



BAU- UND ZONENORDNUNG (BZO)

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 28. November 2022

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident Der Schreiber

Kurt Altenburger Manfred Hohl

Von der Baudirektion genehmigt am 20. Juli 2023

Für die Baudirektion: BDV-Nr. KS-ARE 23-0482

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt per 23. September 2023

(Beschluss Nr. 2023-146 vom 19. September 2023)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Zonen und Zonenplan	5
1.1 Massgebende Grundlagen	5
1.2 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung	5
1.3 Lärmvorschriften ausserhalb der Bauzonen	6
2 Kernzone K	6
2.1 Zweck	6
2.2 Zusätzliche Bewilligungspflicht	7
2.3 Nutzweise	7
2.4 Gestaltung, Einordnung	7
2.5 Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten	7
2.6 Geschlossene Überbauung	8
2.7 Umgebungsgestaltung	8
2.8 Grundmasse für Neubauten	9
2.9 Dachform, Dacheindeckung	9
2.10 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren	9
2.11 Fassaden- und Fenstergestaltung	10
2.12 Abstände gegenüber Strassen und Wegen	10
2.13 Erleichterungen	10
3 Wohnzonen W	11
3.1 Grundmasse	11
3.2 Berücksichtigung von Anbauten bei der Bestimmung der Gebäudelänge	11
3.3 Nutzweise	11
4 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG	12
4.1 Grundmasse	12
4.2 Berücksichtigung von Anbauten bei der Bestimmung der Gebäudelänge	12
4.3 Nutzweise	12
4.4 Reduzierter Grundabstand für Gewerbebauten	12
5 Industrie- und Gewerbebezonen IG	13
5.1 Grundmasse	13
5.2 Nutzweise	13
5.3 Verkehrsintensive Einrichtungen	13
5.4 Umgebungsgestaltung	13
6 Zone für öffentliche Bauten öB	14
6.1 Grundmasse	14

7	Freihaltezone F	14
8	Erholungszonen E	14
8.1	Gemeinsame Bestimmung	14
8.2	Erholungszone A, Freibad	14
8.3	Erholungszone B, Sport- und Freizeitanlagen	14
8.4	Erholungszone C, Familiengärten und Spielanlagen	14
8.5	Erholungszone D, Friedhof	15
9	Reservezone R	15
10	Abstände	15
10.1	Grosser und kleiner Grundabstand	15
10.2	Kleinbauten und Anbauten	15
10.3	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	15
11	Weitere Bauvorschriften	16
11.1	Fahrzeugabstellplätze	16
11.2	Spiel- und Ruheflächen	17
11.3	Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	17
11.4	Kehricht-Container und Grüngut	17
11.5	Begrünung, Siedlungsrandgestaltung	17
11.6	Umgebungsgestaltung	18
11.7	Naturgefahren	18
12	Arealüberbauungen	18
13	Gestaltungsplanpflicht	19
13.1	"Lachewäg"	19
14	Mehrwertausgleich	19
14.1	Mehrwertabgabe	19
14.2	Erträge	19
15	Inkrafttreten	19
	Anhang	20
A.	Zuordnung Nutzungen zu Nutzungsgruppen in den Industrie- und Gewerbebezonen	20
1.	Produktions- und Gewerbebetriebe:	20
2.	Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe sowie gewerbliche Sport- und Freizeitanlagen:	22

Abkürzungsverzeichnis

Kantonale Erlasse

PBG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975
ABV	Verordnung über die nähere Umschreibung der Begriffe und Inhalte der baurechtlichen Institute sowie über die Mess- und Berechnungsweisen (Allgemeine Bauverordnung) vom 22. Juni 1977
BVV	Verordnung über das baurechtliche Verfahren vom 19. April 1978 mit Anhang (Bauverfahrens-Verordnung)
BBV I	Verordnung über die ordentlichen technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen vom 6. Mai 1981 samt Anhang (Besondere Bauverordnung I)
BBV II	Verordnung über die Verschärfung oder die Milderungen von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen vom 26. August 1981 (Besondere Bauverordnung II)
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 17. März 1974
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
MAG	Mehrwertausgleichsgesetz von 28. Oktober 2019
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und über kommunale Erholungsflächen vom 20. Juli 1977 (Natur- und Heimatschutzverordnung)
VErV	Verkehrerschliessungsverordnung vom 17. April 2019

