

Teilrevision der Nutzungsplanung 2016

Bau- und Zonenordnung; Fassung vom 30. Juni 2016

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am ...

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Erhard Büchi

Hans-Peter Good

Von der Baudirektion genehmigt

Für die Baudirektion

BDV Nr.

Bearbeitungsstand:

Vom Gemeinderat verabschiedet am 6. Juli 2016

zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Gattikon, 30. Juni 2016
21'754 DCH-ph

Inhalt

		Seite
	Erlass	6
I.	Zonenordnung	6
Art. 1	Zoneneinteilung	6
Art. 2	Anordnungen innerhalb der Bauzonen	7
Art. 3	Massgebliche Pläne	7
Art. 4	Empfindlichkeitsstufen	8
II.	Zonenvorschriften	9
A1	Kernzone K2	9
Art. 4.1	Allgemeine Bestimmungen	9
Art. 5	Ersatzbauten und entsprechende Umbauten	9
Art. 5.1	Unterschutzstellungen	10
Art. 6	Grundmasse für Neubauten	10
Art. 7	Abstände	10
Art. 8	Stellung der Bauten	10
Art. 9	Geschlossene Überbauung	11
Art. 10	Dächer / Dachgestaltung	11
Art. 11	Fassadengestaltung	11
Art. 12	Umgebungsgestaltung	12
Art. 13	Bewilligungspflicht bei Abbrüchen	12
Art. 14	Renovation	12
Art. 15	Baumschutz	12
Art. 16	Nutzweise	13
A2	Kernzone KB	13
Art. 16.1	Kernzone Betzental KB	13
A3	Quartiererhaltungszonen	13
Art. 16.2	Zweck	13
Art. 16.3	Ersatz-, Um- und Ausbauten	13
Art. 16.4	Erweiterungen	13
Art. 16.5	Gestaltung, Einordnung	14
Art. 16.6	Nutzweise	14
Art. 16.7	Abbrüche	14

Inhalt

		Seite
Art. 16.8	Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone Q4	14
A4	Zentrumszone Z4	15
Art. 16.9	Zweck	15
Art. 16.10	Grundmasse	15
Art. 16.11	Geschlossene Überbauung	15
Art. 16.12	Nutzweise	16
B	Wohnzonen	16
Art. 17	Grundmasse	16
Art. 18	Anrechenbares Untergeschoss	17
Art. 19	Abstände	17
Art. 20	Bauweise	17
Art. 21	Gewerbeerlaubnis / Gewerbeerleichterung	17
C	Gewerbe- und Industriezonen	18
Art. 22	Grundmasse	18
Art. 23	Grenzabstand zu anderen Zonen	18
Art. 24	Bauweise	18
Art. 25	Nutzweise	18
D	Zone für öffentliche Bauten	19
Art. 26	Grundmasse	19
E	Erholungszonen	19
Art. 27	Erholungszone EA	19
Art. 28	Erholungszone EB	19
Art. 28.1	Erholungszone EC	19
III.	Weitere Festlegungen	20
Art. 29	Arealüberbauung	20
Art. 29.1	Gestaltungsplanpflicht	20
Art. 30	Aussenantennen	21
IV.	Ergänzende Vorschriften	22
Art. 31	Besondere Gebäude	22
Art. 32	Dachform	22
Art. 32.1	Begrünung von Flachdächern	22

Inhalt

		Seite
Art. 33	Abstellplätze	23
Art. 33.1	Ergänzende Bestimmungen zu den Abstandsregelungen	23
Art. 33.2	Grenzbau	24
Art. 34	Strassen- und Wegabstand von unterirdischen Gebäuden	24
Art. 34.1	Gebäudehöhe	24
Art. 35	Gärten, Spiel- und Ruheflächen	24
Art. 36	Ideelle Immissionen	24
V.	Inkrafttreten	24

Die Gemeinde Embrach erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG), den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I. Zonenordnung

Artikel 1 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht von Waldareal oder übergeordneten Nutzungszonen erfasst ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen

- Kernzonen
 - 2-geschossig K2
 - ~~Betzental~~ KB
- Quartiererhaltungszonen
 - Quartiererhaltungszone 2 Q2
 - Quartiererhaltungszone 4 Q4
- Zentrumszonen
 - Zentrumszone 4 Z4
- Wohnzonen
 - ~~Wohnzone, 1-geschossig~~ W1A
 - ~~Wohnzone, 1-geschossig~~ W1B
 - Wohnzone 2 A1 W2A1
 - Wohnzone 2 A2 W2A2
 - Wohnzone 2-geschossig B W2B
 - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2-geschossig WG2
 - Wohnzone 3-geschossig W3
 - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 3-geschossig WG3
 - Wohnzone 4-geschossig W4
- Gewerbe- und Industriezonen
 - Gewerbezone G
 - Industriezone A IA
 - Industriezone B IB
- Zone für öffentliche Bauten OeB
- Erholungszonen
 - Erholungszone A EA
 - Erholungszone B EB
 - Erholungszone C EC
- Kommunale Freihaltezone F
- Reservezone R

Artikel 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen

Innerhalb der Bauzonen werden mit räumlich begrenzten Anwendungsbereichen folgende weiteren Anordnungen getroffen:

- a) Bestimmungen über Volumen, Bau- und Nutzweise:
 - Zulassung von mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen
 - ~~- Ausschluss von Flachdächern~~
- b) Weitere Festlegungen:
 - Waldabstandslinien
 - Gewässerabstandslinien
 - Arealüberbauung
 - **Gestaltungsplanpflicht**
 - Aussenantennen.

Artikel 3 Massgebliche Pläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Bauzonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.

² Die Wald- und Gewässerabstandslinien sind in den Ergänzungsplänen Massstab 1:1000 dargestellt.

³ Für die besonderen Anordnungen in der Kernzone gelten folgende Kernzonenpläne (1:1000):

- Dorf (~~Teil-Nord~~)
- ~~- Dorf (Teil-Süd)~~
- ~~- Obermüli~~
- Gstein

⁴ Die Kernzonenpläne gehen dem allgemeinen Zonenplan vor.

⁵ Der Zonenplan, die Kernzonenpläne und die Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung.

⁶ Die in Abs. 1 – 3 genannten, rechtsverbindlichen Pläne liegen in der Gemeindekanzlei auf.

Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

Artikel 4 Empfindlichkeitsstufen

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

Zone	ES
Kernzone K2	III
Kernzone KB	III
Quartiererhaltungszone Q2	II
Quartiererhaltungszone Q4	II
Zentrumszone Z4	III
Wohnzone W1A	II
Wohnzone W1B	II
Wohnzone W2A1 / W2A2	II
Wohnzone W2B	II
Wohnzone W3	II
Wohnzone W4	II
Wohnzone gemäss § 52 Abs. 3 PBG mässig störendes Gewerbe zulässig	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3	III
Gewerbezone	III
Industriezone IA	IV*
Industriezone IB	IV [*]
Zone für öffentliche Bauten OeB	II*
Erholungszone EA	III
Erholungszone EB	III
Erholungszone EC	III
Freihaltezone F	-

* Einzelne Parzellen oder Parzellenteile mit ES III gemäss Eintrag im Zonenplan

II. Zonenvorschriften

A1 Kernzone K2

Artikel 4.1 Allgemeine Bestimmungen

¹ Die Kernzone K2 bezweckt den Schutz des Ortsbildes. Dabei ist die ortsbauliche Eigenart und Einheit sowie die kubische Gliederung der Bauten zu bewahren.

² Bei allen baulichen und die Nutzung betreffenden Vorkehrungen an bestehenden Gebäuden, bei Neubauten und an Freiflächen ist auf eine gute Gesamtwirkung und Einordnung zu achten. Ebenso ist die Wirkung auf den Strassenraum zu berücksichtigen. Die Anforderungen gelten ebenfalls für Materialien und Farben.

³ Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung können Abweichungen von den materiellen Vorschriften über die Dachform zugelassen werden. Für ein derartiges Bauvorhaben ist ein Fachgutachten einzuholen, welches die besonders gute Einordnung und Gestaltung des Vorhabens bestätigt. Bei geschützten oder inventarisierten Gebäuden geht die Umsetzung der Schutzanliegen vor.

Artikel 5 Ersatzbauten und entsprechende Umbauten

¹ Die in den Kernzonenplänen schwarz gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile müssen in ihrer kubischen Erscheinung erhalten bleiben. Umbauten oder Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden ~~Altbaues~~ **Gebäudes** erstellt werden. Sie müssen zudem die wesentlichen gestalterischen Elemente des ~~Altbaues~~ **bestehenden Gebäudes** übernehmen. Das Ausmass wird durch die vorhandenen Gebäudgrundflächen sowie durch die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen bestimmt.

² Gebäude, deren Giebel- und Trauffassaden in den Kernzonenplänen mit einer Fassadenlinie gekennzeichnet sind, müssen diese Linie und die bisherige Gebäudehöhe sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente des ~~Altbaues~~ **bestehenden Gebäudes** übernehmen.

Sie dürfen die kommunalen und kantonalen Massvorschriften nur im ~~bisherigen Ausmass~~ **Umfang und im Ausmass des bestehenden Gebäudes** unterschreiten.

Dachvorsprünge, Balkone und dergleichen können, sofern sie sich bezüglich der Gestaltung gut in das ~~gewachsene~~ Ortsbild einfügen, die Fassadenlinie überschreiten.

³ Alle übrigen Gebäude dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden **Altbaues Gebäudes** um- und wiederaufgebaut werden, sofern sie das **wesentliche** Erscheinungsbild beibehalten und sich gut in das **gewachsene** Ortsbild einfügen.

⁴ Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes, **des Gewässerraumes** liegt oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

Artikel 5.1 Unterschutzstellungen

Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Artikel 6 Grundmasse für Neubauten

Zone	K2
Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2
Grenzabstand:	
- allseitiger Grenzabstand	min. 5.00 m
Gebäudehöhe	max. 7.50 m
Firsthöhe	max. 6.00 m
Gebäudelänge	max. 24.00 m
Gesamtlänge	max. 40.00 m

Artikel 7 Abstände

Die kantonalen Abstandsvorschriften für Bauten mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung.

Artikel 8 Stellung der Bauten

¹ Bauten haben sich in ihrer Gestaltung und Stellung gut in die **gewachsene vorhandene** Siedlungsstruktur einzuordnen.

² Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet **oder kann verlangt bzw. festgelegt werden**, wenn **damit eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird**, die Vorschriften der Lärmschutzverordnung eingehalten und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

Artikel 9 Geschlossene Überbauung

¹ Die geschlossene Überbauung ist ~~bis zu einer Gesamtlänge von 40.00 m~~ gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

² Die Gebäudeunterteilung muss sichtbar bleiben.

Artikel 10 Dächer/Dachgestaltung

¹ Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Die Dachneigung hat minimal 36° und maximal 50° alter Teilung zu betragen. Bei besonderen Gebäuden im Sinne des PBG sind auch Pultdächer zulässig.

² Soweit der Kernzonenplan Hauptfirstrichtungen ~~erhält bezeichnet~~, sind ~~sie diese~~ einzuhalten.

³ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen gestattet, ~~wenn sie in Form, Grösse, Anordnung und Material gut dem Dach und dem Gebäude angepasst sind.~~

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf ~~zusammen pro zusammenhängende Dachfläche~~ höchstens einen Viertel der betreffenden Fassadenlänge betragen.

Die Frontfläche jeder einzelnen Giebellukarne darf max. 2.50 m², die von Schleppegauben max. 2.00 m² betragen.

⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

⁵ Das Dach ist allseitig im ortskernüblichen Masse vorspringend auszugestalten. Die Dachabschlüsse sind in traditioneller Weise auszubilden.

⁶ Es sind einzelne Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal ~~0.30~~ 0.50 m² zulässig.

