

Bau- und Zonenordnung

vom 8. Dezember 2021

1. Zonenplan und Ergänzungspläne	3
2. Bauzonen	4
2.1 Kernzonen	4
Kernzone I	4
Kernzone II	6
2.2 Quartiererhaltungszone	8
2.3 Zentrumszone	9
2.4 Wohnzonen/Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	9
2.5 Gewerbezone	11
2.6 Zonen für öffentliche Bauten	12
2.7 Erholungszonen	12
3. Weitere Bestimmungen	12
4. Schlussbestimmungen	15

1. Zonenplan und Ergänzungspläne

Art. 1

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen, inkl. den zugehörigen Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung, eingeteilt.

Zonen

		ES
Kernzone I	KI	III
Kernzone II	KII	III
Quartiererhaltungszone	QEZ	II
Zentrumszone	Z	III
Wohnzonen:		
Eingeschossige Wohnzone Ost	W1 Ost	II
Eingeschossige Wohnzone West	W1 West	II
Zweigeschossige Wohnzone	W2	II
Dreigeschossige Wohnzone	W3	II
Viergeschossige Wohnzone	W4	II
Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	III
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	III
Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG4	III
Gewerbezone	G	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe	III
Erholungszone	E	*

* gemäss Eintrag im Zonenplan

Art. 2

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen sind folgende Pläne massgebend:

Massgebende Pläne

- a) Zonenplan 1:5000
- b) Kernzonenpläne 1:1000
- c) Ergänzungspläne für Waldabstandslinien 1:500

2. Bauzonen

2.1 Kernzonen

Kernzone I

Art. 3

Zweck,
Nutzweise ¹ Die Bestimmungen der Kernzone I bezwecken die Erhaltung des Städtlis und eine gute Einpassung von Um- und Neubauten. Sie gelten mit einzelnen Ausnahmen auch für den Bereich der Dorfstrasse.

² Maximal mässig störende Betriebe sind zugelassen.

³ Die charakteristischen Merkmale des schutzwürdigen Ortsbildes sind zu bewahren. Die herkömmliche Gestaltung von Dach, Fassaden und Umgebung ist zu erhalten.

Art. 4

Umbau und
Ersatzbauten ¹ Die im Kernzonenplan schwarz umrandeten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes verträglich sind und die Verkehrssicherheit gewahrt ist.

² Die übrigen Gebäude dürfen entweder unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Art. 5 ersetzt werden.

Art. 5

Neubauten ¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2
Gebäudehöhe	max. 7 m
Gebäudelänge	max. 30 m
Gebäudebreite	max. 14 m
Grenzabstand	min. 3.5 m

Neubauten haben sich mit ihrem Gebäudeprofil und Erscheinungsbild gut in die Umgebung einzuordnen.

² Unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und der genügenden Einordnung dürfen die Abstände gemäss § 265 i.V. mit § 267 PBG unterschritten werden.

Art. 6

Gebäudeabstand Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Art. 7

¹ Hauptgebäude haben allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35 – 45° aufzuweisen. Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet. Die Dächer sind mit Tonziegeln nach denkmalpflegerischen Grundsätzen einzudecken.

Dachgestaltung

² Dachrandabschlüsse sind in der herkömmlichen Art auszubilden.

³ Einzelne Dachaufbauten sind als Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppgauben zulässig, sofern sie sich gut in die Dachfläche eingliedern und sich auf das erste Dachgeschoss beschränken. Sie sind unterhalb des Firstes anzusetzen und dürfen die Trauflinie nicht unterbrechen. Ihre Masse sind wie folgt beschränkt:

Giebellukarnen	Frontfläche max. 2.2 m ²
Schleppgauben	Frontfläche max. 2.0 m ²
	Fronthöhe max. 1.0 m
Ochsenaugen	Frontfläche max. 0.5 m ²

⁴ Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht gestattet.

Art. 8

¹ Das Mauerwerk ist zu verputzen. Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Fassadengestaltung

² Riegelfassaden sind, wenn immer möglich, zu erhalten.

³ Die Fenster zu Wohnräumen haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Es sind zweiflügelige Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein zu verwenden. Sprossenteilung kann verlangt werden. Die Zusammenfassung zu Fenstergruppen und Reihenfenstern ist in der herkömmlichen Weise vorzunehmen.

⁴ Die Gestaltung von Fensterläden, Haustüren und Aussentreppen hat sich dem Gebäude anzupassen.

⁵ Balkone sind nur auf der Traufseite zulässig und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen.

