
710.1

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

18. Juni 1984

Von der Gemeindeversammlung geändert am:

5. November 1984
30. Mai 1988
4. Oktober 1993
1. Februar 1994
20. Februar 1998
10. Dezember 2012

Vom Regierungsrat/Von der Baudirektion genehmigt am:

19. Dezember 1984
21. August 1985
17. August 1988
29. Dezember 1993
10. August 1994
21. Mai 2013

Revidierter Erlass gültig ab:

1. Juni 2013





Bau- und Zonenordnung

Politische Gemeinde Rafz

vom 10. Dezember 2012

in Kraft seit 1. Juni 2013



Abkürzungsverzeichnis

Kantonale Erlasse

PBG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975
ABV	Verordnung über die nähere Umschreibung der Begriffe und Inhalte der baurechtlichen Institute sowie über die Mess- und Berechnungsweisen (Allgemeine Bauverordnung) vom 22. Juni 1977
BVV	Verordnung über das baurechtliche Verfahren vom 19. April 1978 mit Anhang (Bauverfahrens-Verordnung)
BBV I	Verordnung über die ordentlichen technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen vom 6. Mai 1981 samt Anhang (Besondere Bauverordnung I)
BBV II	Verordnung über die Verschärfung oder die Milderungen von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen vom 26. August 1981 (Besondere Bauverordnung II)
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und über kommunale Erholungsflächen vom 20. Juli 1977 (Natur- und Heimatschutzverordnung)
ZN	Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien)
SAV	Verordnung über den Abstand von Mauern, Einfriedigungen und Pflanzen von Strassen vom 19. April 1978 (Strassenabstands-Verordnung)
VSV	Verordnung über die Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die Sicherheit von Strassenkörpern vom 15. Juni 1983 (Verkehrssicherheits-Verordnung)
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 17. März 1974
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
mBGF	massgebliche Bruttogeschossfläche
PP	Parkplatz
VP	Veloabstellplatz

Kommunale Erlasse

Verordnung zur Fernseh- und Radio-Gemeinschafts-Antennen-Anlage Rafz

Verordnung über die Wasserversorgung

Verordnung über Abwasseranlagen

Verordnung über die Abfallbewirtschaftung

Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18. Juni 1984, 5. November 1984, 30. Mai 1988, 4. Oktober 1993 (Ziffer 11.8 bereinigt durch Beschluss des Gemeinderates vom 1. Februar 1994), Neuformulierung von Art. 8 Bauordnung Gemeinde Rafz (Fassung 20. Februar 1998) und 10. Dezember 2012.

Vom Regierungsrat genehmigt am 19. Dezember 1984 mit Beschluss Nr. 4794, 21. August 1985 mit Beschluss Nr. 3230, 17. August 1988 mit Beschluss Nr. 2506, 29. Dezember 1993 mit Beschluss Nr. 3988 und am 10. August 1994 mit Beschluss Nr. 2408.

Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung ARE/64/2013 vom 21. Mai 2013 genehmigt.

Inhaltsverzeichnis

Einleitung		5
1	Erlass	5
1.1	Zonenplan und Ergänzungspläne	5
1.2	Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung	5
1.3	Lärmvorbelastung	6
1.4	Lärmvorschriften ausserhalb der Bauzonen	6
2	Kernzone K	6
2.1	Zusätzliche Bewilligungspflicht	7
2.2	Nutzweise	7
2.3	Gestaltung, Einordnung	7
2.4	Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten	7
2.5	Geschlossene Überbauung	7
2.6	Umgebungsgestaltung	8
2.7	Nutzung des Untergeschosses	8
2.8	Grundmasse für Neubauten	8
2.9	Dachform, Dacheindeckung	9
2.10	Dachgeschossausbau	9
2.11	Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren	9
2.12	Abstände gegenüber Strassen und Wegen	10
3	Wohnzonen	11
3.1	Gemeinsame Bestimmungen	11
3.1.1	Grundmasse	11
3.1.2	Geschlossene Überbauung	11
3.2	Wohnzone 1 Geschoss, W1 / Wohnzone A, 2 Geschosse, W2A / Wohnzone B, 2 Geschosse, W2B	11
3.2.1	Nutzweise	11
3.3	Wohnzone 3 Geschosse, W3	11
3.3.1	Nutzweise	11
4	Wohnzonen A und B mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse, WG2A und WG2B	12
4.1	Grundmasse	12
4.2	Geschlossene Überbauung	12
4.3	Nutzweise	12
4.4	Reduzierter Grenzabstand für Gewerbebauten	12
5	Industriezone I und Gewerbezone G	13
5.1	Grundmasse	13
5.2	Geschlossene Überbauung	13