~~⁷ Als Bedachungsmaterial sind rotbraune oder braune Ziegel zu verwenden. Für Ökonomiegebäude und besondere Gebäude im Sinne des PBG sind, soweit technisch erforderlich, auch andere ähnlich wirkende Materialien zugelassen.~~

Artikel 11 Fassadengestaltung

¹ ~~Die Fassaden sind in Holz, Verputz oder als Riegelwerk auszuführen. Für einzelne Gebäudeteile ist auch Sichtmauerwerk zugelassen.~~ Verputze mit ortsfremden Strukturen ~~und grellen, auffallenden Farben~~ sind unzulässig.

~~² Die Fenster haben bei Wohnbauten hochrechteckige Form aufzuweisen. Bei Ökonomie- und Gewerbebauten sind auch andere Formen zugelassen. Zweiflüglige Fenster mit Fenstergewänden sowie Sprosseneinteilung und Fensterläden werden verlangt, sofern dies aus Gründen des Ortsbildschutzes angebracht erscheint.~~

³ Balkone und Lauben dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Artikel 12 Umgebungsgestaltung

¹ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten ~~möglichst~~ weitgehend zu übernehmen.

² Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. ~~Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, wie das der herkömmlichen Weise entspricht.~~

³ Für Fahrzeuge sind nach Möglichkeit Garagen oder Unterstände zu erstellen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie als Besucherparkplätze dienen. Garagen, Unterstände und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen.

⁴ Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet.

Artikel 13 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen

¹ Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.

² Eine Abbruchbewilligung wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist, oder wenn ~~sich der Abbruch nicht ungünstig auf das Ortsbild auswirkt~~ die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Artikel 14 Renovation

Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen einzuhalten.

Artikel 15 Baumschutz

Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Fällen ist bewilligungspflichtig.

Artikel 16 Nutzweise

~~In der Kernzone sind mässig störende Betriebe zulässig.~~

Neben Wohnungen sind Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Hotels und andere höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

A2 Kernzone Betzental KB

Artikel 16.1 Vorschriften

Es gilt ausschliesslich der rechtskräftige private Gestaltungsplan Betzental vom 14. Dezember 2001.

A3 Quartiererhaltungszonen

Artikel 16.2 Zweck

¹ Die Quartiererhaltungszone Q2 bezweckt den Erhalt der Eigenart der wertvollen Siedlungsstruktur „Wyler am Teich“ sowie deren sachgerechte und zeitgemässe Erneuerung.

² Die Quartiererhaltungszone Q4 bezweckt den Erhalt der charakteristischen Siedlungsstrukturen sowie die sachgerechte Erneuerung und Erweiterung der Überbauungen im Gebiet „Im Feld / Kellersacker / Eichenweg“.

Artikel 16.3 Ersatz-, Um- und Ausbauten

¹ Es sind nur Ersatzbauten, Umbauten und Ausbauten an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes gestattet. Das Ausmass wird durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie durch die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen und / oder Gesamthöhen bestimmt. Vorbehalten bleiben Erweiterungen gemäss Art. 16.4.

² Die Bestimmungen über Ersatzbauten, Umbauten und Ausbauten sind auch für bestehende Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG anwendbar.

Artikel 16.4 Erweiterungen

Ersatz-, Um- und Ausbauten dürfen das Ausmass der bestehenden oberirdischen Baumasse zugunsten der Wohnqualität und energetischer Verbesserungen überschreiten. Dabei sind Volumenerweiterungen bis zu maximal 15% der bestehenden oberirdischen Baumasse zulässig. Es gilt das Festsetzungsdatum des erstmaligen Erlasses der Quartiererhaltungszone.

Artikel 16.5 Gestaltung, Einordnung

Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung und eine gute Gesamtwirkung einschliesslich der Umgebung gewährleisten.

Artikel 16.6 Nutzweise

Die Quartiererhaltungszonen sind für das Wohnen bestimmt. Es sind nur Gewerbebetriebe mit nicht störenden Auswirkungen zulässig.