⁶ Eigenreklamen, auch freistehende, müssen in ihren Ausmassen und ihrer Gestaltung zurückhaltend sein und dürfen keine grellen oder reflektierenden Farben aufweisen. Das Aufstellen von Plakatwänden und das Anbringen von Leuchtreklamen ist im Städtli nicht zulässig. Fremdreklamen sind nicht zulässig.

Art. 9

¹ Am gewachsenen Terrain sind nur geringfügige Veränderungen zulässig. Vorgärten sind zu erhalten.

Umgebungsgestaltung

² Mauern und Einfriedungen sind in herkömmlicher Weise zu gestalten.

³ Im Städtli kann die Pflasterung von Vorplätzen verlangt werden.

⁴ Die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge kann im Städtli untersagt werden, sofern die Gemeinde angemessen Ersatz anbietet.

⁵ Bei Veränderungen von Strassen- und Platzräumen, mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten, sowie bei Fahrzeugabstellplätzen sind die Massstäblichkeit, die Materialien und der Charakter der herkömmlichen Gestaltung zu berücksichtigen.

⁶ Markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Kernzone II

Art. 10

Zweck und
Nutzweise

¹ Die Bestimmungen der Kernzone II bezwecken, für den Umgebungsbereich des Städtlis und für den Weiler Wildsberg ein dörfliches Erscheinungsbild zu erreichen und zu erhalten.

² Es sind maximal mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 11

Umbau und
Ersatzbauten

¹ Die im Kernzonenplan schwarz umrandeten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Unterschützstellungen bleiben vorbehalten. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes verträglich sind und die Verkehrssicherheit gewahrt ist.

² Die übrigen Gebäude herkömmlicher Bauart dürfen entweder unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Art. 12 ersetzt werden.

Art. 12

Neubauten

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Ausnutzungsziffer	max. 55 %
Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2
Gebäudehöhe	max. 7 m
Gebäuelänge	max. 30 m
Gebäudebreite	max. 18 m
Firsthöhe	max. 6.5 m

Grosser Grenzabstand	min. 6 m
Kleiner Grenzabstand	min. 3.5 m

² Unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und der genügenden Einordnung dürfen die Abstände gemäss § 265 i.V. mit § 267 PBG unterschritten werden.

Art. 13

Der grosse Grenzabstand gilt für die beiden am meisten gegen Süden gerichteten Gebäudeseiten, der kleine Grenzabstand für die übrigen Gebäudeseiten.

Messweise des Grenzabstandes

Art. 14

Der kleine Grenzabstand ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge und der grosse Grenzabstand bei Fassaden von mehr als 18 m Länge um einen Fünftel der Mehrlänge heraufzusetzen.

Mehrlängenzuschlag

Art. 15

Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Gebäudeabstand

Art. 16

¹ Hauptgebäude haben allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35 – 40° aufzuweisen. Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.

Dachgestaltung

² Dachrandabschlüsse sind in der herkömmlichen Art auszubilden.

³ Dachaufbauten sind als Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppgauben zulässig. Sie sind auf das erste Dachgeschoss zu beschränken und haben sich bezüglich Proportionen und Materialwahl gut in die Dachlandschaft einzupassen. Sie dürfen insgesamt nicht länger als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge sein.

⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster von max. 0.5 m² Lichtfläche sind zulässig, sofern sie sich auf das erste Dachgeschoss beschränken und sich gut in die Dachfläche eingliedern.

Art. 17

¹ Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Fassadengestaltung

² Balkone sind auf der Traufseite und auf der Giebelseite zulässig, sofern sie weder Traufe noch Dachrand überragen.

Umgebungsgestaltung **Art. 18**
Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind am gewachsenen Terrain nur geringfügige Veränderungen zulässig.

2.2 Quartiererhaltungszone

Gebietscharakter **Art. 19**
¹ Das Quartier zeichnet sich durch die stufenartig, nach Nordosten ansteigenden Mehrfamilienhäuser aus, welche mehrheitlich in Zeilenbauweise erstellt worden sind. Die Aussenräume sind als grossflächige, zusammenhängende Freiflächen mit parkähnlichem Charakter gestaltet.

Zweck ² Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung sowie Ergänzung der bestehenden Bebauung und Aussenräume.

Nutzweise **Art. 20**
Es sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zulässig.

Grundmasse **Art. 21**
¹ Grundgrenzabstand
– Kleiner Grenzabstand 5 m
– Grosser Grenzabstand 12 m

² Der grosse Grenzabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Gebäudelängsseite.

³ Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Quartiererhaltungszone muss der Grundgrenzabstand um das Mass des Mehrlängenzuschlags gemäss Art. 27 Abs. 1 heraufgesetzt werden.

⁴ Bestehende Bauten dürfen unter Wahrung des Erscheinungsbildes um-, aus- und wiederaufgebaut werden. Die bestehende Ausnützung (Stand Dezember 2013) kann um maximal 10 % erhöht werden.

Gestaltung **Art. 22**
¹ Um- und Ersatzbauten sowie Gebäudeerweiterungen haben bezüglich kubischer Erscheinung, Fassadengestaltung und Farbgebung eine besonders gute Gesamtwirkung zu erreichen.

² Es sind nur Flachdächer zulässig. Für Besondere Gebäude sind abweichende Dachformen erlaubt.

2.3 Zentrumszone

Art. 23

Vollgeschosse	max. 2	Grundmasse
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 1	
Gebäudehöhe	max. 8.5 m	
Grenzabstand	min. 5 m	

Art. 24

Im Erdgeschoss sind keine Wohnungen zulässig. Des Weiteren sind maximal mässig störende Betriebe erlaubt.

Nutzweise

2.4 Wohnzonen/ Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 25

Grundmasse	W1	W2/WG2	W3/WG3	W4/WG4
Ausnutzungsziffer max.		40%	55%	65%
Überbauungsziffer max.	20%			
Vollgeschosse max.	1	2	3	4
Anrechenbare				
Dachgeschosse max.	1	1	1 / 2*	1
Gebäudehöhe max. m	4.5	7.5	10.5	13.5
Firsthöhe max. m	4	4.5	6.5	5
Grosser Grenzabstand min. m	8	10	10	12
Kleiner Grenzabstand min. m	3.5	4	4	5

* bei WG3

Art. 26

Der grosse Grenzabstand gilt für die beiden am meisten gegen Süden gerichteten Gebäudeseiten, der kleine Grenzabstand für die übrigen Gebäudeseiten.

Messweise des Grenzabstandes

Art. 27

¹ Der kleine Grenzabstand ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge und der grosse Grenzabstand bei Fassaden von mehr als 18 m Länge um einen Fünftel der Mehrlänge, jedoch um höchstens 5 m heraufzusetzen.

Mehrlängenzuschlag

² Bei benachbarten Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand kleiner ist als 7 m, müssen die für den Mehrlängenzuschlag massgebenden Fassadenlängen zusammengerechnet werden.

³ Die Grenzabstände dürfen unter Vorbehalt des kantonalrechtlichen Mindestabstandes je weggelassenes Vollgeschoss um 1 m herabgesetzt werden.

Herabgesetzter Grenzabstand

Art. 28

Nutzweise In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.

Art. 29

Dachgestaltung ¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind nur Schrägdächer zulässig.

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge sein. In den Zonen W1 Ost und W1 West dürfen sie zudem die Traufe nicht durchbrechen.

³ Im Schutzgebiet sind für die Belichtung von Dachgeschossen einzelne, in der Dachfläche liegende, hochrechteckige Dachflächenfenster bis max. 0.50 m² Lichtfläche zulässig.

⁴ Nicht anrechenbare Dachgeschosse im Schutzgebiet sind über die Stirnseiten zu belichten.

⁵ Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.

Art. 30

Kreuzfirstbaukörper Zwischen Kreuzfirstbaukörpern sind mindestens 7 m Abstand einzuhalten. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge sein.

Art. 31

Bauweise Die geschlossene Überbauung ist gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 32

Zone W1 Ost ¹ In der Zone W1 Ost (Tumiger-, Wildsbergstrasse) gelten folgende Bestimmungen:

- a) Die Summe der seitlichen Grenzabstände aller oberirdischen Gebäude muss je Parzelle, parallel zur Strasse gemessen, mindestens 15 m betragen.
- b) Die Gebäudelänge beträgt maximal 20 m. Werden zwei Hauptgebäude durch ein oder mehrere Besondere Gebäude aneinander gebaut, so definiert sich die Gebäudelänge durch Addition aller Gebäude.

Zone W1 West ² In der Zone W1 West (Grafenwiesen-, Sandacherweg) gelten folgende Bestimmungen:

- a) Flachdächer sind zulässig. Schrägdächer sind bis zu einer Neigung von max. 30° gestattet.
- b) Die Gebäudelänge beträgt maximal 20 m. Werden zwei Hauptgebäude durch ein oder mehrere Besondere Gebäude aneinander gebaut, so definiert sich die Gebäudelänge durch die Addition aller Gebäude.

