

GEMEINDE

Buchs



BAU- UND ZONENORDNUNG 2020 (BZO) MIT WEGLEITUNG

Fassung GVB vom 26. November 2020

BAU- UND ZONENORDNUNG 2020

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:	26. November 2020
Von der Baudirektion genehmigt am:	18. August 2021, BDV-Nr. 0825/21
Rechtskraft publiziert am:	29. Oktober 2021
In Kraft am:	1. November 2021

<i>Linke Seite:</i> <i>Wegleitung</i>	<i>Rechte Seite:</i> Beschluss der Gemeindeversammlung vom 26. November 2020
<i>Die Wegleitung dient der Erläuterung der Bau- und Zonenordnung und verweist auf die Vorschriften im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) und den dazugehörenden Verordnungen. Die Erläuterungen haben keine Rechtswirkung und sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Rechtsverbindlich ist die von der Baudirektion genehmigte BZO.</i>	
<i>Wichtige Abkürzungen:</i> <i>RPG Raumplanungsgesetz</i> <i>RPV Raumplanungsverordnung</i> <i>PBG Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich</i> <i>ABV Allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich</i> <i>BBV I Besondere Bauverordnung I des Kantons Zürich</i> <i>BBV II Besondere Bauverordnung II des Kantons Zürich</i> <i>BZO Bau- und Zonenordnung</i> <i>GV Gemeindeversammlung</i> <i>LSV Lärmschutzverordnung</i> <i>ÖREB Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen</i> <i>EGZGB Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch</i>	

BAU- UND ZONENORDNUNG 2020

I. ZONENORDNUNG	2
1. Zonen	2
Art. 1 Zoneneinteilung	2
Art. 2 Massgebliche Pläne	4
II. BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN	6
2. Kernzone	6
Art. 3 Zweck	6
Art. 4 Gestaltungsanforderungen	6
Art. 5 Ortsbildprägende Bauten Kategorie A	8
Art. 6 Ortsbildprägende Bauten Kategorie B	8
Art. 7 Neubauten	10
Art. 8 Nutzweise	10
Art. 9 Dachgestaltung	12
Art. 10 Ortsbildrelevante Fassadenstellung	14
Art. 11 Fassadengestaltung	14
Art. 12 Umgebungsgestaltung	14
Art. 13 Abbrüche	16
Art. 14 Abweichungen	16
3. Zentrumszone	18
Art. 15 Bau- und Nutzweise	18
4. Wohnzonen und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	20
Art. 16 Grundmasse	20
Art. 17 Nutzweise	22
Art. 18 Dachgestaltung	22
5. Wohn- und Gewerbebezonen	24
Art. 19 Grundmasse	24
6. Industriezonen	26
Art. 20 Grundmasse	26
Art. 21 Nutzweise	26
7. Zonen für öffentliche Bauten	28
Art. 22 Grundmasse	28
8. Erholungszonen	30
Art. 23 Erholungszone Ea Sport und Familiengärten	30
Art. 24 Erholungszone Eb Freizeitgestaltung	30
Art. 25 Erholungszone Ec Tiersportanlagen (Cheibenwinkel)	30
Art. 26 Grenzabstand	30

III. BESONDERE FESTLEGUNGEN	32
9. Arealüberbauung	32
Art. 27 Zulässigkeit	32
10. Sonderbauvorschriften	34
Art. 28 Zweck	34
Art. 29 Erleichterungen	34
Art. 30 Voraussetzungen	36
11. Gestaltungsplanpflicht	38
Art. 31 Ziele	38
12. Bepflanzung und Umgebungsgestaltung	40
Art. 32 Einzelbäume und Uferbewuchs	40
Art. 33 Spiel- und Erholungsflächen	40
Art. 34 Begrünung Strassenabstände	40
Art. 35 Einfriedungen und Mauern	40
Art. 36 Siedlungsrand	41
IV. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN	42
Art. 37 Zahl der Parkplätze	42
Art. 38 Abstellplätze für Fahrräder	42
Art. 39 Grosser und kleiner Grundabstand	44
Art. 40 Mehrlängenzuschlag/Fassadenlänge	44
Art. 41 Klein- und Anbauten	44
Art. 42 Strassenabstand	46
Art. 43 Attikageschosse	46
Art. 44 Flachdachbegrünung	46
V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	48
Art. 45 Inkrafttreten	48

ANHANG

Branchenliste

Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen

BEILAGEN

Zonenplan (verkleinert)

Kernzonenplan (verkleinert)

zu Art. 1

Empfindlichkeitsstufen Art. 43 LSV

Die möglichen Bauzonenarten sind in § 48 PBG bestimmt. Weitere kommunale Zonen sind die Freihaltezone und die Erholungszone.

Der Kanton legt die Landwirtschaftszone und die überkommunalen Freihaltezonen fest. Die Bau- und Zonenvorschriften der Freihalte-, Reserve- und Landwirtschaftszonen sind im PBG abschliessend geregelt. Baugesuche sind aber bei der Gemeindeverwaltung (Abteilung Bau + Werke) einzureichen.

Den Bauzonen müssen laut Art. 44 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet werden. Die Empfindlichkeitsstufen bestimmen, wie empfindlich Nutzungszonen gegenüber Lärmimmissionen sind. Die Belastungsgrenzwerte gelten nur bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen. Referenzpunkt ist die Mitte des offenen Fensters. Die Belastungsgrenzwerte sind in der LSV für sämtliche ES abschliessend geregelt. Baugesuche für Wohnbauten und andere lärmempfindliche Nutzungen im Emissionsbereich von grösseren Lärmquellen müssen einen Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte enthalten. Es empfiehlt sich, möglichst frühzeitig in dieser Angelegenheit mit der Baubehörde in Kontakt zu treten.

Die Belastungsgrenzwerte für Strassen- und Eisenbahnlärm gemäss Anhang 3 bzw. 4 der LSV lauten:

Empfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)	Planungswert Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)		Alarmwert Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Bei allen Bauvorhaben in einer Kernzone wird den Bauherren und Architekten empfohlen, frühzeitig mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen, damit ohne Mehraufwand Lösungen gefunden werden können, die sowohl den privaten als auch den öffentlichen Interessen entsprechen.

BAU- UND ZONENORDNUNG 2020

Die Gemeinde Buchs erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 1. Februar 1992, nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I. ZONENORDNUNG

1. Zonen

Art. 1 Zoneneinteilung

Der nicht von übergeordneten Zonen und vom Wald erfasste Gemeindebann wird in nachstehende Zonen unterteilt:

Bauzonen		ES
- Kernzone	K	III
- Zentrumszone	Z	III
- Wohnzonen + Wohnzone mit Gewerbeerleichterung		
- Zweigeschossige Wohnzone	W2A	II
- Zweigeschossige Wohnzone	W2B	II
- Dreigeschossige Wohnzone	W3	II
- Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	III
- Wohn- und Gewerbezone A	WGA	III
- Wohn- und Gewerbezone B	WGB	III
- Industriezonen		
- Mittlere Industriezone	I 5	III
- Hohe Industriezone	I 8	IV
- Zone für öffentliche Bauten	OE	
- Gebiet Schulhaus Zihl		II
- Gebiet Schulhaus Petermoos		II
- Gebiet Schulhaus Zwingert		II
- Gebiet Werkhof		III
- Gebiet Gemeindehaus		III
Nichtbauzonen		
- Erholungszonen	Ea/b/c	III
- Freihaltezone	F	II
- Reservezone	R	-
- Landwirtschaftszone	L	-

zu Art. 2

Der Zonenplan, der Kernzonenplan und die Ergänzungspläne können auf der Abteilung Bau + Werke eingesehen werden oder im Online-Schalter der Gemeinde Buchs unter buchs-zh.ch bezogen werden.

Weiter ist der Zonenplan auch auf maps.zh.ch in frei wählbarem Massstab einsehbar.

Die verkleinerten Wiedergaben des Zonenplans und des Kernzonenplans in der Beilage zur Bau- und Zonenordnung sind nicht rechtsverbindlich.

Art. 2 Massgebliche Pläne

1. Für die Abgrenzung der Zonen, deren Zuteilung zu den Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV und für die Anordnung innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.
Für die Abgrenzung und Anordnungen innerhalb der Kernzone ist der Kernzonenplan im Massstab 1:1000 massgebend.
2. Für die Waldabstandslinien gelten die jeweiligen Ergänzungspläne im Massstab 1:500.
3. Der Kernzonenplan und die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem allgemeinen Zonenplan vor.

zu Art. 3 *Die Kernzonenvorschriften gemäss § 50 PBG bezwecken den Schutz von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskerns und dessen Umgebung. Sie ermöglichen die Ergänzung und Erweiterung des Dorfkerns und die Einordnung von Um- und Neubauten laut § 238 PBG. Insbesondere sollen durch Stellung und kubische Gliederung der Bauten sowie durch Übernahme der ortsüblichen Umgebungsgestaltung Massstab und Gliederung des Dorfkerns gewahrt werden.*

zu Art. 4 *Zu Ziff. 1: An Bauvorhaben werden hohe gestalterische Anforderungen gestellt. Die zuständigen Fachstellen sind bei Bauvorhaben frühzeitig einzubeziehen.*

Zu Ziff. 2 und 3: Insbesondere sind folgende Gesichtspunkte zu beachten:

- Erhalt der im Kernzonenplan bezeichneten Sichtverbindung zur Kirche und zum davorliegenden Hang,*
- Erhöhung der baulichen Geschlossenheit und Raumwirkung im Ortskern,*
- grösstmöglicher Erhalt vorhandener Freiräume und ihrer Massstäblichkeit.*

Zu Ziff. 3: Die Kosten für ein Gutachten werden im Sinne des Verursacherprinzips gestützt auf Ziffer 3.7.1 des gemeindlichen Gebührentarifs weiterverrechnet.

II. BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN

2. Kernzone

Art. 3 Zweck

Die Kernzone bezweckt, den historischen Kern von Buchs in seiner ortsbaulichen Ausprägung zu bewahren und weiterzuentwickeln sowie das Zentrum längs der Zürcherstrasse in seiner Funktion zu fördern und zu stärken. Dabei sind die ortstypischen Besonderheiten möglichst zu erhalten respektive bei Neubauvorhaben zeitgemäss zu adaptieren.

Art. 4 Gestaltungsanforderungen

1. An sämtliche Bauvorhaben werden erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
2. Bauten und Anlagen haben sich in Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung in das Ortsbild einzufügen. Dabei ist eine passende Verbindung zwischen ortstypisch historischer und zeitgemässer Architektur zu wählen.
3. Um zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben in das Ortsbild passt, holt die Gemeinde in der Regel ein Gutachten einer ortsbaulich qualifizierten und neutralen Fachperson ein. Sie kann ein Modell mit Einbezug der Nachbargebäude verlangen.
4. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

zu Art. 5

Die für das Ortsbild besonders wichtigen Gebäude sind im Kernzonenplan braun bezeichnet. Für diese Gebäude gilt ein Volumenschutz. Im Rahmen von Ersatzbauten sind geringfügige Abweichungen vom bisherigen Profil zulässig. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 14 BZO bewilligt werden, wenn dies zu einer besonders guten ortsbaulichen Lösung führt.

Der Schutz von Gebäuden und der Umgebung wird nicht in der BZO geregelt. Er erfolgt durch Schutzverfügungen durch den Gemeinderat. Die Schutzabklärung erfolgt auf der Basis der überkommunalen und kommunalen Inventare. Zu beachten sind die Bestimmungen im PBG zum Natur- und Heimatschutz (§§ 203 bis 217 PBG).

Zur Beurteilung von Ersatzbauten wird in der Regel ein Fachgutachten eingefordert.

zu Art.6

Für die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude gilt eine erweiterte Bestandesgarantie. Sie dürfen ungeachtet von den Neubauvorschriften an bisheriger Lage wiederaufgebaut werden (Ersatzbau). Die Neubauvorschriften kommen erst bei grösseren Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil zum Tragen.

Art. 5 Ortsbildprägende Bauten Kategorie A

1. Die im Kernzonenplan braun eingetragenen Gebäude sind in Bezug auf die Stellung und die räumliche Ausprägung für das Erscheinungsbild des Ortskerns wichtig. Diese Bauten dürfen, grundsätzlich ungeachtet von den kommunalen und kantonalen Massvorschriften für Neubauten, unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden.
2. Geringfügige Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Ortsbildgestaltung oder der Wohnhygiene liegt, der Raumbedarf von Gewässern (Gewässerraum) oder die Verkehrs- oder andere Sicherheitsgründe es erfordern. Grössere Abweichungen können, gestützt auf Art. 14, bewilligt werden.
3. Ein Ersatzbau muss gestalterisch eine für das Ortsbild zumindest gleichwertige Lösung ergeben und hat sich volumetrisch und gestalterisch harmonisch in das Ortsbild einzugliedern.
4. Wird bei einem Ökonomiegebäude durch eine andere Nutzung vom bisherigen Erscheinungsbild abgewichen, kann dies bewilligt werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert wird. Der neue Baukörper hat aber die Masse des bisherigen Gebäudes einzuhalten.

Art. 6 Ortsbildprägende Bauten Kategorie B

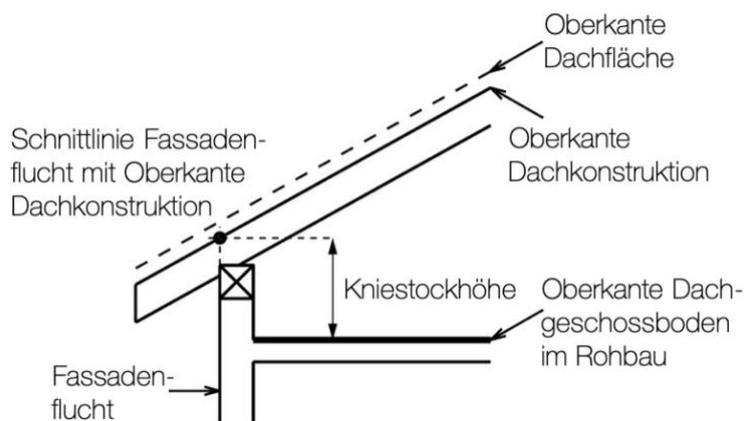
1. Die im Kernzonenplan grau eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Wahrung der Lage und kubischen Erscheinung, ungeachtet der kommunalen und kantonalen Massvorschriften für Neubauten, umgebaut oder ersetzt werden.
2. Geringfügige Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform können unter Wahrung nachbarlicher Interessen gestattet werden. Bei grösseren Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil gelten die Bestimmungen für Neubauten.

zu Art. 7

Neubauten haben sich im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG besonders rücksichtsvoll in die Umgebung einzuordnen. Das ortsbaulich verträgliche Nutzungsmass ist bei Neubauten daher über ein Vergleichsprojekt herzu-leiten.

Die Messweise der Grundmasse ist kantonal geregelt. Im Anhang sind die erläuternden Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen illustriert.

Die Geschosse sind in § 275 und 276 PBG definiert. Dachgeschosse dürfen bei Neubauten eine Kniestockhöhe von max. 1,5 m aufweisen.



Die Abstände von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen sind in der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung (Abstände zu Strassen) und im EGZGB (Abstände zu Nachbargrundstücken) geregelt.

Die Neubauvorschriften gelten auch für die grau bezeichneten Gebäude, wenn in grösserem Mass vom bisherigen Gebäudeprofil abgewichen wird. In den Kernzonen Weiler sind gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben keine zusätzlichen Neubauten erlaubt.

zu Art. 8

In der Kernzone gelten als zulässige Nutzweise Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störendes Gewerbe. Weitere Beispiele siehe Anhang.

Art. 7 Neubauten

1. Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

a) Vollgeschosse	max.	2
b) Dachgeschosse	max.	2
c) Fassadenhöhe (generelles Mass)	max.	7,5 m
d) Fassadenhöhe (giebelseitig unter Beachtung der Dachneigung gemäss Art. 9 Ziff. 1 BZO gemessen)	max.	14,5 m
e) Grenzabstand	mind.	5,0 m
f) Gebäudelänge	max.	30,0 m
g) Der Grenzbau ist gestattet.		
2. Gebäude sind in der Länge entsprechend der bestehenden Bausubstanz zu gliedern.
3. Im speziell bezeichneten Gebiet ist für die gewerbliche Nutzung ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen.
4. Die kantonalen Abstandsvorschriften gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden sind nicht anwendbar.

Art. 8 Nutzweise

Zulässig sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe.

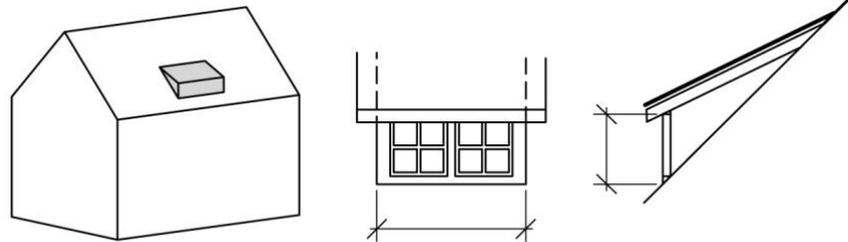
zu Art. 9

Grosse, geschlossene Dachflächen prägen das Bild der Ortskerne. Diese Charakteristik soll erhalten bleiben. Dachdurchbrüche sind daher nur beschränkt zulässig. Die Belichtung der Dachgeschosse soll hauptsächlich von der Giebelfassade her erfolgen. Dachflächenfenster sind in der Regel linear anzuordnen.

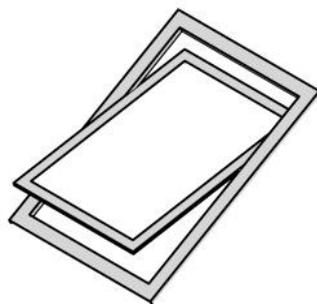
Weggelassene Dachvorsprünge stören die Dachlandschaft. Dachrinnen sind so einfach wie möglich zu konstruieren. Als Bedachungsmaterial sind in der Regel Biberschwanz-, Falz- oder Muldenfalz-Ziegel zu verwenden. Andere Bedachungsmaterialien haben sich in Struktur und Farbe anzupassen.

Zur Gestaltung und Einordnung von Solaranlagen gelten die Anforderungen von Art. 32a Abs. 2 RPV und § 238 Abs. 4 PBG abschliessend. In der Kernzone sind in der Regel nur in das Dach integrierte Solaranlagen erlaubt.

