



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Antrag an Gemeindeversammlung

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31116 – 21.10.2022

| | | | | |
|-----------------|---|-----------|--|--|
| 4 | ERLASS | 4 | | |
| 1 | ZONEN UND ZONENPLAN | 4 | | |
| 1.1 | Zonenplan-Massgebende Grundlagen | 4 | | |
| 1.2 | Zoneinteilung und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung | 5 | | |
| 1.3 | Lärmvorbelastung | 6 | | |
| 1.3 | Lärmvorschriften ausserhalb der Bauzonen | 6 | | |
| 2 | KERNZONE | 7 | | |
| 2.1 | Zweck | 7 | | |
| 2.2 | Zusätzliche Bewilligungspflicht | 7 | | |
| 2.3 | Nutzweise | 7 | | |
| 2.4 | Gestaltung, Einordnung | 8 | | |
| 2.5 | Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten | 8 | | |
| 2.6 | Geschlossene Überbauung | 9 | | |
| 2.7 | Umgebungsgestaltung | 9 | | |
| 2.7 | Nutzung des Untergeschosses | 10 | | |
| 2.8 | Grundmasse für Neubauten | 10 | | |
| 2.9 | Dachform, Dacheindeckung | 11 | | |
| 2.10 | Dachgeschossausbau | 12 | | |
| 2.10 | Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren | 12 | | |
| 2.11 | Fassaden- und Fenstergestaltung | 14 | | |
| 2.12 | Abstände gegenüber Strassen und Wegen | 15/14 | | |
| 2.13 | Erleichterungen | 15 | | |
| 2.14 | Detailbestimmungen Kernzonenplan | 16 | | |
| 3 | WOHNZONEN | 17 | | |
| 3.1 | Gemeinsame Bestimmungen | 17 | | |
| 3.4.1 | Grundmasse | 17 | | |
| 3.4.2 | Geschlossene Überbauung Berücksichtigung von Anbauten bei der Bestimmung der Gebäudelänge | 18 | | |
| 3.2 | Wohnzone 1 Geschoss, W1 / Wohnzone A, 2 Geschosse, W2A / Wohnzone B, 2 Geschosse, W2B | 19 | | |
| 3.3 | Wohnzone 3 Geschosse, W3 | 19 | | |
| 4 | WOHNZONEN MIT GEWERBEERLEICHTERUNG | 20 | | |
| 4.1 | Grundmasse | 20 | | |
| 4.2 | Geschlossene Überbauung Berücksichtigung von Anbauten bei der Bestimmung der Gebäudelänge | 21 | | |
| 4.3 | Nutzweise | 21 | | |
| 4.4 | Reduzierter Grundabstand für Gewerbebauten | 21 | | |
| 5 | INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN (IG) | 22 | | |
| 5.1 | Grundmasse | 22 | | |
| 5.2 | Geschlossene Überbauung | 22 | | |
| 5.2 | Nutzweise | 23 | | |
| 5.4 | Wohnanteil | 23 | | |
| 5.3 | Betriebe mit unverhältnismässigem Verkehr -Verkehrsintensive Einrichtungen | 23 | | |
| 5.4 | Bepflanzung, Flachdachbegrünung -Umgebungsgestaltung | 24 | | |
| 5.7 | Lärmschutz | 24 | | |
| 6 | ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN ÖB | 25 | | |
| 6.1 | Grundmasse | 25 | | |
| 7 | FREIHALTEZONEN F | 25 | | |
| 8 | ERHOLUNGSZONEN | 26 | | |
| 8.1 | Gemeinsame Bestimmung | 26 | | |
| 8.2 | Erholungszone A, Freibad EA | 26 | | |
| 8.3 | Erholungszone B, Sport- und Freizeitanlagen EB | 26 | | |
| 8.4 | Erholungszone C, Familiengärten und Spielanlagen EC | 26 | | |
| 8.5 | Erholungszone D, Friedhof ED | 27 | | |
| 9 | RESERVEZONE R | 27 | | |
| 10 | ABSTÄNDE | 28 | | |
| 10.1 | Grosser und kleiner Grundabstand | 28 | | |
| 10.2 | Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten | 28 | | |
| 10.3 | Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien | 28 | | |
| 11 | WEITERE BAUVORSCHRIFTEN | 29 | | |
| 11.1 | Fahrzeugabstellplätze | 29 | | |
| 11.2 | Spiel- und Ruheflächen | 30 | | |
| 11.3 | Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen | 31 | | |
| 11.4 | Kehricht-Container und Grüngut | 31 | | |

Rafz, Teilrevision Nutzungsplanung
Bau- und Zonenordnung: synoptische Darstellung

| | | |
|------------------|---|-----------|
| 11.5 | Begrünung Umgebungsgestaltung, Regenwasserrückhaltung, Siedlungsrandgestaltung | 31 |
| 11.6 | Terrainveränderungen und Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses Umgebungsgestaltung | 32 |
| 11.7 | Naturgefahren | 33 |
| 11.7 | Aussenantennen | 33 |
| 11.8 | Wohnhygiene | 34 |
| 11.9 | Dachformen | 34 |
| 11.10 | Dachgestaltung | 34 |
| 11.11 | Attikageschoss | 34 |
| 11.12 | Bau- und Fachberatung | 35 |
| 11.13 | Meldepflicht für thermische Solar und Photovoltaikanlagen | 35 |
| 12 | AREALÜBERBAUUNGEN | 36 |
| 13 | GESTALTUNGSPLANPFLICHT | 37 |
| 13.1 | "Lachewäg" | 37 |
| 14 | MEHRWERTAUSGLEICH | 38 |
| 14.1 | Mehrwertabgabe | 38 |

| | | |
|------|---------|----|
| 14.2 | Erträge | 38 |
|------|---------|----|

15 INKRAFTTRETEN **38**

ANHANG **39**

A. ZUORDNUNG NUTZUNGEN ZU NUTZUNGSGRUPPEN IN DEN INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN **39**

| | | |
|----|---|----|
| 1. | Produktions- und Gewerbebetriebe: | 39 |
| 2. | Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe sowie gewerbliche Sport- und Freizeitanlagen: | 41 |

| | | |
|---|---|---|
| Links: Gültige BZO vom 10. Dezember 2012 – in Kraft seit 1. Juni 2013 | Mitte: Beantragte neue BZO (nBZO) durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text rot = Änderungen aufgrund der neuen Baubegriffe und Messweisen nach IVHB grün = Weitere Änderungen blau = Änderungen nach öffentlicher Auflage | Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i> |
|---|---|---|

Auftraggeber

Gemeinde Rafz

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter, Anita Brechbühl

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|--|---|---|
| <p>Entsprechend dem Grundsatz der Gleichberechtigung von Mann und Frau gelten alle Personen- und Funktionsbezeichnungen dieser Ausführungsbestimmungen, ungeachtet der männlichen oder weiblichen Sprachform, selbstverständlich für beide Geschlechter.</p> | <p>Entsprechend dem Grundsatz der Gleichberechtigung von Mann und Frau gelten alle Personen- und Funktionsbezeichnungen dieser Ausführungsbestimmungen, ungeachtet der männlichen oder weiblichen Sprachform, selbstverständlich für beide Geschlechter.</p> | |
| <h2>1 ERLASS</h2> | <h2>1 ERLASS</h2> | |
| <p>¹ Die Gemeinde Rafz erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p> | <p>¹ Die Gemeinde Rafz erlässt gestützt auf § 45ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 in der Fassung vom 1. November 2019 und unter Vorbehalt vorgehendem eidgenössischen und kantonalen Rechts, die nachstehende Bau- und Zonenordnung:</p> | <p><i>Für die gültige Fassung der BZO gilt das PBG vom 7. September 1975 in der Fassung bis 28. Februar 2017.</i></p> |
| <p>² Vorbehalten bleiben vorgehende Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.</p> | <p>² Vorbehalten bleiben vorgehende Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.</p> | |
| <h3>1.1 Zonenplan</h3> | <h3>1 ZONEN UND ZONENPLAN</h3> <h4>1.1 Zonenplan-Massgebende Grundlagen</h4> | |
| <p>¹ Massgebend für die Abgrenzung der kommunalen Nutzungszonen und für Anordnungen innerhalb derselben ist der Zonenplan Mst. 1:5'000 vom 10. Dezember 2012.</p> | <p>¹ Folgende Pläne sind massgebend: Massgebend für die Abgrenzung der kommunalen Nutzungszonen und für Anordnungen innerhalb derselben ist</p> | <p><i>Aktualisierung und bessere Systematik der massgebenden Pläne.</i></p> |
| <p>² Für die Kernzone, Ziffer 2, gilt auch der Kernzonenplan Mst. 1:2'500 vom 10. Dezember 2012.</p> | <p>a. der Zonenplan Mst. 1:5'000 vom 10. Dezember 2012.</p> | <p><i>Keine Datumsangaben mehr aufführen, diese sind aus dem ÖREB-Kataster ersichtlich.</i></p> |
| <p>³ Die Waldabstandslinien sind im Ergänzungsplan Mst. 1:500 vom 18. Juni 1984 und 30. Mai 1988 dargestellt.</p> | <p>b. die Ergänzungspläne für die Kernzone, die Waldabstandslinien und die Gewässerabstandslinien vom 10. Dezember 2012.</p> | <p><i>Waldabstandslinienpläne Chnübri und Ziegelei.</i></p> |
| <p>⁴ Die beiden Detailpläne Mst. 1:2'500 und 1:500 gehen dem Zonenplan vor.</p> | <p>⁴ Die beiden Detailpläne Mst. 1:2'500 und 1:500 gehen dem Zonenplan vor.</p> | |
| <p>⁵ Die obgenannten Pläne sind Bestandteil der Bau- und Zonenordnung und können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.</p> | <p>² Die obgenannten Pläne sind Bestandteil der Bau- und Zonenordnung und können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.</p> | |
| <p>⁶ Der verkleinerte Zonenplan und der verkleinerte Kernzonenplan besitzen keine Rechtsverbindlichkeit.</p> | <p>³ Für die Abgrenzung der Zonen und die weiteren Festlegungen sind die genehmigten Originalpläne massgebend. Der verkleinerte</p> | |

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|-----------------|--------------|------------------------------------|
|-----------------|--------------|------------------------------------|

1.2 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.

² Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43/ 1 und 44 der Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

| ³ Zonen Bez. | | ES |
|--|------|-----|
| Kernzone | K | III |
| Wohnzone 1 Geschoss | W1 | II |
| Wohnzone A, 2 Geschosse | W2A | II |
| Wohnzone B, 2 Geschosse | W2B | II |
| Wohnzone, 3 Geschosse | W3 | II |
| Wohnzone, 3 Geschosse, mässig störende Betriebe zulässig | W3 | III |
| Wohnzone A mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse | WG2A | III |
| Wohnzone B mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse | WG2B | III |
| Industriezone | I | III |
| Gewerbezone | G | III |
| | | |
| Zone für öffentliche Bauten | öB | * |

1.2 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.

² Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf ~~Art. 43~~ ~~die Art. 43/1~~ ~~und 44~~ der Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

| ³ Zonen Bez. Zonenbezeichnung | | ES |
|--|----------------------|-----|
| Kernzone | K | III |
| Wohnzone 1 Geschoss | W1 | II |
| Wohnzone A, 2 Geschosse | W2A | II |
| Wohnzone B, 2 Geschosse | W2B | II |
| Wohnzone, 3 Geschosse | W3 | II |
| Wohnzone, 3 Geschosse, mässig störende Betriebe zulässig mit Gewerbeerleichterung | W3 WG3 | III |
| Wohnzone A mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse | WG2A | III |
| Wohnzone B mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse | WG2B | III |
| Industriezone Industrie- und Gewerbezone 1 | I IG 1 | III |
| Gewerbezone Industrie- und Gewerbezone 2 | G IG 2 | III |
| Industrie- und Gewerbezone 3 | I IG 3 | III |
| Zone für öffentliche Bauten | öB | * |

Aktualisierung der Bestimmungen.

Redaktionelle Bereinigung

Neu als WG3 (Wohnzone, 3 Geschosse mit Gewerbeerleichterung) bezeichnet. Damit kann eine Verwechslung mit der «normalen» W3 vermieden werden.

Anpassung der Bezeichnung an § 56ff PBG.

Neuer Zonentyp IG-3 für das einzuzonende Areal RafzSüd

| Gültige Fassung | | | Neue Fassung | | | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|-----------------|--|--|--------------|--|--|------------------------------------|
|-----------------|--|--|--------------|--|--|------------------------------------|

| | | | | | |
|--|----|----|--|----|-----|
| Freihaltezone | F | - | Freihaltezone | F | II |
| Erholungszone A, Freibad | EA | - | Erholungszone A, Freibad | EA | III |
| Erholungszone B, Sportanlage | EB | - | Erholungszone B, Sportanlage | EB | III |
| Erholungszone C, Familiengärten und Spielanlagen | EC | - | Erholungszone C, Familiengärten und Spielanlagen | EC | III |
| Erholungszone D, Friedhof | ED | II | Erholungszone D, Friedhof | ED | II |

* Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan

* Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan

1.3 Lärmvorbelastung

Teile von Nutzungszonen mit Höhereinstufungen infolge Lärmvorbelastung im Sinne von Art. 43/ 2 LSV sind nicht vorhanden.

~~1.3 — Lärmvorbelastung~~

~~Teile von Nutzungszonen mit Höhereinstufungen infolge Lärmvorbelastung im Sinne von Art. 43/ 2 LSV sind nicht vorhanden.~~

1.4 Lärmvorschriften ausserhalb der Bauzonen

Ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.