Kommunale Erlasse

Verordnung zur Fernseh- und Radio-Gemeinschafts-Antennen-Anlage Rafz
 Verordnung über die Wasserversorgung
 Verordnung über Abwasseranlagen
 Verordnung über die Abfallbewirtschaftung

Glossar

ES	Empfindlichkeitsstufe
mBGF	massgebliche Bruttogeschossfläche
Mst.	Massstab
PP	Parkplatz
VP	Veloabstellplatz
Whg.	Wohnung

Entsprechend dem Grundsatz der Gleichberechtigung von Mann und Frau gelten alle Personen- und Funktionsbezeichnungen dieser Ausführungsbestimmungen, ungeachtet der männlichen oder weiblichen Sprachform, selbstverständlich für beide Geschlechter.

Die Gemeinde Rafz erlässt gestützt auf § 45ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 in der Fassung vom 1. November 2019 und unter Vorbehalt vorgehendem eidgenössischen und kantonalen Rechts, die nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1 ZONEN UND ZONENPLAN

1.1 Massgebende Grundlagen

- 1 Folgende Pläne sind massgebend:
 - a. der Zonenplan Mst. 1:5'000
 - b. die Ergänzungspläne für die Kernzone, die Waldabstandslinien und die Gewässerabstandslinien
- 2 Die obgenannten Pläne sind Bestandteil der Bau- und Zonenordnung und können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- 3 Für die Abgrenzung der Zonen und die weiteren Festlegungen sind die genehmigten Originalpläne massgebend. Der verkleinerte Zonenplan und der verkleinerte Kernzonenplan besitzen keine Rechtsverbindlichkeit.

1.2 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung

- 1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.
- 2 Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

3	Zonenbezeichnung		ES
	Kernzone	K	III
	Wohnzone 1 Geschoss	W1	II
	Wohnzone A, 2 Geschosse	W2A	II
	Wohnzone B, 2 Geschosse	W2B	II
	Wohnzone, 3 Geschosse	W3	II
	Wohnzone, 3 Geschosse, mit Gewerbeerleichterung	WG3	III
	Wohnzone A mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2A	III
	Wohnzone B mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2B	III
	Industrie- und Gewerbezone 1	IG 1	III
	Industrie- und Gewerbezone 2	IG 2	III
	Zone für öffentliche Bauten	öB	*
	Freihaltezone	F	II
	Erholungszone A, Freibad	EA	III
	Erholungszone B, Sportanlage	EB	III
	Erholungszone C, Familiengärten und Spielanlagen	EC	III
	Erholungszone D, Friedhof	ED	II

* Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan

1.3 Lärmvorschriften ausserhalb der Bauzonen

Ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.

2 KERNZONE K

2.1 Zweck

Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung des historischen Dorfkerns und seiner charakteristischen dörflichen Umgebung. Die charakteristischen Bauten und Strassenräume sind mitsamt den zugehörigen Freiräumen in ihrer Erscheinung zu wahren und aufzuwerten.

2.2 Zusätzliche Bewilligungspflicht

- 1 Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Änderung von Fenstern, Türen und ähnlichen Fassadenteilen sind bewilligungspflichtig.
- 2 Der Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen bedarf der Bewilligung und ist nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht nachteilig beeinträchtigt wird oder ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt und die Erstellung vor dem Abbruch gesichert ist. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.
- 3 Die Neu- oder Umgestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen, Mauern und Einfriedungen oder die Änderung des Zwecks bzw. der Nutzweise sind bewilligungspflichtig.

2.3 Nutzweise

In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, Restaurants sowie Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe (ES III) gestattet.

2.4 Gestaltung, Einordnung

- 1 In der Kernzone werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des herkömmlichen Orts- und Strassenbilds beitragen.
- 2 Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in das Orts- und Strassenbild einordnen.
- 3 Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor.

2.5 Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten

- 1 Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) und der wesentlichen Elemente des bisherigen Erscheinungsbilds umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus und des Ortsbildes dienen; ferner wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, der Freihaltung von Gewässerräumen oder einer sparsamen und rationellen Energienutzung liegt. Der Gemeinderat zieht zur Beurteilung fallbezogen ein Fachgremium bei.