Bei Schlepptgauben werden die Fensterhöhe und die Breite wie folgt definiert:



Die zulässige Glaslichtfläche von $0,5 \text{ m}^2$ erlaubt z.B. ein Velux-Dachflächenfenster von $66 \times 118 \text{ cm}$ (Aussenmasse):



Beispiel eines auf die Grösse des Solarmoduls abgestimmten Dachflächenfensters:



Art. 9 Dachgestaltung

1. Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Pultdächer sind zulässig, wenn sie mit ihrem oberen Dachabschluss an ein Gebäude angebaut sind.
2. Die Dächer sind mit der Umgebung angepassten Ziegeln einzudecken.
3. In der Regel sind giebel- und traufseitige Dachvorsprünge in traditioneller Weise zu konstruieren und allseitig vorspringend auszubilden.
4. Kleinbauten und Anbauten dürfen auch mit einem Flachdach ausgebildet werden.
5. Zur Belichtung innenliegender Räume im 1. Dachgeschoss sollen neben Dachflächenfenstern gemäss Ziff. 6 bei guter architektonischer Gestaltung hochformatige Lukarnen oder querformatige Schleppgauben erstellt werden. Sie müssen in Bezug auf Proportionen, Anordnung und Materialwahl gut gestaltet sein. Lukarnen dürfen max. 4,0 m² Frontfläche und Schleppgauben 2,8 m² Frontfläche aufweisen. Die Stirnhöhe von Schleppgauben darf zwischen den Dachflächen gemessen max. 1,4 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. Aufbauten dürfen bis höchstens 1,0 m in der Fläche gemessen unter den First reichen und die Trauflinie nicht unterbrechen. Bei Neubauten dürfen Lukarnen max. 4,8 m² und Schleppgauben 3,4 m² Frontfläche aufweisen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf auch bei Neubauten höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen.
6. Bei einer guten Anordnung sind Dachflächenfenster von max. 0,5 m² je Glaslicht von 1 % bis maximal 2 % der Dachfläche zulässig.
7. Anstelle von Dachaufbauten sind Quergiebel zulässig. Deren Breite darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
8. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

- zu Art. 10 *Die für das Ortsbild wichtigen Fassadenstellungen sind im Kernzonenplan bezeichnet. Diesen Fassaden gilt im Rahmen von Bauvorhaben (Umbau/Ersatzneubauten) ein besonderes Augenmerk. Als untergeordnete Abweichung gilt in der Regel ein Anordnungsspielraum von einem Meter.*
- zu Art. 11 *Die Gestaltung der Fassaden ist von grosser Bedeutung. Gliederungen in der Vertikalen und in der Horizontalen sowie Fenster mit feingegliedelter Sprosseneinteilung und Fensterläden sind Gestaltungselemente früherer Architektur und sollen, wo es dem Gebäudecharakter und der Umgebung entspricht, beibehalten werden. Andere, dem Ortsbild angepasste Gestaltungselemente sind zugelassen. Balkone sind bei alten Bauten selten und deshalb nur als Loggien oder Laubenkonstruktion zugelassen.*
Siehe auch: Aussenrenovationen § 238 PBG
- zu Art. 12 *Zu Ziff. 1 und 2: Die Strassenräume und Platzbereiche sind als integrale Bestandteile der Kernzone zu gestalten. Ein besonderes Augenmerk gilt auch der Ausgestaltung der Umgebung im Übergangsbereich zum öffentlichen Grund. Die ausgeprägten Platz- und Strassenräume sind im Kernzonenplan bewusst mit einer Schraffur ohne exakte Abgrenzung gezeichnet. Die Abgrenzung ist daher im Baubewilligungsverfahren zu definieren, wobei flächengleiche Arrondierungen zugelassen werden können.*
Siehe auch: Gestaltung § 238 Abs. 3 PBG
Zu Ziff. 3: Keine Pflanzen der Schwarzen und Watch-Liste (invasive Neophyten) setzen, z. B. Kirschlorbeer vermeiden.
Siehe auch: Invasive Neophyten Schwarze Liste
Zu Ziff. 4: Offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder dürfen nicht störend in Erscheinung treten.
Siehe auch:
- Gestaltung § 238 PBG
- Gemeinsame Anlagen, Fahrzeugabstellplätze §§ 222–225, 245 PBG

Art. 10 Ortsbildrelevante Fassadenstellung

Um-, Ersatz- und Neubauten haben die im Kernzonenplan bezeichneten ortsbildrelevanten Fassadenstellungen zu übernehmen, wobei geringfügige Abweichungen zulässig sind. Grössere Abweichungen können, gestützt auf Art. 14, bewilligt werden.

Art. 11 Fassadengestaltung

1. Die Fassaden sind in herkömmlichen, ortsüblichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk/Holz, auszuführen. Bei Aussenrenovationen von verputzten Fachwerkbauten kann die Freilegung des Fachwerks verlangt werden.
2. Grösse und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zu stehen. Die Fenster sind in der Regel mit Sprossen, Fenstergewänden und Fensterläden zu versehen, wo es dem Gebäudecharakter und der Umgebung entspricht. Auf die Proportionen der jeweiligen Fassade abgestimmte Schaufenster können bewilligt werden.
3. Balkone sind als Loggien auszubilden oder haben Laubenform aufzuweisen und dürfen in der Regel nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Art. 12 Umgebungsgestaltung

1. Die traditionellen Elemente der Umgebungsgestaltung wie Vorgärten, Nutzgärten, Brunnen, Einfriedungen, Mauern, Zäune und dergleichen sind bei Um-, Ersatz- und Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen bzw. sinngemäss zu ergänzen und weiterzuführen. Am massgebenden Terrainverlauf sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.
2. Die im Kernzonenplan bezeichneten Bereiche sind in ihrem Charakter als Strassen-, Platz-, Hof- und Gartenbereiche usw. zu erhalten respektive gestalterisch aufzuwerten. Es sind kernzonentypische Materialien zu verwenden. Bei öffentlichen Infrastrukturprojekten und privaten Bauvorhaben ist für eine auf den jeweiligen Gebietscharakter abgestimmte Gestaltung der Strassenräume, Wege und platzartigen Bereiche zu sorgen.
3. Für die Begrünung sind in der Regel standortgerechte, einheimische Arten zu pflanzen.
4. Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind möglichst unauffällig einzugliedern.

- zu Art. 13 *Als gesichert gilt, wenn für ein genehmigtes Projekt einer Ersatzbaute die Finanzierung gesichert ist.*
- zu Art. 14 *Die Bestimmung gibt der Baubehörde den nötigen Ermessensspielraum, situationsgerechte, überzeugende Lösungen zu ermöglichen und Abweichungen von den allgemeinen, auf das traditionelle Erscheinungsbild ausgerichteten Kernzonenbestimmungen zu bewilligen. Die Begutachtung wird durch eine externe, auf das Bauen in den Kernzonen spezialisierte neutrale Fachperson erfolgen. Die Kosten werden im Sinne des Verursacherprinzips gestützt auf Ziffer 3.7.1 des gemeindlichen Gebührentarifs weiterverrechnet.*

Art. 13 Abbrüche

1. Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig.
2. Abbrüche sind gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung von Neubauten gesichert ist.

Art. 14 Abweichungen

1. Bei Projekten mit besonders guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität können unter Vorbehalt der Grundmasse nach Art. 7 lit. a) bis d) und lit. f) Abweichungen von den Kernzonenvorschriften und vom Kernzonenplan bewilligt oder angeordnet werden.
2. Solche Projekte setzen eine zustimmende Beurteilung eines von der Gemeinde beauftragten Gutachtens einer ortsbaulich qualifizierten Fachperson voraus.

zu Art. 15

Zu Ziff. 1: Im Anhang befindet sich eine Branchenliste, in der die Unterscheidung zwischen mässig störenden und nicht störenden Betrieben ersichtlich ist. Massgebend sind die Vorgaben des übergeordneten Umweltschutzrechts.

Zu Ziff. 2: Die Messweise der Grundmasse ist kantonal geregelt. Im Anhang sind die erläuternden Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen illustriert.

Die Abstände von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen sind in der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung (Abstände zu Strassen) und im EGZGB (Abstände zu Nachbargrundstücken) geregelt.

Zu Ziff. 5: Erhöhung Fassadenhöhe siehe Skizze zur Fassadenhöhe im Anhang

lit. a) ermöglicht transparente Absturzsicherungen bei Attikageschossen, die gemäss der neuen Messweise im PBG zur Fassadenhöhe zählen.

lit. b) entspricht der Regelung gemäss § 280 Abs. 2 PBG, wobei präzisiert wird, dass diese Fassadenhöhe zugleich als Gesamthöhe nicht überschritten werden darf.

3. Zentrumszone

Art. 15 Bau- und Nutzweise

1. Zulässig sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe.
2. Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:
 - a) Fassadenhöhe (generelles Mass) max. 14,7 m
 - b) Grünflächenziffer mind. 30 %
 - c) Vollgeschosse max. 4
 - d) Dachgeschosse max. 1
 - e) Attikageschosse max. 1
 - f) Anrechenbares Untergeschoss max. 1
 - g) Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
3. Der Grenzbau ist gestattet.
4. Das Erdgeschoss darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.
5. Die Fassadenhöhe gemäss Art. 15 Ziff. 2 lit. a) BZO darf um folgende Masse erhöht werden, wobei kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten ist:

Voraussetzung	<u>Zuschläge</u>
a) bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die in der Fassadenflucht angeordnet sind	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 1,0 m
b) bei Attikageschossen	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 3,3 m, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt
c) bei Bauten mit einem Schrägdach	Zuschlag Fassadenhöhe auf der Giebelseite um max. 5,0 m

zu Art. 16

Zu Ziff. 1: Die Messweise der Grundmasse ist kantonal geregelt. Im Anhang sind die erläuternden Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen illustriert.

Die Abstände von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen sind in der kantonalen Verkehrerschliessungsverordnung (Abstände zu Strassen) und im EGZGB (Abstände zu Nachbargrundstücken) geregelt.

Zu Ziff. 2: Erhöhung Fassadenhöhe siehe Skizze zur Fassadenhöhe im Anhang

lit. a): Mit dem Zusatz werden transparente Absturzsicherungen bei Attikageschossen ermöglicht, die gemäss der neuen Messweise im PBG zur Fassadenhöhe zählen.

lit. b): Dies entspricht der Regelung gemäss § 280 Abs. 2 PBG, wobei präzisiert wird, dass diese Fassadenhöhe zugleich als Gesamthöhe nicht überschritten werden darf.

