



GEMEINDE ROTHENBURG

BAU- UND ZONENREGLEMENT

Änderungen zum gültigen Reglement vom 26. März / 22. Oktober 2013
(Art. 6 und Art. 20)

Vorlage für die kantonale Vorprüfung und das Mitwirkungsverfahren.
Vom Gemeinderat verabschiedet am 23. Oktober 2014

In der vorliegenden Version für die kantonale Vorprüfung ist das überarbeitete Bau- und Zonenreglement mit spezieller Kennzeichnung der Änderungen versehen.

Öffentliche Auflage vom bis

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

Der Geschäftsführer:

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr.

vom

.....
Datum

.....
Unterschrift

Art. 6 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung eingeteilt:

Bauzonen		ES
- Kernzone	K	III
- Fleckenzone	F	III
- Fleckenerweiterungszone	FE	III
- Wohnzone Quartiererneuerung	W-QE	II*
- 4-geschossige Wohnzone	W4	II*
- 3-geschossige Wohnzone	W3	II*
- 2-geschossige Wohnzone (Einzelbauweise)	W2-E	II*
- 2-geschossige Wohnzone (verdichtete Bauweise)	W2-V	II*
- Spezielle Wohnzone	W-S	II
- 3-geschossige Arbeits-/Wohnzone	Ar-W3	III
- Arbeitszone A, B, C	Ar-A / Ar-B / Ar-C	III*/IV
- Arbeitszone D	Ar-D	III
- Zone für Nutzungsbeschränkungen an Erdgasleitung	NE	---
- Zone für öffentliche Zwecke	OE	II*
- Grünzone A	GR-A	II
- Grünzone B	GR-B	II
- Grünzone C	GR-C	II
- Sondernutzungszone Zoo/Gartenbau	SZG	III
- Sonderbauzone Pferdesport	SPS	III
- Deponiezone	D	III
Nichtbauzone		ES
- Übriges Gebiet B	ÜG-B	III
- Übriges Gebiet B (Landumlegungsgebiet)	ÜG-B (LU)	III
- Landwirtschaftszone	LW	III
Schutzzonen/Schutzobjekte		ES
- Naturschutzzone I	NS-I	III
- Naturschutzzone II	NS-II	-
- Landschaftsschutzzone	LS	-
- Naturobjekte		-
- Aussichtsschutzzone	AS	-
- Freihaltezone	FR	-
- Gefahrenzonen Wassergefahren	G-Wa	-
- Gefahrenzonen Rutsch- und Sturzgefahren	G-Ru / G-St	-

Art. 20 Arbeitszonen A, B, C (Ar-A / Ar-B / Ar-C)

- 1 In den Arbeitszonen A, B und C gilt die Empfindlichkeitsstufe ES IV, in der speziell ausgeschiedenen Fläche der Arbeitszone C (Station Ost) gilt die ES III.
- 2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

* Lärmbelastete Wohnzonen, und Zonen für öffentliche Zwecke und die Arbeitszone C gemäss Zonenplan werden der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.

- 3 Zulässig sind mässig bis stark störende Betriebe (wie Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe) **respektive mässig bis störende Betriebe (Arbeitszone C im Arbeitsplatzgebiet Rothenburg Station Ost).**

Tankanlagen und ähnliche industrielle Anlagen, die das Orts- und Landschaftsbild stark beeinträchtigen, sind nur in der Arbeitszone A zulässig. Im Bereich von Tankanlagen sind die aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Sicherheitsmassnahmen zu treffen.

Fachmärkte mit mehr als 200 m² Fläche pro Projekt sind nur in der Arbeitszone C zulässig. Die Nettofläche für Fachmärkte mit mehr als 200 m² Nettofläche darf in dieser Zone gesamthaft maximal 8'000 m² betragen. Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Verteilung der Nettofläche.

Fachmärkte mit mehr als 1'000 m² Nettofläche pro Projekt sind nur aufgrund einer Prognose über die mutmasslichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie aufgrund eines Nachweises der genügenden Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr zulässig. Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

Zur Realisierung eines Fachmarktprojektes mit mindestens 10'000 m² Nettofläche kann im Rahmen eines Bebauungsplanes die Nettofläche auf max. 24'000 m² erhöht werden, sofern mittels Umweltverträglichkeitsbericht die Umweltverträglichkeit des Projektes nachgewiesen wird und die erhöhten Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfüllt werden.

- 4 Einkaufszentren, Verkaufsflächen für Güter des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs mit mehr als 200 m² Nettofläche pro Projekt sowie besucherintensive Nutzungen (Kinos, Freizeitparks usw.) sind nicht zulässig.
- 5 Die zuständige Stelle kann von den Vorschriften gemäss Abs. 3 und 4 Ausnahmen bewilligen,
- wenn der Gesuchsteller nachweist, dass eine nicht zulässige Nutzung gegenüber einer zulässigen Nutzung keinen Mehrverkehr verursacht,
 - bei der Erneuerung und Erweiterung bestehender Betriebe.
- Der Gemeinderat erlässt Richtlinien. Die ausnahmsweise bewilligte Nutzung ist in der Baubewilligung ausdrücklich festzulegen.
- 6 Im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes können bei unmittelbar benachbarten Grundstücken sowie innerhalb eines Grundstückes die zulässige Nutzungen der Arbeitszone B und C unter Wahrung ihrer Summe über die Zonengrenzen hinaus verschoben werden.
- 7 Höhe, Ausnützung, Abstände usw. werden von der zuständigen Stelle unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall festgelegt.

Gemeinderat Rothenburg

Bernhard Büchler
Gemeindepräsident

Philipp Rölli
Geschäftsführer

Das Bau- und Zonenreglement wurde an der Gemeindeversammlung vom xx. xxxx 2015 beschlossen.

Genehmigt vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. xxx vom xx. xxxx 2015.

	Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	Genehmigt durch den Regierungsrat
Ortsplanungsrevision, Bereich Wohnen	26. Juni 2012	322 26. März 2013
Teiländerung der Ortsplanung, Bertiswil-West	27. Mai 2013	870 20. August 2013
Teilzonenplan Sonderbauzone Pferdesport Schlatt	14. September 2013	1143 22. Oktober 2013