Artikel 16.7 Abbrüche

Abbrüche sind nur gestattet, sofern durch die entstehende Baulücke das Quartierbild nicht gestört wird oder ein Neu- oder Ersatzbau vorgesehen und seine Realisierung gesichert ist.

Artikel 16.8 Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone Q4

¹ Die Quartiererhaltungszone Q4 kann alternativ zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss Artikel 16.8 Abs. 1 bis 6 überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Quartiererhaltungszone Q4 sowie alle weiteren in Zusammenhang mit dieser Zone stehenden materiellen Bauvorschriften.

² Die Sonderbauvorschriften ermöglichen eine Verdichtung nach innen verbunden mit dem Erhalt der vorhandenen Wohn- sowie der städtebaulichen Qualität im Zusammenhang mit der gesamten Quartiererhaltungszone Q4.

³ Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a) Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.

b) Das Bebauungskonzept ist in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG festzuhalten.

c) Der Gestaltungsplan im Sinne von lit. b darf den Rahmen von Bau- und Zonenordnung und Sonderbauvorschriften nicht überschreiten.

⁴ Wo eine zweckmässige und ortsbaulich gute Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese können zeitlich getrennt festgelegt werden.

⁵ Grundmasse für die Sonderbauvorschriften und der dazugehörenden Gestaltungspläne in der Quartiererhaltungszone Q4

Gebäude- und Gesamthöhe max. m	16.50
Gebäude- und Gesamtlänge max. m	unbeschränkt
Baumassenziffer max. m ³ /m ²	3.7
Grundabstand allseitig min. m	6.00
Allseitiger Grenzabstand für besondere Gebäude min. m	3.50

⁶ Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.

A4 Zentrumszone Z4

Artikel 16.9 Zweck

Die Zentrumszone Z4 dient der Schaffung eines Zentrums für Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für das Embrachertal.

Artikel 16.10 Grundmasse

¹ Zone	Z4
Gebäude- und Gesamthöhe max. m	16.50
Gebäuelänge max. m	50.00
Baumassenziffer max. m ³ /m ²	4.5
Freiflächenziffer min. %	15%
Grosser Grundabstand min. m	10.00
Kleiner Grundabstand min. m	5.00
Allseitiger Grenzabstand für besondere Gebäude min. m	3.50

² Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.

Artikel 16.11 Geschlossene Überbauung

¹ Die geschlossene Überbauung ist in der Zentrumszone Z4 zulässig.

² Vorbehalten bleibt die Zugänglichkeit für die öffentlichen Dienste zu den rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen. Die hierfür erforderlichen Durchgänge sind sicherzustellen.

Artikel 16.12 Nutzweise

¹ Zulässig sind insbesondere Wohnungen, Hotels, Kongress- und Versammlungszentren, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Schulen und Ausbildungsstätten, Gewerbebetriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen sowie öffentliche Einrichtungen.

² Der Wohnanteil darf maximal $\frac{2}{3}$ der zu Wohn- und Arbeitszwecken anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Gebäudes betragen.

³ Nicht gestattet sind Einkaufszentren im Sinne von § 5 Abs. 1 und 2 BBV II sowie andere verkehrsintensive Einrichtungen.

B Wohnzonen

Artikel 17 Grundmasse

¹ Zone	W1A	W1B	W2A1	W2A2	W2B	WG2 ¹	W3	WG3	W4
Vollgeschosszahl max.	4	4	2	2	2	2	3	3	4
Anrechenbare Dachgeschosse max.	4	4	4	4	2	2	2	2	4
Anrechenbare Untergeschosse max.	4	4	-	-	-	-	-	-	-
Baumassenziffer Hauptgebäude max. (m ³ /m ²)	4.15	4.3	1.4	1.7	2.1	2.2	2.8	2.9	3.5
Zusätzliche Baumassenziffer ² max. (m ³ /m ²)	0.15	0.15	0.20	0.20	0.20	0.20	0.25	0.25	0.30
Freiflächenziffer min.	60%	55%	50%	50%	50%	50%	40%	40%	40%
Gebäudehöhe max. m	6.0	6.5	6.5	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5	-
Gebäude- und Gesamthöhe max. m	-	-	-	-	-	-	-	-	13.5
Firsthöhe max. m	-	-	5.0	-	-	-	-	-	-
Grenzabstand: - grosser Grundabstand min. m	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	14.0	14.0	14.0
- kleiner Grundabstand min. m	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	6.0
Allseitiger Grenzabstand für besondere Gebäude min. m	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5
Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. m	20.0	20.0	20.0	24.0	24.0	24.0	40.0	40.0	40.0

¹ Bei Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen ist innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gebietes die Einhaltung des Planungswertes mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen.