4. Wohnzonen und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung

Art. 16 Grundmasse

1. Zone		W2A	W2B	W3/WG3
a) Ausnützungsziffer	max.	27 %	35 %	50 %
b) Grünflächenziffer	mind.	30 %	30 %	40 %
c) Vollgeschosse *1)	max.	2 *1)	2	3
d) Dachgeschosse	max.	1	2	2
e) Attikageschosse	max.	1	1	1
f) Fassadenhöhe (generelles Mass)	max.	8,1 m	8,1 m	11,4 m
g) Fassadenhöhe bei Schrägdächern giebelseitig gemessen	max.	12,0 m	12,0 m	18,0 m
h) Gebäudelänge *2)	max.	25,0 m	30,0 m	50,0 m
i) Grenzabstand:				
- - grosser Grundabstand	mind.	9,0 m	9,0 m	11,0 m
- - kleiner Grundabstand	mind.	5,0 m	5,0 m	6,0 m

*1) In der Wohnzone W2A darf das Untergeschoss über dem gestalteten Boden nicht in Erscheinung treten. Davon ausgenommen sind Kellerzugänge und Gartenausgänge. Bei Verzicht auf ein Vollgeschoss darf das Untergeschoss in Erscheinung treten.

*2) Der Zusammenbau bis auf die zulässige Gebäudelänge ist gestattet.

2. Die Fassadenhöhe gemäss Art. 16 Ziff. 1 lit. f) BZO darf um folgende Masse erhöht werden, wobei kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten ist:

Voraussetzung	<u>Zuschläge</u>
a) bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet sind	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 1,0 m
b) bei Attikageschossen	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 3,3 m, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt

3. Bei bestehenden, vor dem 1.1.2020 erstellten Gebäuden, welche die maximale Vollgeschosszahl nicht erreichen, dürfen die bestehenden Dach- und Attikageschosse unabhängig der Ausnützungsziffer zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden.

- zu Art. 17 *Zu Ziff. 1: Im Anhang befindet sich eine Branchenliste, in der die Unterscheidung zwischen mässig störenden und nicht störenden Betrieben ersichtlich ist. Massgebend sind die Vorgaben des übergeordneten Umweltschutzrechts.*
- zu Art. 18 *In allen Wohnzonen ist die Dachform grundsätzlich frei. Um jedoch eine gestalterisch befriedigende Gesamtwirkung zu erreichen, sind einheitliche Dachformen erwünscht. Direkt an die Kernzone anschliessende Wohnbauten sind in Anlehnung an die schutzwürdige Bausubstanz zu gestalten.*

Art. 17 Nutzweise

1. In allen Zonen sind nicht störende Betriebe zugelassen.
2. In den speziell bezeichneten Gebieten der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 sind überdies höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Die Ausnützungsziffer kann um $\frac{1}{5}$ erhöht werden, wenn mindestens $\frac{1}{3}$ der anrechenbaren Geschossfläche dauernd gewerblich genutzt wird.

Art. 18 Dachgestaltung

1. Bei Gebäuden mit einem Schrägdach oder einem Attikageschoss darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens $\frac{2}{5}$ der Fassadenlänge betragen.
2. Bei Schrägdächern dürfen Dachaufbauten bis höchstens 1,0 m in der Fläche gemessen unter den First reichen und die Trauflinie nicht unterbrechen.
3. Dachflächenfenster und andere Glasflächen sind gut anzuordnen und zu gestalten. Im 2. Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster bis max. $0,5 \text{ m}^2$ Glaslicht zugelassen.
4. Anstelle von Dachaufbauten sind Quergiebel zulässig. Die Breite der Quergiebel darf $\frac{2}{5}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten.

zu Art. 19

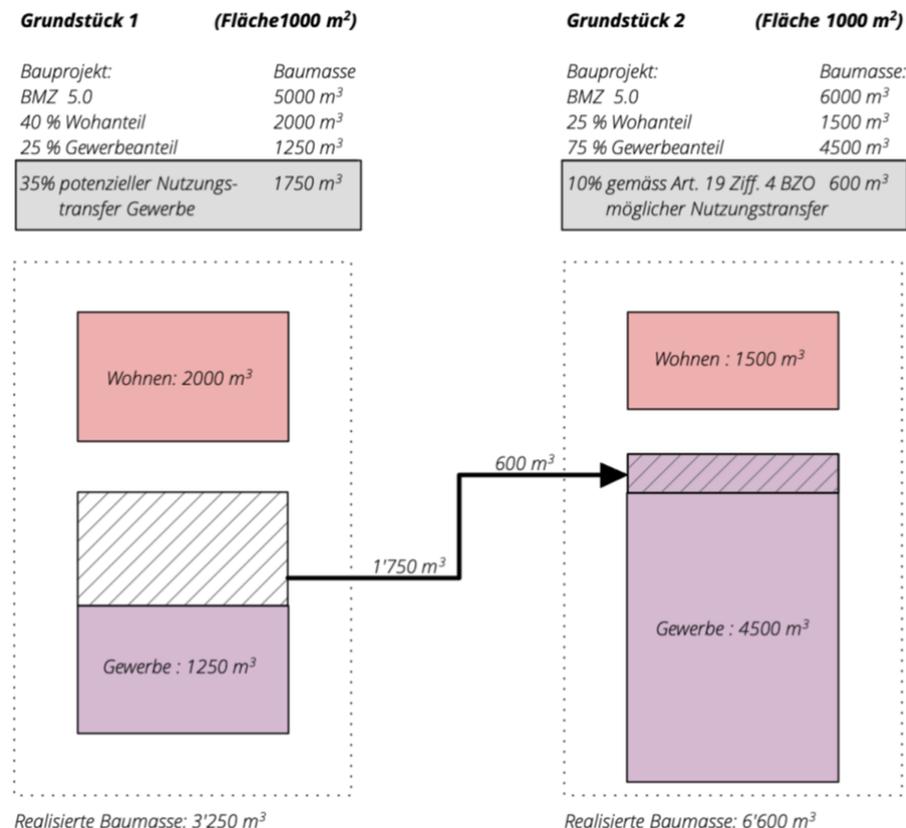
Zu Ziff. 1: Die Messweise der Grundmasse ist kantonal geregelt. Im Anhang sind die erläuternden Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen illustriert.

Zu Ziff. 2: Rechenbeispiel Grundstück mit 1'000 m²:

Baumasse (m ³) WGA		Baumasse (m ³) WGB	
Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
1'500	4'500	1'125	3'375
1'960	3'640	1'470	2'730
2'340	2'860	1'755	2'145
2'640	2'160	1'980	1'620
2'860	1'540	2'145	1'155
3'000	1'000	2'250	750

Zu Ziff. 4: Mit dieser Bestimmung wird vermieden, dass Projekte mit reiner Wohnnutzung realisiert werden, ohne die gewerbliche Nutzung räumlich zu sichern. Die Nutzungsanteile können dabei in Etappen realisiert werden. Die minimalen Wohn- und Gewerbeanteile dürfen dabei nicht auf Drittgrundstücke transferiert werden. Die spätere Parzellierung eines Stammgrundstücks bleibt jedoch möglich. Der Nutzungstransfer (Nutzungsmass) auf Drittgrundstücke ist ansonsten im Umfang von max. 10 % erlaubt.

Beispiel Nutzungstransfer:



5. Wohn- und Gewerbebezonen

Art. 19 Grundmasse

1. Zone		WGA	WGB
a) Baumassenziffer (vgl. Ziff. 2)	max.	6,0 m ³ /m ²	4,5 m ³ /m ²
b) Wohnanteil (vgl. Ziff. 2)	mind.	25 %	25 %
c) Gewerbeanteil (vgl. Ziff. 2)	mind.	25 %	25 %
d) Grünflächenziffer bei Neubauten	mind.	30 %	30 %
e) Fassadenhöhe (generelles Mass) / Gesamthöhe	max.	16,5 m	13,5 m
f) Grenzabstand	mind.	5,0 m	5,0 m

2. In Abhängigkeit des Wohnanteils ist folgende maximale Baumassenziffer für Wohnen und Gewerbe zulässig, wobei Zwischenwerte linear zu interpolieren sind:

Wohnanteil max.	WGA	WGB
25 %	6,0 m ³ /m ²	4,5 m ³ /m ²
35 %	5,6 m ³ /m ²	4,2 m ³ /m ²
45 %	5,2 m ³ /m ²	3,9 m ³ /m ²
55 %	4,8 m ³ /m ²	3,6 m ³ /m ²
65 %	4,4 m ³ /m ²	3,3 m ³ /m ²
75 %	4,0 m ³ /m ²	3,0 m ³ /m ²

3. Die Baumasse, die der Parkierung von Motorfahrzeugen dient, wird bei der Bestimmung der zulässigen prozentualen Nutzungsanteile nicht berücksichtigt.
4. Die Wohn- und Gewerbeanteile sind in der Regel gleichzeitig zu realisieren. Auf die gleichzeitige Realisierung kann verzichtet werden, wenn die spätere Erstellung der Nutzungsanteile räumlich sichergestellt wird. Die minimalen Nutzungsanteile gemäss Art. 19 Ziff. 1 lit. b) und c) können nicht auf Drittgrundstücke transferiert werden. Im Rahmen von Nutzungsübertragungen darf auf dem begünstigten Grundstück innerhalb der gleichen Zone die zulässige Baudichte um höchstens 10 % erhöht werden.
5. Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen kann der Gemeinderat eine geringere Grünflächenziffer bewilligen.

zu Art. 20

Die Messweise der Grundmasse ist kantonal geregelt. Im Anhang sind die erläuternden Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen illustriert.

