



Gemeinde Seegräben

Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Kernzonenplan Dorf

Einleitung

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seegräben gliedert sich in die eigentliche Bau- und Zonenordnung und in die Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung.

Die eigentliche Bau- und Zonenordnung ist jeweils auf der rechten Seite wiedergegeben. Auf der gegenüberliegenden, linken Seite finden sich die Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung. Diese verweisen auf Bestimmungen der übergeordneten Gesetze und Verordnungen. Diese Querverweise sind nötig, weil zahlreiche Sachverhalte im Planungs- und Baugesetz und insbesondere in den dazugehörigen Verordnungen abschliessend geregelt sind und somit in der Bau- und Zonenordnung nicht erwähnt werden. Die Erläuterungen sind weder Gegenstand der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung noch der Genehmigung durch die Baudirektion. Demgemäss ergeht aus diesen Teilen auch keine Rechtswirkung. Ebenso erheben die Erläuterungen keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die wichtigsten Verordnungen und deren Abkürzungen:

PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. Juli 2015)
ABV	Allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich vom 22. Juni 1977
BVV	Bauverfahrensverordnung des Kantons Zürich vom 3. Dezember 1997
BBV I	Besondere Bauverordnung I vom 6. Mai 1981
BBV II	Besondere Bauverordnung II vom 26. August 1981
WWG	Wasserwirtschaftsgesetz vom 2. Juni 1991
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998
QPV	Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000
RTVG	Bundesgesetz über Radio und Fernsehen vom 24. März 2006
LSV	Lärmschutz-Verordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
LRV	Luftreinhalte-Verordnung des Bundes vom 16. Dezember 1985
BZO	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seegräben vom 1. Juli 1997 (nachgeführt bis 7. Dezember 2017)

Inhaltsverzeichnis der Bau- und Zonenordnung

Präambel	9
1. ZONENORDNUNG	11
Art. 1 Zonen	11
Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne	13
2. ZONENVORSCHRIFTEN	13
2.1 Kernzonen	13
2.1.1 Gemeinsame Vorschriften für die Kernzonen	13
Art. 3 Bautypen	13
Art. 4 Umbau und Ersatzbauten	15
Art. 5 Grundmasse für Neubauten	15
Art. 6 Nutzweise	15
Art. 7 Bauten mit brennbaren Aussenwänden	17
Art. 8 Firstrichtung	17
Art. 9 Dachflächenfenster und Dacheinschnitte	17
Art. 10 Fassade	17
Art. 11 Fenster	17
Art. 12 Umgebung	17
Art. 13 Abbrüche	19
2.1.2 Besondere Vorschriften für die Kernzonen K I Seegräben Dorf und K II Ottenhausen	19
Art. 14 Kernzonenplan Seegräben Dorf	19
Art. 14a Stellung der Neubauten in der Kernzone Ottenhausen	19
Art. 15 Dachform	21
Art. 16 Bedachungsmaterial	21
Art. 17 Dachaufbauten	21
Art. 18 Fenster	23
Art. 19 Balkone	23
2.1.3 Besondere Vorschriften für die Kernzone K III Sack, Aretshalden und Ober-Aathal	23
Art. 20 Dachform	23
Art. 21 Dachaufbauten	23

2.1.4	Besondere Vorschriften für die Kernzone K IV Unter-Aathal	25
	Art. 22 Dachform	25
	Art. 23 Dachaufbauten	25
2.2	Quartiererhaltungszone	25
	Art. 24 Mass der Nutzung	25
	Art. 25 Gestaltung der Bauten	25
	Art. 26 Besondere Gebäude	27
	Art. 27 Nutzweise	27
2.3	Wohnzonen	29
	Art. 28 Grundmasse	29
	Art. 29 Baumassenziffer bei Pflichtabstellplätzen im Hauptgebäude	31
	Art. 30 Nutzweise Wohnzonen W 1.4 und W 1.8	31
	Art. 31 Nutzweise Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0 Aathal	33
	Art. 32 Dachgestaltung	33
2.4	Industrie- und Gewerbezone 5.0	35
	Art. 33 Grundmasse	35
	Art. 34 Nutzweise	35
	Art. 35 Einwirkungen	35
2.5	Zone für öffentliche Bauten	37
	Art. 36 Massvorschriften	37
2.6	Erholungszone	37
	Art. 37 Nutzweise	37
	Art. 38 Abstandsvorschriften	37
3.	WEITERE FESTLEGUNGEN	39
3.1	Arealüberbauungen	39
	Art. 39 Zulässigkeit	39
	Art. 40 Arealfläche	39
	Art. 41 Massvorschriften	39

