



Politische Gemeinde
Eglisau

ELEX 7900.0101
Systematische Rechtssammlung
Gemeinde Eglisau

Bau- und Zonenordnung Gemeinde Eglisau

Öffentliche Auflage vom 2. Februar bis 7. April 2015

Von der Gemeindeversammlung Eglisau beschlossen am 15. September 2015

.....
Ursula Fehr
Gemeindepräsidentin

.....
Martin Hermann
Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am mit BDV Nr.

Für die Baudirektion

.....

Revisionen

Festsetzung durch Gemeindeversammlung am 15. September 2015 (Totalrevision)

INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG	1
Art. 1 Zweck	1
Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne	1
ZONENVORSCHRIFTEN	2
Art. 3 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen	2
A. Kernzonen	3
A1. <i>Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen</i>	3
Art. 4 Ziel und Zweck	3
Art. 5 Nutzweise	3
Art. 6 Umbauten und Ersatzbauten	3
Art. 7 Zusätzliche Bewilligungspflicht	3
Art. 8 Gestaltung, Einordnung	4
Art. 9 Firstrichtung	4
Art. 10 Dachgestaltung	4
Art. 11 Terrainveränderungen	4
Art. 12 Strassenabstand	4
Art. 13 Aussenantennen	4
Art. 14 Reklameanlagen	4
A2. <i>Besondere Bestimmungen für die Kernzone A (Städtli)</i>	5
Art. 15 Zweck	5
Art. 16 Bauweise	5
Art. 17 Fassadengestaltung	5
Art. 18 Balkone und Lauben	5
Art. 19 Dachgestaltung	5
Art. 20 Dachaufbauten	5
Art. 21 Kehrfirste	6
A3. <i>Besondere Bestimmungen für die Kernzone B</i>	6
Art. 22 Zweck	6
Art. 23 Grundmasse für Neubauten	6
Art. 24 Fassadengestaltung	6
Art. 25 Balkone und Lauben	6
Art. 26 Dachgestaltung	7
Art. 27 Kehrfirste	7
Art. 28 Dachaufbauten	7
A4. <i>Besondere Bestimmungen für die Kernzone C</i>	8
Art. 29 Zweck	8
Art. 30 Grundmasse für Neubauten	8
Art. 31 Firstrichtung	8
Art. 32 Fassadengestaltung	8

Art. 33	Balkone und Lauben	8
Art. 34	Dachgestaltung	8
Art. 35	Dachaufbauten	8
A5.	<i>Besondere Bestimmungen für die Kernzone D</i>	9
Art. 36	Zweck	9
Art. 37	Grundmasse für Neubauten	9
B.	Wohnzonen	10
Art. 38	Zweck	10
Art. 39	Grundmasse	10
Art. 40	Nutzweise	10
Art. 41	Bauweise	10
C.	Wohn- und Gewerbebezonen	11
Art. 42	Grundmasse	11
Art. 43	Nutzweise	11
Art. 44	Bauweise	11
D.	Gewerbebezonen	12
Art. 45	Grundmasse	12
Art. 46	Nutzweise	12
Art. 47	Bauweise	12
E.	Industriezonen	13
Art. 48	Grundmasse	13
Art. 49	Nutzweise	13
Art. 50	Bauweise	13
F.	Weitere Zonen	14
Art. 51	Zone für öffentliche Bauten	14
Art. 52	Erholungszone B, Friedhof	14
Art. 53	Erholungszone C, Sportanlagen	14
Art. 54	Erholungszone D, Stadtgraben	14
Art. 55	Erholungszone P, Parkplatz	14
Art. 56	Freihaltezone	14
ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN		15
Art. 57	Gebäudelänge und Gesamtlänge	15
Art. 58	Näherbau	15
Art. 59	Grosser und kleiner Grundabstand	15
Art. 60	Mehrlängenzuschlag	15
Art. 61	Grundabstand für gewerbliche Bauten im Erdgeschoss	15
Art. 62	Reduzierter Grenzabstand für Besondere Gebäude	16
Art. 63	Abstand unterirdischer Bauten und Kleinbauten an Strassen ohne Baulinien	16
Art. 64	Geschlossene Überbauung, erlaubter Grenzbau	16
Art. 65	Terrassenhäuser	16
Art. 66	Dachgestaltung und Dachaufbauten	16

Art. 67	Kreuz- und Kehrfirste	17
Art. 68	Fahrzeugabstellplätze	17
Art. 69	Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder	17
Art. 70	Kinderspiel- und Ruheflächen	17
Art. 71	Containerstellplätze	17
Art. 72	Terrainveränderungen	17
Art. 73	Reklameanlagen	18
Art. 74	Energie	18

WEITERE FESTLEGUNGEN **19**

A. Arealüberbauungen **19**

Art. 75	Zulässigkeit	19
---------	--------------	----

Art. 76	Mindestarealflächen	19
---------	---------------------	----

Art. 77	Abweichungen von der Regelbauweise	19
---------	------------------------------------	----

B. Gestaltungspläne **19**

Art. 78	Gestaltungsplanpflicht	19
---------	------------------------	----

SCHLUSSBESTIMMUNGEN **19**

Art. 79	Fachberatung	19
---------	--------------	----

Art. 80	Inkrafttreten	19
---------	---------------	----

Technischer Anhang – Skizzen

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Eglisau

Die Gemeinde Eglisau 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. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.

EINLEITUNG

Art. 1 Zweck

Die Bau- und Zonenordnung bezweckt eine geordnete und nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Eglisau. Insbesondere liegen ihr die nachstehenden Ziele zugrunde:

- Erhaltung von Natur und Umwelt,
- haushälterische Nutzung des Gemeindegebietes,
- Schaffung günstiger Wirtschaftsbedingungen,
- ökonomische Verwendung öffentlicher Mittel,
- sparsamer Umgang mit energetischen Ressourcen und Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien,
- Erhaltung der hohen Wohn- und Lebensqualität für die gesamte Bevölkerung bei einem geordneten und massvollen Wachstum.

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der original unterzeichnete Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.

² Ausserdem gelten der detaillierte Kernzonenplan im Massstab 1:2'500 sowie die verbindlichen Ergänzungspläne zu den Wald- und Gewässerabstandslinien. Die mit dieser Bau- und Zonenordnung abgegebenen gedruckten Pläne sind rechtlich nicht verbindlich.

ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 3 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in die nachfolgenden Zonen eingeteilt. Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Lärm-schutzverordnung (LSV), folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

a. Bauzonen

Zone		ES ¹
Kernzone A (Städtli)	KA	III
Kernzone B	KB	III
Kernzone C	KC	III
Kernzone D	KD	III
Wohnzone a	Wa	II
Wohnzone b	Wb	II
Wohnzone c	Wc	II
Wohnzone d	Wd	II
Wohnzone e	We	II
Wohn- und Gewerbezone a	WGa	III
Wohn- und Gewerbezone b	WGb	III
Gewerbezone	G	III
Industriezone A	IA	III
Industriezone B	IB	III
Industriezone C	IC	III
Zone für öffentliche Bauten	öB	*

*Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan

b. Weitere Zonen

Zone		ES ¹
Erholungszonen B, C, D und P	EB, EC, ED, EP	-
Freihaltezone	F	-
Kommunale Landwirtschaftszone	koLW	III

¹ ES: Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) vom 15. Dezember 1986.

A. Kernzonen

A1. Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen

Art. 4 Ziel und Zweck

- ¹ Die Kernzone bezweckt den Erhalt von Einheit und Eigenart des Ortsbildes von nationaler Bedeutung in seiner typischen Siedlungsstruktur sowie die sinnvolle Einordnung von Um- und Neubauten mit Spielraum für gute zeitgemässe architektonische Lösungen.
- ² Die Kernzonenbestimmungen dienen dem Ortsbildschutz. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG. Das kommunale Bauinventar wie auch die überkommunalen Inventare sind zu berücksichtigen.
- ³ Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten. Sofern bestehende oder künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten, als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor.
- ⁴ Die nachfolgenden Bestimmungen gelten differenziert für die drei Kategorien „Ortsbaulich prägende Gebäude“, „Strukturbildende Gebäude“ und „Neubauten“.