- 2 Die im Kernzonenplan braun eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen
 - a. unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. Veränderungen des bisherigen Erscheinungsbilds können bewilligt oder angeordnet werden, sofern sie dem Gebäudecharakter entsprechen und dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, der Freihaltung von Gewässerräumen, einer sparsamen und rationellen Energienutzung oder des Ortsbildschutzes liegt.
 - b. durch zonengemässe Neubauten gemäss Ziffer 2.8 ersetzt werden. Die Firstrichtung der Altbauten ist zu übernehmen.
- 3 Für die übrigen bestehenden Bauten gelten unter Berücksichtigung von § 357 PBG die Vorschriften für Neubauten gemäss Ziffer 2.8.
- 4 Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

2.6 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist gestattet, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Hauptgebäude angebaut wird. Es ist auf eine ortsübliche Gliederung von Fassaden und Dächern zu achten.

2.7 Umgebungsgestaltung

- 1 Die herkömmliche Erscheinung der Umgebung ist in der Regel zu erhalten und bei Neubauten zeitgemäss weiterzuentwickeln.
- 2 Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Änderungen am massgebenden Terrain, künstliche Böschungen und Stützmauern auf ein Minimum beschränkt werden.
- 3 Fahrzeugabstellplätze, Garagen und Zufahrten sind unauffällig einzugliedern. Eine Schmälerung der Vorgärten zu ihrer Erstellung ist zu vermeiden. Rampen zu Tiefgaragen sind grundsätzlich einzuhausen oder in das Hauptgebäude zu integrieren.
- 4 Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten.
- 5 Neue Reklamen, die nicht mit der gewerblichen Nutzung auf dem betreffenden Grundstück in Zusammenhang stehen, sind nicht gestattet.

2.8 Grundmasse für Neubauten

1	Vollgeschosse	max.	2
	Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1
	Anrechenbares Untergeschoss	max.	1
	Fassadenhöhe	max. m	7.50
	Gebäudelänge bei offener Überbauung	max. m	30.00
	Gebäudelänge bei geschlossener Überbauung	frei	
	Gebäudebreite	max. m	12.00
	Kleiner Grundabstand	min. m	3.50
	Grosser Grundabstand	min. m	5.00
2	Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss § 14 BBV II findet keine Anwendung.		

2.9 Dachform, Dacheindeckung

- 1 Auf Hauptgebäuden sind in der Regel nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von maximal 45° alter Teilung zulässig.
- 2 Die Dächer sind mit unglasierten Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Ortgangziegel sind nicht gestattet.
- 3 Das Dach ist in der Regel allseitig vorspringend auszugestalten. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.
- 4 Für Kleinbauten und Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet, sofern sie sich besonders gut einordnen. Dieselbe Vorschrift gilt für landwirtschaftliche Gebäude, sofern deren Gesamthöhe 6 m nicht übersteigt.

2.10 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren

- 1 Die Dachräume sind möglichst über die Giebelfassaden zu belichten.
- 2 Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Anzahl, Verteilung und Grösse haben in einem angemessenen Verhältnis zur gesamten Dachfläche zu stehen und sind auf die strukturelle Ordnung der Fassade abzustimmen. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf in der Regel durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- 3 Front und Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Dachaufbauten dürfen zusammen nicht breiter sein als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge.
- 4 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

- 5 Einzelne gut angeordnete hochrechteckige Dachflächenfenster bis maximal 0.5 m² Glaslichtfläche sind zulässig. Die Dachflächenfenster sind in die Dachfläche einzulassen. Bei rot bezeichneten Gebäuden ist die Zulässigkeit von aussenliegenden Sonnenschutzelementen im Einzelfall zu prüfen.
- 6 Im 2. Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster mit hochrechteckiger Form mit einer maximalen Glaslichtfläche von 0.30 m² gestattet.
- 7 Firstverglasungen, Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze sind zulässig, wenn sie die Anforderungen von Ziff. 2.4 erfüllen.
- 8 Bei grossflächigen Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.
- 9 Nach aussen in Erscheinung tretende technische Auf- und Anbauten auf den Dächern und an den Fassaden sind möglichst unauffällig zu gestalten.

2.11 Fassaden- und Fenstergestaltung

- 1 Bei Um- und Neubauten sind die ortstypischen Merkmale (Fenster, Türen, Balkone, Proportionen, Materialien, Farben etc.) der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen.
- 2 Die Gliederung der Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.

