



Gemeinde ALTIKON



Bau- und Zonenordnung

vom 11. April 2016

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	ZONENORDNUNG	1
	ART. 1 Zoneneinteilung	1
	ART. 2 Zonenplan.....	1
	ART. 3 Empfindlichkeitsstufen	1
2	BAUZONEN	2
2.1	Kernzone	2
2.1.1	Alle Kernzonen	2
	ART. 4 Um- und Ersatzbauten	2
	ART. 5 Grundmasse für Neubauten.....	3
	ART. 6 Stellung und Form der Bauten	3
	ART. 7 Dachform- und Neigung.....	4
	ART. 8 Dachvorsprünge	4
	ART. 9 Bedachungsmaterial	4
	ART. 10 Dachaufbauten	4
	ART. 11 Dachflächenfenster	5
	ART. 12 Dacheinschnitte	5
	ART. 13 Fassaden.....	5
	ART. 14 Fenster und Fensterläden bei speziell bezeichneten Bauten	5
	ART. 15 Energiegewinnungsanlagen.....	5
	ART. 16 Umgebungsgestaltung	5
	ART. 17 Nutzung	6
	ART. 18 Renovation	6
	ART. 19 Abbrüche	6
2.1.2	Kernzone Feldi	6
	ART. 20 Neubaubereiche	6
	ART. 21 Freihaltebereiche	7
	ART. 22 Baumbestand.....	7
	ART. 23 Gestaltung	7
	ART. 24 Parkplätze.....	7
	ART. 25 Nutzung	7
2.2	Wohnzonen	8
	ART. 26 Grundmasse	8
	ART. 27 Dachform- und Gestaltung	8
	ART. 28 Dachflächenfenster	8
	ART. 29 Nutzung	9
2.3	Zone für öffentliche Bauten	9
	ART. 30 Grundmasse	9
3	ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN	10
3.1	Abstandsvorschriften	10
	ART. 31 Geschlossene Bauweise.....	10
	ART. 32 Gebäudelänge	10
	ART. 33 Unterirdische Gebäude	10

	ART. 34 Besondere Gebäude.....	10
3.2	Abstellplätze	10
	ART. 35 Personenwagen-Abstellplätze.....	10
	ART. 36 Besondere Verhältnisse.....	11
	ART. 37 Besucherparkplätze	11
	ART. 38 Fahrräder- und Kinderwagen	11
3.3	Diverses	11
	ART. 39 Besondere Gebäude.....	11
	ART. 40 Umgebungsgestaltung.....	11
4	SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	12
	ART. 41 Inkrafttreten	12

Die Gemeinde Altikon erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende BAU- UND ZONENORDNUNG.

1 ZONENORDNUNG

ART. 1

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt und nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:

1. Bauzonen

- Kernzone K
- Wohnzonen
 - Wohnzone 1-geschossig W1
 - Wohnzone 2-geschossig W2
- Zone für öffentliche Bauten Oe

2. Freihaltezone F

ART. 2

Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen ist der auf dem Datensatz der amtlichen Vermessung basierende, mit dem Genehmigungsvermerk versehene Zonenplan massgebend.

ART. 3

Empfindlichkeitsstufen

Für die Nutzungszonen gelten gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) die folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone		ES
Kernzone	K	III
Wohnzone	W1	II
Wohnzone	W2	II
Zone für öffentliche Bauten	OE	II/III
Freihaltezone	F	II

2 BAUZONEN

2.1 Kernzone

2.1.1 Alle Kernzonen

ART. 4

Um- und Ersatzbauten

Die in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Stellung, Gebäudegrundriss, Gebäude- und Firsthöhe umgebaut oder ersetzt werden.

Die in den Kernzonenplänen entsprechend bezeichneten Bauten können entweder gemäss Abs. 1 oder nach Art. 5 umgebaut oder ersetzt werden.

