



**Kommunale Nutzungsplanung**

# **BAU- UND ZONENORDNUNG**

vom 23. November 2016

## INHALTSVERZEICHNIS

1	ZONENORDNUNG.....	3
1.1	Einteilung.....	3
1.2	Massgebende Pläne.....	4
2	ZONENVORSCHRIFTEN.....	4
2.1	Kernzone K.....	4
2.2	Wohnzonen.....	9
2.3	Wohn- und Gewerbezone.....	11
2.4	Gewerbezone.....	12
2.5	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	13
2.6	Erholungszonen.....	13
2.7	Freihaltezonen.....	14
3	WEITERE BESTIMMUNGEN.....	14
3.1	Besondere Abstände.....	14
3.2	Fahrzeugabstellplätze.....	14
3.3	Terrainveränderungen.....	16
3.4	Spiel- und Ruheflächen.....	16
3.5	Besondere Abstellflächen.....	17
3.6	Energie.....	17
4	INKRAFTTRETEN.....	17

Die Gemeinde Rorbas erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung: Gleichzeitig werden den Bauzonen die Lärmempfindlichkeiten (ES) gemäss §44 zugeordnet.

# 1 Zonenordnung

## 1.1 Einteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen (oder Wald ist) in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt:

Zonen, Empfindlichkeitsstufen

Zone	Abkürzung	Empfindlichkeitsstufen
Kernzone	K	III
Wohnzone	W <sub>1.8</sub>	II
Wohnzone	W <sub>2.0</sub>	II
Wohnzone	W <sub>2.7</sub>	II
Wohn- und Gewerbezone	WG <sub>2.0</sub>	III
Wohn- und Gewerbezone	WG <sub>2.7</sub>	III
Gewerbezone	G	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB	*
Erholungszone	E	
Erholungszone mit Gestaltungsplanpflicht	EGP	
Freihaltezone	F	*
Gestaltungsplan	GP	III

\*Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan

## 1.2 Massgebende Pläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Kernzone gilt der Kernzonenplan.

Massgebende Pläne

1:500 für die Waldabstandslinien die Ergänzungspläne  
1:1000 Der mit der Bauordnung abgegebene Zonenplan  
1:5000 ist nicht rechtsverbindlich.

## 2 Zonenvorschriften

### 2.1 Kernzone K

#### 2.1.1 Ziel und Zweck

Die Kernzonenbestimmungen bezwecken den Erhalt der Eigenheit des Ortsbildes in seiner typischen Siedlungsstruktur sowie die ortsbaulich verträgliche Einordnung von guter, zeitgemässer Architektur. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG. Das kommunale Bauinventar ist zu berücksichtigen. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

#### 2.1.2 Allgemeine Bauvorschriften

2.1.2.1 Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofiles (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) und des bisherigen Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Gewässer-

schwarz eingetragene Bauten

raumes, einer sparsamen und rationellen Energienutzung oder des Ortsbildschutzes liegt.

- 2.1.2.2 Die im Kernzonenplan schraffiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) umgebaut bzw. ersetzt werden oder durch Neubauten gemäss Art. 2.1.3.1 ersetzt werden. Die Firstrichtungen der Altbauten sind in der Regel zu übernehmen. Abweichungen können angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Gewässerraumes, oder des Ortsbildschutzes liegt.
- schraffierte  
Bauten

- 2.1.2.3 Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude und unbebauten Flächen dürfen durch Neubauten gemäss Art. 2.1.3.1 ersetzt bzw. überbaut werden.
- Nicht speziell  
bezeichnete  
Bauten

### 2.1.3 Grundmasse

- 2.1.3.1 Für andere Neubauten gelten folgende Masse:
- Masse für Neu-  
bauten

Gebäudehöhe	max. m	7.50
Grundabstände:		
- kleiner Grundabstand	min. m	3.50
- grosser Grundabstand	min. m	7.00
Gebäuelänge	max. m	30.00
Gebäudetiefe	max. m	16.00

- 2.1.3.2 Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt vor allen andern Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.
- Grundabstand

### 2.1.4 Nutzweise

- 2.1.4.1 Zulässig sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.