1.3 Lärmvorschriften ausserhalb der Bauzonen

Ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.

Grundsätzlich müssen für alle Bauzonen ES zugewiesen werden.

Streichen, nicht notwendig und gemäss ÖREB-Kataster nicht korrekt, da solche Aufstufungen bestehen, bspw. in der W3 im Bereich Landstrasse/Tanneväg.

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|---|---|---|
| <p>2 KERNZONE</p> <p>Die nachfolgenden Bestimmungen der Kernzone gelten differenziert für die drei Kategorien "schwarz eingetragene Gebäude", "schraffiert eingetragene Gebäude" und "Neubauten".</p> <p>2.1 Zusätzliche Bewilligungspflicht</p> <p>¹ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Änderung von Fenstern, Türen und ähnlichen Fassadenteilen sind bewilligungspflichtig.</p> <p>² Der Abbruch von Gebäuden, die für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung sind, wird nur bewilligt, sofern ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt und die Erstellung vor dem Abbruch gesichert ist. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p> <p>³ Die Neu- oder Umgestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen oder die Änderung der Nutzweise sind bewilligungspflichtig.</p> <p>2.2 Nutzweise</p> <p>In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, Restaurants sowie Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.</p> | <p>2 KERNZONE</p> <p>Die nachfolgenden Bestimmungen der Kernzone gelten differenziert für die drei Kategorien "schwarz eingetragene Gebäude", "schraffiert eingetragene Gebäude" und "Neubauten".</p> <p>2.1 Zweck</p> <p>Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung des historischen Dorfkerns und seiner charakteristischen dörflichen Umgebung. Die charakteristischen Bauten und Strassenräume sind mitsamt den zugehörigen Freiräumen in ihrer Erscheinung zu wahren und aufzuwerten.</p> <p>2.2 Zusätzliche Bewilligungspflicht</p> <p>¹ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Änderung von Fenstern, Türen und ähnlichen Fassadenteilen sind bewilligungspflichtig.</p> <p>² Der Abbruch Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen, die für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung sind, bedarf der Bewilligung und ist nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht nachteilig beeinträchtigt wird oder ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt und die Erstellung vor dem Abbruch gesichert ist. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p> <p>³ Die Neu- oder Umgestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen, Mauern und Einfriedungen oder die Änderung des Zwecks bzw. der Nutzweise sind bewilligungspflichtig.</p> <p>2.3 Nutzweise</p> <p>In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, Restaurants sowie Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe (ES III) gestattet.</p> | <p><i>Nicht erforderlich, ergibt sich aus Art. 2.5.</i></p> <p><i>Neuer Zweckartikel.</i></p> <p><i>Abbrüche von Gebäuden und Gebäudeteilen sind in Abs. 2 geregelt.</i></p> <p><i>Präzisierung der Formulierung.</i></p> <p><i>Ergänzung um Mauern und Einfriedungen.</i></p> <p><i>Lesehilfe.</i></p> |

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|--|---|--|
| 2.3 Gestaltung, Einordnung | 2.4 Gestaltung, Einordnung | |
| <p>Alle Bauvorhaben sind so zu gestalten, dass sie sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung der bestehenden, das Ortsbild prägenden Überbauung, einordnen.</p> | <p>¹ In der Kernzone werden an die architektonische und ortsbau-liche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des herkömmlichen Orts- und Strassenbilds beitragen.</p> <p>² Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in das Orts- und Strassenbild einordnen.</p> <p>³ Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor.</p> | <p><i>Breiter gefasste Einordnungsbestimmung.</i></p> <p><i>Abs. 2: Zweck dieses Grundsatzartikels ist die Klarstellung der verlangten guten Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG.</i></p> |
| 2.4 Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten | 2.5 Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten | |
| <p>¹ Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) und des bisherigen Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer sparsamen und rationellen Energienutzung oder des Ortsbildschutzes liegt.</p> | <p>¹ Die im Kernzonenplan schwarz rot eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) und der wesentlichen Elemente des bisherigen Erscheinungsbildes umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus und des Ortsbildes dienen; ferner wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, der Freihaltung von Gewässerräumen oder einer sparsamen und rationellen Energienutzung liegt. Der Gemeinderat zieht zur Beurteilung fallbezogen ein Fachgremium bei.</p> <p>² Die im Kernzonenplan schraffiert braun eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen</p> <p>a. unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) können entweder gemäss Abs. 4 umgebaut, umgenutzt oder</p> | <p><i>Abs. 1: Präzisierung, dass nicht alle Elemente des bisherigen Erscheinungsbilds übernommen werden müssen.</i></p> <p><i>Gewässerräume: Vom Kanton in der Regel geforderte Präzisierung.</i></p> <p><i>Abs. 2: Klärung der bisher etwas umständlichen Formulierung.</i></p> |

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|--|--|--|
| <p>³ Die im Kernzonenplan nicht bezeichneten Gebäude und unbebauten Flächen dürfen durch Neubauten gemäss Ziffer 2.8 ersetzt bzw. überbaut werden.</p> <p>⁴ Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.</p> <p>⁵ Für Um- und Ersatzbauten finden die Vorschriften bezüglich Gebäudehöhe, Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge oder Grenzabstände keine Anwendung.</p> | <p>ersetzt werden. Veränderungen des bisherigen Erscheinungsbilds können bewilligt oder angeordnet werden, sofern sie dem Gebäudecharakter entsprechen und dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, der Freihaltung von Gewässerräumen, einer sparsamen und rationellen Energienutzung oder des Ortsbildschutzes liegt.</p> <p>b. durch zonengemässe Neubauten gemäss Ziffer 2.8 ersetzt werden. Die Firstrichtung der Altbauten ist zu übernehmen.</p> <p>³ Für die übrigen bestehenden Bauten gelten unter Berücksichtigung von § 357 PBG die Vorschriften für Neubauten gemäss Ziffer 2.8.</p> <p>⁴ Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.</p> <p>⁵ Für Um- und Ersatzbauten finden die Vorschriften bezüglich Gebäudehöhe, Fassadenhöhe, Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge oder Grenzabstände keine Anwendung.</p> | <p><i>Abs. 3: Redaktionelle Klärung.</i></p> <p><i>Abs. 5 ist überflüssig, da die Masse in Ziff. 2.8 explizit für Neubauten gelten.</i></p> |
| <h2 data-bbox="159 813 616 853">2.5 Geschlossene Überbauung</h2> <p data-bbox="159 869 862 957">Die geschlossene Überbauung ist gestattet, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Hauptgebäude angebaut wird.</p> | <h2 data-bbox="884 813 1344 853">2.6 Geschlossene Überbauung</h2> <p data-bbox="884 869 1579 981">Die geschlossene Überbauung ist gestattet, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Hauptgebäude angebaut wird. <u>Es ist auf eine ortsübliche Gliederung von Fassaden und Dächern zu achten.</u></p> | <p data-bbox="1608 869 2060 957"><u><i>Aneinander gereichte Gebäude im Dorfkern sind traditionellerweise kleinteilig gegliedert und oftmals fein versetzt.</i></u></p> |
| <h2 data-bbox="159 1029 571 1069">2.6 Umgebungsgestaltung</h2> <p data-bbox="159 1085 840 1141">¹ Bei der Gestaltung des Umschwungs sind Vorgärten, Bäume, Brunnen und dergleichen weit möglichst zu erhalten.</p> <p data-bbox="159 1157 862 1212">² Terraingestaltungen dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken.</p> | <h2 data-bbox="884 1029 1288 1069">2.7 Umgebungsgestaltung</h2> <p data-bbox="884 1085 1579 1204">¹ Die herkömmliche Erscheinung der Umgebung ist in der Regel zu erhalten und bei Neubauten zeitgemäss weiterzuentwickeln. Bei der Gestaltung des Umschwungs sind Vorgärten, Bäume, Brunnen und dergleichen weit möglichst zu erhalten.</p> <p data-bbox="884 1220 1590 1420">² Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Änderungen am massgebenden Terrain, künstliche Böschungen und Stützmauern auf ein Minimum beschränkt werden. Terraingestaltungen dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken.</p> | <p data-bbox="1608 1085 2049 1117"><i>Abs. 1: Neuformulierung und Präzisierung.</i></p> <p data-bbox="1608 1204 2049 1268"><i>Abs. 2: Festlegung von qualitativen Anforderungen an Terrainveränderungen.</i></p> |

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|---|----------------------------|------|---|-----------------------------|------|---|-------------|--------|------|--|--|--|------------------------------------|--------|-------|---|------|--|---|--------------|------|---|----------------------------|------|---------------------------|-----------------------------|------|---|-------------------------------------|--------|------|--|--|--|------------------------------------|--------|-------|--|------|--|---|
| <p>³ Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern.</p> <p>⁴ Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten.</p> <p>⁵ Neue Reklamen, die nicht mit der gewerblichen Nutzung auf dem betreffenden Grundstück in Zusammenhang stehen, sind nicht gestattet.</p> | <p>³ Fahrzeugabstellplätze, Garagen und Zufahrten sind unauffällig einzugliedern. Eine Schmälerung der Vorgärten zu ihrer Erstellung ist zu vermeiden. Rampen zu Tiefgaragen sind grundsätzlich einzuhausen oder in das Hauptgebäude zu integrieren.</p> <p>⁴ Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten.</p> <p>⁵ Neue Reklamen, die nicht mit der gewerblichen Nutzung auf dem betreffenden Grundstück in Zusammenhang stehen, sind nicht gestattet.</p> | <p><i>Abs. 3: Präzisierung.</i></p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>2.7 Nutzung des Untergeschosses</p> <p>¹ Das Untergeschoss darf bei Kernzonenbauten im ebenen Gelände für gewerbliche Nutzungen, Ateliers und Bastelräume genutzt werden.</p> <p>² In Hanglagen, wo es die wohngygienischen Verhältnisse aufgrund der Topographie zulassen, sind neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnen erlaubt.</p> <p>³ Die Freilegung des Untergeschosses ist nur geringfügig zugelassen und muss sich sehr gut ins Ortsbild integrieren. Zugänge zum Untergeschoss sind auf ein Minimum zu beschränken und nach Möglichkeit auf der strassenabgewandten Seite zu erstellen.</p> | <p>2.7 — Nutzung des Untergeschosses</p> <p>¹ Das Untergeschoss darf bei Kernzonenbauten im ebenen Gelände für gewerbliche Nutzungen, Ateliers und Bastelräume genutzt werden.</p> <p>² In Hanglagen, wo es die wohngygienischen Verhältnisse aufgrund der Topographie zulassen, sind neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnen erlaubt.</p> <p>³ Die Freilegung des Untergeschosses ist nur geringfügig zugelassen und muss sich sehr gut ins Ortsbild integrieren. Zugänge zum Untergeschoss sind auf ein Minimum zu beschränken und nach Möglichkeit auf der strassenabgewandten Seite zu erstellen.</p> | <p><i>Der Artikel wird komplett gestrichen. Mit den neuen Vorschriften zur Terraingestaltung in Ziff. 2.7 nBZO kann die Freilegung von Untergeschossen ausreichend eingeschränkt werden.</i></p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>2.8 Grundmasse für Neubauten</p> <table border="0"> <tr> <td>Vollgeschoss</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbares Untergeschoss</td> <td>max.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. m</td> <td>7.50</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> </td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge bei offener Überbauung</td> <td>max. m</td> <td>30.00</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung</td> <td>frei</td> <td></td> </tr> </table> | Vollgeschoss | max. | 2 | Anrechenbare Dachgeschosse | max. | 2 | Anrechenbares Untergeschoss | max. | 1 | Gebäudehöhe | max. m | 7.50 | | | | Gebäuelänge bei offener Überbauung | max. m | 30.00 | Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung | frei | | <p>2.8 Grundmasse für Neubauten</p> <table border="0"> <tr> <td>Vollgeschoss</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2¹</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbares Untergeschoss</td> <td>max.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe Fassadenhöhe</td> <td>max. m</td> <td>7.50</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> </td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge bei offener Überbauung</td> <td>max. m</td> <td>30.00</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung</td> <td>frei</td> <td></td> </tr> </table> | Vollgeschoss | max. | 2 | Anrechenbare Dachgeschosse | max. | 2 ¹ | Anrechenbares Untergeschoss | max. | 1 | Gebäudehöhe Fassadenhöhe | max. m | 7.50 | | | | Gebäuelänge bei offener Überbauung | max. m | 30.00 | Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung | frei | | <p><i>Mit dem Ersatz der Gebäudehöhe durch die Fassadenhöhe kann bei gleichbleibender Masszahl rund 30 cm höher gebaut werden.</i></p> <p><i>Begriff «Gesamtlänge» existiert in der IVHB nicht. Die Gesamtlänge richtet sich nach den</i></p> |
| Vollgeschoss | max. | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Anrechenbare Dachgeschosse | max. | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Anrechenbares Untergeschoss | max. | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudehöhe | max. m | 7.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäuelänge bei offener Überbauung | max. m | 30.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung | frei | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vollgeschoss | max. | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Anrechenbare Dachgeschosse | max. | 2 ¹ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Anrechenbares Untergeschoss | max. | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudehöhe Fassadenhöhe | max. m | 7.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäuelänge bei offener Überbauung | max. m | 30.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung | frei | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Gültige Fassung | | | Neue Fassung | | | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|---|--------|-------|--|--------|-------|---|
| Gebäude für Hauptgebäude giebelseitig gem. Abs. 2 | max. m | 12.00 | Gebäude für Hauptgebäude giebelseitig gem. Abs. 2-Gebäudebreite | max. m | 12.00 | Vorgaben zur Gestaltung und Einordnung in Ziff. 2.4 nBZO.. |
| Kleiner Grundabstand | min. m | 3.50 | Kleiner Grundabstand | min. m | 3.50 | |
| Grosser Grundabstand | min. m | 5.00 | Grosser Grundabstand | min. m | 5.00 | |
| ² Hauptgebäude dürfen giebelseitig mit einer Gebäudebreite von max. 12 m in Erscheinung treten. Besondere Gebäude werden bei der Gebäudebreite nicht mit gemessen. | | | ² Hauptgebäude dürfen giebelseitig mit einer Gebäudebreite von max. 12 m in Erscheinung treten. Besondere Gebäude werden bei der Gebäudebreite nicht mit gemessen. | | | Vorschrift zur Gebäudebreite weglassen, da diese aufgrund der Schrägdachpflicht (Ziff. 2.9, Abs. 1) und der maximalen Firsthöhe von 7 m gemäss § 280 Abs. 1 PBG ohnehin beschränkt ist. |
| ³ Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss § 14 BBV II findet keine Anwendung. | | | ² Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss § 14 BBV II findet keine Anwendung. | | | |
| 2.9 Dachform, Dacheindeckung | | | 2.9 Dachform, Dacheindeckung | | | |
| ¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 40° und maximal 45° alter Teilung zulässig. | | | ¹ Auf Hauptgebäuden sind in der Regel nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 40° und maximal 45° alter Teilung zulässig. | | | Abs. 1: Verzicht auf die Festlegung einer minimalen Dachneigung. Die Dachneigung richtet sich ebenfalls nach den Vorgaben zur Gestaltung und Einordnung in Ziff. 2.4 nBZO. |
| ² Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung als Aufschieblinge gestattet. | | | ² Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung als Aufschieblinge gestattet. | | | |
| ³ Die Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Ortgangziegel sind nicht gestattet. | | | ³ Die Dächer sind mit unglasierten Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Ortgangziegel sind nicht gestattet. | | | Abs. 3: Erfahrungsgemäss wirken glasierte Ziegel störend in der Dachlandschaft. Solarziegel werden als Solaranlagen beurteilt. |
| ⁴ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 80 cm und giebelseits mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten. | | | ⁴ Das Dach ist in der Regel allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 80 cm und giebelseits mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten. | | | Abs. 4 Verzicht auf die Festlegung konkreter Massvorschriften für die Dachvorsprünge. |
| ⁵ Für besondere Gebäude im Sinne des § 273 PBG sowie landwirtschaftliche Gebäude, deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, sind auch Dächer mit geringerer Neigung gestattet. | | | ⁵ Für besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten im Sinne des § 273 PBG sind auch andere Dachformen gestattet, sofern sie sich besonders gut einordnen. Dächer mit geringerer Neigung gestattet. <u>Dieselbe Vorschrift gilt für landwirtschaftliche Gebäude, sofern deren Gesamthöhe 6 m nicht übersteigt.</u> | | | Abs. 5: Bei Kleinbauten und Anbauten werden auch andere Dachformen zugelassen, d.h. es sind bspw. auch Flachdächer zulässig. |
| Neubauten: | | | Neubauten: | | | |
| ⁶ Bei nachweislich besserer, besonders guter Gestaltung kann der Gemeinderat auch Abweichungen von Abs. 1, 3 und 4 zulassen. | | | ⁶ Bei nachweislich besserer, besonders guter Gestaltung kann der Gemeinderat auch Abweichungen von Abs. 1, 3 und 4 zulassen. | | | Abs. 6 und 7: Abweichungen werden neu in Ziff. 2.13 nBZO behandelt. |

