



Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 20. September 2022

Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. KS-0456 / 23 vom 26. September 2023
mit Auflagen genehmigt¹

¹ Die Genehmigung der Kernzonen Weiler wurde gemäss Beschluss der Baudirektion KS-0456 / 23 vom 26.9.2023 verweigert. Die von der Nichtgenehmigung betroffenen Artikel sind in der BZO kursiv dargestellt und grau gekennzeichnet.

Bis auf weiteres gelten Anweisungen gemäss Kreisschreiben der Baudirektion vom 17.3.2023 bzw. nach deren Inkrafttreten die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb Bauzonen, soweit diese kantonale Verordnung nicht vorgeht, die Kernzonenbestimmungen der BZO vom 19. März 2010 mit Änderung vom 27. Februar 2012.

Inhaltsverzeichnis

I. Zonenordnung	4
Zonen.....	4
Massgebende Pläne	4
II. Zonenvorschriften	5
A. Kernzone und Kernzone Weiler.....	5
Zweck und Anforderungen.....	5
Gestaltungsanforderungen.....	5
Nutzweise	5
Umbauten und Ersatzbauten	5
Neubauten	6
Ortsbildrelevante Fassadenstellung	6
Dachgestaltung, Dachdurchbrüche, Dachfenster	6
Umgebungsgestaltung	7
Abbrüche	7
Abweichungen	7
B. Wohnzonen	8
Grundmasse	8
Nutzweise	8
C. Wohnzonen mit Gewerbeanteil	9
Grundmasse	9
Nutzweise	9
D. Gewerbebezonen	10
Grundmasse	10
Bauweise	10
Nutzweise	10
E. Zone für öffentliche Bauten	10
Grundmasse, Nutzweise.....	10
F. Freihaltezonen.....	10
Nutzweise	10
G. Erholungszonen.....	10
Erholungszone Familiengärten Ea.....	10
III. Weitere Festlegungen	11
A. Arealüberbauung	11
Zulässigkeit, Fachgutachten	11
Arealfläche.....	11
Erleichterungen.....	11
Ausnutzungsverschiebungen.....	11
Anforderungen	11
B. Ergänzende Bauvorschriften	11
Abstände bei fehlenden Baulinien	11
Grosser Grundabstand	11
Kleinbauten und Anbauten	11
Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten.....	12
Mehrlängenzuschlag.....	12
Vorspringende Gebäudeteile	12
Anrechenbare Untergeschosse	12
Geschlossene Überbauungen	12
Terrainveränderungen	12
Umgebungsgestaltung gegenüber Nichtbauzonen.....	13
Fassadenhöhe	13

Dachformen, Extensive Begrünung, Dachneigung	13
Attikageschoss	13
Fahrzeugabstellplätze, andere Nutzungsarten	13
Gesamtnutzfläche	14
Abstellflächen	14
Gemeinschaftliche Freiflächen	14
Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie.....	15
Entsorgung	15
C. Gestaltungsplanpflicht	16
Bautacherweg	16
Im Bränneli.....	16
IV. Schlussbestimmungen.....	17
Aufhebung bisherigen Rechts.....	17
Inkrafttreten.....	17

I. Zonenordnung

Art. 1

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

Zonen

	Zonenkurz- bezeichnung	Ausnützungs-/ Baumassen- ziffer	Empfind- lichkeits- stufe
a) Bauzonen			
- Kernzone	K	–	III
- <i>Kernzone Weiler</i>	<i>KW</i>	–	<i>III</i>
- 1-geschossige Wohnzone	W1/25	25 %	II
- 2-geschossige Wohnzone	W2/35	35 %	II
- 2-geschossige Wohnzone	W2/45	45 %	II
- 3-geschossige Wohnzone	W3/60	60 %	II
- 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG2/45	45 %	III
- 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG3/60	60 %	III
- Gewerbezone	G1	5 m ³ /m ²	III
- Gewerbezone	G2	7 m ³ /m ²	III
- Zone für öffentliche Bauten	ÖB	–	*
b) Weitere Zonen			
- Erholungszone Familiengärten	Ea _{komm}	–	III
- Kommunale Freihaltezone	F _{komm}	–	*
- Kantonale Freihaltezone	F _{kant}	–	–
- Komm. Landwirtschaftszone	L _{komm}	–	III
- Kant. Landwirtschaftszone	L _{kant}	–	III
- Reservezone	R	–	–

Die Kernzonen Weiler sind gemäss Beschluss der Baudirektion KS-0456 / 23 der Baudirektion von der Inkraftsetzung ausgenommen.

* Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Zonenplan festgelegt.

Art. 2

¹ Für die Abgrenzungen der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.

Massgebende Pläne

² Für die Kernzonen *und die Kernzonen Weiler* gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000.

Die Kernzonenpläne für die Kernzonen Weiler sind von Inkraftsetzung ausgenommen.

³ Für die Waldabstandslinien gelten die Waldabstandslinienpläne in den Massstäben 1:500 bzw. 1:1'000.

⁴ Kernzonen- und Waldabstandslinienpläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen betreffen, dem allgemeinen Zonenplan vor.

⁵ Die rechtsverbindlichen Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes mit der dazugehörenden Verordnung liegen bei der Baubehörde auf.

⁶ Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der entsprechende Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster).

II. Zonenvorschriften

A. Kernzone und Kernzone Weiler

Art. 3

¹ Die Kernzone bezweckt, die historischen Ortskerne in ihrer ortsbaulichen Ausprägung zu bewahren und qualitätsvoll und zeitgemäss zu ergänzen. Sie soll ortsbildgerechte Um- und Neubauten gewährleisten. Dabei sind die ortstypischen Besonderheiten möglichst zu erhalten respektive bei Neubaupvorhaben zeitgemäss zu adaptieren.

Zweck und Anforderungen

² Die Kernzone Weiler (KW) bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Kleinsiedlungen. Die heutige Erscheinung und Identität sind beizubehalten. Sie soll ortsbildgerechte Umbauten und eine schonungsvolle Umgebungsgestaltung mit Bezug zur Landschaft gewährleisten.

Art. 3 Abs. 2 von Inkraftsetzung ausgenommen.

Art. 4

¹ An sämtliche Bauvorhaben werden erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.

Gestaltungsanforderungen

² Bauten und Anlagen haben sich in Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung gut in das Ortsbild einzufügen.

³ Die Gestaltung von Ersatzbauten von ortsbildprägenden Bauten (rote Gebäude) muss über eine ortsbauliche Analyse hergeleitet werden und eine für das Ortsbild zumindest gleichwertige Lösung ergeben.

⁴ Um zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben in das Ortsbild passt, holt die Gemeinde in der Regel ein Gutachten einer qualifizierten und neutralen Fachperson ein. Sie kann ein Modell mit Einbezug der Nachbargebäude verlangen.

⁵ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen sowie die Vorgaben des übergeordneten Rechts, namentlich die Gewässerschutzgesetzgebung.

Art. 5

¹ In der Kernzone sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Nutzweise

² In dem im Kernzonenplan Maur bezeichneten Zentrumsbereich ist mindestens der zum öffentlichen Raum zugewandte Teil der Erdgeschosse gewerblich zu nutzen.

Art. 6

¹ Bestehende Gebäude werden gemäss den Kernzonenplänen nach ihrer Bedeutung für das Ortsbild in folgende Kategorien eingeteilt:

Umbauten und Ersatzbauten

- Ortsbildprägende Bauten (rot bezeichnet)
- Übrige Bauten (grau bezeichnet).

² Die in den Kernzonenplänen rot eingetragenen Gebäude sind in Bezug auf die Stellung und die räumliche Ausprägung für das Erscheinungsbild des Ortskerns wichtig. Diese Bauten dürfen grundsätzlich ungeachtet von den kommunalen und kantonalen Massvorschriften für Neubauten unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Anbauten sowie geringfügige Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform sind zulässig, soweit diese nicht gegen die Interessen des Ortsbildschutzes, des Gewässerschutzes

oder der Verkehrssicherheit verstossen. Grössere Abweichungen können, gestützt auf Art. 12, bewilligt werden oder wenn der Raumbedarf eines Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.

³ Die in den Kernzonenplänen grau eingetragenen übrigen Gebäude dürfen, ungeachtet der kommunalen und kantonalen Massvorschriften für Neubauten, nur unter Wahrung der Lage und kubischen Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform können unter Wahrung nachbarlicher Interessen gestattet werden. Bei grösseren Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil gelten die Bestimmungen für Neubauten.