5.3	Nutzweise	13
5.4	Wohnanteil	13
5.5	Betriebe mit unverhältnismässigem Verkehr	13
5.6	Bepflanzung, Flachdachbegrünung	14
5.7	Lärmschutz	14
6	Zone für öffentliche Bauten öB	14
6.1	Grundmasse	14
7	Freihaltezone F	14
8	Erholungszonen	14
8.1	Gemeinsame Bestimmung	14
8.2	Erholungszone A, Freibad EA	14
8.3	Erholungszone B, Sport- und Freizeitanlagen EB	14
8.4	Erholungszone C, Familiengärten und Spielanlagen EC	15
8.5	Erholungszone D, Friedhof ED	15
9	Reservezone R	15
10	Abstände	15
10.1	Grosser und kleiner Grundabstand	15
10.2	Besondere Gebäude	15
10.3	Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen u. Plätzen ohne Baulinien	16
11	Weitere Bauvorschriften	16
11.1	Fahrzeugabstellplätze	16
11.2	Spiel- und Ruheflächen	17
11.3	Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	17
11.4	Kehricht-Container und Grüngut	17
11.5	Umgebungsgestaltung, Regenwasserrückhaltung, Siedlungsrandgestaltung	17
11.6	Terrainveränderungen und Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	18
11.7	Aussenantennen	18
11.8	Wohnhygiene	18
11.9	Dachformen	18
11.10	Dachgestaltung	18
11.11	Attikageschoss	19
11.12	Bau- und Fachberatung	19
11.13	Meldepflicht für thermische Solar und Photovoltaikanlagen	19
12	Arealüberbauungen	19
13	Gestaltungsplanpflicht	19
13.1	"Lachewäg"	20
14	Inkrafttreten	20
	Technischer Anhang	21

Einleitung

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.

1 Erlass

- 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.
- 2 Vorbehalten bleiben vorgehende Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.

1.1 Zonenplan und Ergänzungspläne

- 1 Massgebend für die Abgrenzung der kommunalen Nutzungszonen und für Anordnungen innerhalb derselben ist der Zonenplan Mst. 1:5'000 vom 10. Dezember 2012.
- 2 Für die Kernzone, Ziffer 2, gilt auch der Kernzonenplan Mst. 1:2'500 vom 10. Dezember 2012.
- 3 Die Waldabstandslinien sind im Ergänzungsplan Mst. 1:500 vom 18. Juni 1984 und 30. Mai 1988 dargestellt.
- 4 Die beiden Detailpläne Mst. 1:2'500 und 1:500 gehen dem Zonenplan vor.
- 5 Die obgenannten Pläne sind Bestandteil der Bau- und Zonenordnung und können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- 6 Der verkleinerte Zonenplan und der verkleinerte Kernzonenplan besitzen keine Rechtsverbindlichkeit.

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

* 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.

1.4 Lärmvorschriften ausserhalb der Bauzonen

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

2 Kernzone K

Die nachfolgenden Bestimmungen der Kernzone gelten differenziert für die drei Kategorien "schwarz eingetragene Gebäude", "schraffiert eingetragene Gebäude" und "Neubauten".

2.1 Zusätzliche Bewilligungspflicht

- 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.
- 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.
- 3 Die Neu- oder Umgestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen oder die Änderung der Nutzweise sind bewilligungspflichtig.

2.2 Nutzweise

In der Kernzone sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, Restaurants sowie Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

2.3 Gestaltung, Einordnung

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.

2.4 Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten

- 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.
- 2 Die im Kernzonenplan schraffiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Ziffer 2.8 ersetzt werden. Die Firstrichtung der Altbauten ist zu übernehmen.
- 3 Die im Kernzonenplan nicht bezeichneten Gebäude und unbebauten Flächen dürfen durch Neubauten gemäss Ziffer 2.8 ersetzt bzw. überbaut werden.
- 4 Unterschutzstellungen bleiben in den schwarz eingetragenen Gebäuden und schraffiert eingetragenen Gebäuden vorbehalten.
- 5 Für Um- und Ersatzbauten in den schwarz eingetragenen Gebäuden und schraffiert eingetragenen Gebäuden finden die Vorschriften bezüglich Gebäudehöhe, Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge oder Grenzabstände keine Anwendung.

2.5 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist gestattet, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Hauptgebäude angebaut wird.

2.6 Umgebungsgestaltung

- 1 Bei der Gestaltung des Umschwungs sind Vorgärten, Bäume, Brunnen und dergleichen weit möglichst zu erhalten.
- 2 Terraingestaltungen dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken.
- 3 Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern.
- 4 Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten.
- 5 Neue Reklamen, die nicht mit der gewerblichen Nutzung auf dem betreffenden Grundstück in Zusammenhang stehen, sind nicht gestattet.

2.7 Nutzung des Untergeschosses

- 1 Das Untergeschoss darf bei Kernzonenbauten im ebenen Gelände für gewerbliche Nutzungen, Ateliers und Bastelräume genutzt werden.
- 2 In Hanglagen, wo es die wohnhygienischen Verhältnisse aufgrund der Topographie zulassen, sind neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnen erlaubt.
- 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.