Kleinere Abweichungen gegenüber dem bisherigen Baubestand, die zu einer Verbesserung der wohnhygienischen Verhältnisse, der Verkehrssicherheit, im Interesse des Gewässerraumes oder Gestaltung führen, können bewilligt oder angeordnet werden. Andererseits sind störende Elemente zu beseitigen.

Nicht speziell bezeichnete Bauten dürfen gemäss den nachfolgenden Bestimmungen umgebaut oder nach Art. 5 neu erstellt werden.

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Bei Bauten gemäss Abs. 1 und 2 gelten die Abstandsbestimmungen der BBV II, § 14 nicht.

ART. 5

Grundmasse für Neubauten

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- | | | |
|--|-------|--------|
| a. Vollgeschosse | max. | 2 |
| b. Anrechenbare Dachgeschosse | max. | 2 |
| c. Gebäudelänge | max. | 30 m |
| d. Gebäudebreite | max. | 20 m |
| e. Grenzabstand | mind. | 5 m |
| f. Strassen- und Wegabstand | | |
| - ausgebaute Strasse mit normgerechtem Trottoir | mind. | 1 m |
| - ausgebaute Strasse ohne normgerechtes Trottoir | mind. | 2.50 m |
- (vorbehältlich einwandfreier Verkehrssicherheit)

ART. 6

Stellung und Form der Bauten

Neubauten und Umbauten nach Art. 4 und 5 haben sich in Lage und Stellung gut ins Ortsbild einzufügen und haben die Ausmasse, Form und Massstäblichkeit der herkömmlichen Erscheinungsmerkmale zu übernehmen.

Gestaltungselemente

Je nach Gebäudeklassierung sind die Aspekte in der folgenden Tabelle massgebend:

Aspekt	Stellung, Abmessung	Gestaltungselemente (Dach, Fassade, Umgebung)
Bauvorhaben		
Gebäude nach Art. 4 Abs. 1	gegeben	an Tradition angelehnt
Umbau Gebäude nach Art. 4 Abs. 2	gegeben	untergeordnete Abweichungen vom Originalbau möglich
Ersatzbau Gebäude nach Art. 4 Abs. 2	untergeordnete Abweichungen möglich	Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeitgemässer Gestaltung möglich
Neubauten und nicht speziell bezeichnete Gebäude nach Art. 4 Abs. 4	in Struktur einfügen	zeitgemässe Gestaltung möglich

ART. 7

Dachform und -neigung

Die Dachform, Dachneigung und die Dachvorsprünge sollen mit denjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.

Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° - 45° zulässig.

Für besondere Gebäude im Sinne des PBG § 273 sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.

ART. 8

Dachvorsprünge

Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge haben traufseitig mind. 70 cm und giebelseits mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

ART. 9

Bedachungsmaterial

Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken. Einzelne Glasziegelfelder im Bereich der Traufe zur Belichtung darunterliegender Fenster sind zulässig.

ART. 10

Dachaufbauten

Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung sind nur im 1. Dachgeschoss und nur in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig. Auf derselben Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet.

Giebellukarnen dürfen eine Frontfläche von max. 3.0 m², Schleppgauben eine Fronthöhe von max. 1.2 m und eine Frontfläche von max. 3.0 m² nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten sind in Form, Farbe und Material auf das Dach abzustimmen.

ART. 11

Dachflächenfenster

Einzelne Dachflächenfenster von max. 0.60 m² Lichtfläche sind zugelassen. Sie haben sich in Farbe und Material unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

Gut in die Dachebene integrierte Lichtbänder sind ebenfalls gestattet.

ART. 12

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

ART. 13

Fassaden

Die Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden haben der herkömmlichen Bauweise zu entsprechen.

Lauben und Balkone dürfen nicht über den Dachvorsprung auskragen. Bei innenliegender fassadenbündiger Anordnung ist das Geländer im selben Material zu erstellen wie die Fassade oder in Holz mit senkrechten Brettern; bei auskragender Anordnung nur mit Holz in senkrechten Brettern.

ART. 14

Fenster und Fensterläden bei speziell bezeichneten Bauten

Fenster der gemäss Art. 4 Abs. 1 und 2 in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten Bauten haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und übernehmen die herkömmliche Anordnung in der Fassade.