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|--|---|--|
| <p>⁷ Die Hauptfirstrichtung bei Neubauten ist so zu wählen, dass eine bestmögliche Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</p> | <p>⁷ Die Hauptfirstrichtung bei Neubauten ist so zu wählen, dass eine bestmögliche Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</p> | |
| <p>2.10 Dachgeschossausbau</p> | <p>2.10 — Dachgeschossausbau</p> | |
| <p>Bei Umbauten in im Kernzonenplan schwarz und schraffiert eingetragenen Gebäuden dürfen die Dachgeschosse im Rahmen von Ziffer 2.11 zu Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ausgebaut werden.</p> | <p>Bei Umbauten in im Kernzonenplan schwarz und schraffiert eingetragenen Gebäuden dürfen die Dachgeschosse im Rahmen von Ziffer 2.11 zu Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ausgebaut werden.</p> | <p><i>Da die Geschossregelung entfällt, besteht kein Bedarf mehr an dieser Regelung, bzw. wird sie in den nachfolgenden Artikel integriert (Dachaufbauten).</i></p> |
| <p>2.11 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren</p> | <p>2.10 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren</p> | |
| <p>¹ Giebellukarnen, Schleppgauben, Dachflächenfenster mit hochrechteckiger Form, Ochsenaugen und Glasziegel sind im 1. Dachgeschoss unter folgenden Voraussetzungen nur zulässig, sofern:</p> | <p>¹ Die Dachräume sind möglichst über die Giebelfassaden zu belichten.</p> | <p><i>Generell Neuformulierung und Neugliederung der Bestimmungen.</i></p> |
| <p>a) Dachaufbauten bei Gebäuden mit Belichtungsmöglichkeiten über die Giebelfassade insgesamt nicht breiter als A der betreffenden Fassadenlänge sind; A= 1/6 schwarz eingetragene und schraffiert eingetragene Gebäude A= 1/5 Neubauten</p> | <p>² Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben zulässig. Anzahl, Verteilung und Grösse haben in einem angemessenen Verhältnis zur gesamten Dachfläche zu stehen und sind auf die strukturelle Ordnung der Fassade abzustimmen. Auf demselben Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf in der Regel durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.</p> | <p><i>Abs. 2: Giebellukarnen und Schleppgauben: Verzicht auf konkrete Festlegung der zulässigen Formen. Es gelten generell die Vorgaben zur Gestaltung und Einordnung in Ziff. 2.4 nBZO.</i></p> |
| <p>b) Dachaufbauten bei Gebäuden in Häuserzeilen, die keine Belichtungsmöglichkeiten über die Giebelfassade haben, nicht breiter als B der betreffenden Fassadenlänge sind; B= 1/5 schwarz eingetragenen und schraffiert eingetragene Gebäude B= 1/4 Neubauten</p> | <p>³ Front und Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Dachaufbauten dürfen zusammen nicht breiter sein als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge.</p> | <p><i>Abs. 3: Die zulässige Breite der Dachaufbauten wird neu auf 1/4 der Fassadenlänge vereinheitlicht.</i></p> |
| <p>c) folgende Masse, in der senkrechten Frontfläche gemessen, nicht überschritten werden: - Giebellukarnen mit einer Frontfläche von max. 3.00 m² - Schleppgauben mit einer Fronthöhe von max. 1.00 m</p> | <p>⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> | |
| <p>d) Dachflächenfenster nicht grösser als 0.50 m² Glasfläche sind und sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einfügen;</p> | <p>⁵ Einzelne gut angeordnete hochrechteckige Dachflächenfenster oder Glasziegel bis maximal 0.5 m² Glaslichtfläche sowie Ochsenaugen sind zulässig. Die Dachflächenfenster sind in die Dachfläche einzulassen. Bei rot bezeichneten Gebäuden ist die Zulässigkeit von aussenliegenden Sonnenschutzelementen im Einzelfall zu prüfen.</p> | <p><i>Abs. 5: 0.47 m² Glaslichtfläche entspricht einem Velux-Fenster von 66*118 cm resp. 78*98 cm. Das Einlassen der DFF in die Dachfläche ist zwar etwas aufwändiger, führt aber zu einem ruhigeren Erscheinungsbild der Dachlandschaft.</i></p> |

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|---|--|--|
| <p>e) Front und seitliche Wände der Aufbaute in Farbe und Material auf Dach und Gebäude abgestimmt sind; f) für Aufbauten das gleiche Bedachungsmaterial wie für das Hauptdach verwendet wird; g) die Trauflinie des Hauptdaches nicht unterbrochen wird; h) sie in einem guten Verhältnis zur Dachfläche stehen. i) Auf der gleichen Dachfläche sind nur Giebellukarnen oder Schleppgauben zulässig.</p> | <p>Giebellukarnen, Schleppgauben, Dachflächenfenster mit hochrechteckiger Form, Ochsenaugen und Glasziegel sind im 1. Dachgeschoss unter folgenden Voraussetzungen nur zulässig, sofern:</p> <p>a) Dachaufbauten bei Gebäuden mit Belichtungsmöglichkeiten über die Giebelfassade insgesamt nicht breiter als A der betreffenden Fassadenlänge sind; A= 1/6 schwarz eingetragene und schraffiert eingetragene Gebäude A= 1/5 Neubauten</p> <p>b) Dachaufbauten bei Gebäuden in Häuserzeilen, die keine Belichtungsmöglichkeiten über die Giebelfassade haben, nicht breiter als B der betreffenden Fassadenlänge sind; B= 1/5 schwarz eingetragenen und schraffiert eingetragene Gebäude B= 1/4 Neubauten</p> <p>c) folgende Masse, in der senkrechten Frontfläche gemessen, nicht überschritten werden: - Giebellukarnen mit einer Frontfläche von max. 3.00 m² - Schleppgauben mit einer Fronthöhe von max. 1.00 m</p> <p>d) Dachflächenfenster nicht grösser als 0.50 m² Glasfläche sind und sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einfügen;</p> <p>e) Front und seitliche Wände der Aufbaute in Farbe und Material auf Dach und Gebäude abgestimmt sind;</p> <p>f) für Aufbauten das gleiche Bedachungsmaterial wie für das Hauptdach verwendet wird;</p> <p>g) die Trauflinie des Hauptdaches nicht unterbrochen wird;</p> <p>h) sie in einem guten Verhältnis zur Dachfläche stehen.</p> <p>i) Auf der gleichen Dachfläche sind nur Giebellukarnen oder Schleppgauben zulässig.</p> | <p><i>c) Verzicht auf konkrete Masszahlen für Dachaufbauten, da sich diese in der Regel projektspezifisch ergeben.</i></p> <p><i>Abs. 6: Beschränkung auf Nebenräume entfällt. Für das Erscheinungsbild sind die Anzahl, die Anordnung und die Grösse wichtig.</i></p> <p><i>Abs. 7: Eine gute Gesamtwirkung wird in der Kernzone per se vorausgesetzt, daher wird der zweite Satz gestrichen.</i></p> |
| <p>² Im 2. Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster mit hochrechteckiger Form und Glasziegel mit einer maximalen Glasfläche von 0.30 m² zur Belichtung und Belüftung von Nebenräumen gestattet.</p> | <p>⁶ Im 2. Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster mit hochrechteckiger Form und Glasziegel mit einer maximalen Glaslichtfläche von 0.30 m² zur Belichtung und Belüftung von Nebenräumen gestattet.</p> | |
| <p>³ Sorgfältig gestaltete, verglaste Lichtbänder können zugelassen werden, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p> | <p>⁷ Firstverglasungen, Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze sind zulässig, wenn sie die Anforderungen von Ziff 2.4 erfüllen. Sorgfältig gestaltete, verglaste Lichtbänder</p> | |
| <p>⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> | | |

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|--|--|---|
| <p>⁵ Bei Um- und Ersatzbauten gem. Art. 2.4 Abs. 1 und 2 werden weitere sichtbare Dachverlängerungen nur bewilligt, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen</p> <p>⁶ Thermische Solaranlagen sind zulässig, wenn sie gut in die Fassade oder das Dach integriert und untergeordneten Ausmasses sind sowie weder die Erscheinung des Gebäudes selbst noch das Ortsbild beeinträchtigen.</p> <p>⁷ Bei einer nachweislich besseren, besonders guten Gestaltung und Eingliederung kann der Gemeinderat Abweichungen von Art. 2.11 zulassen.</p> | <p>können zugelassen werden, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p> <p>⁵ Bei Um- und Ersatzbauten gem. Art. 2.4 Abs. 1 und 2 werden weitere sichtbare Dachverlängerungen nur bewilligt, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.</p> <p>⁸ Bei grossflächigen Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren. Thermische Solaranlagen sind zulässig, wenn sie gut in die Fassade oder das Dach integriert und untergeordneten Ausmasses sind sowie weder die Erscheinung des Gebäudes selbst noch das Ortsbild beeinträchtigen.</p> <p>⁷ Bei einer nachweislich besseren, besonders guten Gestaltung und Eingliederung kann der Gemeinderat Abweichungen von Art. 2.11 zulassen.</p> <p>⁹ Nach aussen in Erscheinung tretende technische Auf- und Anbauten auf den Dächern und an den Fassaden sind möglichst unauffällig zu gestalten.</p> | <p><i>Abs. 3 (bisher): Wird ersetzt durch neue Formulierung.</i></p> <p><i>Abs. 5 (bisher): Streichen, da generell das Einordnungsgebot nach Ziff. 2.4 nBZO gilt.</i></p> <p><i>Abs. 6 (bisher): Die Zulässigkeit von Solaranlagen ist bundesrechtlich geregelt, daher wird die Bestimmung gestrichen. <u>Ebenso richtet sich das Bewilligungsverfahren nach dem übergeordneten Recht.</u></i></p> <p><i>Abs. 8: Es gibt Solardachsysteme, bei denen einzelne Module als Dachflächenfenster ausgebildet sind (z.B. MegaSlate). Diese sollen zulässig sein, auch wenn die Abmessungen von Abs. 5 überschritten sind.</i></p> <p><i>Abs. 7 (bisher): Wird ersetzt durch Ziff. 2.13 nBZO.</i></p> <p><i>Neuer Abs. 9 zur Gestaltung technischer Auf- und Anbauten (z.B. <u>Photovoltaik-Anlagen</u>, Lüftungsgeräte, Antennen etc.). Ersatz für Ziff.11.7.</i></p> |
| | <p>2.11 Fassaden- und Fenstergestaltung</p> <p>¹ Bei Um- und Neubauten sind die ortstypischen Merkmale (Fenster, Türen, Balkone, Proportionen, Materialien, Farben etc.) der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen.</p> <p>² Die Gliederung der Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.</p> | <p><i>In der bisherigen BZO fehlten Vorschriften zur Fassadengestaltung und zur Befensterung. Diese werden in der neuen BZO ergänzt.</i></p> |