2.8 Grundmasse für Neubauten

- | | | | |
|---|--|--------|-------|
| 1 | Vollgeschosse | max. | 2 |
| | Anrechenbare Dachgeschosse | max. | 2 |
| | Anrechenbares Untergeschoss | max. | 1 |
| | Gebäudehöhe | max. m | 7.50 |
| | Gebäudelänge bei offener Überbauung | max. m | 30.00 |
| | Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung | frei | |
| | Gebäude für Hauptgebäude giebelseitig gemäss Abs. 2 | max. m | 12.00 |
| | Kleiner Grundabstand | min. m | 3.50 |
| | 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.
 - 3 Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss § 14 BBV II findet keine Anwendung.

2.9 Dachform, Dacheindeckung

- 1 Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mind. 40° und max. 45° alter Teilung zulässig.
- 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.
- 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.
- 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.
- 6 Bei nachweislich besserer, besonders guter Gestaltung kann der Gemeinderat bei Neubauten auch Abweichungen von Abs. 1, 3 und 4 zulassen.
- 7 Die Hauptfirstrichtung bei Neubauten ist so zu wählen, dass eine bestmögliche Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

2.10 Dachgeschossausbau

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.

2.11 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren

- 1 Giebellukarnen, Schleppgauben, Dachflächenfenster mit hochrechteckiger Form, Ochsenaugen und Glasziegel sind im 1. Dachgeschoss unter folgenden Voraussetzungen nur zulässig, sofern:
 - 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
 - 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
 - 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
 - d) Dachflächenfenster nicht grösser als 0.50 m² Glasfläche sind und sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einfügen;

- 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.
- 2 Im 2. Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster mit hochrechteckiger Form und Glasziegel mit einer max. Glasfläche von 0.30 m² zur Belichtung und Belüftung von Nebenräumen gestattet.
 - 3 Sorgfältig gestaltete, verglaste Lichtbänder können zugelassen werden, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
 - 4 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
 - 5 Bei Um- und Ersatzbauten gemäss Ziff. 2.4 Abs. 1 und 2 werden weitere sichtbare Dachverlängerungen nur bewilligt, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen
 - 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.
 - 7 Bei einer nachweislich besseren, besonders guten Gestaltung und Eingliederung kann der Gemeinderat bei Neubauten Abweichungen von Ziff. 2.11 zulassen.

2.12 Abstände gegenüber Strassen und Wegen

- 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
- 2 Sofern eine gute Gesamtwirkung erreicht wird und die Verkehrssicherheit und Wohnhygiene gewährleistet ist, kann die Baubehörde den Strassenabstand verringern oder aufheben.

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

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

3.1.2 Geschlossene Überbauung

In allen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung im Rahmen der max. zulässigen Gesamtlänge gestattet.

3.2 Wohnzone 1 Geschoss, W1 / Wohnzone A, 2 Geschosse, W2A / Wohnzone B, 2 Geschosse, W2B

3.2.1 Nutzweise

In den Wohnzonen W1, W2A und W2B sind neben der Wohnnutzung bis max. zur Hälfte der zulässigen Bruttogeschossfläche gestattet.

3.3 Wohnzone 3 Geschosse, W3

3.3.1 Nutzweise

- 1 In den im Zonenplan schraffiert gekennzeichneten Teilgebieten sind mässig störende Betriebe zulässig.
- 2 In den übrigen Gebieten der Wohnzone W3 sind nur nicht störende Betriebe bis zu max. einem Drittel der zulässigen Bruttogeschossfläche gestattet.

4 Wohnzonen A und B mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse, WG2A und WG2B

4.1 Grundmasse

1	Zone		WG2A	WG2B
	anrechenbares Untergeschoss	max.	1	1
	Vollgeschosse	max.	2	2
	anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1
	Ausnutzungsziffer* für			
	- Wohnen	max. %	35	45
	- Gewerbe	max. %	45	55
	Gebäudehöhe	max. m	7.50	7.50
	Firsthöhe	max. m	7.00	7.00
	Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	30.00	40.00
	kleiner Grundabstand	min. m	5.00	5.00
	grosser Grundabstand	min. m	7.00	7.00

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

2 In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet zwischen der Bahnhofstrasse, Tierloch und Lachewäg beträgt die max. Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge für gewerbliche Bauten 60.00 m.

4.2 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der max. zulässigen Gesamtlänge gestattet.

4.3 Nutzweise

Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

4.4 Reduzierter Grenzabstand für Gewerbebauten

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.

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 15.00 m.
- 4 In der Gewerbezone zwischen Tannewäg und Chüewäg gilt entlang der nordwestlichen Zonengrenze ein Grundabstand von 14.00 m.

5.2 Geschlossene Überbauung

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

5.3 Nutzweise

- 1 Es sind höchstens mässig störende, industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Ateliers und Praxen, Sport- und Freizeitanlagen, Restaurants und Motels respektive vergleichbare Nutzungen gestattet.
- 2 Läden für Güter des täglichen Bedarfs mit über 800 m² Verkaufsfläche je Betrieb sind ausgeschlossen.