## 2.1.5 Bauweise

- |         |   |                          |
|---------|---|--------------------------|
| 2.1.5.1 | Die Baubehörde kann den Abstand von Strassen und Wegen für sämtliche Gebäude bis auf minimal 2.50 m reduzieren oder vorschreiben, sofern dies im Interesse des Ortsbildes liegt und eine gute Einordnung sowie die Verkehrssicherheit gewährleistet sind. | Strassen- und Wegabstand |
| 2.1.5.2 | Quergiebel (Querfirst) müssen sich dem Hauptdach unterordnen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen. Ein Quergiebel muss nach vorne die durchlaufende Fassade um mindestens 1.00 m überragen.   | Quergiebel               |
| 2.1.5.3 | Die geschlossene Überbauung ist bis zu einer Gesamtbreite von 20 m und einer Gesamtlänge von 40 m gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.  | Geschlossene Bauweise    |

## 2.1.6 Gestaltung

- |         |   |                       |
|---------|---|-----------------------|
| 2.1.6.1 | Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit in der Regel beidseitig gleicher Neigung (40° - 45°) aufzuweisen. Bei bestehenden Gebäuden mit anderer Dachneigung kann diese für Anbauten und benachbarte Gebäude zur Einpassung in das Ortsbild übernommen werden. Aufschieblinge mit geringerer Dachneigung sind zulässig. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen zulässig. Flachdächer jedoch nur, wenn damit eine bessere Einordnung erreicht werden kann. | Dachform              |
| 2.1.6.2 | Die Dächer sind in der Regel mit allseitigen Vordächern auszubilden. Die Trauf- und Ortgesimse sind schlank auszubilden.  | Vordächer             |
| 2.1.6.3 | Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne, in der Dachfläche liegende Fenster von maximal 0,60 m <sup>2</sup> Lichtmass sind zulässig. Das Material muss in der Farbe den restlichen Dachflächen angepasst werden.   | Dacheinschnitte / DFF |
| 2.1.6.4 | Sorgfältig gestaltete, vertikale oder horizontale Lichtbänder können zugelassen werden, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird (individuelle Prüfung).   | Lichtbänder           |

- |          |   |                           |
|----------|---|---------------------------|
| 2.1.6.5  | Als Bedachungsmaterial sind braune und rote, unglasierte Tonziegel, sowie in Form, Farbe und Mass ähnliche Bedachungsmaterialien zu verwenden.  | Bedachungs-<br>material   |
| 2.1.6.6  | Balkone haben sich einwandfrei einzuordnen. Lauben sind auf der Traufseite zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.   | Balkone und<br>Lauben     |
| 2.1.6.7  | Bei im Kernzonenplan schwarz markierten und schraffierten Gebäuden sind Dachaufbauten nur in Form von Giebellukarnen, Schleppgauben und kleinen Ochsenaugen zulässig. Die Fronthöhe der Schleppgauben darf maximal 1,0 m und die Frontfläche der Giebellukarnen maximal 2,5 m <sup>2</sup> messen. Der Ansatz der Schleppgauben muss deutlich unter dem First liegen.                             | Dachaufbauten             |
|          | Für Dachaufbauten bei im Kernzonenplan nicht bezeichneten Gebäuden sowie Neubauten gelten die kantonalen Bestimmungen.  |                           |
| 2.1.6.8  | Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.   |                           |
| 2.1.6.9  | Kaminaufbauten sind in einer ortsüblichen Art und Weise auszuführen.  | Kamine                    |
| 2.1.6.10 | Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Verputzte mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien sowie Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.   | Materialien und<br>Farben |
| 2.1.6.11 | Die Fenster von schwarz markierten und schraffierten Gebäuden haben in der Regel hochrechteckige Formen aufzuweisen und sind nur als Holz- oder Holz-Metallfenster erlaubt. Zwei- und mehrflügelige Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein sowie Sprosseneinteilung und Fensterläden können verlangt werden, sofern dies aus Gründen des Ortsbildschutzes angebracht erscheint. | Fenster                   |
| 2.1.6.12 | Solaranlagen müssen in einer Fläche zusammengefasst und ziegelbündig eingebaut werden. Sie sind in Form, Farbe und Lage sorgfältig in die Dachfläche einzupassen und wenn möglich an der Traufe zu platzieren.  | Solaranlagen              |