Art. 5 Nutzweise

Zulässig sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Handels- und Dienstleistungsbetriebe, auch für Gastronomie und Beherbergung, sowie sonstige Gewerbebetriebe.

Art. 6 Umbauten und Ersatzbauten

- ¹ Die ortsbaulich prägenden Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes und des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundform und -fläche, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung, Ausbildung der Fassaden) umgebaut oder ersetzt werden.
- ² Die strukturbildenden Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundform und -fläche, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden. Veränderungen des bisherigen Erscheinungsbildes sind gestattet, sofern sie dem Gebäudecharakter entsprechen und besonders gut gestaltet sind.
- ³ Abweichungen von den Vorschriften in Abs. 1 und 2 können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im öffentlichen Interesse, im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer höheren Energieeffizienz oder des Ortsbildschutzes liegt.
- ⁴ Bei inventarisierten Gebäuden bedingt ein Ersatzbau die Entlassung aus dem Inventar.
- ⁵ Im Perimeter des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung verlangt die baurechtliche Bewilligung durch die örtliche Baubehörde auch eine Beurteilung durch die zuständigen kantonalen Fachstellen. Bei grösseren Projekten wird empfohlen, sowohl die Fachstellen als auch die kommunale Baubehörde bereits während der Projektierung beizuziehen.
- ⁶ Für die im Kernzonenplan nicht bezeichneten Gebäude und für unüberbaute Flächen gelten die Vorschriften für Neubauten.

Art. 7 Zusätzliche Bewilligungspflicht

- ¹ Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Gestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen sind bewilligungspflichtig.
- ² Der Rückbau von ortsbaulich prägenden oder strukturbildenden Gebäuden und Gebäudeteilen, die für die Erhaltung des Stadt- bzw. Dorfbildes von Bedeutung sind, wird nur bewilligt, sofern das Pro-

jekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.

- ³ Der Rückbau von Gebäuden, die weder ortsbaulich prägend noch erhaltenswert sind, wird bewilligt, sofern ein Neubauprojekt rechtskräftig bewilligt und dessen Realisierung gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Art. 8 Gestaltung, Einordnung

¹ Alle Bauvorhaben sind durch ihre Ausmasse, Form, Massstäblichkeit, Materialwahl und Farbgebung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Die erhöhten Anforderungen gelten insbesondere auch für Besondere Gebäude, Einfriedigungen u. Ä. Durch Stellung und Gliederung der Bauten soll die Struktur des Ortsbildes gewahrt bleiben oder sinnvoll ergänzt werden.

² Bestehende Bauten und Bauteile, die im Widerspruch zu Abs. 1 stehen, sind im Falle eines Um- oder Neubaus angemessen zu verbessern.

³ Äussere figürliche und ornamentale Malereien und Skulpturen von künstlerischem oder historischem Wert sind zu erhalten.

Art. 9 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung von Schrägdächern auf Neu- und Umbauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

Art. 10 Dachgestaltung

¹ Die Dachform und -neigung muss mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.

² Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppegauben gestattet. Andere Formen von Dachaufbauten sind nur in den Kernzonen C und D zulässig.

³ Offene Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Überdachte Dacheinschnitte gelten als Dachaufbauten und müssen an deren maximal zulässige Länge angerechnet werden. Sie müssen sich besonders gut einordnen und sind sehr gut zu gestalten.

⁴ Aussen liegende Hitzeschutzvorrichtungen an Dachfenstern sind in den Kernzonen A und B bewilligungspflichtig.

Art. 11 Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken.

Art. 12 Strassenabstand

Die Baubehörde kann unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene für sämtliche Gebäude den Strassenabstand bis auf 2.50 m reduzieren, sofern es im Interesse des Ortsbildschutzes liegt und wenn damit eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Art. 13 Aussenantennen

Aussenantennen sind in den Kernzonen nicht gestattet. Ausnahmen sind nur zulässig, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes überwiegt.

Art. 14 Reklameanlagen

¹ Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten. Sie haben sich in Grösse, Form und Farbgebung gut ins Strassen- oder Platzbild einzuordnen (siehe auch Art. 73).

² Fremdreklamen sind nicht zulässig, Leuchtreklamen in der Regel nicht.

A2. Besondere Bestimmungen für die Kernzone A (Städtli)

Art. 15 Zweck

Die Kernzone A (Städtli) bezweckt den Schutz der Gebäude und der städtebaulichen Anlagen des Städtchens Eglisau. Die historische, städtebauliche und architektonische Eigenart im Grundriss des Städtli sowie seine bauliche Einheit und Erscheinung, die kubische Gliederung, der Fassadenaufbau und die Ausbildung der Dächer sind zu bewahren oder wieder herzustellen.

Art. 16 Bauweise

¹ Städtebauliche Ergänzungen sind zulässig, sofern es im Interesse des Ortsbildschutzes liegt.

² Die bestehenden Brandmauern zwischen den einzelnen Häusern sind zu erhalten oder zu ersetzen.

Art. 17 Fassadengestaltung

¹ Die einzelnen Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind mit Gewänden aus Stein oder Holz einzufassen.

² Fensterreihen sind durch Pfosten aufzuteilen.

³ Fenster sind mit herkömmlicher aussen liegender Sprossenteilung zu versehen.

⁴ Für Schaufenster gelten die Regelungen der Abs. 1 bis 3 nicht.

⁵ Die ursprüngliche, durch die Brandmauern gegebene Aufteilung der Fassadenzeilen in einzelne Häuser ist zu erhalten.

⁶ Massivfassaden und Riegelausfachungen sind zu verputzen.

⁷ Im Erdgeschoss sind auch ortsübliche unverputzte Sand- und Kalksteine zulässig.

⁸ Umbauvorhaben, die den Grundsätzen der Fassadengestaltung nicht entsprechen, dürfen nur bewilligt werden, wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Art. 18 Balkone und Lauben

Balkone und Lauben dürfen nicht über die Flucht des Dachvorsprungs hinausragen.

Art. 19 Dachgestaltung

¹ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten.

² Die Dächer sind in der Regel mit Biberschwanzziegeln herkömmlicher Farbgebung zu decken. Ortsgangziegel sind nicht gestattet.

³ Zur Belichtung und Belüftung ausgebauter Dachgeschosse sind einzelne Dachflächenfenster und Ochsenaugen einheitlicher Grösse bis maximal 0.30 m² Glaslicht gestattet. Sie haben sich in Konstruktion, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse können zugelassen werden, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Art. 20 Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet, sofern sie insgesamt nicht breiter als ein Fünftel der betreffenden Fassadenlänge und seitlich geschlossen sind. Bei sehr hohen Dächern sind Schleppehdachgauben in Ausnahmefällen auch im zweiten Dachgeschoss zulässig, wenn sie sich besonders gut einordnen.

- ² Dachaufbauten von mehr als einem Fünftel der Fassadenlänge dürfen nur bewilligt werden, wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- ³ Die Frontfläche einer Giebellukarne darf max. 2.50 m² gross sein.
- ⁴ Die Fronthöhe der Schleppegauben darf maximal 0.90 m, deren Frontlänge maximal 1.20 m betragen.
- ⁵ Auf den Dachflächen längs der Rheinstrasse sind neue Dachaufbauten nur in Form von Schleppegauben mit maximal 0.70 m Fronthöhe und maximal 1 m Frontlänge zulässig.
- ⁶ Der traufseitige Dachvorsprung des Hauptdaches darf nicht durch Dachaufbauten unterbrochen werden.

Art. 21 Kehrfirste

- ¹ Kehrfirste sind nur in Form der bestehenden, herkömmlichen Holzaufzüge gestattet.
- ² Sie sind besonders gut zu gestalten und haben sich optimal einzufügen.
- ³ Die Breite der Frontfläche dieser Kehrfirste wird bei der Bemessung der betreffenden Fassadenlänge für Dachaufbauten in Abzug gebracht.
- ⁴ Auf den Dachflächen längs der Rheinstrasse sind Kehrfirste verboten.