2.12 Abstände gegenüber Strassen und Wegen

Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, können die gesetzlichen Strassen- und Wegabstände bei kommunalen Strassen und Wegen unterschritten werden, sofern dies im Interesse des Ortsbildschutzes liegt. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

2.13 Erleichterungen

Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ gut weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen bewilligt werden. Solche Abweichungen sind rechtzeitig vor der Baueingabe zu besprechen und mit der Baueingabe schriftlich zu beantragen. Der Gemeinderat zieht zur Beurteilung fallbezogen ein Fachgremium bei.

3 WOHNZONEN W

3.1 Grundmasse

Zone		W1	W2A	W2B	W3
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	1	1	1
Vollgeschoss	max.	1	2	2	3
Anrechenbares Dachgeschoss oder Attikageschoss	max.	1	1	1	1
Ausnützungsziffer	max. %	30	37	47	67
Fassadenhöhe*	max. m	5.50	8.00	8.00	10.50
Gesamthöhe bei Gebäuden mit Schrägdächern	max. m	10.50			
Gesamthöhe bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach	max. m	8.50	11.00	11.00	13.50
Gebäuelänge**	max. m	25.00	30.00	30.00	40.00
Kleiner Grundabstand	min. m	4.00	4.00	4.00	5.00
Grosser Grundabstand	min. m	6.00	8.00	8.00	10.00

* Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach eine Brüstung nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe im Bereich dieser Brüstungen um das Mass der Brüstung, im Maximum jedoch um 0.65 m (bei geschlossenen Brüstungen) bzw. 1.10 m (bei offenen Brüstungen) erhöht werden. Solche Brüstungen dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.

** Berücksichtigung von Anbauten bei einem Zusammenbau mit Hauptgebäuden gemäss Ziff. 3.2.

3.2 Berücksichtigung von Anbauten bei der Bestimmung der Gebäuelänge

Anbauten sind bei der Bestimmung der Gebäuelänge zu berücksichtigen. Für Anbauten darf die gemäss Ziff. 3.1 zulässige Gebäuelänge um maximal 6.50 m vergrössert werden.

3.3 Nutzweise

In den Wohnzonen sind Wohnen und nicht störende Betriebe zulässig.

4 WOHNZONEN MIT GEWERBEERLEICHTERUNG WG

4.1 Grundmasse

Zone		WG2A	WG2B	WG3
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	1	1
Vollgeschosse	max.	2	2	3
Anrechenbares Dachgeschoss	max.	1	1	1
Ausnützungsziffer für				
- Wohnen	max. %	37	47	67
- Gewerbe	max. %	45	55	67
Fassadenhöhe*	max. m	7.50	7.50	10.50
Gesamthöhe bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach	max. m	11.00	11.00	13.50
Gebäudelänge**	max. m	30.00	40.00	40.00
Kleiner Grundabstand	min. m	4.00	4.00	5.00
Grosser Grundabstand	min. m	8.00	8.00	10.00

* Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach eine Brüstung nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe im Bereich dieser Brüstungen um das Mass der Brüstung, im Maximum jedoch um 0.65 m (bei geschlossenen Brüstungen) bzw. 1.10 m (bei offenen Brüstungen) erhöht werden. Solche Brüstungen dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.

** Berücksichtigung von Anbauten bei einem Zusammenbau mit Hauptgebäuden gemäss Ziff. 3.2.

4.2 Berücksichtigung von Anbauten bei der Bestimmung der Gebäudelänge

Anbauten sind bei der Bestimmung der Gebäudelänge zu berücksichtigen. Für Anbauten darf die gemäss Ziff. 4.1 zulässige Gebäudelänge um maximal 6.50 m vergrössert werden.

4.3 Nutzweise

Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

4.4 Reduzierter Grundabstand für Gewerbebauten

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2A und WG2B können für Gebäude mit höchstens 5.00 m Fassadenhöhe, die dauernd gewerblich genutzt werden, die Grundabstände auf bis zu einem Drittel der Länge der gemeinsamen Grenze auf 3.50 m reduziert werden.

5 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN IG

5.1 Grundmasse

1	Zone		IG1	IG2
	Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	5.00	6.00
	Fassadenhöhe	max. m	9.50	12.00
	Gebäuelänge	max. m	frei	frei
	Grundabstand allseitig	min. m	3.50	3.50

2 Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Bauzonen sind die Abstandsvorschriften jener Zonen einzuhalten.