² Die zusätzliche Baumassenziffer ist für Wintergärten, verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, vorgesehen (§ 13 lit. c ABV).

² Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.

Artikel 18 Anrechenbares Untergeschoss

¹ In der Wohnzone W2A1 darf ein Untergeschoss jeweils maximal auf 50% von der gesamten betreffenden Fassadenlänge sichtbar sein.

² In der Wohnzone W2A1 sind Abtragungen, Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 2.00 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind in den Zonen W1A und W1B nicht gestattet. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

Artikel 19 Abstände

¹ Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete, längere Gebäudeseite. Im Zweifelsfall bestimmt der Bauausschuss die massgebende Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

² Der kleine Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge um das Mass der Mehrlänge zu erhöhen.

Für die Gebäudeseite, welche gegenüber dem grossen Grundabstand (Abs. 1) liegt, ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten.

³ Der grosse Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 20.00 m Länge um ein Fünftel der Mehrlänge zu erhöhen.

Artikel 20 Bauweise

In den Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäude- bzw. Gesamtlänge gestattet.

Artikel 21 Gewerbeerlaubnis / Gewerbeerleichterung

¹ In den Wohnzonen W1A, W2B, W2A1, W2A2, W2B, W3 und W4 sind nicht-störende neben dem Wohnen nur Betriebe mit nicht-störenden Auswirkungen gestattet zulässig.

² In den im Zonenplan mit einer schwarzen, vertikalen Schraffur gekennzeichneten Bereichen der Wohnzonen und in den Zonen WG2 und WG3 sind mässig-störende Betriebe mit höchstens mässig-störenden Auswirkungen gestattet zulässig.

³ In den Zonen WG2 und WG3 gilt für Gebäude mit einem Gewerbeanteil von mindestens einem Drittel aller Geschossflächen nachstehende Gewerbeerleichterung:

	WG2	WG3
Baumassenziffer max. m ³ /m ²	2.2 2.4	3.2 3.4
Freiflächenziffer max.	30%	25%

C Gewerbe- und Industriezonen

Artikel 22 Grundmasse

¹ Zone	G	IA	IB
Vollgeschosszahl max.	3	4	6
Baumassenziffer max. m ³ /m ²	4.5	5.0	7.0
Freiflächenziffer min.	15%	15%	10%
Gebäudehöhe max. m	10.00 m	13.50 m	21.50 m
Gebäude- und Gesamthöhe max. m		16.50 m	21.50 m
Allseitiger Grundabstand min. m	5.00 m	3.50 m	3.50 m
Gebäudeabstand bei Bauten auf dem gleichen Grundstück min. m	7.00 m		
Gebäuelänge max. m	92.00 m		

² Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.

Artikel 23 Grenzabstand zu anderen Zonen

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

Artikel 24 Bauweise

In der Zone G ist die geschlossene ~~Bauweise~~ Überbauung bis zur zonengemässen Gebäuelänge gestattet.

In den Zonen IA und IB ist die geschlossene ~~Bauweise~~ Überbauung unbeschränkt zulässig.

Artikel 25 Nutzweise

¹ In den Gewerbe- und Industriezonen sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

² In der Gewerbezone G sind Logistikbetriebe nicht gestattet.

³ In der Zone G sind **höchstens** mässig störende Betriebe zulässig. In den Zonen IA und IB sind auch stark störende Betriebe zugelassen, ausgenommen davon sind die der Empfindlichkeitsstufe III zugeordneten Parzellen oder **Parzellenteile**.