A3. Besondere Bestimmungen für die Kernzone B

Art. 22 Zweck

Die Kernzone B bezweckt den Schutz und die Erhaltung von Einheit und Eigenart der ländlich geprägten Ortsteile Burg und Steig sowie des Umgebungsbereiches des Städtli und des historischen Brückenkopfes Lochmühle.

Art. 23 Grundmasse für Neubauten

Gebäudehöhe	max. m	7.50
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.00
Grosser Grundabstand	mind. m	5.00
Kleiner Grundabstand	mind. m	3.50

Art. 24 Fassadengestaltung

- ¹ Die einzelnen Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind mit Gewänden aus Stein oder Holz einzufassen.
- ² Fensterreihen sind durch Pfosten aufzuteilen.
- ³ Fenster sind mit herkömmlicher aussen liegender Sprossenteilung zu versehen.
- ⁴ Für Schaufenster gelten die Regelungen der Abs. 1 bis 3 nicht.
- ⁵ Neubauten und Umbauvorhaben, die den Grundsätzen der Fassadengestaltung nicht entsprechen, dürfen nur bewilligt werden, wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Art. 25 Balkone und Lauben

- ¹ Balkone und Lauben dürfen nicht über die Flucht des Dachvorsprungs hinausragen.

² Ausnahmen sind nur zulässig, wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Art. 26 Dachgestaltung

¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° zulässig. Durch ortsübliche Aufschieblinge im unteren Dachbereich kann die Dachneigung reduziert werden.

² Für gewerblich genutzte Gebäude, deren grösste Höhe 6.00 m nicht übersteigt, sind auch Sattel- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet. Für Besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sie sorgfältig in die bauliche Umgebung eingeordnet werden und eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

³ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten.

⁴ Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit unglasierten Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Bei Anbauten und Besonderen Gebäuden können Abweichungen zugelassen werden. Ortsgangziegel sind nicht gestattet.

⁵ Die Belichtung von Dachgeschossen hat in erster Linie über die Giebelfassade zu erfolgen. Ergänzend, oder wenn keine giebelseitige Belichtung möglich ist, sind zur Belichtung und Belüftung ausgebauter Dachgeschosse einzelne Dachflächenfenster und Ochsenaugen einheitlicher Grösse bis maximal 0.35 m² Glaslicht gestattet. Sie sind sorgfältig anzuordnen und haben sich in Konstruktion, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse können zugelassen werden, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Art. 27 Kehrfirste

In der Kernzone B in der Burg sind südlich der Burgstrasse rheinseitige Kehrfirste nicht gestattet.

Art. 28 Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet, falls sie sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen. Bei sehr hohen Dächern sind Schleppdachgauben auch im zweiten Dachgeschoss zulässig.

² Ihre Breite darf insgesamt nicht mehr als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge betragen und sie müssen seitlich geschlossen sein.

³ Die Frontfläche einer Giebellukarne darf maximal 2.50 m² gross sein.

⁴ Die Fronthöhe von Schleppgauben darf maximal 1.00 m betragen.

⁵ Der traufseitige Dachvorsprung des Hauptdaches darf nicht durch Dachaufbauten unterbrochen werden.

⁶ Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften für Dachaufbauten dürfen nur bewilligt werden, wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

A4. Besondere Bestimmungen für die Kernzone C

Art. 29 Zweck

Die Kernzone C bezweckt die Erhaltung und bauliche Ergänzung von bestimmten Arealen in den Ortsteilen Seglingen, Tössriederen und Wiler.

Art. 30 Grundmasse für Neubauten

Gebäudehöhe	max. m	7.50
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.00
Grosser Grundabstand	mind. m	5.00
Kleiner Grundabstand	mind. m	3.50

Art. 31 Firstrichtung

¹ Entlang der Tössriederenstrasse sind die Dachfirste der Hauptbauten bei Neu- und Umbauten parallel zur Strasse auszurichten.

² In der Kernzone C sind Kehrfirste gegen die Tössriederenstrasse nicht gestattet.

Art. 32 Fassadengestaltung

Bestehende Fenster mit Sprossenteilung dürfen nicht ohne Zustimmung der Baubehörde durch Fenster ohne Sprossen ersetzt werden.

Art. 33 Balkone und Lauben

Balkone und Lauben sind zulässig, sofern eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Art. 34 Dachgestaltung

¹ Auf Hauptgebäuden sind in der Regel nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° zulässig. Durch ortsübliche Aufschieblinge im unteren Dachbereich kann die Dachneigung reduziert werden.

² Für Besondere Gebäude im Sinne des PBG sowie für gewerblich genutzte Gebäude, deren grösste Höhe 6.00 m nicht übersteigt, sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sie sorgfältig in die bauliche Umgebung eingeordnet werden und eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

³ Die Dächer auf Hauptgebäuden sind in der Regel mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Bei Anbauten und Besonderen Gebäuden können Abweichungen zugelassen werden.

⁴ Zur Belichtung und Belüftung ausgebauter Dachgeschosse sind Dachflächenfenster und Ochsenaugen einheitlicher Grösse bis maximal 0.50 m² Glaslicht gestattet. Ihre Gesamtfläche (Glaslicht) darf höchstens 2 % der Dachfläche betragen, wobei die Fläche von Dachaufbauten nicht in Abzug gebracht wird. Sie sind sorgfältig anzuordnen und haben sich in Konstruktion, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse können zugelassen werden, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Art. 35 Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

² Die Frontfläche von Giebellukarnen darf maximal 3.00 m² gross sein.

³ Die Fronthöhe von Schlepplukarnen darf maximal 1.20 m betragen.

A5. Besondere Bestimmungen für die Kernzone D

Art. 36 Zweck

¹ Die Kernzone D bezweckt die sorgfältige Einordnung von Um- und Neubauten im Perimeter des überkommunalen Ortsbildes, sodass durch ihre Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Art. 37 Grundmasse für Neubauten

Gebäudehöhe	max. m	7.50
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.00
Grosser Grundabstand	mind. m	5.00
Kleiner Grundabstand	mind. m	3.50

B. Wohnzonen

Art. 38 Zweck

Die Wohnzonen dienen der Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern.

Art. 39 Grundmasse

Zone		We	Wd	Wc	Wb	Wa
Gebäudehöhe	max. m	10.50	7.50	7.50	6.50	6.00
Firsthöhe	max. m	7.00	7.00	7.00	5.00	5.00
Gebäuelänge	max. m	40.0	35.0	25.0	25.0	20.0
Gesamtlänge ²	max. m	40.0	40.0	30.0	30.0	30.0
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	2.50	2.20	2.00	2.00	1.30
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
Baumassenziffer für Wintergärten ³	max. m ³ /m ²	0.25	0.22	0.20	0.20	0.13
Grosser Grundabstand	mind. m	10.00	8.00	8.00	8.00	8.00
Kleiner Grundabstand	mind. m	5.00	4.00	4.00	4.00	4.00

Art. 40 Nutzweise

¹ In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe gestattet.

² Reine Gewerbebauten sind nicht zulässig.

Art. 41 Bauweise

Die Aufteilung der Nutzung auf Voll-, Dach- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

² Die Gesamtlänge kommt beim Anbau von Besonderen Gebäuden an Hauptgebäude zur Anwendung.

³ Für Wintergärten, verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie nachweislich dem Energiesparen dienen (gemäss § 13 ABV).

C. Wohn- und Gewerbezone

Art. 42 Grundmasse

Zone		WGb	WGa
Gebäudehöhe	max. m	10.50	7.50
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	40.00	40.00
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	2.70	2.40
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.50	0.50
Grosser Grundabstand	mind. m	10.00	8.00
Kleiner Grundabstand	mind. m	5.00	4.00

Art. 43 Nutzweise

Es sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ohne Schichtbetrieb zulässig sowie Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche⁴ von maximal 500 m² pro Betrieb.

Art. 44 Bauweise

Die Wohn- und Gewerbezone sind für eine differenzierte Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohn- und Gewerbebauten vorgesehen.

