	Wohnhaus
Textilstrasse	1a	1616	Herrenhaus	Wohnhaus
Textilstrasse	6	2108	Herrenhaus	Wohnhaus
Textilstrasse	6a	2108	Herrenhaus	Wohnhaus
Textilstrasse	8	2110	Herrenhaus	Wohnhaus
Textilstrasse	8a	2111	Herrenhaus	Wohnhaus
Textilstrasse	8b	2112	Herrenhaus	Wohnhaus
Textilstrasse	8c	2113	Herrenhaus	Wohnhaus

---

## 2 Schützens- und erhaltenswerte Kulturobjekte

---

Strasse	Haus Nr.	GB Nr.	Einstufung OP Rev.
Emmenhofstrasse	4	737	erhaltenswert; mit GP Nr. 570 vom 28.3.2017 definiert
Hauptstrasse	91	912	schützenswert
Hauptstrasse	98	1131	schützenswert
Hauptstrasse	111	1169	schützenswert
Hauptstrasse	100	1133	schützenswert
Oelergasse	1	1122 & 1124	schützenswert
Hauptstrasse	100a	1133	erhaltenswert
Hauptstrasse	85	917	erhaltenswert
Hauptstrasse	79	920	erhaltenswert
Biberiststrasse	2	967	erhaltenswert
Emmenhofstrasse	4d	737	erhaltenswert
Hauptstrasse	51	819	erhaltenswert
Hauptstrasse	43	822	erhaltenswert
Hauptstrasse	32	772	erhaltenswert
Hauptstrasse	9	677	erhaltenswert
Gartenstrasse	5	678	erhaltenswert
Gartenstrasse	5a	678	erhaltenswert
Gartenstrasse	3	679	erhaltenswert
Gartenstrasse	1	680	erhaltenswert
Güterstrasse	2	3123	erhaltenswert
Güterstrasse	4	3123	erhaltenswert
Güterstrasse	1	3120	erhaltenswert
Luterbachstrasse	2	129	erhaltenswert
Luterbachstrasse	4	127	erhaltenswert
Luzernstrasse	3	194	erhaltenswerte Fassadenfront Nord/West Kreuzplatz
Bahnhofstrasse	1	193	erhaltenswerte Fassadenfront Nord/West Kreuzplatz
Bahnhofstrasse	3	192	erhaltenswerte Fassadenfront Nord/West Kreuzplatz
Luzernstrasse	4	216	Kopfbau Tankstelle Fassadenfront zum Kreuzplatz
Hauptstrasse	27	1527	erhaltenswert
Hauptstrasse	29	719	erhaltenswert
Steinmattstrasse	35	652	erhaltenswert
Emmenbrücke	-	120	erhaltenswert (Skulptur "der Flösser")