⁴ **In der Gewerbezone G gelten Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen, als stark störend.**

D Zone für öffentliche Bauten

Artikel 26 Grundmasse

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

E Erholungszonen

Artikel 27 Erholungszone EA

¹ ~~In der Zone EA~~ Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

² ~~In der Erholungszone EA~~ Es sind Bauten und Anlagen, die dem Sport **sowie dem Betrieb einer Hundeschule** dienen, zulässig.

Artikel 28 Erholungszone EB

¹ Es gilt ~~die durch den~~ das vom Gemeinderat erlassene **Püntenverordnung** Baureglement für die Gartenanlagen „In der Halde“ / „Im Riet“.

² ~~In der Erholungszone EB~~ Es sind Gebäude zulässig, die dem Betrieb der Familiengärten dienen.

Artikel 28.1 Erholungszone EC

¹ Es sind Bauten und Anlagen, die dem Spiel- und Freizeitbetrieb dienen, zulässig.

² Es sind einzelne Bauten und Anlagen gestattet mit maximal den gemäss § 18 BBV II festgelegten Abmessungen.

III. Weitere Festlegungen

Artikel 29 Arealüberbauung

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2B, WG2, W3, WG3, W4 und Z4 zulässig, ~~sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.~~

² In den Zonen W3, WG3, W4 und Z4 beträgt die Mindestarealfläche 8'000 m², in den Zonen W2B und WG2 4'000 m².

~~³ Für die Arealüberbauung ist ein privater Gestaltungsplan erforderlich.~~

⁴ Der Baumassenzifferzuschlag beträgt 15% gegenüber der zonengemässen Ziffer.

⁵ Für die Abstände innerhalb der Arealüberbauung gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht. Die ~~zonengemässe Geschosszahl~~ Gebäude- bzw. Gesamthöhe darf um ~~ein Geschoss~~ drei Meter erhöht werden mit Ausnahme der im Zonenplan speziell gekennzeichneten Bereiche der Wohnzone W2B. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

⁶ Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelüberbauung.

Artikel 29.1 Gestaltungsplanpflicht

~~¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss den §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden. Wo eine zweckmässige Unterteilung des Gebiets möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese können zeitlich getrennt festgesetzt werden.~~

~~² Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Die einzelnen Gestaltungspläne sind auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten.~~

³ Gebiet Zentrum

Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines qualitätsvollen Zentrums im Gebiet des Bahnhofs mit den folgenden Zielen:

- städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauungen,
- dichte Bauweise,
- eine dem Nachhaltigkeitsprinzip folgende Gebietsentwicklung,
- ausgewogene Nutzungsdurchmischung mit einem angemessenen Wohnanteil,
- publikumsbezogene Nutzungen an Passantenlagen,
- öffentliche Freiräume wie Plätze und Pärke mit besonders guter Gestaltung und zweckmässiger Ausstattung,
- Förderung des nicht motorisierten Verkehrs durch ein attraktives Fuss- und Radwegnetz sowie durch die Nutzung des Angebotes durch den öffentlichen Verkehr,
- zweckmässige Erschliessung der Baufelder unter Beachtung einer haushälterischen Bodennutzung,
- Erstellen eines Mobilitätskonzepts mit Angaben über das Modalsplitziel,
- Sicherstellen von geeigneten Lärmschutzmassnahmen,
- Aufzeigen der Massnahmen, welche sich aus der Störfallvorsorge ergeben.

⁴ Gebiet Sportanlage Bilg

⁵ Kernzone Betzental

Artikel 30 Aussenantennen

¹ Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl zu sichern.

² In der Kernzone sind Aussenantennen nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes deutlich überwiegt.

IV. Ergänzende Vorschriften

Artikel 31 Besondere Gebäude

¹ Für besondere Gebäude im Sinne des PBG gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m. Gegenüber nicht übergeordneten Fuss-, Rad- und Gehwegen (gemäss Anhang der Zugangsnormalien, 700.5) ist ein Mindestabstand von 2.00 m einzuhalten.