⁴ Verkaufsfläche (gem. VSS-Norm SN-640 281): die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Fläche für Gestelle, Auslagen (d. h. auch unüberdachte Verkaufsflächen, Flächen für den saisonalen Verkauf und Ausstellungsräume), aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw.

D. Gewerbeazonen

Art. 45 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Zone		G
Gebäudehöhe	max. m	13.50
Firsthöhe	max. m	4.00
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	60.00
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	3.00
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.50
Grosser Grundabstand	mind. m	10.00
Kleiner Grundabstand	mind. m	5.00

² Gegenüber angrenzenden Bauazonen ist der dort geltende grosse Grundabstand einzuhalten.

Art. 46 Nutzweise

¹ In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Sport- und Freizeitanlagen, Gastronomie- und Hotelleriebetriebe zulässig.

² Für Verkaufsgeschäfte des täglichen Bedarfs sind einschliesslich der bestehenden folgende Gesamtkontingente für Verkaufsflächen zulässig:

- in der Gewerbezone 1 (Bauelenzelg) maximal 2'200 m² Verkaufsfläche⁴;
- in der Gewerbezone 2 (Bauelenhau) maximal 1'800 m² Verkaufsfläche;
- in der Gewerbezone 3 (Ifang) maximal 1'900 m² Verkaufsfläche;

³ Pro 22 m² der gemäss Abs. 2 zulässigen Verkaufsfläche ist maximal 1 oberirdischer Parkplatz zulässig.

⁴ Grosshandelsbetriebe und Verkaufsgeschäfte für den mittel- bis langfristigen Bedarf (wie Möbel, Maschinen oder Automobile) sind zulässig, sofern sie keinen übermässigen Verkehr erzeugen.

⁵ Betriebe, die übermässigen Verkehr erzeugen, sowie Logistik- und Transportunternehmen sind nicht zulässig.

⁶ In dem besonders gekennzeichneten Gebiet sind mindestens drei Viertel der realisierten Baumasse für Hauptgebäude dauernd gewerblich zu nutzen. In jedem Fall besteht ein Anspruch auf eine Wohneinheit von max. 450 m³.

Art. 47 Bauweise

Es ist eine haushälterische Bodennutzung anzustreben.

E. Industriezonen

Art. 48 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Zone		IA	IB	IC
Gebäudehöhe	max. m	21.50	16.00	13.50
Firsthöhe	max. m	4.00	4.00	4.00
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	-	-	60.00
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	9.00	8.00	6.00
Grundabstand	mind. m	3.50	3.50	5.00

² In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich am Südrand der Industriezone IA beträgt die maximale Gebäudehöhe 18.00 m.

³ Gegenüber angrenzenden Bauzonen ist der dort geltende grosse Grundabstand einzuhalten.

Art. 49 Nutzweise

¹ In der Industriezone sind höchstens mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe mit und ohne Schichtbetrieb sowie Dienstleistungsbetriebe gestattet.

² Grosshandelsbetriebe und Verkaufsgeschäfte für den mittel- bis langfristigen Bedarf (wie Möbel, Maschinen oder Automobile) sind zulässig, sofern sie keinen übermässigen Verkehr erzeugen.

³ Betriebe, die übermässigen Verkehr erzeugen, Detailhandelsbetriebe, Logistik- und Transportunternehmen sind nicht zulässig.

Art. 50 Bauweise

Es ist eine haushälterische Bodennutzung anzustreben.

F. Weitere Zonen

Art. 51 Zone für öffentliche Bauten

- ¹ Innerhalb des Areals gelten die kantonalen Bauvorschriften.
- ² Die Gebäudehöhe beträgt maximal 13.50 m.
- ³ Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone ist ein Grundabstand von der halben Gebäudehöhe, mindestens aber von 3.50 m einzuhalten.
- ⁴ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Art. 52 Erholungszone B, Friedhof

- ¹ Zulässig sind Anlagen und Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 10 m für den Friedhof, seinen Ausbau und Unterhalt.
- ² Bauten haben einen Grenzabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten.

Art. 53 Erholungszone C, Sportanlagen

- ¹ Die Erholungszone C dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen sowie den dafür notwendigen Anlagen und Bauten.
- ² Die maximale Gesamthöhe beträgt 12 m.
- ³ Bauten haben einen Grenzabstand von mindestens 7.50 m einzuhalten.

Art. 54 Erholungszone D, Stadtgraben

- ¹ Die Erholungszone D dient dem Erhalt der bestehenden Hauptgebäude sowie der Familiengärten.
- ² Die bestehenden Hauptgebäude dürfen erhalten und dazu umgebaut werden. Für Hauptgebäude gelten die Bestimmungen der Kernzone B. Erweiterungs- und Ersatzbauten sind nicht zulässig.
- ³ In den Familiengärten ist ab einer Parzellengrösse von 150 m² jeweils eine seitlich offene Pergola mit einer Grundfläche von maximal 15 m² zulässig. Auf kleineren Parzellen darf höchstens eine Gerätekiste mit einer maximalen Grundfläche von 2 m² und einer maximalen Höhe von 1.20 m aufgestellt werden.

Art. 55 Erholungszone P, Parkplatz

- ¹ Zulässig sind befestigte Flächen, Bauten und Anlagen, die für einen geregelten Parkplatzbetrieb und die Bewirtschaftung eines Parkplatzes notwendig sind.
- ² Der Anteil der versiegelten Parkierungsflächen ist möglichst gering zu halten.

Art. 56 Freihaltezone

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

ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 57 Gebäudelänge und Gesamtlänge

- ¹ Besondere Gebäude fallen bei der Gebäudelänge unabhängig von ihrer Grundfläche ausser Ansatz.
- ² Die Gesamtlänge kommt beim Anbau von Besonderen Gebäuden an Hauptgebäude zur Anwendung (vgl. Skizze im Anhang).

Art. 58 Näherbau

- ¹ Reduziert sich der Gebäudeabstand zwischen Hauptgebäuden auf weniger als 3.50 m, so wird die Gebäudelänge unter Einbezug sämtlicher Gebäude einschliesslich dieser Gebäudeabstände gemäss § 28 ABV bestimmt.
- ² Vorbehalten bleiben die Bedingungen gemäss § 270 Abs. 3 PBG.
- ³ Reduziert sich der Gebäudeabstand zwischen zwei Besonderen Gebäuden oder zwischen Besonderen Gebäuden und Hauptgebäuden auf weniger als 2.00 m, so werden die benachbarten Gebäude zur Ermittlung der Gesamtlänge zusammengerechnet. Sind die Besonderen Gebäude offen ausgebildet, wobei die Durchsicht gewährleistet ist, oder beträgt deren grösste Höhe nicht mehr als 2.00 m, so kommt diese Regelung nicht zur Anwendung.

Art. 59 Grosser und kleiner Grundabstand

- ¹ In den Wohnzonen und in den Wohn- und Gewerbebezonen kommen ein kleiner und grosser Grundabstand zur Anwendung.
- ² Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

Art. 60 Mehrlängenzuschlag

- ¹ Der Mehrlängenzuschlag kommt in den Wohnzonen zur Anwendung.
- ² Für Grenzabstände innerhalb der Industrie- und Gewerbebezonen sowie in den Mischzonen findet der Mehrlängenzuschlag keine Anwendung; hingegen ist er gegenüber benachbarten Wohnzonen einzuhalten.
- ³ Bei einer Fassadenlänge von über 16.00 m vergrössert sich der Grundabstand um ein Sechstel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5.00 m.
- ⁴ Reduziert sich der Gebäudeabstand zwischen Hauptgebäuden auf weniger als 3.50 m, so werden die Fassadenlängen dieser Gebäude mit dem Gebäudeabstand zur Bemessung des Mehrlängenzuschlags im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV zusammengerechnet.

Art. 61 Grundabstand für gewerbliche Bauten im Erdgeschoss

- ¹ In den Kernzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen WGa und WGb gilt für gewerblich genutzte Bauten im Erdgeschoss ein verminderter Grundabstand.
- ² Dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile im Erdgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4.50 m haben einen Grundabstand von mindestens 3.50 m einzuhalten.
- ³ Der verminderte Grundabstand gemäss der Abs. 1 und 2 gilt gegenüber benachbarten Wohnzonen nicht.