4.	ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	41
4.1	Abstandsvorschriften	41
	Art. 42 Mehrlängenzuschlag	41
	Art. 43 Geschlossene Bauweise	41
	Art. 44 Grenzbau	41
	Art. 45 Besondere Gebäude	41
	Art. 46 Strassenabstand	43
4.2	Abgrabungen	43
	Art. 47 Abgrabungsmass	43
4.3	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	45
	Art. 48 Pflichtparkplätze	45
	Art. 49 Besucherparkplätze	45
	Art. 50 Ausführung	45
	Art. 51 Vorplatz	47
4.4	Übrige Abstellplätze	47
	Art. 52 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen	47
4.5	Spiel- und Pflanzflächen	49
	Art. 53 Spiel- und Pflanzflächen	49
4.6	Sonnenenergienutzung	49
	Art. 54 Zulassung	49
4.7	Abfallentsorgung	49
	Art. 55 Voraussetzungen	49
4.8	Gestaltungsplanpflicht	51
	Art. 56 Wirkung	51
	Art. 57 Gebietsunterteilung	51
	Art. 57a Allgemeine Anforderungen	51
	Art. 57b Gebiet Sack, Schulinternat Aathal	51
	Art. 57c Gebiet Aathal	53
	Art. 57d Gebiet Sack, Grossweid	55
5.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	55
	Art. 58 Inkrafttreten	55
	Art. 59 Aufhebung bisherigen Rechts	55

Die Gemeinde Seegräben erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. Juli 2015) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Es gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen rechtskräftigen Fassungen bis 28. Februar 2017.

zu Art. 1

Dieser Artikel gibt eine Übersicht über die im Zonenplan verwendeten Zonen. Zonen sind Teile des Gemeindegebietes, für welche gleiche Vorschriften bezüglich Ausnützung, Bauweise und Nutzweise gelten.

- *Das Waldareal untersteht der Bundesgesetzgebung*

Die Vorschriften der kommunalen Bauzonen haben sich an den im PBG umschriebenen Rahmen zu halten.

• <i>Zulässige Zonenarten</i>	§ 48	PBG
• <i>Kernzonen</i>	§ 50	PBG
• <i>Quartiererhaltungszonen</i>	§ 50a	PBG
• <i>Wohnzonen</i>	§ 52	PBG
• <i>Industrie- und Gewerbebezonen</i>	§ 56	PBG
• <i>Zone für öffentliche Bauten</i>	§ 60	PBG
• <i>Erholungszonen</i>	§§ 61, 62, 64	PBG

Die Bauvorschriften der kommunalen Freihaltezone sind im PBG abschliessend geregelt.

• <i>Freihaltezonen</i>	§§ 61, 62, 64	PBG
	§§ 39 bis 44	PBG

Die Landwirtschaftszone und die überkommunale Freihaltezone sind nicht Inhalt der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Die in diesen Zonen geltenden Vorschriften sind abschliessend im PBG geregelt.

• <i>Landwirtschaftszone</i>	§ 36	PBG
• <i>Freihaltezonen</i>	§§ 39 bis 44	PBG

Baubewilligungen für Bauten ausserhalb der Bauzonen (Freihalte-, Landwirtschafts- und Reservezonen) werden, was die Frage der Zonengemässheit und allfällige Ausnahmewilligungen anbelangt, durch die Baudirektion erteilt (Art. 24 RPG).

1. ZONENORDNUNG

Art. 1

Zonen

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

1. Bauzonen

Kernzonen

- I Seegräben Dorf K I
- II Ottenhausen K II
- III Sack, Aretshalden, Ober-Aathal K III
- IV Unter-Aathal K IV

Quartiererhaltungszone Q

Wohnzonen

- Wohnzone W 1.4
- Wohnzone W 1.8
- Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0

Industrie- und Gewerbezone IG 5.0

Zone für öffentliche Bauten öB

2. Freihalte- und Erholungszone

- Freihaltezone F
- Erholungszone E

3. Reservezone R

zu Art. 2

Der Zonenplan und die Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung und können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Wiedergabe des Zonenplanes im Anhang ist ohne Rechtsverbindlichkeit.