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|---|--|---|
| <p>2.12 Abstände gegenüber Strassen und Wegen</p> <p>¹ Der Strassenabstand im Sinne § 265 PBG beträgt: - gegenüber Strassen und Plätzen 4.00 m für Hauptbauten 1.50 m für besondere Gebäude sowie - gegenüber Wegen 3.00 m für Hauptbauten 1.50 m für besondere Gebäude</p> <p>² Sofern eine gute Gesamtwirkung erreicht wird und die Verkehrssicherheit und Wohn-hygiene gewährleistet ist, kann die Baubehörde den Strassenabstand verringern oder aufheben.</p> | <p>2.12 Abstände gegenüber Strassen und Wegen</p> <p>¹ Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, können die gesetzlichen Strassen- und Wegabstände bei kommunalen Strassen und Wegen unterschritten werden, sofern dies im Interesse des Ortsbildschutzes liegt. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.</p> <p>Der Strassenabstand im Sinne § 265 PBG beträgt: - gegenüber Strassen und Plätzen: 4.00 m für Hauptbauten, 1.50 m für besondere Gebäude sowie - gegenüber Wegen: 3.00 m für Hauptbauten 1.50 m für besondere Gebäude</p> <p>² Sofern eine gute Gesamtwirkung erreicht wird und die Verkehrssicherheit und Wohn-hygiene gewährleistet ist, kann die Baubehörde den Strassenabstand verringern oder aufheben.</p> <p>2.13 Erleichterungen</p> <p>Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ gut weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen bewilligt werden. Solche Abweichungen sind rechtzeitig vor der Baueingabe zu besprechen und mit der Baueingabe schriftlich zu beantragen. Der Gemeinderat zieht zur Beurteilung fallbezogen ein Fachgremium bei.</p> | <p><i>Generelle Möglichkeit für Abweichungen, sofern dies im Interesse des Ortsbildschutzes (siehe Ziff. 2.4 nBZO) liegt.</i></p> <p><i>Streichen, Integration in Abs. 1.</i></p> <p><i>Neue Bestimmung, um einen grösseren Spielraum für die Bewilligung qualitätsvoller Projekte zu ermöglichen.</i></p> <p><i>Der Gemeinderat kann fallbezogen eine Fachinstanz beziehen (Gemeindeingenieur, kantonaler Ortsbildschutz, externe Fachpersonen).</i></p> |

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2.14 Detailbestimmungen Kernzonenplan

¹ Die im Kernzonenplan bezeichneten wichtigen Freiräume dürfen nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt. Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern darüber eine intensive Begrünung möglich ist.

~~² Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen. Sie dürfen durch bauliche Massnahmen weder gefährdet noch beeinträchtigt werden.~~

~~³ Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflasterung zu erhalten. Sie dürfen durch bauliche Massnahmen nicht beeinträchtigt werden.~~

~~⁴ Die im Kernzonenplan bezeichneten raumwirksamen Mauern sind in ihrer Charakteristik und Materialisierung zu erhalten.~~

Detailbestimmungen für die im revidierten Kernzonenplan neu bezeichneten wichtigen Freiräume, ~~erhaltenswerten Bäume, erhaltenswerte Brunnen und raumwirksamen Mauern.~~

| | | |
|------------------------|---------------------|---|
| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|------------------------|---------------------|---|

3 WOHNZONEN

3.1 Gemeinsame Bestimmungen

3.1.1 Grundmasse

| Zone | | W1 | W2A | W2B | W3 |
|------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| anrechenbares Untergeschoss | max. | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Vollgeschosse | max. | 1 | 2 | 2 | 3 |
| anrechenbare Dachgeschosse | max. | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Ausnützungsziffer* | max. % | 25 | 35 | 45 | 65 |
| Gebäudehöhe | max. m | 5.50 | 8.00 | 8.00 | 10.50 |
| Firsthöhe | max. m | 5.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 |
| Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge | max. m | 25.00 | 30.00 | 30.00 | 40.00 |
| kleiner Grundabstand | min. m | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 |
| grosser Grundabstand | min. m | 6.00 | 8.00 | 8.00 | 10.00 |

3 WOHNZONEN

3.1 ~~Gemeinsame Bestimmungen~~

3.1.1 Grundmasse

| Zone | | W1 | W2A | W2B | W3 |
|---|--------|-------|-------|-------|-------|
| anrechenbares Untergeschoss | max. | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Vollgeschosse | max. | 1 | 2 | 2 | 3 |
| anrechenbares Dachgeschoss oder Attikageschoss | max. | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Ausnützungsziffer † | max. % | 30 | 37 | 47 | 67 |
| Gebäudehöhe Fassadenhöhe* | max. m | 5.50 | 8.00 | 8.00 | 10.50 |
| Gesamthöhe bei Gebäuden mit Schrägdächern | max. m | 10.50 | | | |
| Gesamthöhe bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach | max. m | 8.50 | 11.00 | 11.00 | 13.50 |
| Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge** | max. m | 25.00 | 30.00 | 30.00 | 40.00 |
| Kleiner Grundabstand | min. m | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 5.00 |
| Grosser Grundabstand | min. m | 6.00 | 8.00 | 8.00 | 10.00 |

Die AZ wird zur Kompensation des gestrichenen Bonus für Einlieger-Wohnungen leicht angehoben.

Die Gesamthöhe wird aus gestalterischen Gründen in der W1 beschränkt. In den übrigen Zonen wird die Gesamthöhe bei Gebäuden mit Schrägdächern nach § 280 Abs. 1 PBG definiert: Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.

Beschränkung der Höhe des Attikageschosses auf 3.0 m.

Neu kommt die Gesamtlänge beim Zusammenbau von Hauptgebäuden mit Klein- und Anbauten zur Anwendung, siehe Art. 3.1.2.

Geringfügige Anhebung des kleinen Grundabstandes auf ein zonenübliches Mass.

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|--|--|--|
| <p>* Für eine nachgewiesene Einlieger- oder Alterswohnung darf die zulässige Bruttogeschossfläche gem. Ausnutzungsziffer in allen Zonen um max. 50 m² pro regulärem Wohngebäude überschritten werden.</p> | <p>* Für eine nachgewiesene Einlieger- oder Alterswohnung darf die zulässige Bruttogeschossfläche gem. Ausnutzungsziffer in allen Zonen um max. 50 m² pro regulärem Wohngebäude überschritten werden.</p> | <p><i>Solche Bonusregelungen sind generell problematisch im Vollzug und werden daher gestrichen. Im Gegenzug wird die AZ leicht angehoben.</i></p> |
| <p>3.1.2 Geschlossene Überbauung</p> <p>In allen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.</p> | <p>* Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach eine Brüstung nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe im Bereich dieser Brüstungen um das Mass der Brüstung, im Maximum jedoch um 0.65 m (bei geschlossenen Brüstungen) bzw. 1.10 m (bei offenen Brüstungen) erhöht werden. Solche Brüstungen dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.</p> <p>** Berücksichtigung von Anbauten bei einem Zusammenbau mit Hauptgebäuden gemäss Art. 3.2.</p> <p>3.1.2 Geschlossene Überbauung Berücksichtigung von Anbauten bei der Bestimmung der Gebäudelänge</p> <p>In allen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.</p> <p>Anbauten sind bei der Bestimmung der Gebäudelänge zu berücksichtigen. Für Anbauten darf die gemäss Art. 3.1 zulässige Gebäudelänge um maximal 6.50 m vergrössert werden.</p> | <p><i>Für Gebäude mit Attikageschoss bzw. begehbarem Flachdach wird für fassadenbündige Brüstungen die Fassadenhöhe um max. 0.65 m (für geschlossene Brüstungen) bzw. 1.1 m (für offene Brüstungen) erhöht, da die Brüstung mitgerechnet werden muss. Damit kann der Nachteil, dass die Fassadenhöhe bei Flachdächern bis zur Oberkante selbst von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen zu messen ist, kompensiert werden.</i></p> |
| <p>In allen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.</p> | <p>In allen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.</p> | <p><i>Gemäss § 28 ABV fallen Anbauten ausser Ansatz, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt. Aus gestalterischen Überlegungen soll der Zusammenbau von Anbauten und Hauptgebäuden beschränkt werden. Das gewählte Mass von 6.50 m ermöglicht die Realisierung eines Anbaus von den Dimensionen einer Doppelgarage.</i></p> |

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|--|--|--|
| <p>3.2 Wohnzone 1 Geschoss, W1 / Wohnzone A, 2 Geschosse, W2A / Wohnzone B, 2 Geschosse, W2B</p> | <p>3.2 Wohnzone 1 Geschoss, W1 / Wohnzone A, 2 Geschosse, W2A / Wohnzone B, 2 Geschosse, W2B</p> | |
| <p>3.2.1 Nutzweise</p> <p>In den Wohnzonen W1, W2A und W2B sind neben der Wohnnutzung bis maximal zur Hälfte der zulässigen Bruttogeschossfläche nicht störende Betriebe gestattet.</p> | <p>3.2.1 Nutzweise</p> <p>In den Wohnzonen W1, W2A und W2B sind neben der Wohnnutzung bis maximal zur Hälfte der zulässigen Bruttogeschossfläche nicht störende Betriebe gestattet.</p> | <p><i>Diese Nutzungsbeschränkung ist wenig zweckmässig und soll aufgehoben werden.</i></p> |
| <p>3.3 Wohnzone 3 Geschosse, W3</p> | <p>3.3 Wohnzone 3 Geschosse, W3</p> | |
| <p>3.3.1 Nutzweise</p> <p>¹ In den im Zonenplan schraffiert gekennzeichneten Teilgebieten sind mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>² In den übrigen Gebieten der Wohnzone W3 sind nur nicht störende Betriebe bis zu maximal einem Drittel der zulässigen Bruttogeschossfläche gestattet.</p> | <p>3.3.1 Nutzweise</p> <p>¹ In den im Zonenplan schraffiert gekennzeichneten Teilgebieten sind mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>² In den übrigen Gebieten der Wohnzone W3 sind nur nicht störende Betriebe bis zu maximal einem Drittel der zulässigen Bruttogeschossfläche gestattet.</p> | <p><i>Diese Teilgebiete sollen neu in die WG3 umgezont werden.</i></p> |
| | <p>3.3 Nutzweise</p> <p>In den Wohnzonen sind Wohnen und nicht störende Betriebe zulässig.</p> | |

| | | |
|------------------------|---------------------|---|
| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|------------------------|---------------------|---|

**4 WOHNZONEN A UND B MIT
 GEWERBEERLEICHTERUNG, 2
 GESCHOSSE, WG2A UND WG2B**

**4 WOHNZONEN MIT
 GEWERBEERLEICHTERUNG**

4.1 Grundmasse

4.1 Grundmasse

| ¹ Zone | | WG2A | WG2B | ¹ Zone | | WG2A | WG2B | WG3 |
|------------------------------|--------|-------|-------|--|-------------------|-----------------|-----------------|-------|
| anrechenbares Untergeschoss | max. | 1 | 1 | Anrechenbares Untergeschoss | max. | 1 | 1 | 1 |
| Vollgeschosse | max. | 2 | 2 | Vollgeschosse | max. | 2 | 2 | 3 |
| anrechenbare Dachgeschosse | max. | 1 | 1 | Anrechenbares Dachgeschoss | max. | 1 | 1 | 1 |
| Ausnützungsziffer* für | | | | Ausnützungsziffer* für | | | | |
| - Wohnen | max. % | 35 | 45 | - Wohnen | max. % | 37 | 47 | 67 |
| - Gewerbe | max. % | 45 | 55 | - Gewerbe | max. % | 45 | 55 | 67 |
| Gebäudehöhe | max. m | 7.50 | 7.50 | Gebäudehöhe Fassadenhöhe* | max. m | 7.50 | 7.50 | 10.50 |
| Firsthöhe | max. m | 7.00 | 7.00 | Firsthöhe | max. m | 7.00 | 7.00 | |
| | | | | Gesamthöhe bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach | max. m | 11.00 | 11.00 | 13.50 |
| Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge | max. m | 30.00 | 40.00 | Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge** | max. m | 30.00 | 40.00 | 40.00 |
| kleiner Grundabstand | min. m | 5.00 | 5.00 | Kleiner Grundabstand | min. m | 4.00 | 4.00 | 5.00 |
| grosser Grundabstand | min. m | 7.00 | 7.00 | Grosser Grundabstand | min. m | 8.00 | 8.00 | 10.00 |

* Für eine nachgewiesene Einlieger- oder Alterswohnung darf die zulässige Bruttogeschossfläche gem. Ausnützungsziffer in allen Zonen um max. 50 m² pro regulärem Wohngebäude überschritten werden.

* Für eine nachgewiesene Einlieger- oder Alterswohnung darf die zulässige Bruttogeschossfläche gem. Ausnützungsziffer in allen Zonen um max. 50 m² pro regulärem Wohngebäude überschritten werden.