Art. 7

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Neubauten

a) Vollgeschosszahl ¹⁾	max.	3
b) Anrechenbare Dachgeschosse ¹⁾	max.	1
c) Untergeschosszahl ²⁾	max.	1
d) Gebäudelänge ¹⁾	max.	30.00 m
e) Fassadenhöhe (traufseitig gemessen) ¹⁾	max.	9.50 m
f) Fassadenhöhe giebelseitig ¹⁾		14.50 m
g) Grosser Grundabstand	min.	6.00 m
h) Kleiner Grundabstand	min.	4.00 m

¹⁾ unter Vorbehalt Ziffer 2

²⁾ gemäss Ziffer 3

² Innerhalb des im Kernzonenplan Maur bezeichneten Ortsbildschutzperimeters ist die Geschossigkeit, Höhenentwicklung und Gebäudelänge der Bauten über eine ortsbauliche Analyse herzuleiten und auf das bauliche Umfeld abzustimmen.

³ Innerhalb des im Kernzonenplan Maur bezeichneten Zentrumsbereichs darf für Verkaufsnutzungen ein anrechenbares Untergeschoss realisiert werden.

⁴ In den Kernzonen sind Kleinbauten und Anbauten zulässig. Sie haben sich bezüglich Dimensionen, Gestaltung und Massstäblichkeit gut in das Ortsbild einzufügen.

⁵ In den Kernzonen Weiler sind ausser Um- und Ersatzbauten gemäss Art. 6 und einzelnen Kleinbauten und Anbauten keine Neubauten zulässig.

Art. 7 Abs. 5 von Inkraftsetzung ausgenommen.

Art. 8

Um- und Ersatzbauten haben die im Kernzonenplan bezeichneten ortsbildrelevanten Fassadenstellungen zu übernehmen. Es gilt ein Anordnungsspielraum von 1.00 m. Grössere Abweichungen können, gestützt auf Art. 12, bewilligt werden.

Ortsbildrelevante Fassadenstellung

Art. 9

¹ Dächer sind bezüglich Grösse, Neigung und Firstrichtung schonungsvoll in das bestehende Umfeld zu integrieren.

² Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung (30 bis 40°) aufzuweisen. Der Ortgang ist herkömmlich ohne Ortgangziegel auszubilden.

³ Die Hauptfirstrichtung muss in der Regel parallel zur Hauptfassade verlaufen.

Dachgestaltung,
Dachdurchbrüche,
Dachfenster

⁴ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

⁵ Die Gesamtfläche aller Dachaufbauten und Dachfensterflächen darf 12 % der Dachflächenansicht nicht übersteigen. Bei Giebellukarnen wird das Giebeldreieck nicht mitgerechnet.

⁶ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

⁷ Dachflächenfenster sind nur vereinzelt zulässig. Sie dürfen eine Grösse von max. 0.50 m² Lichtfläche aufweisen.

Art. 10

¹ Die Umgebungsflächen sind in ihrem Charakter zu erhalten und situationsgerecht zu gestalten und zu begrünen. Kernzonentypische Freiraumelemente wie Vorgärten, Zäune und dergleichen sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. sinngemäss zu ergänzen und weiterzuführen. Am massgebenden Terrainverlauf sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

Umgebungsgestaltung

² Die im Kernzonenplan schematisch abgegrenzten Strassen, Hof-, Platz- und Übergangsbereiche sind als Bestandteil des Ortsbildes in ihrem Charakter zu erhalten respektive gestalterisch aufzuwerten. Es sind kernzonentypische Materialien und Bepflanzungen zu verwenden. Die Übergangsbereiche auf den Baugrundstücken bewirken kein Bauverbot.

³ Die im Kernzonenplan schematisch abgegrenzten Freiräume sind als prägende Elemente des Ortsbildes zu erhalten. Sie dürfen nicht mit oberirdischen Gebäuden überbaut oder als Abstellplätze genutzt werden. Örtliche Abweichungen können bewilligt werden. Bauliche Einfriedungen dürfen in der Regel nicht höher als 1.00 m sein.

⁴ Für die Begrünung sind standortgerechte, ortsbildtypische Pflanzen zu verwenden.

⁵ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten. Das Fällen ist bewilligungspflichtig. Bei Abgang oder Fällung ist an geeigneter Lage ein alterungsfähiger Ersatz zu schaffen.

⁶ Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind möglichst unauffällig einzugliedern. Tiefgaragenrampen sind in der Regel einzuhausen oder in Gebäude zu integrieren.