2.1.6.13	Aussenantennen sind nur gestattet, wenn das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbildschutzes überwiegt.	Aussenantennen
2.1.6.14	Die bauliche Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.	Umgebungsgestaltung
2.1.6.15	Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.	Terrainveränderungen
2.1.6.16	Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen.	Abstellplätze
2.1.6.17	Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassenbild und das Bild der Hausfassade einordnen. Fremd- und Leuchtreklamen sind in der Regel nicht zulässig.	Reklamen
2.1.6.18	Bei nachweislich besserer, besonders guter Gestaltung kann die zuständige Baubehörde auch Abweichungen von Ziffer 2.1.6.6, 2.1.6.7, 2.1.6.10 und 2.1.6.11 zulassen.	
<b>2.1.7</b>	<b>Bewilligungspflicht bei Abbrüchen</b>	
2.1.7.1	Der Abbruch / Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.	Abbruch / Rückbau
2.1.7.2	Eine Abbruchbewilligung wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist oder wenn sich der Abbruch nicht ungünstig auf das Ortsbild auswirkt.	Abbruchbewilligung
2.1.7.3	Bei inventarisierten Objekten gemäss § 203 PBG bedingt ein Ersatzbau die Entlassung aus dem Inventar.	Inventarisierte Objekte
<b>2.1.8</b>	<b>Bewilligungspflicht bei Renovationen</b>	
2.1.8.1	Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen einzuhalten. Eine vorgängige Bemusterung ist erforderlich.	Aussenrenovationen

## 2.2 Wohnzonen

### 2.2.1 Grundmasse

2.2.1.1 Grundmasse siehe nachstehende Tabelle:

	<b>W<sub>1.8</sub></b>	<b>W<sub>2.0</sub></b>	<b>W<sub>2.7</sub></b>
Gebäudehöhe max. m	7,5	7,5	10,5
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1,8	2,0	2,7
Baumassenziffer für Wintergärten max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,18	0,20	0,27
Baumassenziffer für besondere Gebäude max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.50	0.50	0.50
Grundabstände:			
- kleiner Grundabstand min. m	4	5	6
- grosser Grundabstand min. m	8	10	12
Gebäuelänge max. m	25	30	40
Gesamtlänge max. m	30	35	40

2.2.1.2 Die Gesamtlänge kommt beim Anbau von besonderen Gebäuden an Hauptgebäude zur Anwendung.

2.2.1.3 Die Baumassenziffer für Wintergärten kommt für Wintergärten, verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen zur Anwendung, soweit sie nachweislich dem Energiesparen dienen (gemäss §13 ABV).

2.2.1.4 Für den nachträglichen Anbau von behindertengerechten Aufzugsanlagen an vor dem 1.7.2013 erstellten Gebäuden darf die Baumasse für Hauptgebäude um 0.05 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden.

2.2.1.5 Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt vor allen anderen Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

### 2.2.2 Nutzweise

2.2.2.1 In den Zonen W<sub>1.8</sub>, W<sub>2.0</sub> und W<sub>2.7</sub> sind Wohnungen und nicht störende Betriebe gestattet.

### **2.2.3 Bauweise**

- 2.2.3.1 Die Aufteilung der Nutzung auf Voll-, Dach- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.
- 2.2.3.2 Die geschlossene Bauweise ist in allen Wohnzonen bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge gestattet. Geschlossene Bauweise
- 2.2.3.3 Bei Gebäudelängen von mehr als 16 m ist der Grundabstand um einen Sechstel der Mehrlänge zu erhöhen. Mehrlängenzuschlag
- 2.2.3.4 Besondere Gebäude fallen bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlags ausser Ansatz.
- 2.2.3.5 Reduziert sich der Gebäudeabstand von Hauptgebäuden auf weniger als 6,0 m, so wird für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages die Fassadenlänge beider Gebäude zusammengerechnet. Mehrlängenzuschlag bei dichter Bauweise
- 2.2.3.6 Reduziert sich der Gebäudeabstand zwischen Hauptgebäuden auf weniger als 3.5 m, so werden die Fassadenlängen dieser Gebäude mit dem Gebäudeabstand zur Bemessung des Mehrlängenzuschlags im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV zusammengerechnet.