Art. 62 Reduzierter Grenzabstand für Besondere Gebäude

- ¹ Der Grundabstand für Besondere Gebäude beträgt mind. 1.75 m, gemessen ab Vordachkante.
- ² Dieser verminderte Grundabstand ist ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn nur bis zu einem Drittel der Länge der gemeinsamen Grenze zulässig.

Art. 63 Abstand unterirdischer Bauten und Kleinbauten an Strassen ohne Baulinien

Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 und § 269 PBG gilt für unterirdische Bauten und Kleinbauten (Höhe maximal 2.50 m, Grundfläche maximal 10 m²) ein Strassenabstand von mind. 2.50 m.

Art. 64 Geschlossene Überbauung, erlaubter Grenzbau

In allen Bauzonen dürfen die Hauptgebäude in geschlossener Überbauung erstellt werden, sofern die zonengemässe maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird.

Art. 65 Terrassenhäuser

- ¹ Als Terrassenbauten gelten Stufenbauten an Hanglagen mit mehr als zwei talwärts orientierten Geschossen. Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten sind ausser in den Kernzonen unter folgenden Bedingungen zulässig.
- ² Es sind höchstens vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss inkl. eines reinen Garagengeschosses zugelassen.
- ³ Vorbehaltlich der Ziffern 4 und 6 darf die Profillinie an keinem Punkt des Gebäudes überschritten werden. Sie verläuft im Abstand von 6.00 m in der Wa und von 6.50 m in allen übrigen Wohnzonen, gemessen ab dem gewachsenen Terrain parallel zum Hang.
- ⁴ Vordächer und gut gestaltete feingliedrige, teilweise eingewandete und nicht fassadenbildende Terrassenüberdachungen dürfen die Profillinie überragen.
- ⁵ Geschlossene Brüstungen dürfen die Profillinie nicht überragen.
- ⁶ Beim Dachgeschoss darf die Firsthöhe maximal 4.50 m betragen.
- ⁷ Die Seitenfronten dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen.
- ⁸ Es gelten die zonengemässen maximalen Gebäudelängen.

Art. 66 Dachgestaltung und Dachaufbauten

- ¹ In dem im Zonenplan besonders bezeichneten Gebiet wie auch in den Kernzonen A, B und C gilt ein Flachdachverbot.
- ² Dachaufbauten und -einschnitte sind bei Schrägdächern in der Regel nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Vorbehalten bleiben die Kernzonen-Bestimmungen.
- ³ Bei Flachdachbauten dürfen Attikageschosse und Brüstungen die zulässige Profillinie eines hypothetischen Schrägdachs unter 45° nicht durchstossen. Ausgenommen sind Dachaufbauten gemäss § 292 PBG im ersten Dachgeschoss, ein Dachvorsprung bis max. 30 cm als Fassadenschutz sowie die Erleichterungen gemäss Abs. 5 und 6.
- ⁴ Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 3.
- ⁵ Wird die maximal zulässige Gebäudehöhe unterschritten, so dürfen Brüstungen bei Flachdachbauten bis an das maximal zulässige hypothetische Schrägdachprofil heranreichen.

⁶ In Attikageschossen sind horizontale Auskragungen gestattet, soweit diese die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten und die ordentlichen Abstände einhalten. In diesem Fall kann eine Privilegierung im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG nicht geltend gemacht werden.

⁷ Nebst Dachaufbauten sind in Attikageschossen gut gestaltete, feingliedrige, teilweise eingewandete und nicht fassadenbildende Terrassenüberdachungen bis maximal 40 % der Fläche der zugehörigen Dachterrasse erlaubt.

Art. 67 Kreuz- und Kehrfirste

¹ Wenn ein Kreuz- oder Kehrfirst gegenüber der Fassade nicht mindestens um 1.50 m vorspringt, ist er an die maximal zulässige Breite für Dachaufbauten anzurechnen (vorbehaltlich Art. 21).

² Ist der Kreuz- oder Kehrfirst der Fassade deutlich vorgelagert, darf er maximal die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge einnehmen.

Art. 68 Fahrzeugabstellplätze

Die Regelungen zu den Fahrzeugabstellplätzen sind in der separaten Verordnung vom 25. Januar 1994 festgelegt.

Art. 69 Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder

In Mehrfamilienhäusern sind möglichst in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen.

Art. 70 Kinderspiel- und Ruheflächen

¹ Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen sowie in verdichteten Einfamilienhausüberbauungen sind besonnte, verkehrssichere Kinderspiel- und Ruheflächen anzulegen.

² Sie haben mindestens 15 % der Wohnungsfläche gemäss Gebäude- und Wohnungsregister⁵ aufzuweisen.

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

⁴ Können die Spiel- und Ruheflächen nicht im geforderten Umfang und/ oder in der angestrebten Qualität auf der eigenen Parzelle realisiert werden, so kann die Gemeinde im Rahmen der Baubewilligung die Zahlung einer Ersatzabgabe vereinbaren.

⁵ Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach den Erstellungskosten analoger Spielplätze.

⁶ Die Ersatzabgabe ist vor Baubeginn zu zahlen.

Art. 71 Containerstellplätze

Bei der Erstellung von Wohn- und Gewerbebauten ist bei der Umgebungsgestaltung ein Standort für Container zur Sammlung von Kehr- und Grüngut vorzusehen und einzurichten.

Art. 72 Terrainveränderungen

¹ Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen ausser in den Kernzonen um höchstens 1.00 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

⁵ Wohnungsfläche = Bewohnbare Bruttofläche in m²: Alle Zimmer, Küchen, Kochnischen, Badezimmer, Abstellräume, Gänge, Veranden usw. einer Wohnung. Ohne separate Wohnräume ausserhalb Wohnung, offene Balkone/Terrassen, unbewohnbare Keller- oder Dachräume.

² In Hanglagen und Mulden sind Abweichungen zulässig, sofern eine gute Umgebungsgestaltung gewährleistet ist.

Art. 73 Reklameanlagen

Im gesamten Gemeindegebiet dürfen Reklamen eine maximale Grösse von 2.50 m Breite und 1.20 m Höhe nicht überschreiten.

Art. 74 Energie

¹ Im ganzen Gemeindegebiet sind bei allen Bauten und Anlagen generell minimale Emissionen und ein niedriger Energieverbrauch gemäss dem neuesten technischen Stand anzustreben.

² Die Gemeinde kann die Grundeigentümer dazu verpflichten, ihr Gebäude innert angemessener Frist an das Leitungsnetz einer öffentlichen Fernwärmeversorgung gemäss kommunalem Energieplan anzuschliessen. Ausgenommen sind besonders energieeffiziente Bauten wie Niedrig- oder Passivenergiehäuser.

WEITERE FESTLEGUNGEN

A. Arealüberbauungen

Art. 75 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen, ausser in der Wohnzone Wa, gestattet.

Art. 76 Mindestarealflächen

Die Mindestarealflächen betragen:

- in den Zonen Wb, Wc und Wd 3'000 m²
- in der Zone We 4'000 m²

Art. 77 Abweichungen von der Regelbauweise

- ¹ Die zonengemässe Baummassenziffer kann um höchstens ein Zehntel erhöht werden.
- ² Die zonengemässe Gebäudehöhe kann in den Zonen Wb, Wc und Wd um 3.00 m erhöht werden. Der Grundabstand gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealfläche ist dabei jedoch um 3.00 m zu erhöhen.
- ³ Die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände können im Innern des Areals bis auf das kantonrechtliche Mindestmass reduziert werden.
- ⁴ Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnützungsverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel zulässig.