Kein Gewerbebonus für WG3.

Siehe Erläuterungen zu Art. 3.1 nBZO.

Die Gesamthöhe bei Gebäuden mit Schrägdächern ist nach § 280 Abs. 1 PBG definiert: Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.

Beschränkung der Höhe des Attikageschosses auf 3.0 m.

Neu kommt die Gesamtlänge beim Zusammenbau von Hauptgebäuden mit Klein- und Anbauten zur Anwendung, siehe Art. 4.2 nBZO.

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|---|---|--|
| <p>² In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet zwischen der Bahnhofstrasse, Tierloch und Lachewäg beträgt die max. Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge für gewerbliche Bauten 60.00 m.</p> | <p>* Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach eine Brüstung nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe im Bereich dieser Brüstungen um das Mass der Brüstung, im Maximum jedoch um 0.65 m (bei geschlossenen Brüstungen) bzw. 1.10 m (bei offenen Brüstungen) erhöht werden. Solche Brüstungen dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. ** Berücksichtigung von Anbauten bei einem Zusammenbau mit Hauptgebäuden gemäss Art. 4.2.</p> | |
| <p>² In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet zwischen der Bahnhofstrasse, Tierloch und Lachewäg beträgt die max. Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge für gewerbliche Bauten 60.00 m.</p> | <p>² In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet zwischen der Bahnhofstrasse, Tierloch und Lachewäg beträgt die max. Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge für gewerbliche Bauten 60.00 m.</p> | <p>Aufgrund von absehbaren Veränderungen auf dem entsprechenden Areal bzw. der bestehenden GP-Pflicht erscheint diese Bestimmung nicht mehr zweckmässig.</p> |
| <p>4.2 Geschlossene Überbauung</p> | <p>4.2 Geschlossene Überbauung Berücksichtigung von Anbauten bei der Bestimmung der Gebäudelänge</p> | |
| <p>Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.</p> | <p>In allen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge Gebäudelänge gestattet. Anbauten sind bei der Bestimmung der Gebäudelänge zu berücksichtigen. Für Anbauten darf die gemäss Art. 4.1 zulässige Gebäudelänge um maximal 6.50 m vergrössert werden.</p> | <p>Gemäss § 28 ABV fallen Anbauten ausser Ansatz, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt. Aus gestalterischen Überlegungen soll der Zusammenbau von Anbauten und Hauptgebäuden beschränkt werden. Das gewählte Mass von 6.50 m ermöglicht die Realisierung eines Anbaus von den Dimensionen einer Doppelgarage.</p> |
| <p>4.3 Nutzweise</p> <p>Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p> | <p>4.3 Nutzweise</p> <p>Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p> | |
| <p>4.4 Reduzierter Grenzabstand für Gewerbebauten</p> <p>In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2A und WG2B können für Massivbauten mit höchstens 5.00 m Gebäudehöhe, die dauernd gewerblich genutzt werden, die Grundabstände auf 3.50 m reduziert werden.</p> | <p>4.4 Reduzierter Grundabstand für Gewerbebauten</p> <p>In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2A und WG2B können für Gebäude mit höchstens 5.00 m Gebäudehöhe Fassadenhöhe, die dauernd gewerblich genutzt werden, die Grundabstände auf bis zu einem Drittel der Länge der gemeinsamen Grenze auf 3.50 m reduziert werden.</p> | <p><i>Die bestehende Einschränkung auf Massivbauten ist nicht zweckmässig.</i> <i>Die Unterschreitung des Grundabstands wird auf einen Drittel der gemeinsamen Grenze beschränkt.</i></p> |

| | | |
|------------------------|---------------------|---|
| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|------------------------|---------------------|---|

5 INDUSTRIEZONE I UND GEWERBEZONE G

5.1 Grundmasse

| ¹ Zone | | I | G |
|------------------------------|-------------------------------------|-------|-------|
| Baumassenziffer | max. m ³ /m ² | 6.00 | 5.00 |
| Gebäudehöhe | max. m | 12.00 | 9.50 |
| Firsthöhe | max. m | 4.00 | 4.00 |
| Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge | min. m | - | 60.00 |
| Grundabstand allseitig | min. m | 3.50 | 3.50 |

² Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Bauzonen sind die Abstandsvorschriften jener Zonen einzuhalten.

³ In der Industriezone Bleiki gilt in dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet entlang der westlichen Zonengrenze ein Grundabstand von 15 m.

⁴ In der Gewerbezone zwischen Tanneväg und Chüewäg gilt entlang der nordwestlichen Zonengrenze ein Grundabstand von 14 m.

5.2 Geschlossene Überbauung

In der Industrie- und in der Gewerbezone ist im Rahmen der maximal zulässigen Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge die geschlossene Überbauung gestattet.

5 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN (IG)

5.1 Grundmasse

| ¹ Zone | | IG1 ↯ | IG2 ↯ |
|------------------------------|-------------------------------------|------------------------|-------|
| Baumassenziffer | max. m ³ /m ² | 5.00 | 6.00 |
| Gebäudehöhe Fassadenhöhe | max. m | 9.50 | 12.00 |
| Firsthöhe | max. m | max. m 4.00 | 4.00 |
| Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge | max. m | 60.00 frei | frei |
| Grundabstand allseitig | min. m | 3.50 | 3.50 |

² Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Bauzonen sind die Abstandsvorschriften jener Zonen einzuhalten.

³ In der Industriezone Bleiki gilt in dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet entlang der westlichen Zonengrenze ein Grundabstand von 15 m.

⁴ In der Gewerbezone zwischen Tanneväg und Chüewäg gilt entlang der nordwestlichen Zonengrenze ein Grundabstand von 14 m.

~~5.2 Geschlossene Überbauung~~

~~In der Industrie- und in der Gewerbezone ist im Rahmen der maximal zulässigen Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge die geschlossene Überbauung gestattet.~~

Keine Beschränkung der Gebäuelängen in der IG2. In der Praxis wird die Gebäuelänge durch die Grundstücksgrösse begrenzt.

Regelung ist überflüssig.

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|---|--|--|
| <p>5.3 Nutzweise</p> <p>¹ Es sind höchstens mässig störende, industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Ateliers und Praxen, Sport- und Frei-zeitanlagen, Restaurants und Motels respektive vergleichbare Nutzungen gestattet.</p> <p>² Läden für Güter des täglichen Bedarfs mit über 800 m² Verkaufsfläche je Betrieb sind ausgeschlossen.</p> | <p>5.2 Nutzweise</p> <p>¹ Es sind höchstens mässig störende, industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Ateliers und Praxen, Sport- und Frei-zeitanlagen, Restaurants und Motels respektive vergleichbare Nutzungen gestattet Betriebe für Produktion und Gewerbe gestattet.</p> <p>² Läden für Güter des täglichen Bedarfs mit über 800 m² Verkaufsfläche je Betrieb sind ausgeschlossen.</p> <p>³ In den im Zonenplan mit "Betriebsart erleichternd" bezeichneten Gebieten sind zusätzlich Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe sowie gewerbliche Sport- und Freizeit-anlagen zulässig.</p> <p>⁴ Für die Zuordnung der einzelnen Nutzungen zu den Nutzungsgruppen «Produktion und Gewerbe» sowie «Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe sowie «gewerbliche Sport- und Freizeitanlagen» ist die Zusammenstellung im Anhang massgebend.</p> | <p><i>Differenzierung der Nutzweise in Abstimmung mit den Handlungsanweisungen gemäss RRP Siehe Erläuterungsbericht.</i></p> <p><i>Abs. 2: Gemäss den Vorgaben von Kanton und Region wird am Ausschluss von Grossläden festgehalten.</i></p> |
| <p>5.4 Wohnanteil</p> <p>Pro Betriebsgebäude ist eine Wohneinheit im Ausmass von max. 500 m³ Bauvolumen, für standortgebundene Betriebsangehörige, gestattet.</p> | <p>5.4 Wohnanteil</p> <p>Pro Betriebsgebäude ist eine Wohneinheit im Ausmass von max. 500 m³ Bauvolumen, für standortgebundene Betriebsangehörige, gestattet.</p> | <p><i>Ist in § 56 Abs. 4 PBG geregelt.</i></p> |
| <p>5.5 Betriebe mit unverhältnismässigem Verkehr</p> <p>Betriebe mit unverhältnismässigem Verkehr sind stark störenden Betrieben gleichgestellt.</p> | <p>5.3 Betriebe mit unverhältnismässigem Verkehr Verkehrsintensive Einrichtungen</p> <p>Betriebe mit unverhältnismässigem Verkehr sind stark störenden Betrieben gleichgestellt.</p> <p>Verkehrsintensive Einrichtungen sind nicht zulässig.</p> | <p><i>Gemäss Kap. 2.4 "Gebiete mit Nutzungsvorgaben" des regionalen Richtplans Unterland sind in der Gemeinde Rafz keine Gebiete für verkehrsintensive Nutzungen festgelegt.</i></p> |

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|-----------------|--------------|------------------------------------|
|-----------------|--------------|------------------------------------|

5.6 Bepflanzung, Flachdachbegrünung

¹ Bei der Umgebungsgestaltung sind möglichst grosse, zusammenhängende Grünbereiche zu erhalten oder anzulegen, offene Parkplätze mit unversiegelten, begrünten Oberflächen zu versehen und im Rahmen der Bepflanzung einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Zur Abschirmung angrenzender Gebiete kann eine Rand-bepflanzung verlangt werden.

² Flachdächer sind – soweit sie nicht begehbar sind - grundsätzlich zu begrünen.

³ Mit der Überbauung der Gewerbezone G nördlich "vor Eiche" sind am Nordrand der Zone Büsche und hochstämmige Bäume zu pflanzen, die geeignet sind, die Gewerbebauten zum Dorf hin abzudecken.

5.7 Lärmschutz

In der Industrie- und in der Gewerbezone gilt für den Vollzug der Lärmschutzverordnung der private Gestaltungsplan Industrie- und Gewerbezone vom 18. August 1992.

**5.4 Bepflanzung, Flachdachbegrünung
Umgebungsgestaltung**

¹ Bei der Umgebungsgestaltung sind möglichst grosse, zusammenhängende Grünbereiche zu erhalten oder anzulegen, offene Parkplätze mit unversiegelten, begrünten Oberflächen zu versehen und im Rahmen der Bepflanzung einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Zur Abschirmung angrenzender Gebiete kann eine Rand-bepflanzung verlangt werden.

~~² Flachdächer sind – soweit sie nicht begehbar sind - grundsätzlich zu begrünen.~~

² Mit der Überbauung der Industrie- und Gewerbezone 1 nördlich "vor Eiche" sind am Nordrand der Zone Büsche und hochstämmige Bäume zu pflanzen, die geeignet sind, die Gewerbebauten zum Dorf hin abzudecken.

~~**5.7 Lärmschutz**~~

~~In der Industrie- und in der Gewerbezone gilt für den Vollzug der Lärmschutzverordnung der private Gestaltungsplan Industrie- und Gewerbezone vom 18. August 1992.~~

Abs. 2 (bisher): Ersatz durch Art. 11.5 Abs. 3 nBZO (Doppelregelung).

Weglassen, da im Gestaltungsplan geregelt.

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|---|---|---|
| <p>6 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN ÖB</p> <p>6.1 Grundmasse</p> <p>¹ Zwischen Grundstücken und Gebäuden innerhalb der Zone öB gelten die Abstandsvorschriften §§ 260 - 274 des PBG.</p> <p>² Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Bauzonen sind die Abstandsvorschriften jener Zonen einzuhalten.</p> <p>³ Die geschlossene Überbauung ist zulässig.</p> <p>7 FREIHALTEZONEN F</p> <p>Es gelten die Bestimmungen der §§ 39 - 44 und 61 - 64 des PBG.</p> | <p>6 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN ÖB</p> <p>6.1 Grundmasse</p> <p>¹ Zwischen Grundstücken und Gebäuden innerhalb der Zone öB gelten die Abstandsvorschriften §§ 260 - 274 des PBG.</p> <p>² Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Bauzonen sind die Abstandsvorschriften jener Zonen einzuhalten.</p> <p>³ Die geschlossene Überbauung ist zulässig.</p> <p>7 FREIHALTEZONEN F</p> <p>Es gelten die Bestimmungen der §§ 39-44 und 61-64 des PBG.</p> | <p><i>Abs. 1: Unnötig, weglassen.</i></p> <p><i>Abs. 3: Unnötig, weglassen.</i></p> |