### **2.2.4 Gestaltung**

- 2.2.4.1 Für Hauptgebäude sind in der Regel nur Satteldächer mit mindestens 25° und maximal 70° Dachneigung gestattet. Dachform

## 2.3 Wohn- und Gewerbezone

### 2.3.1 Grundmasse

2.3.1.1 Grundmasse siehe nachstehende Tabelle:

	WG <sub>2.0</sub>	WG <sub>2.7</sub>
Gebäudehöhe max. m	7.5	10.5
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.0	2.7
Baumassenziffer für Hauptgebäude bei min. 20 % dauerhaft gewerblicher Nutzung max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.4	3.0
Baumassenziffer für besondere Gebäude max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.50	0.50
Grundabstände:		
- kleiner Grundabstand min. m	5	6
- grosser Grundabstand min. m	10	12
Gebäuelänge max. m	30	30
Gesamtlänge max. m	40	40

2.3.1.2 Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt vor allen anderen Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

### 2.3.2 Nutzweise

2.3.2.1 In den Zonen WG<sub>2.0</sub> und WG<sub>2.7</sub> sind Wohnungen und mässig störende Betriebe zulässig.

### 2.3.3 Bauweise

2.3.3.1 Die geschlossene Bauweise ist in allen Wohn- und Gewerbebezonen bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge gestattet. Geschlossene Bauweise

- 2.3.3.2 Bei Gesamtlängen von mehr als 16 m ist der Grundabstand um einen Sechstel der Mehrlänge zu erhöhen. Mehrlängen-zuschlag
- 2.3.3.3 Reduziert sich der Gebäudeabstand zwischen Hauptgebäuden auf weniger als 3.5 m, so werden die Fassadenlängen dieser Gebäude mit dem Gebäudeabstand zur Bemessung des Mehrlängenzuschlags im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV zusammengerechnet. Mehrlängenzu-schlag bei dichter Bauweise

## 2.4 Gewerbezone

### 2.4.1 Grundmasse

Baumassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	5
Gebäudehöhe:	
-für Gebäude mit Schräg- oder Sheddächern max. m	10.5
Firsthöhe max. m	5.0
-für Flachdachbauten ohne Dachgeschoss max. m	8.0
Grenzabstand allseits	5.0 m

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

- 2.4.2 In der Gewerbezone sind neben gewerblichen Bauten auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet. Nutzweise
- 2.4.3 Die geschlossene Bauweise ist gestattet. Bauweise

## **2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

- 2.5.1** Innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 12.0 m. Grundmasse
- 2.5.2** Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist ein Grundabstand von der halben Gebäudehöhe, mindestens aber von 3.50 m einzuhalten. Grundabstand

## **2.6 Erholungszonen**

- 2.6.1** In der Erholungszone E sind Gartenhäuser und Familiengärten sowie die für deren Betrieb und Bewirtschaftung nötigen Anlagen und Einrichtungen zulässig. Erholungszone E
- 2.6.2** In der Erholungszone C sind Bauten und Anlagen, die für den Unterhalt und den Betrieb eines Festplatzes und Sportanlagen erforderlich sind, zulässig. Erholungszone C
- 2.6.3** Die Gebäudehöhe von Bauten darf 4,5 m in der Erholungszone C nicht überschreiten. Die Überbauungsziffer beträgt maximal 5 %. Grundmasse C
- 2.6.4** Pro Grundstück ist in der Erholungszone E ein Gartenhaus gestattet. Die Gebäudegrundfläche darf höchstens 5% der Grundstücksfläche, maximal aber 12 m<sup>2</sup> und die grösste Höhe bis zum First maximal 3.00 m betragen. Dachvorsprünge, Vordächer und Überdachungen dürfen höchstens 50 cm über den maximal zulässigen Grundriss auskragen. Grundmasse E

## **2.7 Freihaltezonen**

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

## **3 Weitere Bestimmungen**

### **3.1 Besondere Abstände**

- 3.1.1** Für besondere Gebäude kann der Grundabstand ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn auf maximal einen Drittel der Länge der gemeinsamen Grenze bis auf 1.75 m reduziert werden. Grundabstand besondere Gebäude
- 3.1.2** Für Liftanbauten kann der zonengemässe Grundabstand um bis zu 2.0 m reduziert werden.
- 3.1.3** Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Strassenabstand von min. 2.5 m einzuhalten. Strassenabstand

### **3.2 Fahrzeugabstellplätze**

- 3.2.1** Die Anzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze ergibt sich aus der nachstehenden Tabelle. Bruchteile von 0.5 und mehr werden aufgerundet. Jeder Abstellplatz muss für die Fahrzeuge direkt zugänglich sein.