Art. 33

¹ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind maximal mässig störende Betriebe zulässig.

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung

² Zur Förderung dauernd gewerblich genutzter Gebäudeteile gelten folgende Bestimmungen:

- a) Die zulässige, anrechenbare Geschossfläche erhöht sich um die dauernd gewerblich genutzte Fläche, jedoch nicht mehr als um einen Fünftel.
- b) Für überhöhte Erdgeschosse von mind. 3.5 m Raumhöhe darf die Gebäudehöhe um maximal 1 m erhöht werden.
- c) Der minimale Grenzabstand beträgt für das ganze Gebäude 3.5 m.
- d) Es kommt kein Mehrlängenzuschlag zur Geltung.

Art. 34

Geländeveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen.

Geländeveränderungen

2.5 Gewerbezone

Art. 35

Baummassenziffer

max. 3.5 m³/m²

Massvorschriften

Freiflächenziffer

min. 15 %

Gesamthöhe*

max. 16 m

Bereich mit grösserer Gesamthöhe gemäss Zonenplan*

max. 22 m

Grenzabstand gegenüber Nachbargrundstücken

min. 10 m

* Gebäude- und Firsthöhe zusammen (Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten dürfen diese Höhe übersteigen)

Art. 36

Mindestens zwei Drittel der Freifläche sind zusammenhängend zu gestalten.

Freiflächengestaltung

Art. 37

¹ In der Gewerbezone sind maximal mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig.

Nutzweise

² Fachmärkte, Einkaufszentren und Grossläden (gemäss § 4 Abs. 1 BBV II) mit einer Verkaufsfläche von über 1'000 m² sind nicht zulässig.

Art. 38

Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

Bauweise

2.6 Zonen für öffentliche Bauten

Art. 39

Massvorschriften Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

2.7 Erholungszonen

Art. 40

Nutzweise ¹ Bauten und Anlagen sind soweit zulässig, als sie folgenden Zonen Zwecken entsprechen:

<i>Gebiet</i>	<i>Zonen zweck</i>
E1 Freizeit- und Sportzentrum	Hallen- und Freilandsportarten
E2 Awandel	Friedhof
E3 Garnhänki-Wiese	Spielwiese ohne feste Bauten
E4 Ocht	Familiengärten und Allmend

² Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.

³ Gegenüber privaten Grundstücken sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

⁴ In der Zone E4 sind nur Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, bis zu einer grössten Höhe von 2.0 m und einer maximalen Grundfläche von 4.0 m² zulässig. Arealintern gelten keine Grenz- und Gebäudeabstände.

3. Weitere Bestimmungen

Art. 41

Aussenantennen ¹ Im Geltungsbereich der Schutzverordnung Greifensee ist die Errichtung von neuen und die Erweiterung von bestehenden Aussenantennen nicht gestattet, sofern gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

² In den übrigen Gebieten haben sich Aussenantennen hinsichtlich ihrer Erscheinung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen.

Mobilfunkantennen ³ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen. In der Gewerbezone, in der Erholungszone E1 «Freizeit- und Sportzentrum» und in der Zone für öffentliche Bauten sind überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig.

⁴ Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Gewerbezone, Erholungszone E1 «Freizeit- und Sportzentrum»
2. Priorität: Zonen für öffentliche Bauten
3. Priorität: Zentrumszonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

⁵ Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den übrigen Wohn- und Erholungszone zulässig.

⁶ In den Kernzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.

Art. 42

¹ Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ohne Einfluss auf die Abstands- und Gebäudehöhenvorschriften zulässig und haben sich gut einzuordnen.

Sonnenenergieanlagen

² In der Kernzone K1 sind sie nicht erlaubt.

³ Im Schutzgebiet dürfen nur minimal reflektierende Materialien verwendet werden.

Art. 43

¹ Maximal ein anrechenbares Untergeschoss ist in allen Zonen zulässig. Davon ausgenommen sind Bauten im Ortsbildperimeter von kantonaler Bedeutung.

Untergeschosse

² In der Zone W1 Ost dürfen anrechenbare Untergeschosse nur in Erscheinung treten, wenn die Höhendifferenz zwischen den Schnittlinien der bergseitigen und der talseitigen Fassade mit dem gewachsenen Boden mindestens 1,4 m beträgt. Ein anrechenbares Untergeschoss darf nicht mehrheitlich über dem gestalteten Boden liegen.

³ In den übrigen Zonen dürfen anrechenbare Untergeschosse mit Ausnahme von untergeordneten Abgrabungen nicht in Erscheinung treten.