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|--|--|--|
| <p>8 ERHOLUNGSZONEN</p> <p>8.1 Gemeinsame Bestimmung</p> <p>Für Bauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.50 m.</p> <p>8.2 Erholungszone A, Freibad EA</p> <p>¹ Die Erholungszone EA dient dem Freibad Hüslihof. ² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb, den Unterhalt und die Erweiterung des Freibades.</p> <p>8.3 Erholungszone B, Sport- und Freizeitanlagen EB</p> <p>In der Erholungszone EB sind Sport- und Freizeitanlagen sowie diesem Zweck dienende Bauten zulässig.</p> <p>8.4 Erholungszone C, Familiengärten und Spielanlagen EC</p> <p>¹ Die Erholungszone EC dient der Anlage von Familiengärten und Spielanlagen im Gebiet Langfuri/Chüewäg. ² Zulässig sind Familiengärten, Pflanzflächen, eingeschossige Gartenhäuser, Spielanlagen sowie die für deren Betrieb und Bewirtschaftung notwendigen Anlagen, Einrichtungen und gemeinschaftlichen Bauten.</p> | <p>8 ERHOLUNGSZONEN</p> <p>8.1 Gemeinsame Bestimmung</p> <p>Für Bauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.50 m.</p> <p>8.2 Erholungszone A, Freibad EA</p> <p>¹ Die Erholungszone EA dient dem Freibad Hüslihof. In der Erholungszone EA sind ein Freibad sowie diesem Zweck dienende Bauten und Anlagen zulässig.</p> <p>² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb, den Unterhalt und die Erweiterung des Freibades.</p> <p>8.3 Erholungszone B, Sport- und Freizeitanlagen EB</p> <p>In der Erholungszone EB sind Sport- und Freizeitanlagen sowie diesem Zweck dienende Bauten und Anlagen zulässig.</p> <p>8.4 Erholungszone C, Familiengärten und Spielanlagen EC</p> <p>¹ Die Erholungszone EC dient der Anlage von Familiengärten und Spielanlagen im Gebiet Langfuri/Chüewäg. In der Erholungszone EC sind Familiengärten, Pflanzflächen, eingeschossige Gartenhäuser, Spielanlagen sowie die für deren Betrieb und Bewirtschaftung notwendigen Anlagen, Einrichtungen und gemeinschaftlichen Bauten zulässig.</p> <p>² Zulässig sind Familiengärten, Pflanzflächen, eingeschossige Gartenhäuser, Spielanlagen sowie die für deren Betrieb und Bewirtschaftung notwendigen Anlagen, Einrichtungen und gemeinschaftlichen Bauten.</p> | <p><i>Straffung der Bestimmung und Angleichung an Art. 8.3 nBZO.</i></p> <p><i>Zusammenfassung von Art. 1 und 2.</i></p> |

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|---|---|---|
| <p>³ Pro Garten darf nur eine überdeckte Baute mit einer Grundfläche von 20 m² um einer max. Höhe von 4.00 m erstellt werden.</p> <p>⁴ Die Abmessungen für gemeinschaftliche Bauten legt der Gemeinderat im Einzelfall fest.</p> <p>⁵ Die Familiengarten- und Spielanlage muss mit Wasser, Abwasser und Energie erschlossen sein. Die Erschliessungskosten gehen vollumfänglich zu Lasten des Grundeigentümers.</p> | <p>² Pro Gartenparzelle darf nur ein überdeckte Baute Gartenhaus* mit einer Grundfläche von 20 m² maximal 15 m² und einer Fassadenlänge von max. 6.00 m und einer Gesamthöhe von max. 4.00 m 3.00 m erstellt werden.</p> <p>³ Die Abmessungen für gemeinschaftliche Bauten legt der Gemeinderat im Einzelfall fest.</p> <p>⁴ Die Familiengarten- und Spielanlage muss mit Wasser, Abwasser und Energie erschlossen sein. Die Erschliessungskosten gehen vollumfänglich zu Lasten des Grundeigentümers.</p> <p>*inkl. allfällig seitlichen gedeckten Vorbereichen</p> | <p><i>Abs. 2: Gartenhäuser: Die Masse werden angeglichen an § 18 Abs. 1 BBV2. Einzig die Grundfläche wird mit max. 15 m² grösser belassen als in § 18 Abs. 1 BBV2.</i></p> |
| <h3>8.5 Erholungszone D, Friedhof ED</h3> <p>¹ Die Erholungszone ED dient dem Friedhof.</p> <p>² In der Erholungszone Friedhof sind nur Bauten und Anlagen gestattet, welche dem Zonenzweck dienen.</p> <p>³ Innerhalb der Zone gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.</p> | <h3>8.5 Erholungszone D, Friedhof ED</h3> <p>¹ Die Erholungszone ED dient dem Friedhof.</p> <p>² In der Erholungszone Friedhof sind ein Friedhof sowie diesem Zweck dienende Bauten und Anlagen zulässig. gestattet, welche dem Zonenzweck dienen.</p> <p>³ Innerhalb der Zone gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.</p> | <p><i>Abs. 3: Unnötig, weglassen.</i></p> |
| <h2>9 RESERVEZONE R</h2> <p>Es gelten die Bestimmungen des PBG, § 65.</p> | <h2>9 RESERVEZONE R</h2> <p>Es gelten die Bestimmungen von § 65 PBG. des PBG, § 65.</p> | <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> |

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|---|---|---|
| <p>10 ABSTÄNDE</p> <p>10.1 Grosser und kleiner Grundabstand</p> <p>¹ In der Kernzone K, den Wohnzonen W1, W2A, W2B und W3 sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2A und WG2B kommt ein grosser und ein kleiner Grundabstand zur Anwendung.</p> <p>² Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden oder Westen gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.</p> <p>10.2 Besondere Gebäude</p> <p>¹ Für besondere Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche von insgesamt 40 m² beträgt der Grundabstand mindestens 1.75 m.</p> <p>² Dieser verminderte Grundabstand ist ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn nur bis zu einem Drittel der Länge der gemeinsamen Grenze gestattet.</p> <p>³ Mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Anbau an bestehende Besondere Gebäude ist der Grenzbau zulässig.</p> <p>10.3 Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien</p> <p>Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten ein Strassenabstand von mind. 2.50 m.</p> | <p>10 ABSTÄNDE</p> <p>10.1 Grosser und kleiner Grundabstand</p> <p>¹ In der Kernzone K, den Wohnzonen W1, W2A, W2B und W3 sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2A, WG2B und WG3 kommt ein grosser und ein kleiner Grundabstand zur Anwendung.</p> <p>² Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden oder Westen gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.</p> <p>10.2 Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten</p> <p>¹ Für besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten mit einer Gebäudegrundfläche von insgesamt 40 m² beträgt der Grundabstand mindestens 1.75 m.</p> <p>² Dieser verminderte Grundabstand ist ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn nur bis zu einem Drittel der Länge der gemeinsamen Grenze gestattet.</p> <p>³ Mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Anbau an bestehende Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten ist der Grenzbau gegenüber der Bauzone zulässig.</p> <p>10.3 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien</p> <p>Gegenüber kommunalen und privaten Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ein Strassenabstand von mind. 2.50 m.</p> | <p><i>Klein- und Anbauten dürfen gemäss IVHB eine Grundfläche von max. 50 m² aufweisen. Angleichung der Gebäudegrundfläche auf das kantonale Mass.</i></p> <p><i>Die Abstände gelten sowohl für unterirdische Bauten als auch für Unterniveaubauten.</i></p> |

| | | |
|------------------------|---------------------|---|
| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|------------------------|---------------------|---|

11 WEITERE BAUVORSCHRIFTEN

11.1 Fahrzeugabstellplätze

¹ Die Zahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze ergibt sich aus der nachstehenden Tabelle. Bruchteile von 0,5 und mehr werden aufgerundet.

11 WEITERE BAUVORSCHRIFTEN

11.1 Fahrzeugabstellplätze

¹ Die Zahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze ergibt sich aus Bei Neu- und Umbauten sowie Umnutzungen besteht die Pflicht zur Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen entsprechend der nachstehenden Tabelle. Gemischte Betriebe sind entsprechend den einzelnen Nutzungen zu unterteilen. Bruchteile von 0,5 und mehr werden am Schluss der Berechnung aufgerundet.

| | Bewohner und Beschäftigte | Besucher und Kunden | | Pflichtabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte | Pflichtabstellplätze für Besucher und Kunden |
|--|--|-------------------------------|---|---|---|
| Wohnen | mind. 1 PP/80 m ² mBGF resp. Wohneinheit | 1 PP/800 m ² mBGF | Wohnen | mind. 1 PP pro 80 m ² Wohnungsfläche *, jedoch mind. 1 PP pro Whg. und max. 1.5 PP pro Whg. | 1 PP pro 400 m ² Wohnungsfläche* |
| Verkaufsgeschäfte* | | | Verkaufsgeschäfte | | |
| Lebensmittel | 1 PP/ 150 m ² mBGF | 1 PP/ 30 m ² mBGF | - Kundenintensive Verkaufsgeschäfte - Übrige Verkaufs- geschäfte | 1 PP pro 150 m ² Verkaufsfläche** | 1 PP pro 30 m ² Verkaufsfläche** |
| nicht Lebensmittel | 1 PP/ 200 m ² mBGF | 1 PP/ 70 m ² mBGF | | 1 PP pro 200 m ² Verkaufsfläche** | 1 PP pro 70 m ² Verkaufsfläche** |
| Gastbetriebe | 1 PP/ 40 Sitzplätze | 1 PP/ 6 Sitzplätze | Gastbetriebe | 1 PP pro 40 Sitzplätze | 1 PP pro 6 Sitzplätze |
| <u>Industrie-/ Gewerbe</u> | | | Industrie-/ Gewerbe | | |
| Publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe*** | 1 PP/ 80 m ² mBGF | 1 PP/ 100 m ² mBGF | - Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe | 1 PP pro 80 m ² mBGF*** | 1 PP pro 100 m ² mBGF*** |
| nicht publikumsorientierte Dienstleistungen | 1 PP/ 80 m ² mBGF1 | 1 PP/ 300 m ² mBGF | - Übrige Dienstleistungs- betriebe | 1 PP pro 80 m ² mBGF*** | 1 PP pro 300 m ² mBGF*** |
| Industrielle und gewerbliche Fabrikation | 1 PP/ 150 m ² mBGF | 1 PP/ 750 m ² mBGF | - Industrie, Gewerbe | 1 PP pro 150 m ² mBGF*** | 1 PP pro 750 m ² mBGF*** |
| Lagerflächen | 1 PP/ 500 m ² mBGF | -** | - Lagerflächen | 1 PP pro 500 m ² mBGF*** | 1 PP pro 5000 m ² mBGF*** |

Neuformulierung. Geregelt werden die Pflichtabstellplätze, d.h. die minimal zu erstellenden Plätze.

Die Festlegung eines Maximums für Pflichtabstellplätze bei Wohnnutzungen verhindert, dass bei grossen Wohnungen übermässig viele PP erstellt werden müssen. Erhöhung der Anzahl Besucher-PP.

Die Definitionen der Verkaufsfläche richtet sich nach der VSS-Norm 640 281.

Kundenintensiv: z.B. Lebensmittel, Apotheke, Drogerie, Warenhaus.

Übrige Verkaufsgeschäfte: z.B. Papeterie, Buchhandlung, Haushaltgeschäft, Möbel, Fachmärkte

z.B. Bank, Post, Arzt, Zahnarzt, Coiffeur etc.

z.B. Ingenieur-, Architekturbüro, Anwaltskanzlei, Treuhandbüro, Labor

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|-----------------|--------------|------------------------------------|
|-----------------|--------------|------------------------------------|

mBGF: massgebliche Bruttogeschossfläche

* gemischte Betriebe sind in entsprechende Teile zu gliedern

** Güterumschlag / Anlieferung separat

*** z. B. Coiffeur, Praxen, Reisebüro

² Bei anderen Bauten und Anlagen, besonderen Verhältnissen und in der Kernzone K bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach den Bedürfnissen und Möglichkeiten im Einzelfall.

³ In der Industrie- und Gewerbezone kann für grosse Parkieranlagen oder wesentliche Erweiterungen ab 30 Parkplätzen eine mehrgeschossige Bauweise verlangt werden.

11.2 Spiel- und Ruheflächen

¹ Beim Neubau von sechs oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind besonnte Spiel- und Ruheflächen abseits vom Verkehr anzulegen.

² Sie haben gesamthaft mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossflächen aufzuweisen.

³ Die Spiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

* Wohnfläche = Bewohnbare Bruttofläche in m²: Alle Zimmer, Küchen, Koch-nischen, Badezimmer, Abstellräume, Gänge, Veranden usw. einer Wohnung. Ohne separate Wohnräume ausserhalb Wohnung, offene Balkone/Terrassen, unbewohnbare Keller- oder Dachräume.

** Die Verkaufsfläche ist die den Kunden zugängliche Fläche, inkl. Flächen für Gestel-le, Auslagen usw. aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume etc.

*** Die massgebliche Bruttogeschossfläche umfasst alle dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdi-schen Geschossflächen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

² Bei anderen in Abs. 1 nicht aufgeführten Nutzungen ~~Bauten und Anlagen, besonderen Verhältnissen und in der Kernzone K~~ be-stimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach den Be-dürfnissen ~~und Möglichkeiten~~ im Einzelfall.

³ In der Kernzone und bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen kann die vorgeschriebene Zahl der Abstellplätze gestützt auf § 242 Abs. 2 PBG begrenzt werden.

⁴ In der Industrie- und Gewerbezone kann für grosse Parkieranlagen oder wesentliche Erweiterungen ab 30 Parkplätzen eine mehrgeschossige Bauweise verlangt werden.

⁵ Je nach den örtlichen Verhältnissen und der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs kann die Anzahl der Pflichtparkplätze angemessen herabgesetzt werden.

11.2 Spiel- und Ruheflächen

¹ Beim Neubau von ~~sechs vier~~ oder mehr Wohnungen in Mehrfa-milienhäusern sind besonnte Spiel- und Ruheflächen abseits vom Verkehr anzulegen.

² Sie haben gesamthaft mindestens ~~20 % 15 %~~ der ~~anrechen-baren Geschossflächen~~ massgeblichen Bruttogeschossflächen aufzuweisen.

³ Die Spiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

Trennung von anderen Nutzungen (Abs. 1) und besonderen Verhältnissen in Kernzonen (Abs. 2).

Abs. 5: ÖV-Güteklasse C im Umkreis von 300 m vom Bahnhof und der Haltestelle Post.