Art. 11

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

Abbrüche

² Der Abbruch kann bewilligt werden, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 12

¹ Bei Projekten mit besonders guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität können unter Vorbehalt der Grundmasse nach Art. 7 Abs. 1 lit. a) bis f) Abweichungen von den Kernzonenvorschriften und vom Kernzonenplan bewilligt oder angeordnet werden.

Abweichungen

² Solche Projekte setzen eine zustimmende Beurteilung einer von der Gemeinde bestimmten, ortsbaulich qualifizierten Fachperson voraus.

B. Wohnzonen

Art. 13

		W1/25	W2/35	W2/45	W3/60	
Ausnützungsziffer		25 %*	35 %	45 %	60 %	
Grünflächenziffer	min.**	40 %	40 %	40 %	40 %	
Vollgeschosszahl		1	2	2	3	
Dachgeschosszahl		1	1	2	2	
Untergeschosszahl		1	1	1	1	
Gebäuelänge	max.	25.00 m	25.00 m	30.00 m	40.00 m	
Fassadenhöhe (generelles Mass)	max.	5.40 m	7.50 m	7.50 m	10.50 m	
Grosser Grundabstand	min.	10.00 m	10.00 m	8.00 m	10.00 m	
Kleiner Grundabstand	min.	6.00 m	6.00 m	4.00 m	6.00 m	

Grundmasse

* Siehe Art. 34 BZO

** Die Baubehörde kann in begründeten Fällen tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden.

¹ Bei Gebäuden mit einem Schrägdach erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe (generelles Mass) um das sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Mass, höchstens aber um 5.00 m.

² Bei Attikageschossen erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe (generelles Mass) auf den fassadenbündigen Seiten um höchstens 3.30 m.

³ Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine zu mindestens 70 % offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (generelles Mass) um 1.00 m erhöht werden.

Art. 14

Zulässig sind Wohnen und höchstens nicht störende Betriebe.

Nutzweise

C. Wohnzonen mit Gewerbeanteil

Art. 15

		WG2/45	WG3/60	Grundmasse
Ausnutzungsziffer		45 %	60 %	
Grünflächenziffer	min.*	40 %	40 %	
Vollgeschosszahl		2	3	
Dachgeschosszahl		2	2	
Untergeschosszahl		1	1	
Gebäuelänge	max.	45.00 m	45.00 m	
Fassadenhöhe (generelles Mass)	max.	8.10 m	11.40 m	
Grosser Grundabstand	min.	8.00 m	10.00 m	
Kleiner Grundabstand	min.	4.00 m	6.00 m	

* Die Baubehörde kann in begründeten Fällen tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden.

¹ Bei Gebäuden mit einem Schrägdach erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe (generelles Mass) um das sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Mass, höchstens aber um 5.00 m.

² Bei Attikageschossen erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe (generelles Mass) auf den fassadenbündigen Seiten um höchstens 3.30 m.

³ Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine zu mindestens 70 % offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (generelles Mass) um 1.00 m erhöht werden.

Art. 16

Zulässig sind Wohnen und höchstens mässig störende Betriebe.

Nutzweise

D. Gewerbebezonen

Art. 17

		G1	G2	Grundmasse
Baumassenziffer		5 m ³ /m ²	7 m ³ /m ²	
Grünflächenziffer	min.*	20 %	20 %	
Fassadenhöhe	max.	10.50 m	10.50 m	
Gesamthöhe	min.	13.50 m	13.50 m	
Grundabstand**	min.	5.00 m	5.00 m	

* Die Baubehörde kann in begründeten Fällen tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden.

** Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Abstände der betreffenden Zone einzuhalten, sofern diese einen grösseren Abstand verlangen.

Art. 18

Die geschlossene Bauweise ist ohne Beschränkung der Gebäudelänge gestattet. Für den Grenzbau gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Bauweise

Art. 19

Es sind höchstens mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Nutzweise

E. Zone für öffentliche Bauten

Art. 20

¹ Für die Zone ÖB gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Grundmasse,
Nutzweise

² Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Abstände der betreffenden Zone einzuhalten.

F. Freihaltezonen

Art. 21

¹ Für die Freihaltezonen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Nutzweise

² In den Freihaltezonen sind keine Gebäude zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Freihaltezone mit dem Friedhof im Ortsteil Maur.