Die Abstände von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen sind in der kantonalen Verkehrerschliessungsverordnung (Abstände zu Strassen) und im EGZGB (Abstände zu Nachbargrundstücken) geregelt.

zu Art. 21

Zu Ziff. 1: Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten (Branchenliste siehe Anhang). Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

Massgebend sind die Vorgaben des übergeordneten Umweltschutzrechts.

Siehe auch: Nutzweise in Industrie- und Gewerbebezonen § 56 PBG.

6. Industriezonen

Art. 20 Grundmasse

1. Zone		I 5	I 8
a) Baumassenziffer	max.	5,0 m ³ /m ²	8,0 m ³ /m ²
b) Fassadenhöhe (generelles Mass) / Gesamthöhe	max.	13,5 m	20,0 m
c) Grenzabstand	mind.	5,0 m	5,0 m

Art. 21 Nutzweise

1. In der Industriezone I 5 sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.
2. In allen Industriezonen sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.
3. Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 500 m² sind zulässig. Nicht unter diese Bestimmung fallen Verkaufsgeschäfte, die zwar die Mindestfläche gemäss Ziff. 3 aufweisen, infolge ihres sperrigen Warenangebots, wie z.B. Automobile, Werkzeugmaschinen und Möbel, aber keine entsprechende Personenbelegung nach sich ziehen.

zu Art. 22

Die Messweise der Grundmasse ist kantonal geregelt. Im Anhang sind die erläuternden Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen illustriert.

7. Zonen für öffentliche Bauten

Art. 22 Grundmasse

1. Es gelten folgende Grundmasse:

Gebiet Zihl

- | | | |
|----------------------------------|------|--------|
| - Fassadenhöhe (generelles Mass) | max. | 13,5 m |
| - Gesamthöhe | max. | 18,5 m |

Gebiet Petermoos / Zwingert

- | | | |
|---|------|--------|
| - Fassadenhöhe (generelles Mass) / Gesamthöhe | max. | 20,0 m |
|---|------|--------|

Gebiet Gemeindehaus

- | | | |
|----------------------------------|------|--------|
| - Fassadenhöhe (generelles Mass) | max. | 9,5 m |
| - Gebäudelänge | max. | 35,0 m |

2. Ansonsten gelten die kantonalrechtlichen Mindestmassvorschriften.

3. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände jener Zone einzuhalten.

WEGLEITUNG

zu Art. 23 *Das bestehende "Baureglement und Baubeschrieb" vom 15. März 2002 des Gartenvereins soll für das Gebiet Gheid als Bestandteil der Gartenordnung beibehalten werden.*

Siehe auch: Familiengartenhäuser §§ 8,18 BBV II

zu Art. 25 *Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan. Ziele der Gestaltungsplanpflicht vgl. Art. 31 Ziff. 6 BZO.*

8. Erholungszonen

Art. 23 Erholungszone Ea Sport und Familiengärten

1. In der Erholungszone Ea Gheid gelten für Gebäude und Anlagen folgende Grundmasse:
 - a) Überbauungsziffer max. 10 %
 - b) Gebäudelänge max. 30,0 m
 - c) Fassadenhöhe (generelles Mass) / Gesamthöhe max. 9,0 m
2. In der Erholungszone Ea soll die bestehende Nutzungsdurchmischung erhalten bleiben. Es sind Gebäude und Anlagen, die dem Sport dienen, sowie Familiengartenhäuser, Kleintierställe und gemeinschaftliche Gebäude zulässig, sofern sie für die jeweilige Teilnutzung erforderlich sind.

Art. 24 Erholungszone Eb Freizeitgestaltung

1. Für Gebäude und Anlagen gelten folgende Grundmasse:

Zone/Gebiet		Gäldacher	Sandacher/ Müliweiher
a) Überbauungsziffer	max.	10 %	5 %
b) Gebäudelänge	max.	25,0 m	15,0 m
c) Fassadenhöhe (generelles Mass) / Gesamthöhe	max.	7,0 m	5,0 m
2. In der Erholungszone Eb sind Gebäude und Anlagen, die der Freizeitgestaltung dienen, zulässig. Sie haben sich durch eine gute Gestaltung auszuzeichnen. Flachdächer sind zu begrünen.

Art. 25 Erholungszone Ec Tiersportanlagen (Cheibenwinkel)

In der Erholungszone Ec sind insbesondere Bauten und Anlagen für die Tierhaltung und den Sport zulässig. Bauten und Anlagen bedingen einen Gestaltungsplan.

Art. 26 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.

zu Art. 27

Zu Ziff. 1: Die Festlegungen zur Arealbebauung werden grundsätzlich durch die Sonderbauvorschriften abgelöst. Es wird nur noch der Umgang mit den bestehenden Arealüberbauungen geregelt. Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen, welche von der Grundkonzeption abweichen und/oder die Bauvorschriften für die Regelbauweise respektive der Sonderbauvorschriften verletzen, bedingen einen Gestaltungsplan.

III. BESONDERE FESTLEGUNGEN

9. Arealüberbauung

Art. 27 Zulässigkeit

1. Neue Arealüberbauungen sind nicht zulässig.
2. Bauliche Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten wird.
3. Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelbauweise beziehungsweise in den entsprechenden Gebieten die Erleichterungen gemäss den Sonderbauvorschriften. Bei Abweichungen ist ein Gestaltungsplan erforderlich.

- zu Art. 28 *Sonderbauvorschriften bewirken keinen Zwang, nach ihnen zu bauen (Wortlaut § 81 Abs. 1 PBG). Der Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften ist im Zonenplan bezeichnet.*
- Mit Sonderbauvorschriften werden gut gestaltete Ersatzbauten mit aufenthaltsfreundlichen Freiräumen gefördert.*
- zu Art. 29 *Die zonengemässen Grundmasse sind unter Art. 16 definiert und gelten, sofern in Art. 29 keine Erleichterung vorgesehen sind, weiterhin.*

10. Sonderbauvorschriften

Art. 28 Zweck

1. Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete der Wohnzone W3. Soweit sie keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, gelten die jeweiligen Zonenvorschriften der Grundordnung.
2. Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, die quartierbildverträgliche Verdichtung der zentrumsnahen Wohngebiete, die Erneuerung des Gebäudebestands sowie die Erstellung von neuen, besonders gut gestalteten Überbauungen mit attraktiven Freiräumen zu fördern. Überdies bezwecken sie, die etappenweise Erneuerung altrechtlicher Gesamtüberbauungen und Arealüberbauungen zu ermöglichen.

Art. 29 Erleichterungen

1. Für neue Bauten gelten folgende Erleichterungen:

Bei Bauvorhaben mit einer massgeblichen Grundfläche bis 3'000 m²:

- a) Die zonengemässe Ausnutzungsziffer beträgt inklusive der Nutzflächen im Attikageschoss oder in den Dachgeschossen max. 85 %.
- b) Es sind maximal vier Vollgeschosse und ein Dach- oder Attikageschoss zulässig.
- c) Die zonengemässe Fassadenhöhe (generelles Mass) darf um 3,3 m erhöht werden.
- d) Die maximale Gesamthöhe beträgt 18 m.

Bei Bauvorhaben mit einer massgeblichen Grundfläche von mehr als 3'000 m²:

- a) Die zonengemässe Ausnutzungsziffer beträgt inklusive der Nutzflächen im Attikageschoss oder in den Dachgeschossen max. 100 %.
- b) Anstelle von drei Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig.
- c) Die zonengemässe Fassadenhöhe (generelles Mass) erhöht sich dabei um maximal 6,6 m, wobei diese Summe zugleich als Gesamthöhe gilt.

2. Ein Mehrhöhenzuschlag ist nur gegenüber Grundtücken ausserhalb des Geltungsbereichs der Sonderbauvorschriften zu beachten.

zu Art. 30

Zu Ziff. 1: Die Erleichterungen gemäss Art. 29 können beansprucht werden, wenn die bestehenden Überbauungen nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen erneuert werden.

lit. a): Es wird Wert auf eine besonders gute Gestaltung der Bauten, Anlagen, des Umschwungs und des Übergangs zum öffentlichen Raum gelegt.

Siehe auch Qualitätskriterien Wohnumfeld.

lit. f): Untergeordnete technische Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie den erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen.

Zu Ziff. 4: Es wird den Bauherren und Architekten empfohlen, frühzeitig mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen, um das Variantenstudium und die Konzeption mit der Gemeinde abzusprechen.