3 In der Industriezone Bleiki gilt in dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet entlang der westlichen Zonengrenze ein Grundabstand von 15 m.

4 In der Gewerbezone zwischen Tannewäg und Chüewäg gilt entlang der nordwestlichen Zonengrenze ein Grundabstand von 14 m.

5.2 Nutzweise

1 Es sind höchstens mässig störende Betriebe für Produktion und Gewerbe gestattet.

2 Läden für Güter des täglichen Bedarfs mit über 800 m² Verkaufsfläche je Betrieb sind ausgeschlossen.

3 In den im Zonenplan mit «Betriebsart erleichternd» bezeichneten Gebieten sind zusätzlich Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe sowie gewerbliche Sport- und Freizeitanlagen zulässig.

4 Für die Zuordnung der einzelnen Nutzungen zu den Nutzungsgruppen "Produktions- und Gewerbebetriebe" sowie "Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe sowie gewerbliche Sport- und Freizeitanlagen" ist die Zusammenstellung im Anhang massgebend.

5.3 Verkehrsintensive Einrichtungen

Verkehrsintensive Einrichtungen sind nicht zulässig.

5.4 Umgebungsgestaltung

1 Bei der Umgebungsgestaltung sind möglichst grosse, zusammenhängende Grünbereiche zu erhalten oder anzulegen, offene Parkplätze mit unversiegelten, begrünten Oberflächen zu versehen und im Rahmen der Bepflanzung einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Zur Abschirmung angrenzender Gebiete kann eine Randbepflanzung verlangt werden.

2 Mit der Überbauung der Industrie- und Gewerbezone 1 nördlich "vor Eiche" sind am Nordrand der Zone Büsche und hochstämmige Bäume zu pflanzen, die geeignet sind, die Gewerbebauten zum Dorf hin abzudecken.

6 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN ÖB

6.1 Grundmasse

Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Bauzonen sind die Abstandsvorschriften jener Zonen einzuhalten.

7 FREIHALTEZONE F

Es gelten die Bestimmungen der §§ 39–44 und 61–64 des PBG.

8 ERHOLUNGSZONEN E

8.1 Gemeinsame Bestimmung

Für Bauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.50 m.

8.2 Erholungszone A, Freibad

In der Erholungszone EA sind ein Freibad sowie diesem Zweck dienende Bauten und Anlagen zulässig.

8.3 Erholungszone B, Sport- und Freizeitanlagen

In der Erholungszone EB sind Sport- und Freizeitanlagen sowie diesem Zweck dienende Bauten und Anlagen zulässig.

8.4 Erholungszone C, Familiengärten und Spielanlagen

- 1 In der Erholungszone EC sind Familiengärten, Pflanzflächen, eingeschossige Gartenhäuser, Spielanlagen sowie die für deren Betrieb und Bewirtschaftung notwendigen Anlagen, Einrichtungen und gemeinschaftlichen Bauten zulässig.
- 2 Pro Gartenparzelle darf nur ein Gartenhaus* mit einer Grundfläche von maximal 15 m² und einer Fassadenlänge von max. 6.00 m und einer Gesamthöhe von max. 3.00 m erstellt werden.
- 3 Die Abmessungen für gemeinschaftliche Bauten legt der Gemeinderat im Einzelfall fest.
- 4 Die Familiengarten- und Spielanlage muss mit Wasser, Abwasser und Energie erschlossen sein. Die Erschliessungskosten gehen vollumfänglich zulasten des Grundeigentümers.

* inkl. allfälligen seitlichen gedeckten Vorbereichen

8.5 Erholungszone D, Friedhof

- 1 Die Erholungszone ED dient dem Friedhof.
- 2 In der Erholungszone Friedhof sind ein Friedhof sowie diesem Zweck dienende Bauten und Anlagen zulässig.

9 RESERVEZONE R

Es gelten die Bestimmungen von § 65 PBG.