G. Erholungszonen

Art. 22

¹ In der Erholungszone Ea sind Familiengärten mit den für deren Betrieb und Bewirtschaftung nötigen Bauten, Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Erholungszone
Familiengärten Ea

² Gartenhäuser dürfen inkl. Geräteraum eine Fläche von maximal 10.00 m² und eine grösste Höhe von 3.00 m nicht überschreiten. Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten.

III. Weitere Festlegungen

A. Arealüberbauung

Art. 23

¹ Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig, ausser in der Kernzone und Wohnzone W1.

Zulässigkeit,
Fachgutachten

² Für die Beurteilung von Arealüberbauungen ist zu Lasten der Bauherrschafft ein externes Fachgutachten einzuholen.

Art. 24

Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m².

Arealfläche

Art. 25

Die zonengemässe Ausnutzungsziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

Erleichterungen

Art. 26

Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnutzungsver-schiebungen im Ausmass von +/- 10 % zulässig.

Ausnutzungs-
verschiebungen

Art. 27

¹ Arealüberbauungen haben die Anforderungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen.

Anforderungen

² Arealüberbauungen setzen eine zustimmende Beurteilung einer von der Gemeinde bestimmten, ortsbaulich qualifizierten Fachperson voraus.

B. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 28

¹ Fehlen Baulinien, so haben Bauten einen Abstand von 6.00 m gegenüber Strassen und von 3.50 m gegenüber Plätzen und Wegen aufzuweisen.

Abstände bei fehlenden
Baulinien

² Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten haben einen Abstand von 2.00 m gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen aufzuweisen, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Bei Garagen bleiben die Bestimmungen über den Garagenvorplatz gemäss PBG vorbehalten.

³ Der Gemeinderat kann bei Bauten gemäss Abs. 1 und Abs. 2 an Wegen und Plätzen ohne bedeutende Werkleitungen geringere Abstände bewilligen.

Die Kernzonen Weiler sind gemäss Beschluss der Baudirektion KS-0456 / 23 der Baudirektion von der Inkraftsetzung ausgenommen.

⁴ In der Kernzone *und der Kernzone Weiler* kann das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

Art. 29

Der grosse Grundabstand gilt für die Hauptwohnseite im Sektor Südost bis Südwest.

Grosser Grundabstand

Art. 30

¹ Für Kleinbauten und Anbauten beträgt der Grenzabstand 50 % der Fassadenhöhe, sofern sie nicht mit Zustimmung des Nachbarn näher an der Grenze oder als Grenzbau erstellt werden.

Kleinbauten und
Anbauten

² Für freistehende, angebaute oder vorspringende Garagen, Autounterstände und überdeckte Garagenzufahrten mit mehr als 50 m² Nebennutzfläche, deren Gesamthöhe 4.00 m, bei Schrägdächern 5.00 m, nicht überschreitet, gelten die Bestimmungen für Kleinbauten und Anbauten dieser BZO.

Art. 31

Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gilt ein Grenzabstand von 1.00 m, sofern sie nicht mit Zustimmung des Nachbarn näher an der Grenze oder als Grenzbau erstellt werden.

Unterirdische Bauten und
Unterniveaubauten

Art. 32

¹ Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18.00 m lange Fassaden; er beträgt 1/3 der Mehrlänge, höchstens aber 6.00 m.

Mehrlängenzuschlag

² Beträgt der Abstand zwischen zwei Bauten weniger als 7.00 m, so werden die Bauten bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages als Einheit, inkl. Zwischenabstand, betrachtet.

Art. 33

Überschreiten vorspringende Gebäudeteile, ausgenommen Dachvorsprünge, ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts, erhöht sich der Grenzabstand beziehungsweise der Strassen- oder Wegabstand mit Bezug auf die betreffende Fassadenflucht um das höchste Mass, um das die vorspringenden Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen.

Vorspringende
Gebäudeteile

Art. 34

Wird in der Wohnzone W1 auf den Bau eines anrechenbaren Untergeschosses verzichtet, beträgt die zulässige Ausnützungsziffer 30 %.

Anrechenbare
Untergeschosse

Art. 35

¹ Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

Geschlossene
Überbauungen

² Mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Anbau an bestehende Hauptgebäude ist der Grenzbau zulässig.

³ Kleinbauten und Anbauten werden nicht mitgerechnet.