Art. 30 Voraussetzungen

1. Die Erleichterungen gemäss Art. 29 können beansprucht werden, sofern die folgenden einheitlichen Gestaltungsgrundsätze und Voraussetzungen erfüllt werden:
 - a) Bauten, Anlagen, Umschwung sowie der Übergang zum öffentlichen Raum sind besonders gut zu gestalten.
 - b) Die orthogonale Bebauungsstruktur ist fortzuführen.
 - c) Es werden gut gestaltete, aufenthaltsfreundliche und mehrheitlich öffentlich zugängliche Freiflächen im Ausmass von mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche geschaffen. Sie können den Spiel- und Erholungsflächen gemäss Art. 33 BZO angerechnet werden.
 - d) Umgebungsflächen sind mit standortgerechten, in der Regel einheimischen Pflanzen zu begrünen. Markante Einzelbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Ersatzpflanzungen sind die Voraussetzungen für einen alterungsfähigen Baumbestand zu schaffen.
 - e) Die Parkierung ist in der Regel unterirdisch anzuordnen. Erschliessungsstrassen sind im Sinne von Begegnungszonen zu gestalten.
 - f) Die Dachfläche über dem obersten Geschoss darf nicht als Terrasse genutzt werden.
 - g) Fassaden sind in der Regel ab 30,0 m in ihrer Länge zu staffeln.
 - h) Bauten sind in energieeffizienter Bauweise zu erstellen. Höchstens 30 % des zulässigen Wärmebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen mit fossilen Energien gedeckt werden.
2. Der Gemeinderat kann die Anforderungen gemäss Art. 30 Ziff. 1 lit. a) bis h) gebietsweise in Vollzugsrichtlinien konkretisieren.
3. Wird bei Arealen mit mehr als 3'000 m² von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, ist die ortsbaulich überzeugende Konzeption über ein Variantenstudium herzuleiten und die Etappierung aufzuzeigen.
4. Der Nutzungszuschlag gemäss diesen Sonderbauvorschriften ist nicht kumulierbar mit der Nutzungsprivilegierung von den Geschossflächen, die gemäss § 10 lit. c) ABV dem Energiesparen dienen.

zu Art. 31

Zu Ziff. 1: In der BZO werden die Ziele für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Sie haben eine zweckmässige Planungseinheit zu umfassen. Gestaltungspläne, welche von der Regelausbauweise abweichen, sind der Stimmbevölkerung zur Zustimmung zu unterbreiten.

Zu Ziff. 5: Für das Gebiet ist im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege ein Richtprojekt zu erarbeiten, welches dem wertvollen Ort und dem Inventarobjekt von überkommunaler Bedeutung angemessen Rechnung trägt.

11. Gestaltungsplanpflicht

Art. 31 Ziele

1. Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind über planerisch zweckmässige Einheiten Gestaltungspläne zu erlassen.
2. Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Wüeri hat zum Ziel, den Lärmschutz für die Wohnnutzungen, die Grundstückszufahrten und die Begrünung der Strassenabstände sicherzustellen.
3. Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Eichstrasse hat zum Ziel:
 - a) einen ortsbaulich überzeugenden Auftritt und attraktive Nutzungen mit Bezug zur Bahnhofstrasse beziehungsweise zum Bahnhofplatz sicherzustellen;
 - b) gut gestaltete, aufenthaltsfreundliche und mehrheitlich öffentlich zugängliche Freiflächen im Ausmass von mindestens 25 % der anrechenbaren Grundstücksfläche zu schaffen (sie können den Spielflächen gemäss Art. 33 BZO angerechnet werden);
 - c) den Lärmschutz entlang der Bahn ortsbildverträglich zu lösen;
 - d) eine grundstücksübergreifende Erschliessung und Parkierung zu regeln sowie eine nachhaltige Mobilität zu fördern.
4. Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Chilbiwiese hat zum Ziel:
 - a) eine überzeugende Bebauung mit Bezug zur Bahnhof- und Meierwiesenstrasse sicherzustellen;
 - b) eine zentrumsbildende Mischnutzung zu ermöglichen;
 - c) eine grundstücksübergreifende Erschliessung und Parkierung zu regeln sowie eine nachhaltige Mobilität zu fördern.
5. Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet beim alten Bahnhof hat zum Ziel:
 - a) eine ortsbaulich überzeugende Bebauung mit hohen freiräumlichen Qualitäten sicherzustellen, welche auf das historische Bahnhofsgebäude Rücksicht nimmt;
 - b) die Erschliessung zu lösen und die Verlegung der Dielsdorferstrasse zu ermöglichen;
 - c) die Verlegung und Revitalisierung des Wannenbachs zur Verbesserung der Qualität des Siedlungsrandes zu ermöglichen.
6. Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Cheibenwinkel hat zum Ziel:
 - a) die Nutzweise näher zu regeln;
 - b) die vorhandenen Fruchtfolgeflächen sicherzustellen;
 - c) eine gute Einordnung von Bauten und Anlagen und Parkierung ins Landschaftsbild sowie einen gut gestalteten Siedlungsrand sicherzustellen.

zu Art. 33

Spiel- und Erholungsflächen dienen Bewohnerinnen und Bewohnern einer Siedlung zum anregenden Spiel, zur aktiven Betätigung, dem geselligen Zusammensein sowie zur Erholung.

Anrechenbar als Spiel- und Erholungsflächen gemäss Art. 33 BZO sind:

- a) Spielbereiche mit Angeboten für verschiedene Altersgruppen (Bewegungsgeräte, veränderbare Spielangebote usw.)*
- b) frei beispielbare, topografisch abwechslungsreich gestaltete Flächen (Sand-, Kies-, Wasserstellen usw.)*
- c) Begegnungsräume mit Tischen, Bewegungsangeboten und Nischen für Jugendliche*
- d) gesonderte Erholungsflächen mit Sitzgelegenheiten*
- e) Spielflächen mit geeigneter Ausstattung (Tore, Volleyballnetze, Basketballkörbe usw.)*

Zu Ziff. 4: Können die Spiel- und Erholungsflächen nicht im geforderten Umfang realisiert werden, so wird im Rahmen der Baubewilligung eine Ersatzabgabe gefordert. Die Ersatzabgabe für fehlende Anlagen ist im Reglement über die Spiel- und Erholungsflächen geregelt.

Siehe auch: buchs-zh.ch

zu Art. 34

Die der jeweiligen Situation angemessene Begrünung ist im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen.

Siehe auch: Baumschutz und Begrünung § 76 PBG

12. Bepflanzung und Umgebungsgestaltung

Art. 32 Einzelbäume und Uferbewuchs

Die beiden Linden beim Alten Schulhaus und dem Alten Bahnhof sind zu erhalten. Der Uferbewuchs längs den Gewässern ist zu schonen.

Art. 33 Spiel- und Erholungsflächen

1. Bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen sind Spiel- und/oder Erholungsflächen zu erstellen. Sie haben mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche zu betragen und sind möglichst an einer besonnten Stelle sowie abseits vom Verkehr anzulegen.
2. In den Kern- und Zentrumszonen können sie den Verhältnissen entsprechend herabgesetzt werden.
3. Sie sind im Grundbuch anzumerken.
4. Will oder darf ein Grundeigentümer die minimal erforderlichen Spiel- und Erholungsflächen nicht selber schaffen und kann er sich innert nützlicher Frist nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so ist für die fehlende Anlage eine Ersatzabgabe in den gemeindlichen Fonds zur Förderung von Gemeinschaftsanlagen zu leisten.

Art. 34 Begrünung Strassenabstände

In den Wohnzonen ist der Strassenabstandsbereich respektive der Baulinienraum vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen. Einzelne Besucherparkplätze können bewilligt werden.

Art. 35 Einfriedungen und Mauern

1. Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedungen, dürfen gegenüber Strassen und Wegen in der Regel max. 2,0 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung oder Abtreppung zu gliedern und möglichst zu begrünen.
2. Terrinaufschüttungen und Mauern in der Umgebung von mehr als 1,5 m Höhe sind auszustecken.

Art. 36 Siedlungsrand

Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichten Einfriedungen gestattet. Der Siedlungsrand ist mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen.

zu Art. 37

Zu Ziff. 3: Die VSS-Norm SN 40 281 Parkieren, Angebot an Parkfeldern für Personenwagen kann beim Schweizerischen Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS bestellt werden.

Zu Ziff. 4 und 5: Die Ersatzabgabe für fehlende Pflichtabstellplätze ist im Reglement über die Bemessung der Ersatzabgabe geregelt.

Siehe auch: buchs-zh.ch

zu Art. 38

Es ist wichtig, genügend und bequem zugängliche Abstellplätze für Fahrräder bereitzustellen. Eine gute Beleuchtung und Einsehbarkeit verringert die Gefahr von Diebstahl und Vandalismus.

Siehe auch: Kantonales Merkblatt [Veloparkierung für Wohnbauten](#)

IV. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN

Art. 37 Zahl der Parkplätze

1. Die Zahl der erforderlichen Parkplätze bei Wohnbauten beträgt pro Wohnung mind. 1 Parkplatz.

Für je vier Wohneinheiten ist ein Besucherparkplatz erforderlich, jedoch mindestens ein Platz pro Gebäude. Bruchteile werden aufgerundet.

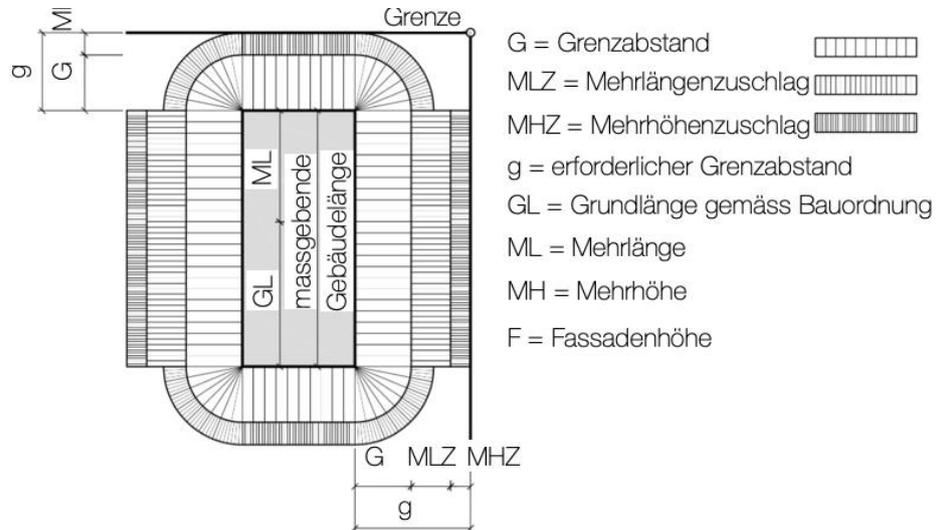
Garagenvorplätze bei Einfamilienhäusern gelten als Besucherparkplätze.
2. Für Läden und Büros ist bei einer anrechenbaren Bruttogeschossfläche von 40 m² je ein Abstellplatz inkl. Besucherparkplatz zu erstellen.
3. Für die Berechnung des Parkplatzbedarfs von anderen Nutzungen kommt die VSS-Norm SN 40 281 zur Anwendung.
4. Kann oder darf ein Grundeigentümer die minimal erforderlichen Abstellplätze nicht selber schaffen und kann er sich innert nützlicher Frist nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so ist für jeden fehlenden Pflichtabstellplatz eine Ersatzabgabe zu leisten.
5. Der Gemeinderat erlässt ein Reglement über die Bemessung der Ersatzabgabeforderungen, die den Grundeigentümern in Rechnung gestellt werden. Für den Fall, dass ein Grundeigentümer die Forderung nicht anerkennt und das Schätzungsverfahren gemäss § 246 Abs. 4 PBG einzuleiten ist, kann die in diesem Verfahren erhobene Forderung über den Ansatz gemäss Reglement hinausgehen.