- *Waldabstandslinien* §§ 66, 262 PBG
- *Gewässerabstandslinien* § 67 PBG
- *Gewässerabstand* § 21 WWG
- *Gewässerraum für Fliessgewässer* Art. 41a GSchV
- *Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei* HWSchV

Die im Zonenplan festgelegten Empfindlichkeitsstufen (ES) bestimmen, wie empfindlich Nutzungszonen gegenüber Lärmimmissionen sind. Die Abstufung entspricht dem Lärmschutzbedürfnis in den einzelnen Zonen.

Baugesuche für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen respektive Nutzungen im Emissionsbereich von verkehrsintensiven Strassen müssen einen Nachweis über die Aussenlärmbelastung und die notwendigen Lärmschutzmassnahmen enthalten.

- *Empfindlichkeitsstufe* Art. 43 LSV

zu Art. 3 bis 5

Mit den Kernzonenvorschriften wird der Erhalt von Einheit und Eigenart des Dorfkerns und darüber hinaus dessen sinnvolle Erweiterung angestrebt.

Bei Bauvorhaben in der Kernzone empfiehlt es sich, frühzeitig mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen. Dies ermöglicht, Lösungen zu erarbeiten, die sowohl mit den privaten als auch den öffentlichen Interessen übereinstimmen. In allen Zonen kann der Gemeinderat für die Beurteilung von Baugesuchen Fachgutachten einholen. Bei erhöhten Gestaltungsanforderungen, wie in der Kernzone oder bei Arealüberbauungen, ist dies von besonderer Bedeutung.

*Zonenplan
und Ergän-
zungspläne*

Art. 2

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

² Für die Kernzone K I Seegräben Dorf gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:1000. Für die Festlegung der Wald- und Gewässerabstände sind die entsprechenden Ergänzungspläne massgebend.

³ Für die Empfindlichkeitsstufenzuteilung gelten die Festlegungen im Zonenplan.

⁴ Der Kernzonenplan und die Ergänzungspläne gehen dem Zonenplan vor.

⁵ Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

2. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 Kernzonen

2.1.1 Gemeinsame Vorschriften für die Kernzonen

Art. 3

Bautypen

In allen Kernzonen sind Gebäude gemäss Art. 4 oder Art. 5 sowie landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, unterirdische Bauten und Besondere Gebäude zulässig.

Ein Bauinteressent in der Kernzone muss sich entscheiden, ob er gemäss Art. 4 BZO einen Um- bzw. Ersatzbau oder aber gemäss Art. 5 BZO einen Neubau erstellen will.

Bei Bauvorhaben in der Kernzone ist im Weiteren zu beachten:

- | | | |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----|
| • Grenz- und Gebäudeabstände | §§ 260, 269, 270 bis 274 | PBG |
| | §§ 21, 22 | ABV |
| • Abstand von Verkehrsanlagen (s. auch Strassenabstandsverordnung, StrAV) | §§ 264 bis 267 | PBG |
| • Geschosse | §§ 275, 276, 293 | PBG |
| • Gebäudehöhe | §§ 278 bis 280 | PBG |
| • Firsthöhe | § 281 | PBG |
| • Gebäudelänge und Gebäudebreite | § 49 | PBG |
| | § 28 | ABV |
| • Gewachsener Boden | § 5 | ABV |
| • Besondere Gebäude | §§ 49, 273 | PBG |
| • Gestaltung | § 238 | PBG |
| • Ausnahmegewilligung | § 220 | PBG |
| • Abbruchbewilligung | § 309 | PBG |

Für das Erstellen von Aussenantennen sind die folgenden Bestimmungen zu beachten:

- | | | |
|-----------------------|---------|------|
| • Bewilligungspflicht | § 309 | PBG |
| | § 1 | BVV |
| • Verbot | § 78 | PBG |
| | Art. 67 | RTVG |

zu Art. 6

Die Kernzone ist ein typisches Mischnutzungsgebiet. Mit Ausnahme von stark störenden Betrieben sind alle übrigen Nutzweisen zugelassen.