Abs. 1: Anpassung der Grenze auf vier Wohnungen zur Behebung der bestehenden Defizite bei Mehrfamilienhäusern zwischen vier und sechs Wohnungen

Für die Erhebung einer Ersatzabgabe fehlt die gesetzliche Grundlage. Eine Zusammenlegung von Spiel- und Ruheflächen bleibt aber möglich.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

11.3 Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen

¹ Die erforderliche Zahl der Abstellplätze für Zweiräder bei Mehrfamilienhäusern beträgt

- für Wohnungen 1 VP/ 40m² mBGF

- für Dienstleistungen, Gewerbe und Läden 1 VP/100 m² mBGF

² Mindestens 50% der erforderlichen Zweiradabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind witterungsgeschützt, gut zugänglich und nahe bei den Hauptzugängen anzuordnen. Zudem sind leicht zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Kinderwagen, Kinderanhänger und Zweiräder inkl. Steckdosen für e-Bikes bereit zu stellen.

11.4 Kehricht-Container und Grüngut

¹ Für Wohnhäuser ab vier Wohnungen müssen Kehricht und Grüngut (kompostierbare Abfälle, Gartenabraum) in Norm-Containern zur Abfuhr bereitgestellt werden. Es sind geeignete Plätze für die Abfallbereitstellung herzurichten.

² Der Gemeinderat kann für Industrie und Gewerbe, je nach Umfang des Kehrichtanfalls, ebenfalls Container vorschreiben.

³ Bei grösseren Überbauungen können Unterflurcontainer verlangt werden.

11.5 Umgebungsgestaltung, Regenwasserrückhaltung, Siedlungsrandgestaltung

¹ Bei der Bepflanzung sind möglichst einheimische jedoch zumindest standortgerechte Baum- und Straucharten vorzuziehen. Es sind möglichst grosse, zusammenhängende Grünbereiche anzulegen oder zu erhalten.

11.3 Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen

¹ Die erforderliche Zahl der Abstellplätze für Zweiräder (VP) bei Mehrfamilienhäusern beträgt

- für Wohnungen 1 VP pro 40 m² **Wohnungsfläche**

- für **Verkaufsgeschäfte** 1 VP pro 100 m² **Verkaufsfläche**

- für **Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen** 1 VP pro 100 m² **massgebliche Bruttogeschossfläche**

² Mindestens **50% 25 %** der erforderlichen Zweiradabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind witterungsgeschützt, gut zugänglich und nahe bei den Hauptzugängen anzuordnen. Zudem sind leicht zugängliche **und abschliessbare** Abstellräume für Kinderwagen, Kinderanhänger und Zweiräder **inkl. Steckdosen für e-Bikes** bereitzustellen.

11.4 Kehricht-Container und Grüngut

¹ Für Wohnhäuser ab vier Wohnungen **müssen Kehricht und Grüngut (kompostierbare Abfälle, Gartenabraum) in Norm-Containern zur Abfuhr bereitgestellt werden.** Es sind geeignete Plätze für **Kehricht und Grüngut die Abfallbereitstellung** herzurichten.

² Der Gemeinderat kann für Industrie und Gewerbe, je nach Umfang des Kehrichtanfalls, ebenfalls Container vorschreiben.

³ **Bei grösseren Überbauungen können Unterflurcontainer verlangt werden.**

11.5 Begrünung Umgebungsgestaltung, Regenwasserrückhaltung, Siedlungsrandgestaltung

¹ **Bei der Bepflanzung sind möglichst einheimische jedoch zumindest standortgerechte Baum- und Straucharten vorzuziehen.** Es sind möglichst grosse, zusammenhängende Grünbereiche anzulegen oder zu erhalten.

Bereitstellung von Steckdosen für e-Bikes liegt in der privaten Verantwortung.

Straffung der Bestimmung.

Der Einsatz von Unterflurcontainern ist derzeit allenfalls im öffentlichen Raum geplant. Für Private ist die Erstellung freiwillig.

Abs. 1: Auf die Bepflanzung kann mit dem Baurecht kein Einfluss genommen werden, da diese bewilligungsfrei ist.

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|---|---|---|
| <p>² Stützmauern und Böschungen sind möglichst naturnah zu gestalten, so dass eine artgerechte Bepflanzung und Pflege ermöglicht wird.</p> <p>³ Offene Parkplätze sind wo möglich mit unversiegelten Oberflächen zu versehen. Das unverschmutzte Meteorwasser von versiegelten Oberflächen und Dächern ist wenn immer möglich zu versickern.</p> <p>⁴ Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Fläche von 100 m² sind extensiv zu begrünen, ausgenommen begehbare Terrassen oder Flächen, welche für alternative Energien genutzt werden</p> <p>⁵ Am Siedlungsrand gelten bezüglich Bebauung und Umgebungsgestaltung erhöhte Anforderungen. Bauten und Anlagen haben eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen, sind traufseits zum Siedlungsrand zu stellen bzw. haben sich gegen den Siedlungsrand hin abzustufen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichten Einfriedungen gestattet. Der Siedlungsrand ist mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen.</p> | <p>² Stützmauern und Böschungen sind möglichst naturnah zu gestalten, so dass eine artgerechte Bepflanzung und Pflege ermöglicht wird.</p> <p>³ Offene Parkplätze sind wo möglich mit unversiegelten Oberflächen zu versehen. Das unverschmutzte Meteorwasser von versiegelten Oberflächen und Dächern ist wenn immer möglich zu versickern.</p> <p>³ Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Fläche von 100 m² sind extensiv zu begrünen, ausgenommen begehbare Terrassen oder Flächen, welche für alternative Energien genutzt werden.</p> <p>⁴ Am Siedlungsrand gelten bezüglich Bebauung und Umgebungsgestaltung erhöhte Anforderungen. Bauten und Anlagen haben eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen und, sind traufseits zum Siedlungsrand zu stellen bzw. haben sich gegen den Siedlungsrand hin abzustufen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern, Stützmauern oder dichten Einfriedungen gestattet. Der Siedlungsrand ist angemessen mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen.</p> | <p><i>Abs. 3 (bisher): Versickerung von Meteorwasser ist in der Gewässerschutzgesetzgebung geregelt, Absatz wird daher gestrichen.</i></p> <p><i>Abs. 3: intensive Dachbegrünungen sind ebenfalls möglich.</i></p> <p><i>Abs. 4: Straffung der Bestimmung</i></p> |
| <p>11.6 Terrainveränderungen und Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses</p> | <p>11.6 Terrainveränderungen und Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses Umgebungsgestaltung</p> | |
| <p>¹ Terrainveränderungen sind auf das Notwendigste zu beschränken und sollen sich gut einordnen.</p> <p>² Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen, ausser in der Kernzone K, der Gewerbezone und der Industriezone I, um höchstens 1.00 m abgegraben bzw. aufgeschüttet werden. In der Kernzone K, in der Gewerbezone und der Industriezone I wird jeweils individuell entschieden. In Hang- und Muldenlagen sind Abweichungen bei sehr guter Umgebungsgestaltung zulässig.</p> <p>³ Die sichtbare Höhe von Stützmauern beträgt maximal 1.50 m. Die Baubehörde kann in Hanglagen eine Ausnahmegenehmigung erteilen.</p> | <p>¹ Terrainveränderungen sind auf das Notwendigste zu beschränken und sollen sich gut einordnen. Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend einzusetzen. Sie sind ansprechend zu gestalten und harmonisch in den natürlichen Geländeverlauf einzupassen.</p> <p>² Das gewachsene massgebende Terrain darf in den Bauzonen, ausser in der Kernzone K und den Industrie- und Gewerbezone, der Gewerbezone und der Industriezone I um höchstens 1.00 m abgegraben bzw. aufgeschüttet werden. In der Kernzone K und in den Industrie- und Gewerbezone der Gewerbezone und der Industriezone I wird jeweils individuell entschieden. In Hanglagen ab 10 % Neigung darf pro 1 % zusätzlicher Hangneigung 10 cm zusätzlich abgegraben bzw. aufgeschüttet werden. Hang- und</p> | <p><i>Abs. 1: Neuer Grundsatz zur Terraingestaltung.</i></p> <p><i>Umsetzung der in der Praxis bewährten Regelung in der BZO.</i></p> |

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|---|--|--|
| <p>⁴ Von den Beschränkungen gem. Abs. 2 und 3 ausgenommen sind Haus- und Keller-zugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen. Vorbehalten bleiben die Regelungen der Absätze 5 und 6.</p> <p>⁵ In Hanglagen darf über dem gestalteten Terrain gesamthaft maximal 50 % der Aussenwandfläche des anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein.</p> <p>⁶ Wird das Vollgeschoss in Hanglagen durch ein Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt Absatz 5 für dieses Geschoss nicht.</p> | <p>Muldenlagen sind Abweichungen bei sehr guter Umgebungsgestaltung zulässig.</p> <p>³ Die sichtbare Höhe von Stützmauern beträgt maximal 1.50 m. Bei grösseren Höhen hat eine Abtreppung mit begrünten Zwischenstufen zu erfolgen. Die Baubehörde kann in Hanglagen eine Ausnahmegenehmigung erteilen.</p> <p>⁴ Von den Beschränkungen gem. Abs. 2 und 3 ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen. Vorbehalten bleiben die Regelungen der Absätze 5 und 6.</p> <p>⁵ In Hanglagen darf über dem gestalteten Terrain gesamthaft maximal 50 % der Aussenwandfläche des anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein.</p> <p>⁶ Wird das Vollgeschoss in Hanglagen durch ein Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt Absatz 5 für dieses Geschoss nicht.</p> <p>11.7 Naturgefahren</p> <p>Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren.</p> <p>11.7 — Aussenantennen</p> <p>In der Kernzone sind Aussenantennen nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes deutlich überwiegt.</p> | <p><i>Neue Definition Untergeschoss gemäss § 275 Abs. 3 PBG: Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens um 2,5 m über die Fassadenlinie hinausragt, an keiner Stelle aber mehr als 3 m. Daher Streichung von Abs. 5 und 6.</i></p> <p><i>Streichen, Ersatz durch Ziff. 2.10 Abs. 9 nBZO.</i></p> |

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|--|---|---|
| 11.8 Wohnhygiene <p>¹ Zur Beurteilung der Wohnhygiene, beim Näherbau nach § 270/3 PBG kann der Gemeinderat im Baubewilligungs-Verfahren ein Schattenwurf-Diagramm verlangen.</p> <p>² Bei Überbauungen, die von der Regelbauweise abweichen, darf innerhalb des Areals die Mehrheit der Wohnräume bei Tagundnachtgleiche (21. März oder 21. September) nicht länger als 2 Stunden im Schatten liegen. Auch für Wohnräume von Nachbargrundstücken sind diese Werte einzuhalten.</p> | 11.8 Wohnhygiene <p>¹ Zur Beurteilung der Wohnhygiene, beim Näherbau nach § 270/3 PBG kann der Gemeinderat im Baubewilligungs-Verfahren ein Schattenwurf-Diagramm verlangen.</p> <p>² Bei Überbauungen, die von der Regelbauweise abweichen, darf innerhalb des Areals die Mehrheit der Wohnräume bei Tagundnachtgleiche (21. März oder 21. September) nicht länger als 2 Stunden im Schatten liegen. Auch für Wohnräume von Nachbargrundstücken sind diese Werte einzuhalten.</p> | <p><i>Streichen, da übergeordnetes Recht massgebend.</i></p> |
| 11.9 Dachformen <p>Es sind Sattel-, Walm und Flachdächer zulässig. Andere Dachformen werden, ausser in der Kernzone, ebenfalls zugelassen, sofern sie sich gut in die Umgebung einordnen.</p> | 11.9 Dachformen <p>Es sind Sattel-, Walm und Flachdächer zulässig. Andere Dachformen werden, ausser in der Kernzone, ebenfalls zugelassen, sofern sie sich gut in die Umgebung einordnen.</p> | <p><i>Wird gestrichen. In den Kernzonen ist die Dachform geregelt (Ziff. 2.9 Abs. 1), in den übrigen Zonen ist die Regelung nicht mehr zeitgemäss.</i></p> |
| 11.10 Dachgestaltung <p>Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster müssen zweckmässig angeordnet und auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass beschränkt werden. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.</p> | 11.10 Dachgestaltung <p>Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster müssen zweckmässig angeordnet und auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass beschränkt werden. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.</p> | <p><i>Streichen, mit Kernzonen-Bestimmungen und § 238 PBG ausreichend geregelt.</i></p> |
| 11.11 Attikageschoss <p>¹ Attikageschosse und Brüstungen dürfen die zulässige Profillinie eines hypothetischen Schrägdachs unter 45° nicht durchstossen (s. Skizze Fall 1). Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten gemäss PBG § 292.</p> <p>² Wird die maximal zulässige Gebäudehöhe unterschritten, so liegt das Schrägdach-profil innerhalb der Ebene, die an die Linie der effektiven Gebäudehöhe zuzüglich max. 07.75 m Kniestockhöhe (in der Fassadenflucht) angelegt wird (s. Skizze Fall 2).</p> <p>³ Nebst den Dachbauten gemäss PBG § 292 sind untergeordnete, gut gestaltete und nicht fassadenbildende Gebäudeteile (z. B.</p> | 11.11 Attikageschoss <p>¹ Attikageschosse und Brüstungen dürfen die zulässige Profillinie eines hypothetischen Schrägdachs unter 45° nicht durchstossen (s. Skizze Fall 1). Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten gemäss PBG § 292.</p> <p>² Wird die maximal zulässige Gebäudehöhe unterschritten, so liegt das Schrägdach-profil innerhalb der Ebene, die an die Linie der effektiven Gebäudehöhe zuzüglich max. 07.75 m Kniestockhöhe (in der Fassadenflucht) angelegt wird (s. Skizze Fall 2).</p> <p>³ Nebst den Dachbauten gemäss PBG § 292 sind untergeordnete, gut gestaltete und nicht fassadenbildende Gebäudeteile (z. B.</p> | <p><i>Diese Sonderregelung steht im Widerspruch zur Definition des Attikageschosses gemäss IVHB (§ 275 Abs. 4 PBG) und ist daher komplett zu streichen.</i></p> |