Art. 36

¹ Abgrabungen gegenüber dem massgebenden Terrain sind bis maximal 0.50 m Höhe und bis maximal zur Hälfte der Gebäudeabwicklung erlaubt. Ab einer Hangneigung von mindestens 10 % im Gebäudebereich dürfen die Abgrabungen 1.00 m betragen. Tiefgaragenzufahrten und Hauszugänge sind von dieser Abgrabungsbestimmung ausgenommen.

Terrainveränderungen

² In den eingeschossigen Wohnzonen W1 sind Abgrabungen nur soweit zugelassen, als dadurch die maximal zulässige Fassadenhöhe sichtbar wird. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

³ Das gestaltete Terrain (Stützmauern, Böschungen, Aufschüttungen und dergleichen) darf das massgebende Terrain um höchstens 1.50 m, im Lot gemessen, überragen. Garagenzufahrten und Hauszugänge sind davon ausgenommen. Liegen besondere Umstände vor, kann die Baubehörde Abweichungen bewilligen.

Art. 37

¹ Gegenüber Nichtbauzonen darf das gewachsene Terrain innerhalb des jeweiligen Grenzabstands um höchstens 0.50 m aufgeschüttet oder abgegraben werden.

Umgebungsgestaltung gegenüber Nichtbauzonen

² Mauern jeglicher Art und Höhe sind nicht gestattet.

³ Der detaillierte Umgebungsplan ist mit der Baueingabe einzureichen.

Art. 38

Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der Fassadenhöhe nicht massgebend.

Fassadenhöhe

Art. 39

¹ Es sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich besonders gut in die Umgebung einordnen.

Dachformen, Extensive Begrünung, Dachneigung

² Flachdächer von Neubauten sowie Flachdächer von neuen Garageneinfahrten mit einer Neigung kleiner als 10° sind ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder für die Sonnenenergie genutzt werden.

³ In den Wohnzonen W1 und W2/35 beträgt die maximale Dachneigung für Sattel- und Pultdächer 35°. In den übrigen Wohnzonen ist für Sattel- und Pultdächer eine maximale Dachneigung von 45° einzuhalten.

⁴ Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2 der betreffenden Fassadenlänge sein.

⁵ Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

Art. 40

¹ Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten das vorgeschriebene Mass der Rückversetzung auf max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge unterschreiten.

Attikageschoss

² Die Dächer von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.

Art. 41

Es sind folgende Anzahl Fahrzeugabstellplätze erforderlich:

Fahrzeugabstellplätze, andere Nutzungsarten

¹ Nutzung	Bewohner/Beschäftigte	Besucher/Kunden
Einfamilienhäuser in den Wohnzonen W1 und W2 35 %	1 PP/80 m ² Gesamtnutzfläche, mindestens 1 PP/Wohneinheit (überdacht)	1 PP/4 Wohneinheiten, Garagenvorplätze sind anrechenbar
Übrige Wohngebäude	1 PP/80 m ² Gesamtnutzfläche, mindestens 1 PP/Wohneinheit (überdacht)	1 PP/4 Wohneinheiten
Büro- und Geschäftshäuser	1 PP/30 m ² Gesamtnutzfläche (überdacht)	15 % der erforderlichen PP
Gewerbebauten	1 PP/80 m ² Gesamtnutzfläche (überdacht)	15 % der erforderlichen PP

² Bei der Berechnung der Fahrzeugabstellplätze werden Bruchteile über 0.5 aufgerundet.

³ Für andere Nutzungsarten wird der massgebliche Bedarf nach Massgabe der entsprechenden Schweizer Norm (SN) des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) und unter Berücksichtigung der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs festgelegt.

⁴ In Gebieten mit einer ÖV-Gütekategorie B und C darf das nach Art. 41 Abs. 1, 2 und Abs. 3 ermittelte Mindestangebot an Abstellplätzen auf folgende Werte reduziert werden:

Bewohner	min.	80 %
Beschäftigte	min.	60 %
Besucher/Kunden	min.	80 %

⁵ Für die Anordnung und Geometrie von ober- und unterirdischen Parkplätzen ist die entsprechende Schweizer Norm (SN) des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) verbindlich.