5.4 Wohnanteil

Pro Betriebsgebäude ist eine Wohneinheit im Ausmass von max. 500 m³ Bauvolumen, für standortgebundene Betriebsangehörige, gestattet.

5.5 Betriebe mit unverhältnismässigem Verkehr

Betriebe mit unverhältnismässigem Verkehr sind stark störenden Betrieben gleichgestellt.

5.6 Bepflanzung, Flachdachbegrünung

- 1 Bei der Umgebungsgestaltung sind möglichst grosse, zusammenhängende Grünbe-
reiche 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 Gewer-
bebauten zum Dorf hin abzudecken.

5.7 Lärmschutz

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

6 Zone für öffentliche Bauten öB

6.1 Grundmasse

- 1 Zwischen Grundstücken und Gebäuden innerhalb der Zone öB gelten die Abstands-
vorschriften §§ 260 - 274 des PBG.
- 2 Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Bauzonen sind die Abstandsvorschriften
jener Zonen einzuhalten.
- 3 Die geschlossene Überbauung ist zulässig.

7 Freihaltezone F

Es gelten die Bestimmungen der §§ 39 - 44 und 61 - 64 des PBG.

8 Erholungszonen

8.1 Gemeinsame Bestimmung

Für Bauten gilt ein Grenzabstand von mind. 3.50 m.

8.2 Erholungszone A, Freibad EA

- 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.

8.3 Erholungszone B, Sport- und Freizeitanlagen EB

In der Erholungszone EB sind Sport- und Freizeitanlagen sowie diesem Zweck die-
nende Bauten zulässig.

8.4 Erholungszone C, Familiengärten und Spielanlagen EC

- 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.
- 3 Pro Garten darf nur eine überdeckte Baute mit einer Grundfläche von 20 m² und einer max. Höhe von 4.00 m erstellt werden.
- 4 Die Abmessungen für gemeinschaftliche Bauten legt der Gemeinderat im Einzelfall fest.
- 5 Die Familiengarten- und Spielanlage muss mit Wasser, Abwasser und Energie erschlossen sein. Die Erschliessungskosten gehen vollumfänglich zu Lasten des Grundeigentümers.

8.5 Erholungszone D, Friedhof ED

- 1 Die Erholungszone ED dient dem Friedhof.
- 2 In der Erholungszone Friedhof sind nur Bauten und Anlagen gestattet, welche dem Zonenzweck dienen.
- 3 Innerhalb der Zone gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.

9 Reservezone R

Es gelten die Bestimmungen des PBG, § 65.

10 Abstände

10.1 Grosser und kleiner Grundabstand

- 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.
- 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.

10.2 Besondere Gebäude

- 1 Für besondere Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche von insgesamt 40 m² beträgt der Grundabstand mind. 1.75 m.
- 2 Dieser verminderte Grundabstand ist ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn nur bis zu einem Drittel der Länge der gemeinsamen Grenze gestattet.
- 3 Mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Anbau an bestehende Besondere Gebäude ist der Grenzbau zulässig.

10.3 Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen u. Plätzen ohne Baulinien

Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten ein Strassenabstand von mind. 2.50 m.

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.

	Bewohner und Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen	mind. 1 PP / 80 m ² mBGF resp. Wohneinheit	1 PP / 800 m ² mBGF
<u>Verkaufsgeschäfte*</u>		
Lebensmittel	1 PP / 150 m ² mBGF	1 PP / 30 m ² mBGF ²
Nicht-Lebensmittel	1 PP / 200 m ² mBGF	1 PP / 70 m ² mBGF ²
Gastbetriebe	1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze
<u>Industrie- / Gewerbe</u>		
publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe***	1 PP / 80 m ² mBGF	1 PP / 100 m ² mBGF
nicht publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe	1 PP / 80 m ² mBGF ¹	1 PP / 300 m ² mBGF
Industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP / 150 m ² mBGF	1 PP / 750 m ² mBGF
Lagerflächen	1 PP / 500 m ² mBGF	..**
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 mind. 20 % der anrechenbaren Geschossflächen aufzuweisen.
- 3 Die Spiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

11.3 Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen

- 1 Die erforderliche Zahl der Abstellplätze für Zweiräder bei Mehrfamilienhäusern beträgt
 - für Wohnungen 1 VP / 40 m² 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.
- 2 Stützmauern und Böschungen sind möglichst naturnah zu gestalten, so dass eine artgerechte Bepflanzung und Pflege ermöglicht wird.
- 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.
- 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.
- 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.