Art. 38 Abstellplätze für Fahrräder

Bei Wohn- und Geschäftsbauten sind in der Nähe des Haupteingangs ausreichende, gut zugängliche Abstellräume für Fahrräder zu erstellen und dauernd zur Verfügung zu halten. Das zu schaffende Angebot an Abstellplätzen bemisst sich in der Regel gemäss der jeweils gültigen kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen.

zu Art. 39

Der Grenzabstand nach § 260 PBG und § 21–26 ABV setzt sich wie folgt zusammen: Grundabstand (GA) + Mehrlängenzuschlag (MLZ) + Mehrhöhenzuschlag (MHZ).



Aus Gründen der Besonnung ist die Orientierung der Hauptwohnseite im Sektor Südost bis West vorzunehmen. Abweichungen von dieser Grundregel bestehen bei Baulinien.

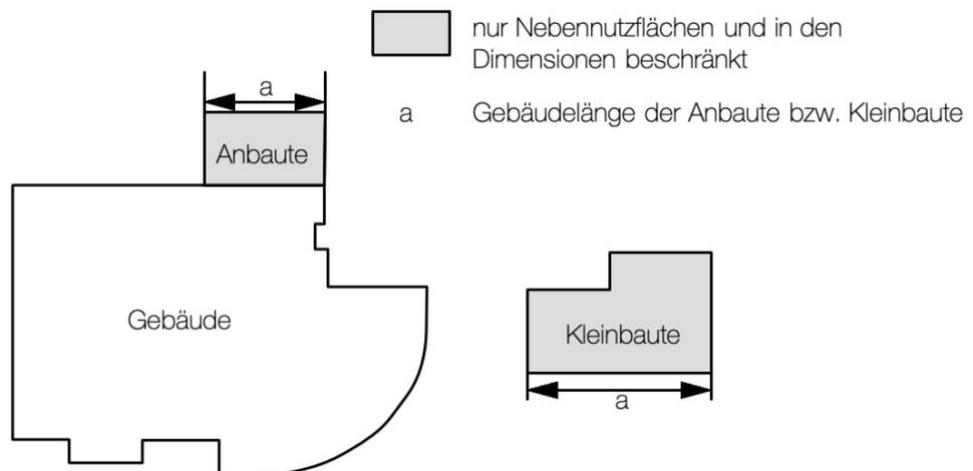
Siehe auch: Besonnung § 301 PBG

zu Art. 40

Der Mehrlängenzuschlag wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Über die Gebäudeecken fällt er im Gegensatz zum Grenzabstand ausser Betracht. Gegenüber Strassen, Wegen und Bahnlinien gilt kein Mehrlängenzuschlag.

zu Art. 41

Die zulässigen Dimensionen von Kleinbauten und Anbauten sind in § 2a ABV definiert. Sie enthalten Nebennutzflächen wie Garagen, Schöpfe oder Gartenhäuser.



Art. 39 Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

Art. 40 Mehrlängenzuschlag/Fassadenlänge

1. In den Wohnzonen erhöht sich bei einer Fassadenlänge von mehr als 12,0 m der kleine Grundabstand um $\frac{1}{3}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens bis auf das Mass des grossen Grundabstands.
2. Wenn der Gebäudeabstand benachbarter Hauptgebäude 7,0 m unterschreitet, werden deren massgeblichen Fassadenlängen zusammengerechnet.

Art. 41 Klein- und Anbauten

In allen Bauzonen ist der Grenzbau für Klein- und Anbauten im Sinne von § 2a ABV bis auf 7,0 m Länge gestattet. Ansonsten gilt für Klein- und Anbauten ein minimaler Grenzabstand von 2,5 m.

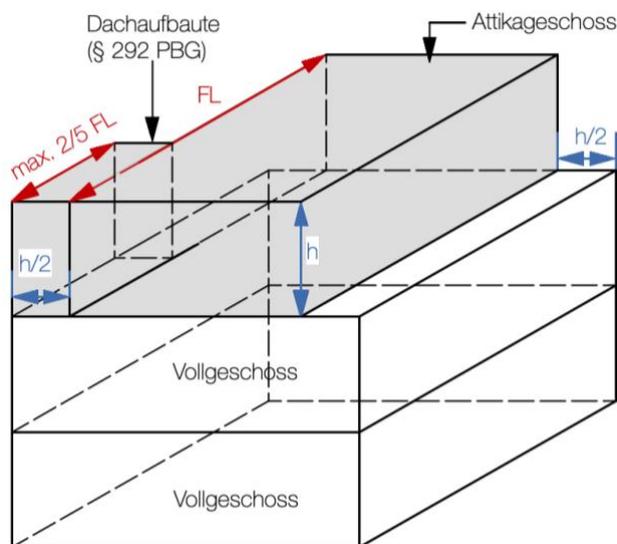
zu Art. 42

Zu Ziff. 1: Ein Strassenabstand führt in der Zentrums- und Kernzone zu ortsbildfremden Lösungen, weshalb in diesen Zonen näher an die Strassen-grenze gebaut werden kann. Das Mass ist mit der Baubehörde zu bestimmen.

zu Art. 43

Gemäss der Verfügung 0825/21 des ARE ist Art. 43 Ziff. 1 von der Genehmigung ausgenommen, da der Gemeinde gemäss § 275 Abs. 4 PBG diesbezüglich keine Regelungskompetenz zukommt.

Das Attikageschoss muss gemäss § 275 Abs. 4 PBG bei den fiktiven Trauf-seiten gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um das halbe Mass seiner Höhe zurückversetzt sein. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten bei Attikageschossen darf weiter höchstens $\frac{2}{5}$ der Fassadenlänge betragen.



zu Art. 44

Die Flachdachbegrünung leistet einen Beitrag zur Verbesserung der Sied-lungsökologie und hilft mit, bei Spitzenniederschlägen das Kanalisationsnetz zu entlasten. Eine Flachdachbegrünung ist auch in Kombination mit Solaranlagen umzusetzen.



Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung (ewz-Unterwerk Oerlikon, Quelle: ewz)

Art. 42 Strassenabstand

1. In der Kernzone und der Zentrumszone kann das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert wird sowie die Verkehrssicherheit und die Werkleitungstrassen gewährleistet ist.
2. In den übrigen Zonen gilt für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG sowie Kleinbauten und Anbauten gegenüber Gemeindestrassen, Plätzen und Wegen ohne Verkehrsbaulinien ein minimaler Strassenabstand von 2,5 m, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.
3. Vorbehalten bleiben die übergeordneten Bestimmungen zu den Baulinien.

Art. 43 Attikageschosse

- ~~1. Das Attikageschoss muss bei den fiktiven Traufseiten gegenüber dem darunterliegenden Geschoss mindestens um das Mass seiner Höhe zurückversetzt sein.~~
2. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten bei Attikageschossen darf höchstens 2/5 der Fassadenlänge betragen.

Art. 44 Flachdachbegrünung

1. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.
2. Der Gemeinderat kann namentlich in den Industriezonen auf die Flachdachbegrünung verzichten, sofern dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist.

WEGLEITUNG

zu Art. 45

Die von der Gemeindeversammlung am 20. November 2020 beschlossene Teilrevision der Nutzungsplanung wurde von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0825/21 vom 18. August 2021 genehmigt.

Von der Genehmigung ausgenommen ist Art. 43 Abs. 1.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 45 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 17. Februar 1994.

- Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 9. Dezember 1999 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 365/2000 vom 11. April 2000 genehmigt.
- Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 2. Oktober 2001 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 200/2002 vom 26. Februar 2002 genehmigt.
- Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. Juni 2002 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 1129/2002 vom 11. Oktober 2002 genehmigt.
- Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 2005 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 113/2006 vom 2. August 2006 genehmigt.
- Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 26. November 2020 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0825/21 vom 18. August 2021 genehmigt.