⁶ In den Gebieten, die mindestens eine ÖV-Erschliessungsgüte C aufweisen, können bei Gebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten oder Gebäuden mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben autoarme Nutzungen von der Verpflichtung zur Erstellung von Personenwagen-Abstellplätzen teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Parkplatzbedarf mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Personenwagen-Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren oder eine kostendeckende Ersatzabgabe zu leisten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Art. 42

Die Gesamtnutzfläche (GNF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst für den dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen ohne Aussenwandquerschnitte in anrechenbaren Voll-, Dach- und Untergeschossen. In Dachgeschossen fällt die Bodenfläche unter einer lichten Höhe von 1.20 m ausser Ansatz.

Gesamtnutzfläche

Art. 43

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges oder in der Tiefgarage genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen.

Abstellflächen

Art. 44

¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhausüberbauungen mit fünf und mehr Wohneinheiten sind aufenthaltsfreundlich gestaltete, gemeinschaftliche Freiflächen mit genügend bedarfsgerechten Angeboten für unterschiedliche Altersgruppen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Ihre Fläche hat mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche (GNF) zu betragen und muss zusammenhängend sein.

Gemeinschaftliche
Freiflächen

² Die Baubehörde kann in den Kernzonen in begründeten Fällen tiefere Werte gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsgestaltung umgesetzt werden.

Art. 45

¹ Der Baumbestand ist zu schonen. Wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, können Ersatzpflanzungen verlangt werden.

² Gebüschstreifen und Gehölze entlang öffentlicher Gewässer sind zu erhalten.

³ Für eine befriedigende Einordnung ist der Strassenabstandsbereich respektive der Baulinienraum vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen. Einzelne Besucherparkplätze können bewilligt werden

⁴ Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Materialisierung und Farbgestaltung aufzuweisen. Der Siedlungsrand ist vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern und hohen Einfriedungen gestattet

⁵ Die Versiegelung des Bodens mit wasserundurchlässigen Belägen ist möglichst klein zu halten. Von versiegelten Flächen ist das Meteorwasser versickern zu lassen, sofern dies die örtlichen Verhältnisse zulassen.

Umgebungsgestaltung
und Siedlungsökologie

Art. 46

Bei allen Wohn- und Gewerbebauten sind für das Bereitstellen von Kehricht und Grüngut geeignete Plätze herzurichten.

Entsorgung

C. Gestaltungsplanpflicht

Art. 47

Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Bautacherweg hat zum Ziel:

Bautacherweg

- a) Bauten und Anlagen gut zu gestalten und schonungsvoll in die Topografie zu integrieren.
- b) Aufenthaltsfreundliche Freiflächen sicherzustellen und den Übergang zum öffentlichen Raum und zum Jörentobelbach gut zu gestalten.
- c) Eine flächeneffiziente Erschliessung sicherzustellen.
- d) Die Möglichkeiten zur Realisierung von Wohnnutzungen zu prüfen und gegebenenfalls eine mit dem Gestaltungsplan koordinierte Zonenplanrevision vorzulegen.

Art. 48

Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Bränneli hat zum Ziel:

Im Bränneli

- a) Eine ortbaulich überzeugende Überbauung und einen gut gestalteten Quartierfreiraum sicherzustellen.
- b) Die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu gewährleisten.
- c) Attraktive Erdgeschossnutzungen zu ermöglichen, die auf die Quartierbedürfnisse abgestimmt sind.

IV. Schlussbestimmungen

Art. 49

Die Bau- und Zonenordnung vom 19. März 2010 mit Änderung vom 27. Februar 2012 mit den dazugehörenden Kernzonenplänen werden aufgehoben.¹

Aufhebung bisherigen
Rechts

Art. 50

¹ Die von der Gemeindeversammlung am 20. September 2022 beschlossene Totalrevision der BZO wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

Inkrafttreten

² Alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

¹ Die Kernzonen Weiler sind gemäss Beschluss der Baudirektion KS-0456 / 23 vom 26.9.2023 von der Inkraftsetzung ausgenommen. Die von der Nichtgenehmigung betroffenen Artikel sind in der BZO kursiv dargestellt und grau gekennzeichnet.

Bis auf weiteres gelten Anweisungen gemäss Kreisschreiben der Baudirektion vom 17.3.2023 bzw. nach deren Inkrafttreten die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb Bauzonen, soweit diese kantonale Verordnung nicht vorgeht, die Kernzonenbestimmungen der BZO vom 19. März 2010 mit Änderung vom 27. Februar 2012.