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|--|---|---|
| <p>überdeckte Pergolen, Geräteboxen etc.) bis max 40% der Fläche der zugehörigen Dachterrasse erlaubt.</p> <p>11.12 Bau- und Fachberatung</p> <p>Die Gemeinde fördert bei Neu- und Umbauten durch eine fachliche Bau- und Energieberatung, insbesondere bei anspruchsvollen Bauvorhaben, eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung und architektonische Gestaltung. Die Gemeinde bestimmt den Fachberater und übernimmt die Kosten für die erste Beratungsstunde.</p> <p>11.13 Meldepflicht für thermische Solar und Photovoltaikanlagen</p> <p>Für die Erstellung einer thermischen Solar- oder Photovoltaikanlage besteht, unabhängig von ihrer Grösse, eine Meldepflicht bei der Gemeinde.</p> | <p>überdeckte Pergolen, Geräteboxen etc.) bis max 40% der Fläche der zugehörigen Dachterrasse erlaubt.</p> <p>11.12 Bau- und Fachberatung</p> <p>Die Gemeinde fördert bei Neu- und Umbauten durch eine fachliche Bau- und Energieberatung, insbesondere bei anspruchsvollen Bauvorhaben, eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung und architektonische Gestaltung. Die Gemeinde bestimmt den Fachberater und übernimmt die Kosten für die erste Beratungsstunde.</p> <p>11.13 Meldepflicht für thermische Solar und Photovoltaikanlagen</p> <p>Für die Erstellung einer thermischen Solar- oder Photovoltaikanlage besteht, unabhängig von ihrer Grösse, eine Meldepflicht bei der Gemeinde.</p> | <p><i>Wurde nie in Anspruch genommen und wird daher gestrichen.</i></p> <p><i>Streichen, durch übergeordnetes Recht geregelt.</i></p> |

12 AREALÜBERBAUUNGEN

¹ In den Wohnzonen W1, W2A, W2B und W3 sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2A und WG2B sind Arealüberbauungen möglich. Es gelten erhöhte Anforderungen gemäss § 71 PBG.

² Die Arealfläche muss in den Wohnzonen W1, W2A und W2B sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2A und WG2B mindestens 3'000 m²; in der Wohnzone W3 mindestens 4'000 m² betragen.

³ Die zonengemässe Ausnützungsziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

⁴ Innerhalb dieses Areals gelten die Abstandsvorschriften des PBG. Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Areals sind die zonengemässen Abstände der Zone einzuhalten.

⁵ Die zonengemässe Zahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.

⁶ Für Arealüberbauungen ist ein Energiekonzept zu erstellen. Dabei ist auf eine sparsame und wenig umweltbelastende Wärmeerzeugung zu achten. Die Anforderungen des MINERGIE-Standards oder eines vergleichbaren Standards sind einzuhalten.

12 AREALÜBERBAUUNGEN

¹ In den Wohnzonen W1, W2A, W2B und W3 sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2A, ~~und~~ WG2B und **WG3** sind Arealüberbauungen möglich. Es gelten erhöhte Anforderungen gemäss § 71 PBG.

² Die Arealfläche muss in den Wohnzonen W1, W2A und W2B sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2A, ~~und~~ WG2B und **WG3** mindestens 3'000 m² in der Wohnzone W3 mindestens 4'000 m² betragen.

³ Die zonengemässe Ausnützungsziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

⁴ Innerhalb dieses Areals gelten die Abstandsvorschriften des PBG. Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Areals sind die zonengemässen Abstände der Zone einzuhalten.

⁵ Die zonengemässe Zahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.

~~⁶ Für Arealüberbauungen ist ein Energiekonzept zu erstellen. Dabei ist auf eine sparsame und wenig umweltbelastende Wärmeerzeugung zu achten. Die Anforderungen des MINERGIE-Standards oder eines vergleichbaren Standards sind einzuhalten.~~

[Abs. 6: Streichung, da die Bestimmung mit dem revidierten, am 1.9.2022 in Kraft getretenen Energiegesetz obsolet ist.](#)

13 GESTALTUNGSPLANPFLICHT

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Wo explizit Zielsetzungen formuliert sind, ist diesen Rechnung zu tragen.

13.1 "Lachewäg"

¹ Aufgrund der zentralen Lage sind im Gebiet "Lachewäg" vorrangig Wohnnutzung und nicht störende Betriebe zu erstellen.

² Werden mindestens 1/3 der massgeblichen Bruttogeschossfläche für altersgerechte Wohnungen und Wohnformen in Mehrfamilienhäusern zur Verfügung gestellt, erhöht sich die Ausnutzungsziffer für Wohnen auf AZ 55 %. Es darf ein Dachgeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt werden. Die Geschosshöhen richten sich nach § 279 PBG.

³ Wird ein Dachgeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt, ist eine Gesamthöhe (Gebäudehöhe inkl. Firsthöhe) von maximal 11.4 m zulässig.

⁴ Die erhöhte Dichte setzt eine gute ortsbauliche und architektonische Gestaltung, flächensparende Erschliessung sowie vielseitige Umgebungsgestaltung voraus. Den Lärmimmissionen ist durch eine entsprechende Bebauung frühzeitig Rechnung zu tragen.

⁵ Aufgrund der Lage im Eignungsgebiet Erdwärme (s. Energieplan) werden Einzelanlagen oder Kleinverbunde zur Nutzung von Erdwärme empfohlen. Alternativ empfohlene Energienutzungen sind Sonnenenergienutzung (Warmwasseraufbereitung, Stromproduktion) oder Pelletfeuerung (Einzelanlagen oder Kleinverbunde).

13 GESTALTUNGSPLANPFLICHT

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Wo explizit Zielsetzungen formuliert sind, ist diesen Rechnung zu tragen.

13.1 "Lachewäg"

Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Zielsetzungen zu verfolgen:

- Gute ortsbauliche Einordnung und architektonische Gestaltung
- Flächensparende Erschliessung und Parkierung
- Vielseitige Umgebungsgestaltung
- Überdurchschnittlich guter Lärmschutz durch entsprechende Konzeption der Überbauung
- Vorbildlich geringer Wärmebedarf und ein hoher Anteil erneuerbarer Energie am Gesamtenergieverbrauch.

~~¹ Aufgrund der zentralen Lage sind im Gebiet "Lachewäg" vorrangig Wohnnutzung und nicht störende Betriebe zu erstellen.~~

~~² Werden mindestens 1/3 der massgeblichen Bruttogeschossfläche für altersgerechte Wohnungen und Wohnformen in Mehrfamilienhäusern zur Verfügung gestellt, erhöht sich die Ausnutzungsziffer für Wohnen auf AZ 55 %. Es darf ein Dachgeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt werden. Die Geschosshöhen richten sich nach § 279 PBG.~~

~~³ Wird ein Dachgeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt, ist eine Gesamthöhe (Gebäudehöhe inkl. Firsthöhe) von maximal 11.4 m zulässig.~~

~~⁴ Die erhöhte Dichte setzt eine gute ortsbauliche und architektonische Gestaltung, flächensparende Erschliessung sowie vielseitige Umgebungsgestaltung voraus. Den Lärmimmissionen ist durch eine entsprechende Bebauung frühzeitig Rechnung zu tragen.~~

Sehr weitgehende Festlegungen. Straffung, Beschränkung auf die wesentlichen qualitativen Anforderungen.

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|--|--|---|
| <p>14 INKRAFTTRETEN</p> <p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.</p> | <p>⁵Aufgrund der Lage im Eignungsgebiet Erdwärme (s. Energieplan) werden Einzelanlagen oder Kleinverbunde zur Nutzung von Erdwärme empfohlen. Alternativ empfohlene Energienutzungen sind Sonnenenergienutzung (Warmwasseraufbereitung, Stromproduktion) oder Pelletfeuerung (Einzelanlagen oder Kleinverbunde).</p> <p>14 MEHRWERTAUSGLEICH</p> <p>14.1 Mehrwertabgabe</p> <p>¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p> <p>14.2 Erträge</p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p> <p>15 INKRAFTTRETEN</p> <p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen kantonalen Rechtskraft der Genehmigung in Kraft.</p> | <p><i>Reine Empfehlung ohne Rechtswirkung, daher streichen.</i></p> |

ANHANG

A. ZUORDNUNG NUTZUNGEN ZU NUTZUNGSGRUPPEN IN DEN INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN

1. Produktions- und Gewerbebetriebe:

¹ Zu den Produktions- und Gewerbebetrieben zählen folgende Nutzungen:

a. Betriebe zur Herstellung, Verarbeitung, Bearbeitung, Wiederverwertung, Reparatur und Reinigung von:

- Nahrungs- und Futtermitteln
- Speisen und Getränken (z.B. auch in Form von Catering)
- Textilien
- Bekleidung, Lederwaren und Schuhen
- Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren
- Möbeln
- Papier, Karton und Waren daraus hergestellte Waren
- Gummi- und Kunststoffwaren
- Glas-, Keramik- und Steinwaren
- Tabakwaren
- Druckerzeugnissen
- Vervielfältigung von bespielten Ton-, Bild- und Datenträgern
- Kohle- und Mineralölprodukten
- Metallen und Metallerzeugnissen
- Maschinen und Ausrüstungen aller Art
- Fahrzeugen und Teilen davon, Fahrzeugzubehör
- Musikinstrumenten
- Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen
- elektrischen Ausrüstungen (z.B. Transformatoren, Schalteinrichtungen)
- Geräten und Einrichtungen der Telekommunikationstechnik

*Schwarze Schrift: Übernahme von der
Praxisrichtlinie der Stadt Zürich (von der
Bausektion am 27. März 2018 genehmigt)*

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

- Geräten der Unterhaltungselektronik
 - Geräten der Haushaltsbranche
 - Uhren und Schmuck
 - Waffen und Munition
 - chemischen Erzeugnissen (z.B. Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Waschmitteln) pharmazeutischen Erzeugnissen
 - medizinischen und zahnmedizinischen Apparaten und Materialien
- b. Betriebe der Infrastruktur:
- Abfallentsorgung
 - Abwasserreinigung
 - Energieversorgung
 - Wasserversorgung
 - Blaulichtorganisationen (z.B. Stützpunkt für Feuerwehr- oder Sanitätsfahrzeuge)
- c. Betriebe des Bau- und Recyclinggewerbes:
- Produktions- und Lagerstätten
 - Betonaufbereitungsanlagen
 - Sammlung, Behandlung und Wiederverwertung von Wertstoffen aller Art
 - Sägerei, Holzzuschnitt
 - Garten und Landschaftsbau
 - Bauinstallationen
 - Sonstiges Ausbaugewerbe (Maler, Gipser, Gebäudetechnik, Spenglerei/Sanitär, Schreiner, Elektriker etc.)
- d. Bildende Kunst und Ähnliches:
- Ateliers bildender Künstler (z.B. Bildhauer, Steinhauer, Kunstmaler, Kunstschmied, Eisenplastiker)
 - Herstellung und Lagerung von Theaterrequisiten
- e. Verschiedenes:
- Logistik (Lagern, Umschlagen, Verteilen und Transport von Gütern)

- Parkieranlagen
- Gross-Rechenzentrum
- Film-, Fernseh-, Ton- und Fotostudio
- Gütergrossverteilung (z.B. Engrosmarkt)

² Zu Produktions- und Gewerbebetrieben zählen auch:

- a. Lagerflächen, die direkt mit der Produktion und dem Gewerbe in Zusammenhang stehen (beispielsweise Lagerung der Rohstoffe und der hergestellten Güter, Abstellflächen für den Herstellungs- bzw. Reparaturprozess),
- b. Flächen für Verwaltung, Technik, Forschung und Entwicklung **sowie Dienstleistung**, die in einem funktionalen Zusammenhang zum Produktions- und Gewerbebetrieb stehen,
- c. die Hauptnutzung ergänzende Wohlfahrtseinrichtungen (z.B. Kantinen).

2. Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe sowie gewerbliche Sport- und Freizeitanlagen:

¹ Zu den Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Gastronomiebetrieben sowie gewerbliche Sport- und Freizeitanlagen zählen folgende Nutzungen:

- Finanz-, Rechnungsprüfungs-, Beratungs- und Versicherungsdienstleistungen
- Finanztechnologie
- freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen (z.B. in den Bereichen Architektur, Advokatur, Medizin, EDV)
- Handelsbetriebe (Gütergrossverteiler ausgenommen)
- Blosser Verwaltungssitz einer Gesellschaft
- Blosser Ausstellungsraum ohne Produktionsbezug und ohne spezielle räumliche Anforderungen
- Bildungseinrichtungen
- Öffentliche Verwaltung
- Einkaufszentren, Verkaufsläden (selbst wenn der Lageranteil ein Drittel oder mehr beträgt)
- Freizeiteinrichtungen (z.B. Billardhallen, Fitness- und Tanzstudios)
- Sportstätten
- Diskotheken, Theater, Kinos und dgl.

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

- Veranstaltungshallen bzw. -betriebe
- reine Gastronomiebetriebe (Zubereitung von Speisen und Bewirtung der Gäste)