10 ABSTÄNDE

10.1 Grosser und kleiner Grundabstand

- 1 In der Kernzone K, den Wohnzonen W1, W2A, W2B und W3 sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2A, WG2B und WG3 kommt ein grosser und ein kleiner Grundabstand zur Anwendung.
- 2 Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden oder Westen gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

10.2 Kleinbauten und Anbauten

- 1 Für Kleinbauten und Anbauten beträgt der Grundabstand mindestens 1.75 m.
- 2 Dieser verminderte Grundabstand ist ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn nur bis zu einem Drittel der Länge der gemeinsamen Grenze gestattet.
- 3 Mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Anbau an bestehende Kleinbauten und Anbauten ist der Grenzbau gegenüber der Bauzone zulässig.

10.3 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Gegenüber kommunalen und privaten Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ein Strassenabstand von mind. 2.50 m.

11 WEITERE BAUVORSCHRIFTEN

11.1 Fahrzeugabstellplätze

- 1 Bei Neu- und Umbauten sowie Umnutzungen besteht die Pflicht zur Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen entsprechend der nachstehenden Tabelle. Gemischte Betriebe sind entsprechend den einzelnen Nutzungen zu unterteilen. Bruchteile von 0.5 und mehr werden am Schluss der Berechnung aufgerundet.

	Pflichtabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte	Pflichtabstellplätze für Besucher und Kunden
Wohnen	mind. 1 PP pro 80 m ² Wohnungsfläche*, jedoch mind. 1 PP pro Whg. und max. 1.5 PP pro Whg.	1 PP pro 400 m ² Wohnungsfläche*
Verkaufsgeschäfte		
- Kundenintensive Verkaufsgeschäfte	1 PP pro 150 m ² Verkaufsfläche**	1 PP pro 30 m ² Verkaufsfläche**
- Übrige Verkaufsgeschäfte	1 PP pro 200 m ² Verkaufsfläche**	1 PP pro 70 m ² Verkaufsfläche**
Gastbetriebe	1 PP pro 40 Sitzplätze	1 PP pro 6 Sitzplätze
Industrie-/ Gewerbe		
- Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe	1 PP pro 80 m ² mBGF***	1 PP pro 100 m ² mBGF***
- Übrige Dienstleistungsbetriebe	1 PP pro 80 m ² mBGF***	1 PP pro 300 m ² mBGF***
- Industrie, Gewerbe	1 PP pro 150 m ² mBGF***	1 PP pro 750 m ² mBGF***
- Lagerflächen	1 PP pro 500 m ² mBGF***	1 PP pro 5000 m ² mBGF***

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

** Die Verkaufsfläche ist die den Kunden zugängliche Fläche, inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume etc.

*** Die massgebliche Bruttogeschossfläche umfasst alle dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

- 2 Bei anderen in Abs. 1 nicht aufgeführten Nutzungen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach den Bedürfnissen im Einzelfall.
- 3 In der Kernzone und bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen kann die vorgeschriebene Zahl der Abstellplätze gestützt auf § 242 Abs. 2 PBG begrenzt werden.
- 4 In der Industrie- und Gewerbezone kann für grosse Parkieranlagen oder wesentliche Erweiterungen ab 30 Parkplätzen eine mehrgeschossige Bauweise verlangt werden.

- 5 Je nach den örtlichen Verhältnissen und der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs kann die Anzahl der Pflichtparkplätze angemessen herabgesetzt werden.

11.2 Spiel- und Ruheflächen

- 1 Beim Neubau von vier oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind besonnte Spiel- und Ruheflächen abseits vom Verkehr anzulegen.
- 2 Sie haben gesamthaft mindestens 15 % der massgeblichen Bruttogeschossflächen aufzuweisen.
- 3 Die Spiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

11.3 Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen

- 1 Die erforderliche Zahl der Abstellplätze für Zweiräder (VP) bei Mehrfamilienhäusern beträgt
- für Wohnungen 1 VP pro 40 m² Wohnungsfläche;
 - für Verkaufsgeschäfte 1 VP pro 100 m² Verkaufsfläche;
 - für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen 1 VP pro 100 m² massgebliche Bruttogeschossfläche.
- 2 Mindestens 25 % der erforderlichen Zweiradabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind witterungsgeschützt, gut zugänglich und nahe bei den Hauptzugängen anzuordnen. Zudem sind leicht zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Kinderanhänger und Zweiräder bereitzustellen.

11.4 Kehricht-Container und Grüngut

- 1 Für Wohnhäuser ab vier Wohnungen sind geeignete Plätze für Kehricht und Grüngut herzurichten.
- 2 Der Gemeinderat kann für Industrie und Gewerbe, je nach Umfang des Kehrichtanfalls, ebenfalls Container vorschreiben.