B. Gestaltungspläne

Art. 78 Gestaltungsplanpflicht

In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht gemäss § 48 Abs. 3 PBG. Es gelten erhöhte qualitative Anforderungen wie für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG. Insbesondere ist eine besonders gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu gewährleisten, die der Torfunktion des Gebietes und dem Übergang zur Kernzone mit dem Ortsbild von nationaler Bedeutung Rechnung trägt. Es sind geeignete Massnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 79 Fachberatung

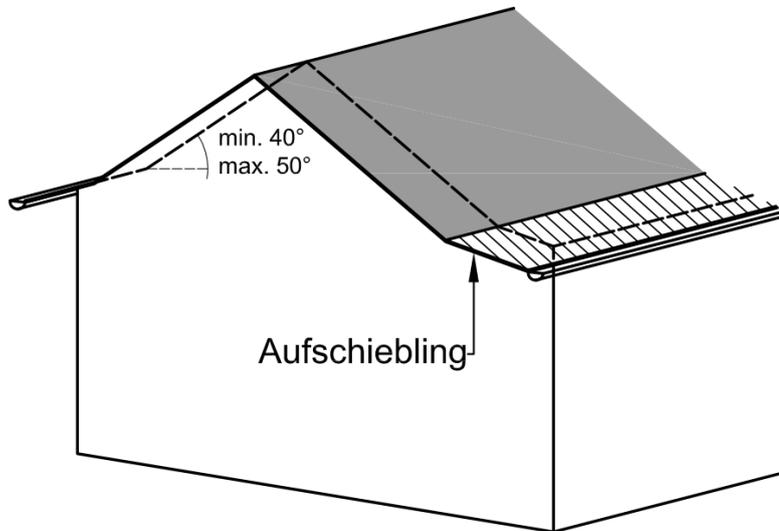
Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen Fachberater bestimmen und Gutachten erstellen lassen.

Art. 80 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.

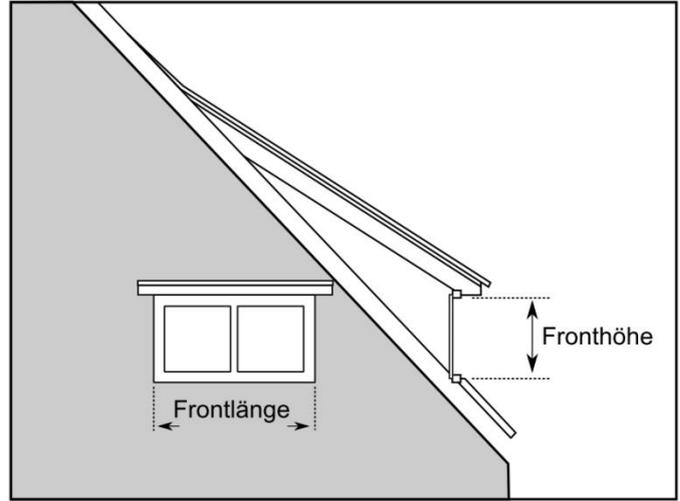
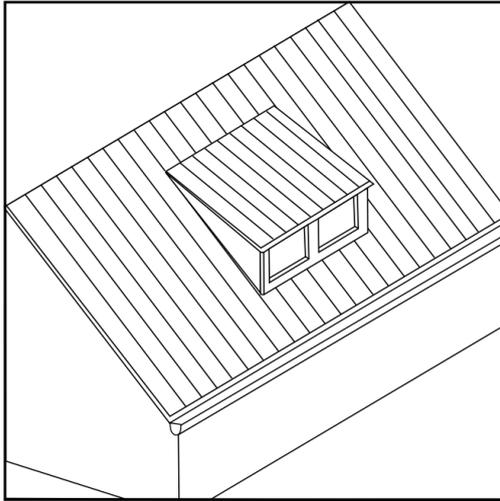
Technischer Anhang – Skizzen

Satteldach in der Kernzone



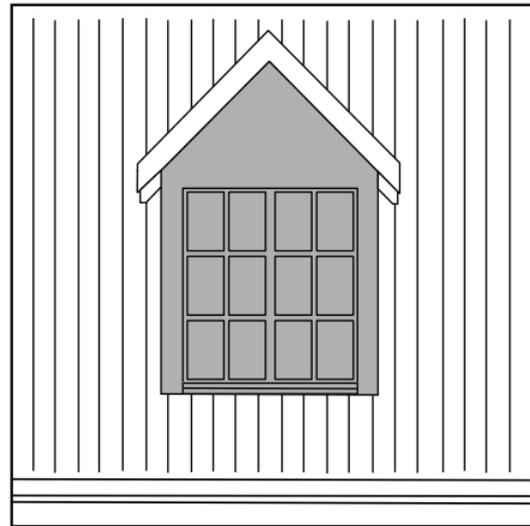
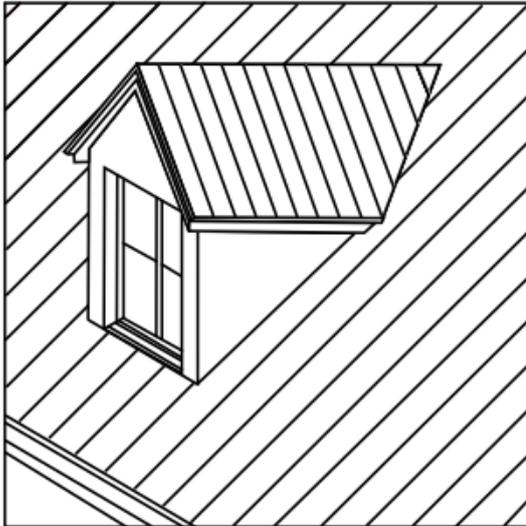
Dachaufbauten

Schleppgaube



Ansicht

Giebellukarne



Ansicht

■ Frontfläche

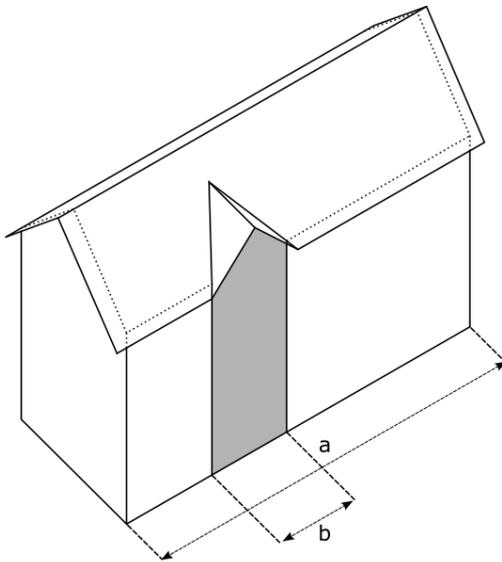
Kehrfirst

a: Fassadenlänge

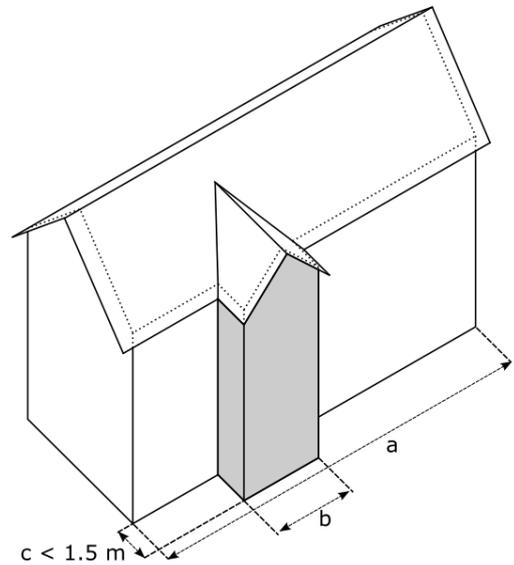
b: Breite des Kehrfirstes

c: Fassadenvorsprung

ohne Fassadenvorsprung:



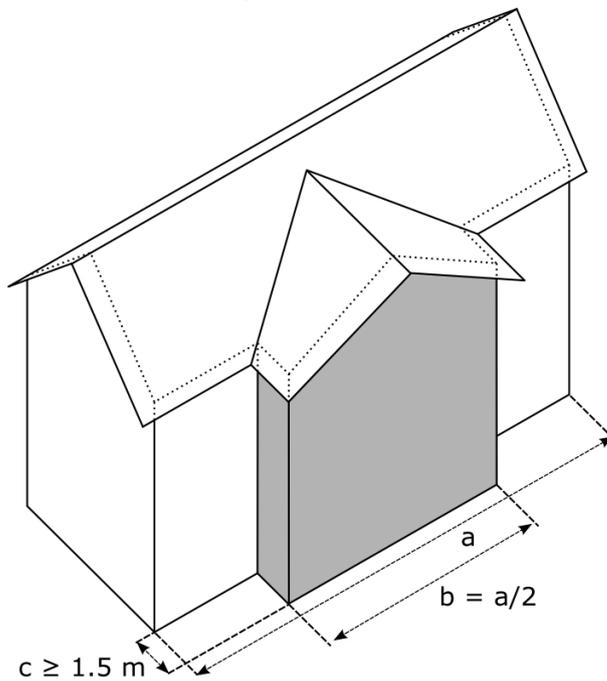
mit Fassadenvorsprung < 1.5 m:



In K/A: $a - b$ = massgebliche Fassadenlänge für Dachaufbauten

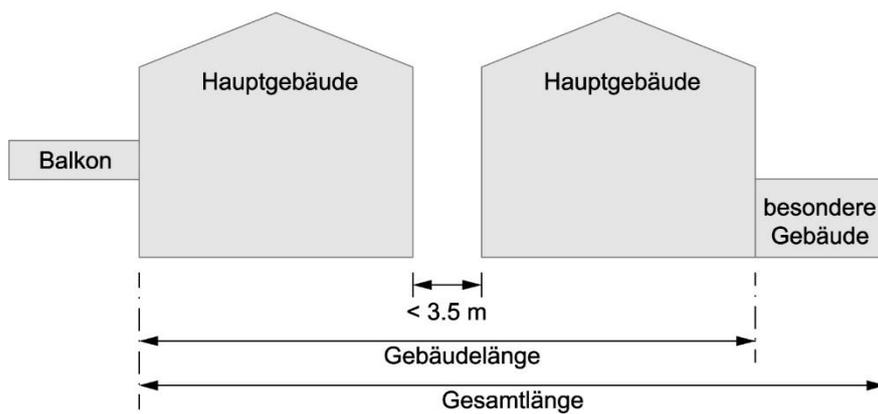
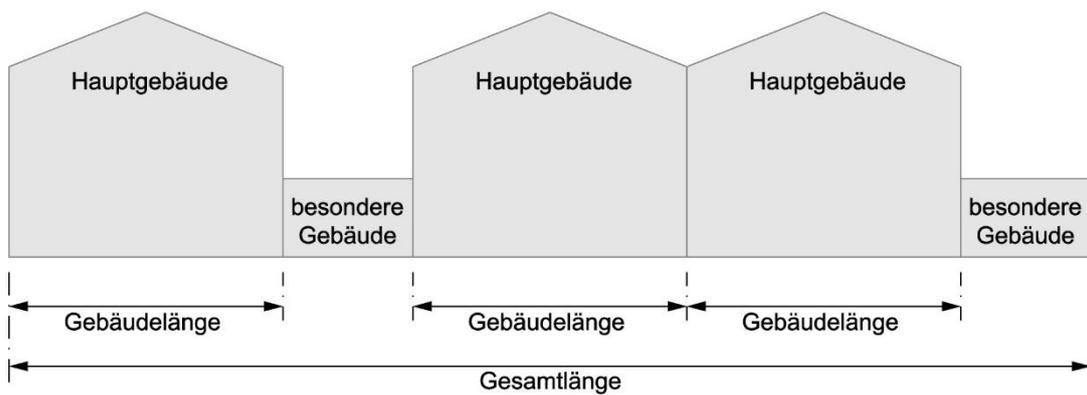
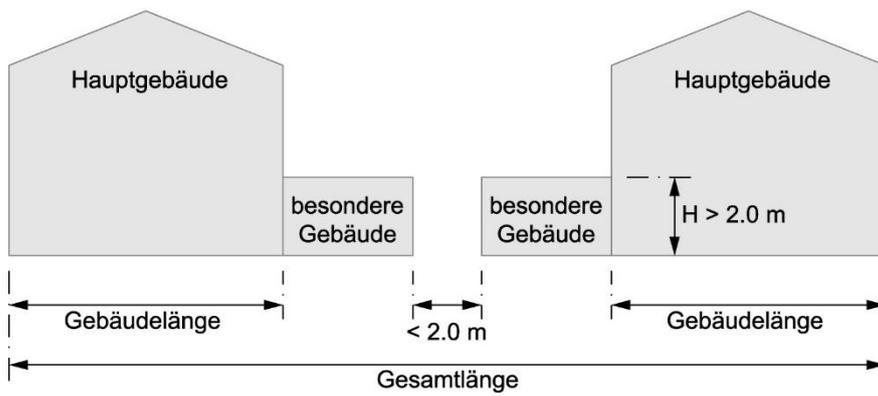
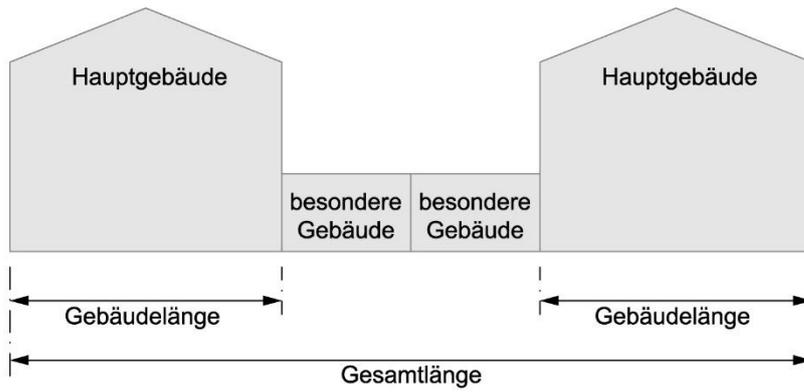
In allen übrigen Bauzonen: $a/3 - b$ = zulässige Breite für Dachaufbauten:

mit Fassadenvorsprung ≥ 1.5 m:

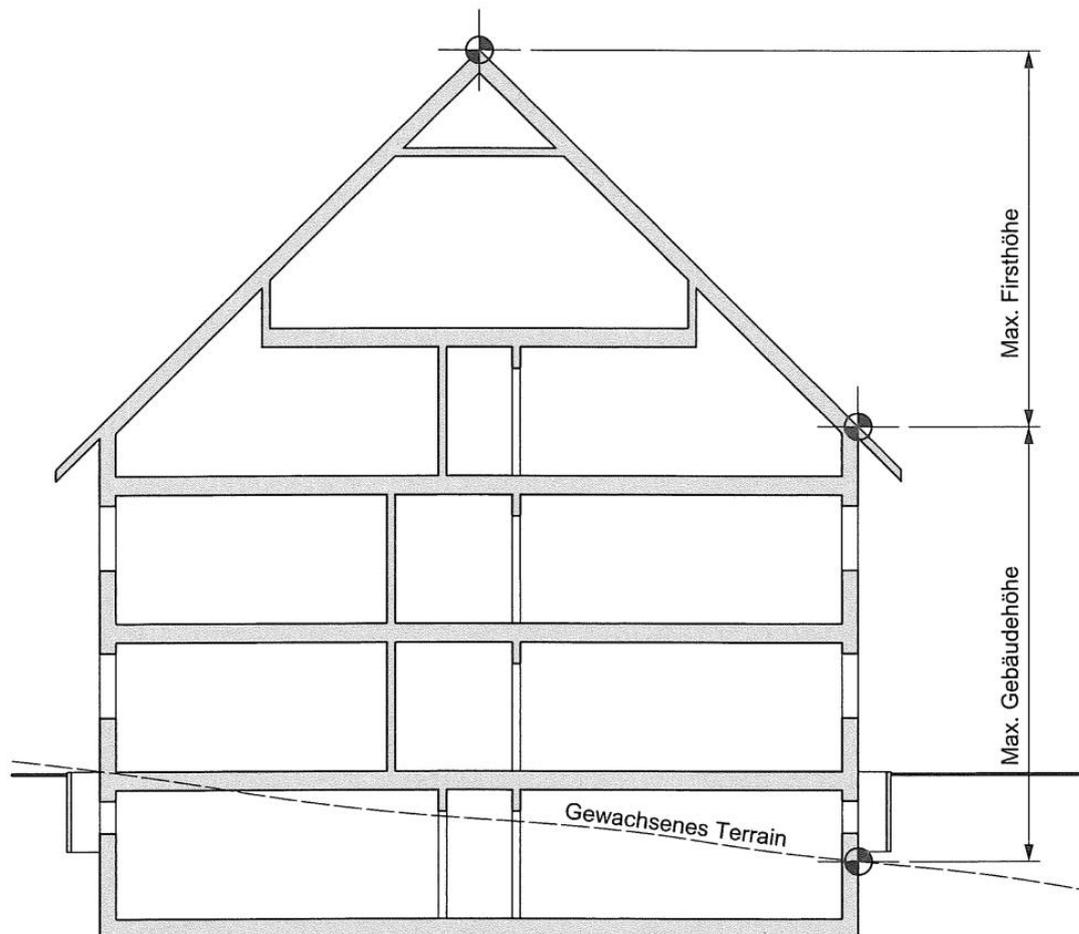


Zulässige maximale Breite des Kehrfirstes: $b = a/2$
Massgebliche Fassadenlänge für Dachaufbauten: a

Gebäudelänge – Gesamtlänge

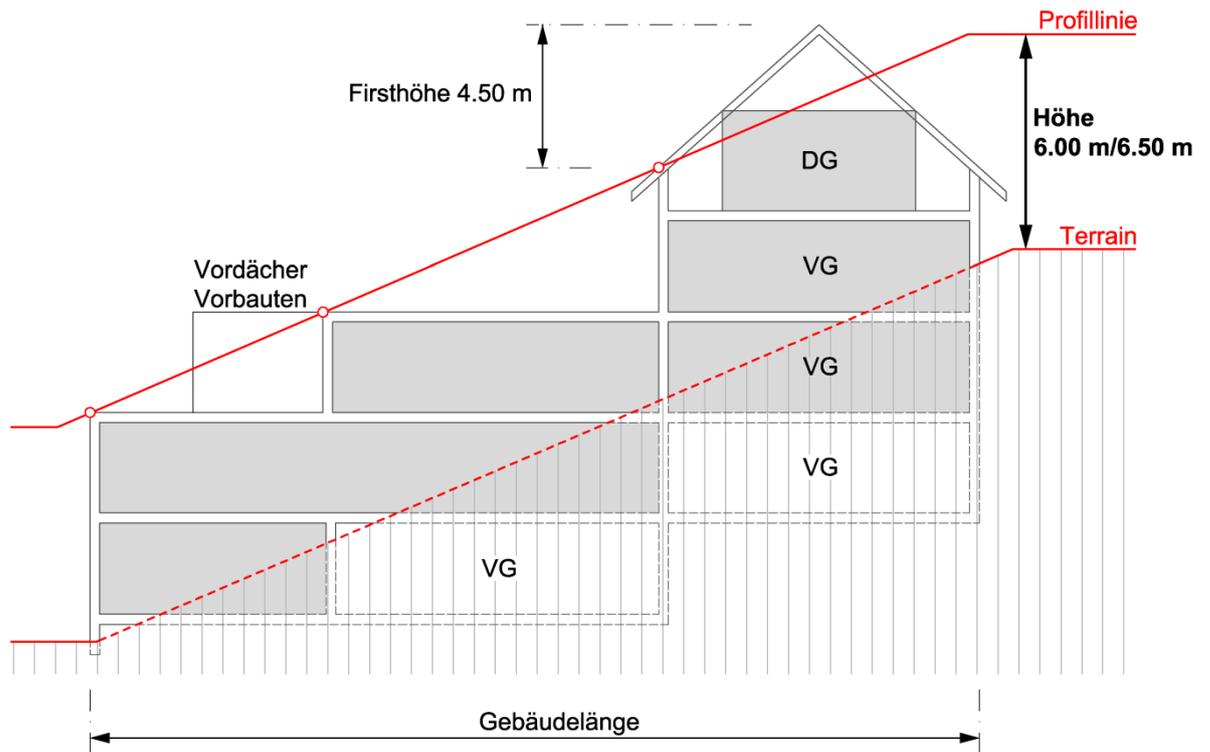


Messweise von Gebäude- und Firsthöhe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)



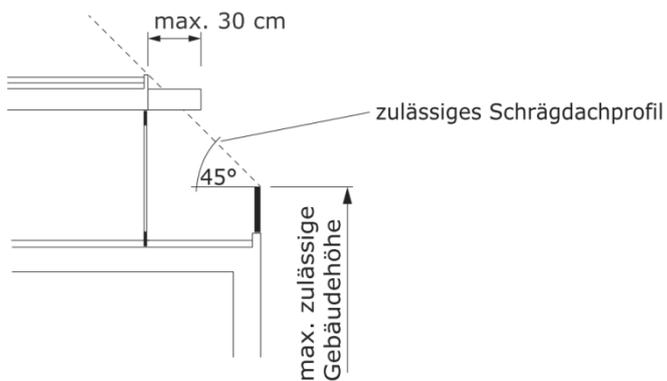
Quelle: Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs und Baurecht (2011) Band 2, Bau- und Umweltrecht
(Zeichnung: S. Reimann)

Terrassenhäuser gem. Art. 65

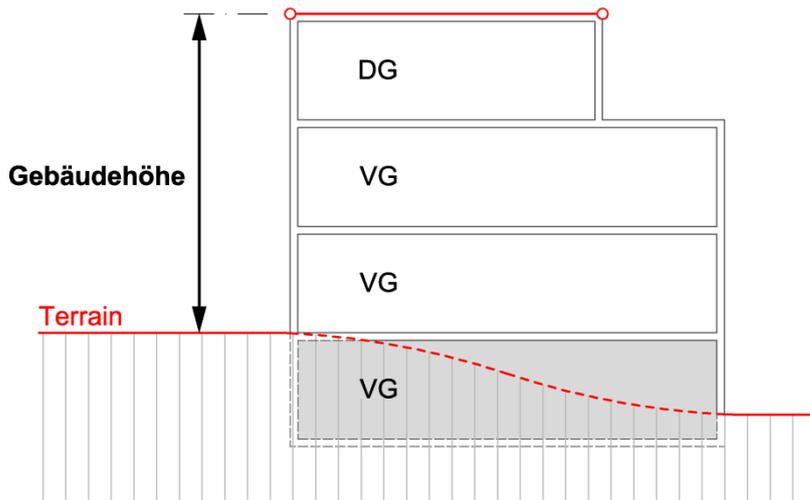


Bauvorschriften zum Attikageschoss gemäss Art. 66

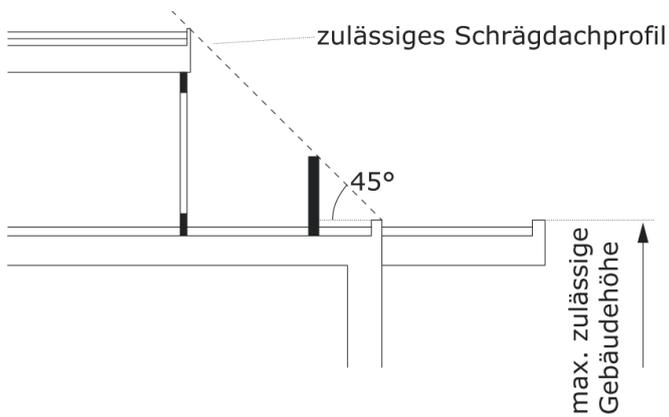
Dachvorsprünge im Attikageschoss gemäss Art. 66 Abs. 3 und 5



Attikageschoss gem. Art. 66 Abs. 4



Horizontale Auskragung gemäss Art. 66 Abs. 6



Terrassenaufbauten im Attikageschoss gemäss Art. 66 Abs. 7