11.6 Terrainveränderungen und Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

- 1 Terrainveränderungen sind auf das Notwendigste zu beschränken und sollen sich gut einordnen.
- 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.
- 3 Die sichtbare Höhe von Stützmauern beträgt max. 1.50 m. Die Baubehörde kann in Hanglagen eine Ausnahmegenehmigung erteilen.
- 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.
- 5 In Hanglagen darf über dem gestalteten Terrain gesamthaft max. 50 % der Aussenwandfläche des anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein.
- 6 Wird das Vollgeschoss in Hanglagen durch ein Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt Absatz 5 für dieses Geschoss nicht.

11.7 Aussenantennen

In der Kernzone sind Aussenantennen nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes deutlich überwiegt.

11.8 Wohnhygiene

- 1 Zur Beurteilung der Wohnhygiene, beim Näherbau nach § 270/3 PBG kann der Gemeinderat im Baubewilligungs-Verfahren ein Schattenwurf-Diagramm verlangen.
- 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.

11.9 Dachformen

Es sind Sattel-, Walm und Flachdächer zulässig. Andere Dachformen werden, ausser in der Kernzone, ebenfalls zugelassen, sofern sie sich gut in die Umgebung einordnen.

11.10 Dachgestaltung

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.

11.11 Attikageschoss

- 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.
- 2 Wird die max. zulässige Gebäudehöhe unterschritten, so liegt das Schrägdachprofil innerhalb der Ebene, die an die Linie der effektiven Gebäudehöhe zuzüglich max. 0.75 m Kniestockhöhe (in der Fassadenflucht) angelegt wird (s. Skizze Fall 2).
- 3 Nebst den Dachaufbauten gemäss PBG § 292 sind untergeordnete, gut gestaltete und nicht fassadenbildende Gebäudeteile (z. B. überdeckte Pergolen, Geräteboxen etc.) bis max. 40 % der Fläche der zugehörigen Dachterrasse erlaubt.

11.12 Bau- und Fachberatung

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.

11.13 Meldepflicht für thermische Solar und Photovoltaikanlagen

Für die Erstellung einer thermischen Solar- oder Photovoltaikanlage besteht, unabhängig von ihrer Grösse, eine Meldepflicht bei der Gemeinde.

12 Arealüberbauungen

- 1 In den Wohnzonen W1, W2A, W2B und W3 sowie in den Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterung 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 Gewerbebeerleichterung WG2A und WG2B mind. 3000 m²; in der Wohnzone W3 mind. 4000 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.

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"

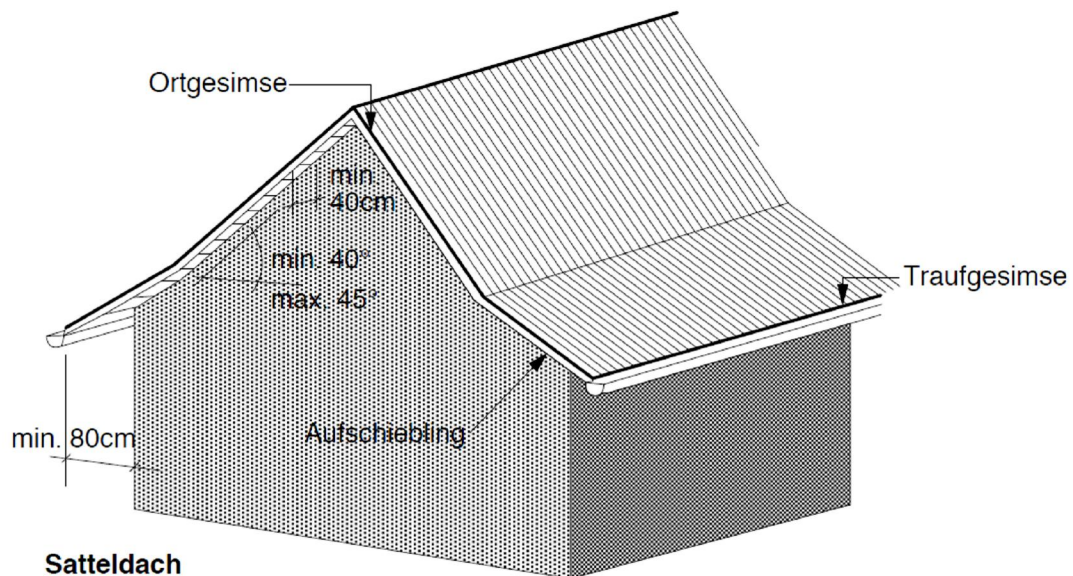
- 1 Aufgrund der zentralen Lage sind im Gebiet "Lachewäg" vorrangig Wohnnutzung und nicht störende Betriebe zu erstellen.
- 2 Werden mind. 1/3 der massgeblichen Bruttogeschossfläche für altersgerechte Wohnungen und Wohnformen in Mehrfamilienhäusern zur Verfügung gestellt, erhöht sich die Ausnützungsziffer 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 max. 11.40 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).