⁴ Weitere Untergeschosse sind anrechenbar, wenn sie das gewachsene Terrain an einer Stelle um mehr als 1 m überragen.

Art. 44

¹ Es sind nachfolgende Abstellplätze für Personenwagen (PP) erforderlich und zulässig:

Fahrzeugabstellplätze

<i>Nutzungsart</i>	<i>für Bewohner oder Arbeitsplätze (A)</i>	<i>für Besucher und Kunden</i>
Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser	1.25 PP/Wohnung	1 PP/4 Wohnungen
Einfamilienhäuser	2 PP	1 PP
Restaurants	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Dienstleistungsbetriebe	1 PP/80 m ² , min. 0.5 PP/A	1 PP/100 m ²

Gewerbebetriebe	1 PP/150 m ² , min. 0.5 PP/A	1 PP/500m ²
-----------------	--	------------------------

Bruchteile über 0.5 sind aufzurunden.

² Massgebend sind die zum Wohnen und Arbeiten nutzbaren Flächen inklusive zugehörigen Erschliessungsflächen in Voll-, Unter- und Dachgeschossen pro Gebäude bzw. pro Überbauung.

³ Für andere Nutzweisen wird die erforderliche Zahl der Fahrzeugabstellplätze basierend auf den jeweils gültigen VSS-Normen festgelegt.

⁴ Bei Mehrfamilienhäusern sind die Besucherparkplätze zu bezeichnen.

⁵ Garagenvorplätze sind an die Parkplatzzahl anrechenbar, sofern sie nicht von Dritten als Fahrbahn oder Manövrierfläche benötigt werden.

⁶ In der Gewerbezone reduziert sich die Zahl der erforderlichen Abstellplätze infolge der guten öffentlichen Verkehrserschliessung um einen Viertel.

⁷ Führt die berechnete Anzahl Abstellplätze zu offensichtlich nicht den Bedürfnissen entsprechenden Verhältnissen oder bestehen überwiegende öffentliche Interessen, kann von der vorgeschriebenen Anzahl abgewichen werden.

Art. 45

Abstellflächen

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

Art. 46

Spiel- und Ruheflächen

Für Mehrfamilienhäuser mit vier oder mehr Wohnungen sind in den Wohnzonen 20% der massgeblichen Grundfläche als Spiel- oder Ruhefläche zu gestalten.

Art. 47

Besondere Gebäude

¹ Besondere Gebäude dürfen eine grösste Höhe von 4.0 m nicht überschreiten und insgesamt bis zu 5% der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen.

² In der Kernzone K1 darf die grösste Höhe von Besonderen Gebäuden mit Flachdach maximal 3.0 m betragen.

Art. 48

Abstände

¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile haben, vorbehältlich vorhandener Baulinien gegenüber Strassen und Wegen, mindestens 3.5 m Abstand einzuhalten.

² Gegenüber der Nichtbauzone haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.

Art. 49

Die Wirkung der Baulinien bezüglich der Gebäudehöhe kommt nicht zur Anwendung.

Gebäudehöhe/Baulinien

Art. 50

¹ In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet ist die Bebauung mittels Gestaltungsplan zu regeln. Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele zu verfolgen:

Gestaltungsplan

- Architektonisch und städtebaulich besonders gute Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild, auch unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen
- Kompakte und verdichtete Bebauung
- Wohn- und mässig störende Gewerbenutzungen

² Im Gebiet «Sagi» ist zur Erhaltung und technischen Erneuerung der bestehenden Gewerbebetriebe (Sägewerk und Heizzentrale) kein Gestaltungsplan erforderlich. Zu diesem Zweck sind auch untergeordnete bauliche Erweiterungen zulässig.

Art. 51

Für die Beurteilung von Baugesuchen in Kern- und Quartiererhaltungszonen sowie im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten kann der Gemeinderat zu Lasten von Gesuchstellenden eine externe Fachperson beiziehen.

Fachgutachten

Art. 52

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

Erhebung einer Mehrwertabgabe

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 53

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Erträge kommunaler Mehrwertausgleich

4. Schlussbestimmungen

Art. 54

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Auf diesen Zeitpunkt wird die Bau- und Zonenordnung vom 27. November 2013 aufgehoben.

Inkrafttreten

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 2021.

Namens des Gemeinderates und der Gemeindeversammlung:

Die Gemeindepräsidentin:

Dr. Monika Keller

Der Gemeindevizepräsident:

Philippe Sturzenegger