11.5 Begrünung, Siedlungsrandgestaltung

- 1 Es sind möglichst grosse, zusammenhängende Grünbereiche anzulegen oder zu erhalten.
- 2 Stützmauern und Böschungen sind möglichst naturnah zu gestalten, so dass eine artgerechte Bepflanzung und Pflege ermöglicht wird.
- 3 Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Fläche von 100 m² sind zu begrünen, ausgenommen begehbare Terrassen oder Flächen, welche für alternative Energien genutzt werden.

- 4 Am Siedlungsrand gelten bezüglich Bebauung und Umgebungsgestaltung erhöhte Anforderungen. Bauten und Anlagen haben eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen und haben sich gegen den Siedlungsrand hin abzustufen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern, Stützmauern oder dichten Einfriedungen gestattet. Der Siedlungsrand ist angemessen zu bepflanzen.

11.6 Umgebungsgestaltung

- 1 Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend einzusetzen. Sie sind ansprechend zu gestalten und harmonisch in den natürlichen Geländeverlauf einzupassen.
- 2 Das massgebende Terrain darf in den Bauzonen, ausser in der Kernzone K und den Industrie- und Gewerbebezonen, um höchstens 1.00 m abgegraben bzw. aufgeschüttet werden. In der Kernzone K und in den Industrie- und Gewerbebezonen wird jeweils individuell entschieden. In Hanglagen ab 10 % Neigung darf pro 1 % zusätzlicher Hangneigung 10 cm zusätzlich abgegraben bzw. aufgeschüttet werden.
- 3 Die sichtbare Höhe von Stützmauern beträgt maximal 1.50 m. Bei grösseren Höhen hat eine Abtreppe mit begrünten Zwischenstufen zu erfolgen.
- 4 Von den Beschränkungen gem. Abs. 2 und 3 ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

11.7 Naturgefahren

Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren.

12 AREALÜBERBAUUNGEN

- 1 In den Wohnzonen W1, W2A, W2B und W3 sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2A, WG2B und WG3 sind Arealüberbauungen möglich. Es gelten erhöhte Anforderungen gemäss § 71 PBG.
- 2 Die Arealfläche muss in den Wohnzonen W1, W2A und W2B sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2A, WG2B und WG3 mindestens 3'000 m², in der Wohnzone W3 mindestens 4'000 m² betragen.
- 3 Die zonengemässe Ausnutzungsziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.
- 4 Innerhalb dieses Areals gelten die Abstandsvorschriften des PBG. Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Areals sind die zonengemässen Abstände der Zone einzuhalten.
- 5 Die zonengemässe Zahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.

13 GESTALTUNGSPLANPFLICHT

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur aufgrund eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Wo explizit Zielsetzungen formuliert sind, ist diesen Rechnung zu tragen.

13.1 "Lachewäg"

- 1 Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Zielsetzungen zu verfolgen:
 - a. Gute ortsbauliche Einordnung und architektonische Gestaltung
 - b. Flächensparende Erschliessung und Parkierung
 - c. Vielseitige Umgebungsgestaltung
 - d. Überdurchschnittlich guter Lärmschutz durch entsprechende Konzeption der Überbauung
 - e. Vorbildlich geringer Wärmebedarf und ein hoher Anteil erneuerbarer Energie am Gesamtenergieverbrauch
- 2 Wird ein Dachgeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt, ist eine Gesamthöhe von maximal 11.4 m zulässig.

14 MEHRWERTAUSGLEICH

14.1 Mehrwertabgabe

- 1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
- 2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².
- 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

14.2 Erträge

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

15 INKRAFTTRETEN

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

ANHANG

A. ZUORDNUNG NUTZUNGEN ZU NUTZUNGS-GRUPPEN IN DEN INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN

1. Produktions- und Gewerbebetriebe

1 Zu den Produktions- und Gewerbebetrieben zählen folgende Nutzungen:

a. Betriebe zur Herstellung, Verarbeitung, Bearbeitung, Wiederverwertung, Reparatur und Reinigung von:

- Nahrungs- und Futtermitteln
- Speisen und Getränken (z.B. auch in Form von Catering)
- Textilien
- Bekleidung, Lederwaren und Schuhen
- Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren
- Möbeln
- Papier, Karton und Waren daraus hergestellte Waren
- Gummi- und Kunststoffwaren
- Glas-, Keramik- und Steinwaren
- Tabakwaren
- Druckerzeugnissen
- Vervielfältigung von bespielten Ton-, Bild- und Datenträgern
- Kohle- und Mineralölprodukten
- Metallen und Metallerzeugnissen
- Maschinen und Ausrüstungen aller Art
- Fahrzeugen und Teilen davon, Fahrzeugzubehör
- Musikinstrumenten
- Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen
- elektrischen Ausrüstungen (z.B. Transformatoren, Schalteinrichtungen)
- Geräten und Einrichtungen der Telekommunikationstechnik
- Geräten der Unterhaltungselektronik
- Geräten der Haushaltsbranche
- Uhren und Schmuck
- Waffen und Munition
- chemischen Erzeugnissen (z.B. Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Waschmitteln) pharmazeutischen Erzeugnissen
- medizinischen und zahnmedizinischen Apparaten und Materialien

- b. Betriebe der Infrastruktur:
 - Abfallentsorgung
 - Abwasserreinigung
 - Energieversorgung
 - Wasserversorgung
 - Blaulichtorganisationen (z.B. Stützpunkt für Feuerwehr- oder Sanitätsfahrzeuge)

 - c. Betriebe des Bau- und Recyclinggewerbes:
 - Produktions- und Lagerstätten
 - Betonaufbereitungsanlagen
 - Sammlung, Behandlung und Wiederverwertung von Wertstoffen aller Art
 - Sägerei, Holzzuschnitt
 - Garten und Landschaftsbau
 - Bauinstallationen
 - Sonstiges Ausbaugewerbe (Maler, Gipser, Gebäudetechnik, Spenglerei/Sanitär, Schreiner, Elektriker etc.)

 - d. Bildende Kunst und Ähnliches:
 - Ateliers bildender Künstler (z.B. Bildhauer, Steinhauer, Kunstmaler, Kunstschmied, Eisenplastiker)
 - Herstellung und Lagerung von Theaterrequisiten

 - e. Verschiedenes:
 - Logistik (Lagern, Umschlagen, Verteilen und Transport von Gütern)
 - Parkieranlagen
 - Gross-Rechenzentrum
 - Film-, Fernseh-, Ton- und Fotostudio
 - Gütergrossverteilung (z.B. Engrosmarkt)
- 2 Zu Produktions- und Gewerbebetrieben zählen auch:
- a. Lagerflächen, die direkt mit der Produktion und dem Gewerbe in Zusammenhang stehen (beispielsweise Lagerung der Rohstoffe und der hergestellten Güter, Abstellflächen für den Herstellungs- bzw. Reparaturprozess),
 - b. Flächen für Verwaltung, Technik, Forschung und Entwicklung sowie Dienstleistung, die in einem funktionalen Zusammenhang zum Produktions- und Gewerbebetrieb stehen,
 - c. die Hauptnutzung ergänzende Wohlfahrtseinrichtungen (z.B. Kantinen).

2. Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe sowie gewerbliche Sport- und Freizeitanlagen

1 Zu den Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Gastronomiebetrieben sowie gewerbliche Sport- und Freizeitanlagen zählen folgende Nutzungen:

- Finanz-, Rechnungsprüfungs-, Beratungs- und Versicherungsdienstleistungen
- Finanztechnologie
- freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen (z.B. in den Bereichen Architektur, Advokatur, Medizin, EDV)
- Handelsbetriebe (Gütergrossverteiler ausgenommen)
- Blosser Verwaltungssitz einer Gesellschaft
- Blosser Ausstellungsräume ohne Produktionsbezug und ohne spezielle räumliche Anforderungen Bildungseinrichtungen
- Öffentliche Verwaltung
- Einkaufszentren, Verkaufsläden (selbst wenn der Lageranteil ein Drittel oder mehr beträgt)
- Freizeiteinrichtungen (z.B. Billardhallen, Fitness- und Tanzstudios)
- Sportstätten
- Diskotheken, Theater, Kinos und dgl.
- Veranstaltungshallen bzw. -betriebe
- reine Gastronomiebetriebe (Zubereitung von Speisen und Bewirtung der Gäste)