14 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

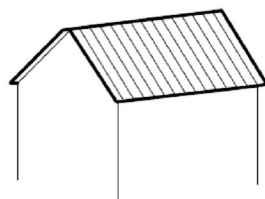
Technischer Anhang

Dachform, Aufschiebling und Dachvorsprünge in der Kernzone gemäss BZO 2.9



Satteldach

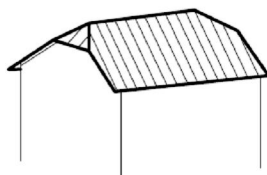
Dachform allgemein
BZO-Ziffer 2.9, 11.9



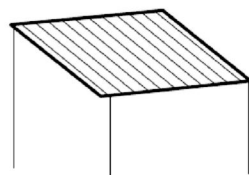
Sattel



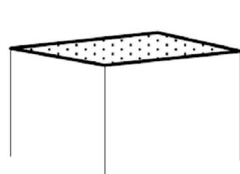
Walm



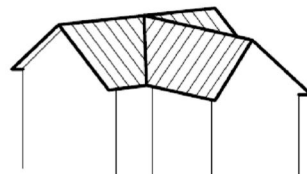
Krüppelwalm



Pult

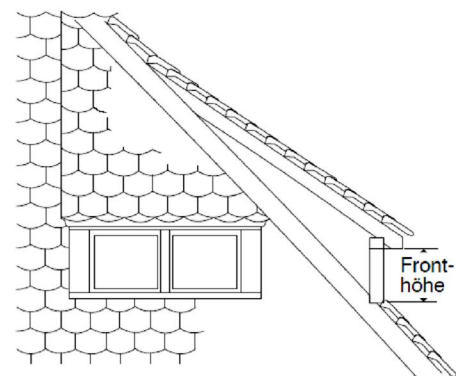


Flach