Branchenliste

Nicht störende Betriebe:

- Bäckereien
- Schuhmachereien
- Coiffeurläden
- Schneiderateliers
- Ateliers für technische und grafische Berufe
- Kleinere kaufmännische Betriebe
- Ärztliche Praxisräume
- Lagerräume, bei denen das Lagergut zu keiner intensiven Ein- und Ausladetätigkeit führt
- Ladengeschäfte
- Ateliers für stille Berufe
- Gaststätten

Mässig störende Betriebe:

- Sägereien
- Schreinereien
- Zimmereien
- Schmieden (ohne Hammerschmieden)
- Mechanische Werkstätten
- Gewerbliche Garagen
- Spenglereien
- Autosattlereien
- Landwirtschaftliche Betriebe

Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen

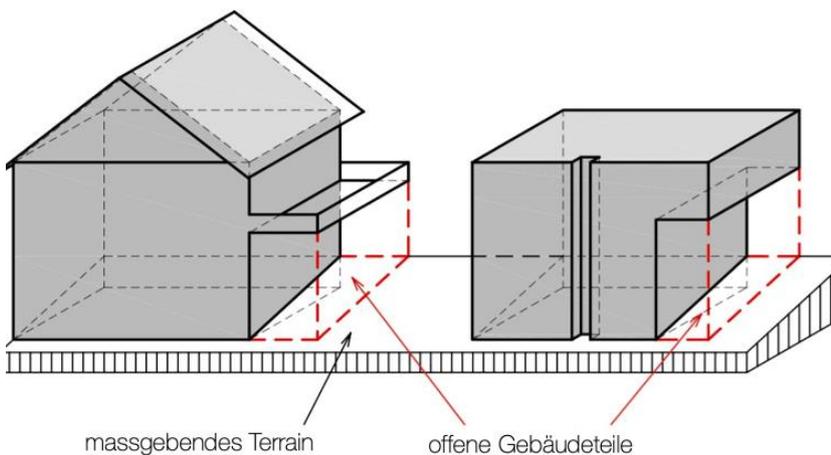
Ausnutzungsziffer (§ 255 PBG)

Die Ausnutzungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Für die Ausnutzungsziffer anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

$$\text{Ausnutzungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

Baumassenziffer (§ 258 PBG)

Die Baumassenziffer ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, werden nicht angerechnet.

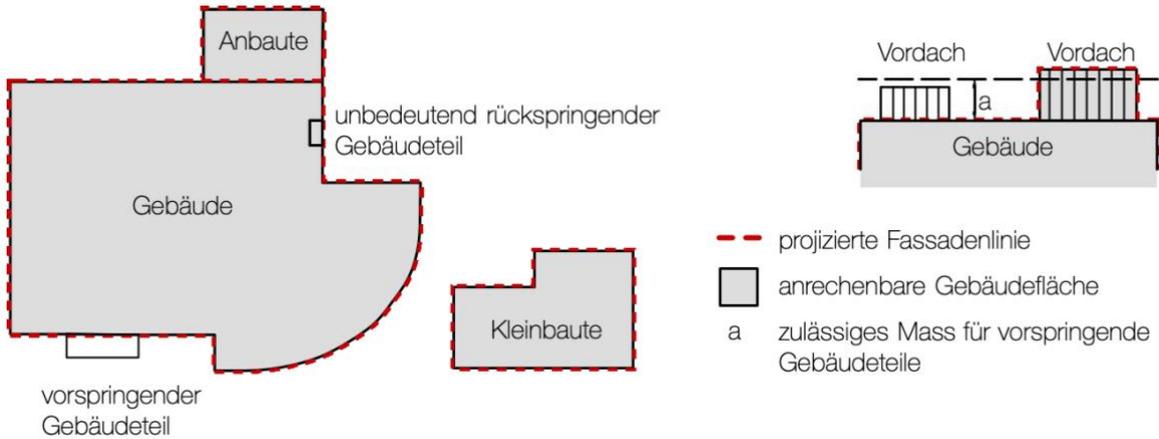


$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über dem massgebenden Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

ANHANG

Überbauungsziffer (§ 256 PBG)

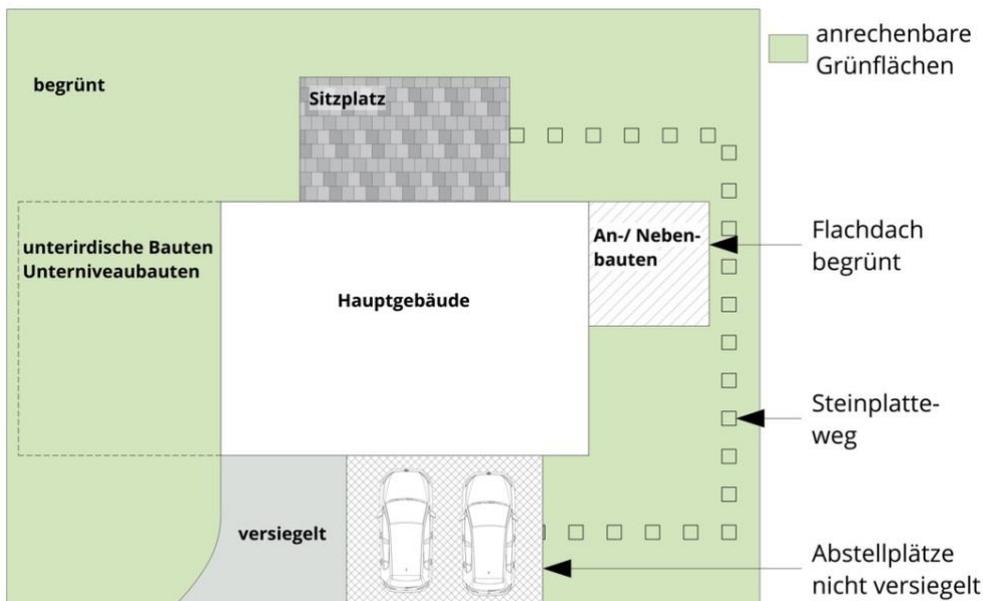
Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.



$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

Grünflächenziffer (§ 257 PBG)

Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.



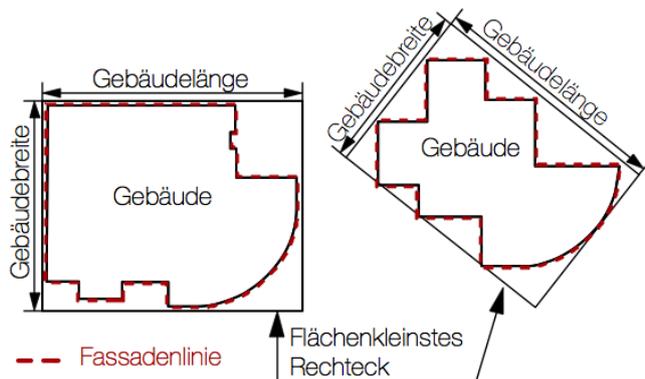
$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

ANHANG

Gebäudelänge, Gebäudebreite (§ 28 ABV)

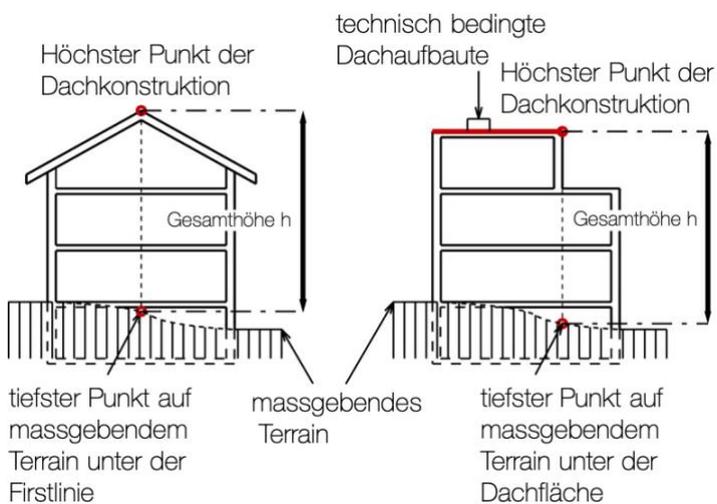
Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.



Gesamthöhe (§ 281 PBG)

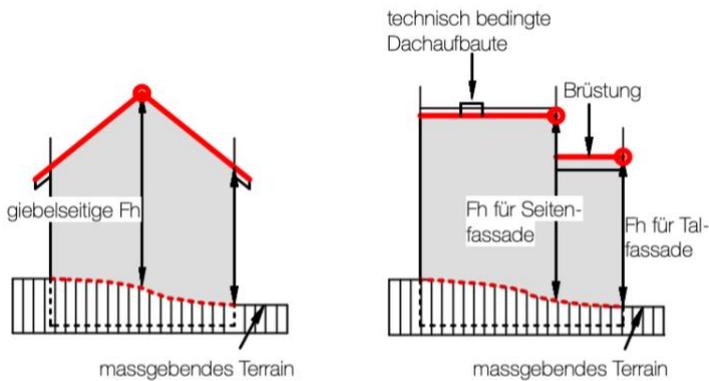
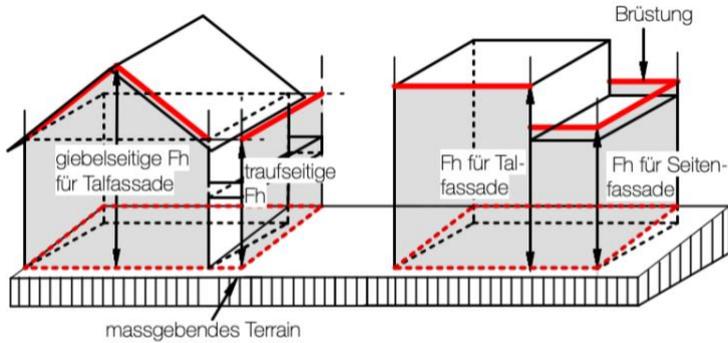
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



ANHANG

Fassadenhöhe (§. 278 PBG)

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen, es sei denn, die Brüstung oder das Gelände ist um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.



- Fh = Fassadenhöhe
- Fassadenflucht
- Fassadenlinie
- Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante Dachkonstruktion

Fassadenhöhe bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die in der Fassadenflucht angeordnet sind.