	Bewohner und Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen	Min. 1 PP/80 m <sup>2</sup> Wohnfläche gemäss GWR* jedoch max. 1.5 PP/Wohnung	Pro 4 Wohnungen muss ein Abstellplatz für Besucher und Lieferanten erstellt und entsprechend bezeichnet werden. Sie müssen dauerhaft erhalten bleiben.
Gastbetrieb	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Dienstleistungen, Büro, Verwaltungen		
- Publikumsintensiv	1 PP/ 55 m <sup>2</sup> NAF	1 PP/ 35 m <sup>2</sup> NAF
- Publikumsorientiert	1 PP/ 55 m <sup>2</sup> NAF	1 PP/ 65 m <sup>2</sup> NAF
- nicht publikumsorientiert	(Min. 1 PP / Betrieb)	1 PP/ 200 m <sup>2</sup> NAF
Gewerbe, Fabrikation	1 PP/ 130 m <sup>2</sup> NAF (Min. 1 PP/Betrieb)	1 PP/ 700 m <sup>2</sup> NAF
Verkaufsgeschäfte	1.5 PP/ 100 m <sup>2</sup> VF (Min. 1 PP/Geschäft)	2 PP/ 100 m <sup>2</sup> VF

In allen übrigen Fällen bestimmt das zu erwartende Verkehrsaufkommen die Zahl der Parkplätze. Wegleitend für die Bemessung sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS).

**3.2.2** Durch die Bau- und Zonenordnung vorgeschriebene Pflichtparkplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.

**3.2.3** Eine Reduktion der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze kann bewilligt oder angeordnet werden, wenn eine gute ÖV-Erschliessung besteht. Parkplatzreduktion

\* Gebäude- und Wohnungsregister

- 3.2.4** Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Zweckveränderungen sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und zweirädrige Fahrzeuge bereitzustellen.

### **3.3 Terrainveränderungen**

- 3.3.1** Das gewachsene Terrain darf um höchstens 1.00 m abgegraben bzw. aufgeschüttet werden. In Hanglagen und Geländemulden sind Abweichungen zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus-, Keller- und Garagenzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

### **3.4 Spiel- und Ruheflächen**

- 3.4.1** Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen sowie in verdichteten Einfamilienhausüberbauungen sind besonnte, verkehrssichere Kinderspiel- und Ruheflächen anzulegen. Sie haben mindestens 15% der Wohnungsfläche gemäss GWR\* aufzuweisen. Die Kinderspiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

- 3.4.2** Können die Kinderspiel- und Ruheflächen nicht im geforderten Umfang und / oder in der angestrebten Qualität auf der eigenen Parzelle realisiert werden, so kann die Gemeinde im Rahmen der Baubewilligung die Zahlung einer Ersatzabgabe vereinbaren. Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach den Erstellungskosten analoger Spielplätze. Die Ersatzabgabe ist vor Baubeginn zu zahlen. Ersatzabgabe

\* *Gebäude- und Wohnungsregister*

### **3.5 Besondere Abstellflächen**

- 3.5.1** Bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern und Gewerbebauten ist ein geeigneter Standort für Container zur Sammlung von Kehrlicht und Grüngut vorzusehen und einzurichten.

### **3.6 Energie**

- 3.6.1** Solaranlagen müssen in der Regel möglichst in einer Fläche zusammengefasst und ziegelbündig eingebaut werden.

## **4 Inkrafttreten**

Mit Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird die Bauordnung der Gemeinde Rorbas vom 26.10.1994 aufgehoben.

Aufhebung bisherigen Rechts

Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion in Kraft.

Inkrafttreten

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23. Nov. 2016.

**IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG**

Der Präsident:

Der Schreiber:

*Hans Ulrich Büchi*

*Roger Suter*

Von der Baudirektion genehmigt am 4. Oktober 2017 BDV-Nr. 1261/17

*Datum der Veröffentlichung der Genehmigung durch die Baudirektion im  
Amtsblatt und Mitteilungsblatt: 20. Oktober 2017*