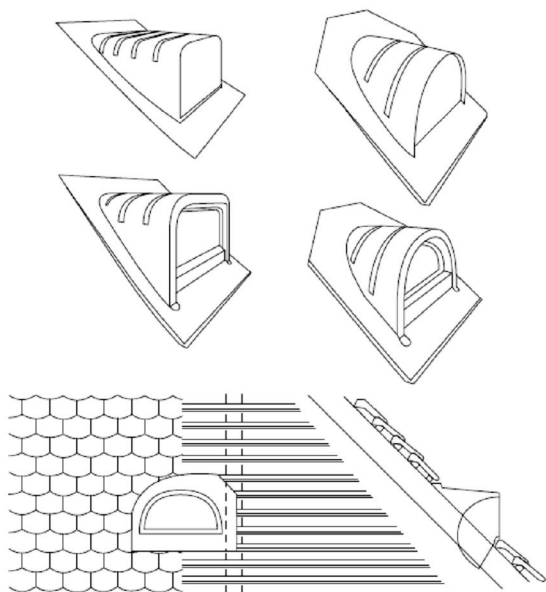


Kehrfirst

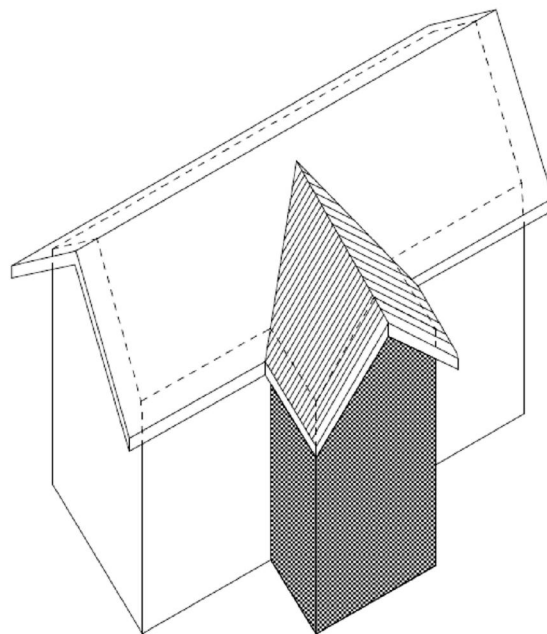
Schleppgaube



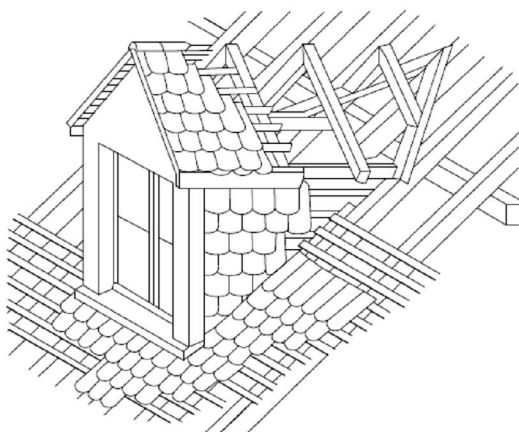
BZO-Ziffer 2.11



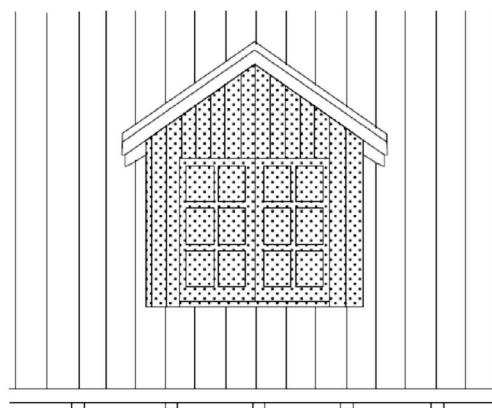
Ochsenauge
BZO-Ziffer 2.11



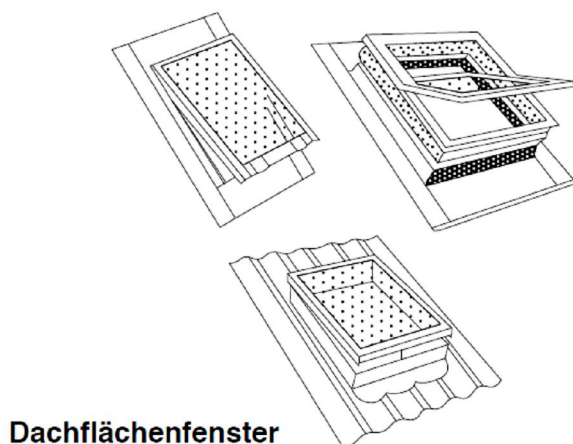
**Kehrfirst
mit Fassaden-Vorsprung**



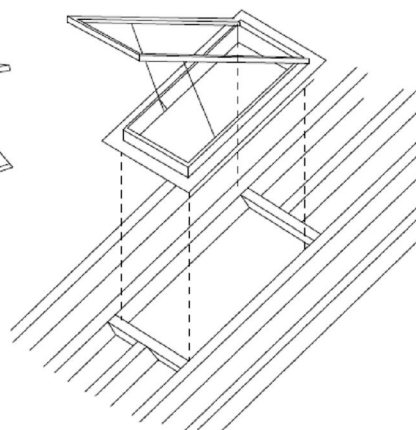
Giebellukarne
BZO-Ziffer 2.11



 Fontfläche Giebellukarne

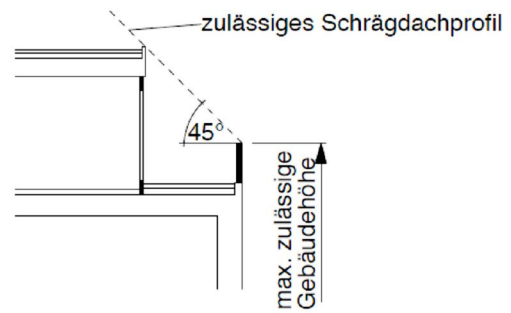
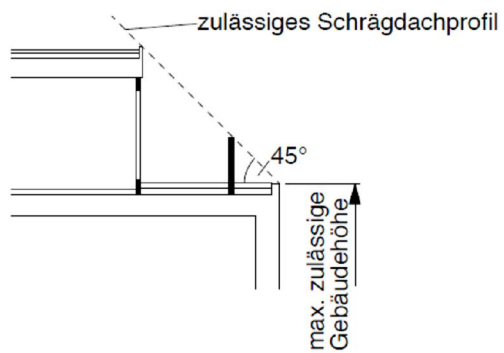