² Besondere Gebäude dürfen auf dem gleichen Grundstück insgesamt 40.00 m² Grundfläche aufweisen, über 40.00 m² nur, sofern 5% der Parzellenfläche nicht überschritten werden. Tiefgaragen dürfen über 40.00 m² betragen, sofern sie höchstens 1.00 m aus dem gewachsenen Terrain ragen.

³ Besondere Gebäude gemäss PBG und BZO Art. 31 Abs. 2 sind ~~für die nicht an die~~ Baumassenziffer ~~nicht~~ anrechenbar.

⁴ ~~Sie dürfen~~ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn ~~dürfen besondere Gebäude~~ seitlich und rückwärtig an die Grenze gestellt werden.

~~Artikel 32 Dachform~~

~~¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Zonenteilen sind reine Flachdächer für Hauptgebäude ausgeschlossen.~~

~~² Hauptgebäude, die an die Kernzone Dorf angrenzen, dürfen nur Satteldächer aufweisen.~~

~~³⁺⁾ Die Dachneigung für Hauptgebäude hat minimal 13° oder Teilung zu betragen.~~

~~¹⁾ Teilrevision 1999~~

~~Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18. Juni 1999~~

~~Von der Baudirektion genehmigt am 23. August 1999, Verfügung~~

~~ARV/1049/1999~~

~~Datum der öffentlichen Bekanntmachung: 3. September 1999~~

~~Artikel 32.1 Begrünung von Flachdächern~~

~~Flachdächer, soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, sind extensiv zu begrünen.~~

~~Artikel 33 Abstellplätze~~

~~¹ Die Anzahl der erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze wird wie folgt berechnet:~~

Wohnungsgrösse	Abstellplatz
–pro 1 und 1 ½ Zimmerwohnung	4
–pro 2, 2 ½, 3 und 3 ½ Zimmerwohnung	1,5
–pro Wohnung mit 4 oder mehr Zimmern	2

~~Davon ist die Anzahl Personenwagen-Abstellplätze für Besucher und Lieferanten gemäss nachstehender Tabelle auszuscheiden und entsprechend zu bezeichnen:~~

Anzahl Wohneinheiten	Abstellplatz für Besucher
–1 bis 2	4
–3 bis 4	2
–5 bis 8	4
–9 bis 12	6
–ab 13	6 + 0.2 pro Wohnung

~~² Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.~~

~~³ Für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse wird die Anzahl der Autoabstellplätze im Einzelfall durch den Bauausschuss bestimmt. Dabei sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung der Schweizer Strassenfachleute (VSS) massgebend.~~

~~⁴ Bei Wohn- und Geschäftsbauten sind ausreichend, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas zu erstellen und dauernd zur Verfügung zu stellen.~~

~~Artikel 33.1 Ergänzende Bestimmungen zu den Abstandsregelungen~~

¹ Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete, längere Gebäudeseite. Im Zweifelsfall bestimmt der Bauausschuss die massgebende Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

² Der kleine Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge um ~~das Mass ein Fünftel~~ der Mehrlänge zu erhöhen.

Für die Gebäudeseite, welche gegenüber dem grossen Grundabstand (Abs. 1) liegt, ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten.

³ Der grosse Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 20.00 m Länge um ein Fünftel der Mehrlänge zu erhöhen.

Artikel 33.2 Grenzbau

Der Grenzbau für Hauptgebäude ist nur gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird und die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt.

Artikel 34 Strassen- und Wegabstand von unterirdischen Gebäuden

Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 3.50 m gegenüber kommunalen Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen einzuhalten.

Artikel 34.1 Gebäudehöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

Artikel 35 Gärten, Spiel- und Ruheflächen

Die Pflanzgärten, Spiel- und Ruheflächen müssen für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen mindestens 15% der Grundstücksfläche betragen. Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

Artikel 36 Ideelle Immissionen

In den Quartiererhaltungszonen und in den Wohnzonen sind sexgewerbliche Salons, Einrichtungen für die Sterbebegleitung, Glücksspielbetriebe oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet.

V. Inkrafttreten

~~Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.~~

Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.