Es sind die herkömmlichen Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein und Kunststein und mit Sprossenteilung zu verwenden. Ausser auf Holzfassaden sind Fensterläden anzubringen.

ART. 15

Energiegewinnungsanlagen

Kollektoren zur Energiegewinnung sind in die Dachebene zu integrieren. Kollektoren in der Fassade werden bewilligt, wenn sie sich gut in das Gesamtbild des Gebäudes einfügen. Reflektierende oder grellfarbene Materialien sind nicht zulässig.

ART. 16

Umgebungsgestaltung

Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung sind in herkömmlicher Art und Weise zu gestalten.

Auffüllungen und Abgrabungen um mehr als 1.0 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind nicht gestattet.

Es dürfen nur ortsübliche Einzäunungen erstellt werden. Baumgärten, Einzelbäume und Vorgärten sind möglichst zu erhalten.

Fremdreklamen und neue Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

ART. 17

Nutzung

In der Kernzone sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe (ES III) zulässig.

ART. 18

Renovation

Renovationen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung.

ART. 19

Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist.

2.1.2 Kernzone Feldi

ART. 20

Neubaubereiche

Mit Ausnahme von Ersatzbauten gemäss Art. 4, sind Neubauten nur in den im Kernzonenplan Feldi ausgewiesenen Neubaubereichen zulässig.

Besondere Gebäude im Sinn von § 273 PBG sind mit Ausnahme der Freihaltebereiche auch ausserhalb der Neubaubereiche zulässig.

Bezeichnet der Kernzonenplan zwingende Baubegrenzungslinien, so müssen Neubauten mit den jeweiligen Fassaden auf diese Linie gestellt werden.

Das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, bzw. vorgeschrieben, wo es durch die im Kernzonenplan eingetragenen Baubegrenzungslinien ermöglicht oder durch zwingende Baubegrenzungslinien verlangt wird.

Für Neubauten gilt eine Gebäudebreite von maximal 14 m.

ART. 21

Freihaltebereiche

Die bezeichneten Freihaltebereiche sind von Bauten freizuhalten. Besondere Gebäude im Sinn von § 273 PBG sind nicht zulässig.

Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen, Ersatz- oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen bzw. wiederherzustellen.

ART. 22

Baumbestand

Die bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

ART. 23

Gestaltung

Beim Umbau ehemaliger Ökonomiegebäude ist besonders sorgfältig vorzugehen. Störende Elemente sind zu vermeiden.

Flächige, vertikale Fassadenstrukturen sind möglichst beizubehalten. Lichtöffnungen in der Fassadenfläche sind so zu gestalten, dass keine unerwünschte gestalterische Nähe zum Wohnhaus entsteht.

Lichtflächen im Dach sind nur zulässig, wenn sie das Dach in seiner flächigen Eigenart nicht verändern und von aussen möglichst nicht in Erscheinung treten.

ART. 24

Parkplätze

Die erforderlichen Pflichtabstellplätze sind möglichst innerhalb von Gebäuden anzuordnen.

ART. 25

Nutzung

In der Kernzone Feldi sind weilertypische Nutzungen wie Wohnen, Landwirtschaft, Kleingewerbe und dgl. zulässig.

2.2 Wohnzonen

ART. 26

Grundmasse

Es gelten die folgenden Grundmasse:

		<u>W1</u>	<u>W2</u>
a. Überbauungsziffer	max.	22%	22%
b. Vollgeschosse	max.	1	2
c. Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1
d. Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1
e. Gebäudelänge	max.	20 m	25 m
f. allseitiger Grundabstand	mind.	5 m	5 m
g. Abstand zu kommunalen Strassen und Wegen (vorbehältlich einwandfreier Verkehrssicherheit)	mind.	3.50 m	3.50 m

Grenzabstand

Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus Grundabstand und Mehrlängenzuschlag.

Mehrlängenzuschlag

In den Wohnzonen sind bei Fassadenlängen von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/5 der Mehrlänge heraufzusetzen.

Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden in den Zonen W1 und W2 werden zusammengerechnet, sofern der Gebäudeabstand 7.0 m unterschreitet.

ART. 27

Dachform und -gestaltung

Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 25° - 40° zulässig. Für besondere Gebäude im Sinne des Planungs- und Baugesetzes sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach oder Flachdächer gestattet.

ART. 28

Dachflächenfenster

Einzelne Dachflächenfenster sind zugelassen. Sie haben sich in Farbe und Material unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

ART. 29

Nutzung

In den Wohnzonen W1 und W2 ist nicht störendes Gewerbe (ES II) zugelassen, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der gesamten Geschossfläche betragen darf.

2.3 Zone für öffentliche Bauten

ART. 30

Grundmasse

Zulässig sind 2 Vollgeschosse und 1 anrechenbares Dachgeschoss.

Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten.

Im Übrigen gelten die kantonal rechtlichen Massvorschriften.

3 ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN

3.1 Abstandsvorschriften

ART. 31

Geschlossene Bauweise

Bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude ist mit Schriftlicher Zustimmung des Nachbarn die geschlossene Bauweise in allen Zonen bis zur maximalen zonen-gemässen Gebäudelänge möglich.

ART. 32

Gebäudelänge

Bei der Berechnung der Gebäudelänge fallen besondere Gebäude bis 6m Länge ausser Ansatz.

ART. 33

Unterirdische Gebäude

Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 2.5 m gegenüber Strassen und Wegen einzuhalten.

ART. 34

Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG haben einen Grenzabstand von mind. 3.50 m einzuhalten.

3.2 Abstellplätze

ART. 35

Personenwagen-Abstellplätze

Personenwagen-Abstellplätze sind zu schaffen:

- Pro Wohnung bis 120 m² Bruttogeschossfläche 1 Platz, bei grösseren Wohnungen und Einfamilienhäusern 2 Plätze.
- Pro 80 m² Geschossfläche für Läden, Gewerbe und Büros 1 Platz.

Garageneinfahrten gelten nicht als Flächen für Personenwagen-Abstellplätze. Ein Garagenvorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 4.5 m beträgt.

Bruchteile von Abstellplätzen über 30 % sind aufzurunden.

ART. 36

Besondere Verhältnisse

Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen ist die Zahl der Motorfahrzeug-Abstellplätze auf die jeweiligen Bedürfnisse abzustimmen.

ART. 37

Besucherparkplätze

Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehreren Wohneinheiten sind 10 % der gemäss Art. 35 bzw. 36 benötigten Anzahl Plätze – mindestens aber ein Abstellplatz – zusätzlich als Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen.

Bruchteile von Abstellplätzen über 30 % sind aufzurunden.

ART. 38

Fahrräder und Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges oder des Liftes genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen (Fahrräder, Kinderwagen, etc.) bereitzustellen.

3.3 Diverses

ART. 39

Besondere Gebäude

Besondere Gebäude bis 35 m² überbaute Fläche sind für die Überbauungsziffer nicht anrechenbar.

ART. 40

Umgebungsgestaltung

Das gewachsene Terrain darf um höchstens 1.50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Für die Kernzone gilt Art. 16.

Weitergehende Abgrabungen sind zulässig zur Freilegung von Fahrzeugabstellplätzen, Zufahrten und Hauseingängen. Solche Abgrabungen sind minimal zu halten.

Stützmauern dürfen maximal 1.50 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Stützmauern sind durch Rücksprünge von mindestens 1.0 m zu gliedern.

4 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

ART. 41

Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen kantonalen Genehmigung in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:
28. Nov. 1994 / 20. April 2009 / 11. April 2016

Vom Regierungsrat bzw. Baudirektion am 15. März 1995 / 4. September 2009 mit Beschluss Nrn. 737 / 112 genehmigt.

Von der Baudirektion am 9. August 2016 mit Beschluss Nr. 0875/16 genehmigt.

In Kraft seit dem 8. Oktober 2016.