Dachflächenfenster

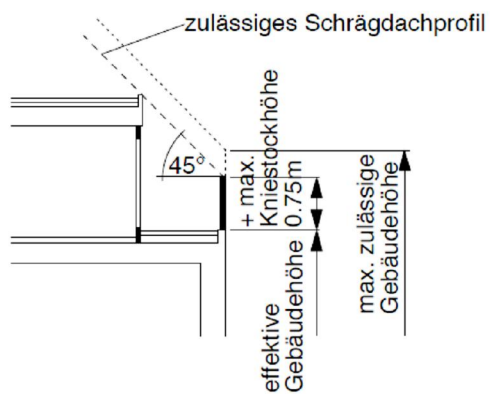


Attikageschosse BZO-Ziffer 11.11

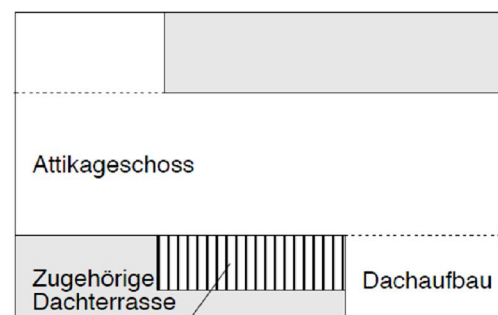
BZO-Ziffer 11.11, Abs. 1
Fall 1



BZO-Ziffer 11.11, Abs. 2
Fall 2

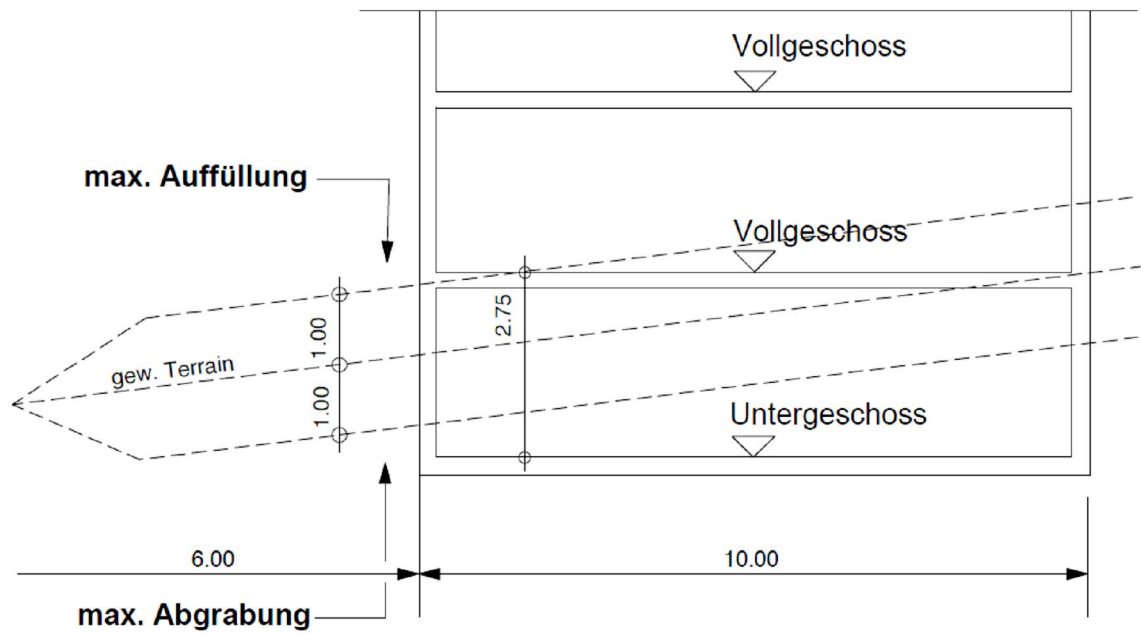


BZO-Ziffer 11.11, Abs. 3

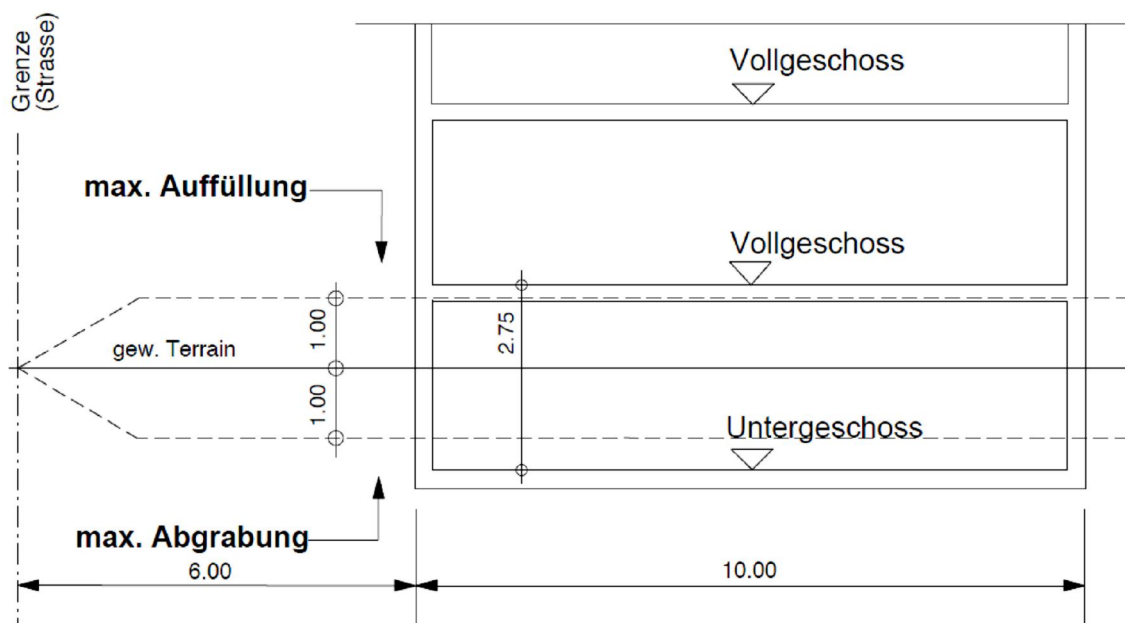


Untergeordneter Gebäudeteil gem. Art. 11.11, Abs. 3
(Maximalgrösse 40% der Fläche der zugehörigen Dachterrasse)

Terrainveränderungen und Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses BZO-Ziffer 11.6



Hanglage



Ebenes Gelände