Art. 4

*Umbau
und Ersatz-
bauten*

¹ Bestehende Gebäude dürfen in ihrem bisherigen Gebäudeprofil und auf der bisherigen Grundfläche sowie unter Beibehaltung des äusseren Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt.

² Für bestehende Gebäude in der Kernzone K I Seegräben Dorf gelten die Bestimmungen von Art. 14.

Art. 5

*Grundmasse
für Neubauten*

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		K I 4)	K II 4)	K III 4)	K IV 4)
a) Vollgeschosse	max.	2	2	2	3
b) Dachgeschosse	max.	2	2	2	1 1)
c) anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	1	1
d) Gebäudehöhe	max. m	7.5	7.5	7.5	10.5 1)
e) Gebäudelänge	max. m	30	30	30	40 1)
f) Gebäudebreite	max. m	12	12	12	12 1)
g) Grenzabstand allseitig	mind. m	-- 2)	3.5	3.5	3.5
h) Gebäudeabstand südlich / nördlich	mind. m	--	--	10 3)	--

¹⁾ Für reine Industrie- und Gewerbebauten südlich der Zürichstrasse gelten die Grundmasse gemäss denjenigen über die IG 5.0.

²⁾ Massgebend ist die Lage der jeweiligen Mantellinie.

³⁾ Gilt nicht für Kernzone Ober-Aathal.

⁴⁾ K I = Seegräben Dorf, K II = Ottenhausen, K III = Sack, Aretshalden, Ober-Aathal, K IV = Unter-Aathal.

Art. 6

Nutzweise

In der Kernzone sind alle Nutzungen zulässig mit höchstens mässig störenden Auswirkungen wie Wohnen, Landwirtschaft, Läden, Restaurants, Klein- und Mittelgewerbe, Büros.

zu Art. 7

- *Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden*

§ 14

BBV I

zu Art. 8

Die Ausrichtung der Hauptgebäude bzw. deren Firstrichtung ist für jedes Gebäude gesondert zu untersuchen und bezogen auf eine möglichst gute Einbindung in das bestehende Ortsbild zu bestimmen.

zu Art. 9

Die einzelnen Dachelemente wie Firstwinkel, Firstrichtung, Dachvorsprünge, Bedachungsmaterial, Dachaufbauten, Ort- und Traufgesimse, Aufschieblinge usw. sind bedeutsam für den Zusammenhang eines Ortsbildes. Dacheinschnitte, liegende Dachflächenfenster, verkürzte oder weggelassene Dachvorsprünge beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Dächer.

zu Art. 10

Ortsfremde Materialien sind zu vermeiden. Die Farbgebung der Bauten ist auf die jeweilige ortsbauliche Situation abzustimmen.

Bei Renovationen ist ebenfalls darauf zu achten, dass keine Beeinträchtigungen der Bausubstanz durch unpassende Farbgebung und ortsfremde Materialien entstehen.

zu Art. 11

Fenster ohne Einfassungen sind im Ortskern untypisch. Die Einfassungen sind materialmässig auf die Gebäudekonstruktion abzustimmen. Klappläden in ortsüblicher Ausbildung und Materialgebung sind wichtige Elemente einer Wohnhausfassade.

zu Art. 12

Die Umgebung der Bauten, insbesondere die herkömmlichen Vorgärten prägen das Ortsbild entscheidend mit. Der Umgebungsgestaltung ist deshalb besondere Beachtung zu schenken. Namentlich sind Naturbeläge oder Pflasterungen zu erhalten bzw. bei Neubauten die Beläge nach Möglichkeit in herkömmlicher Art auszuführen.

Art. 7

*Bauten mit
brennbaren
Aussen-
wänden*

Der erhöhte Abstand für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Art. 8

Firstrichtung

Die Firstrichtung von Neubauten hat sich, soweit im Kernzonenplan Seegräben Dorf nicht etwas anderes bestimmt ist, in der Regel derjenigen der umgebenden Bauten anzupassen.

Art. 9

*Dachflächen-
fenster und
Dachein-
schnitte*

¹ Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen eine Lichtfläche (Glasfläche) von 0.5 m² nicht überschreiten.

² Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Art. 10

Fassade

Für die Fassaden sind ortsübliche Materialien wie Verputz, Holz etc. zu verwenden. Farbgebung und äussere Erscheinung haben den umgebenden Bauten zu entsprechen.

Art. 11

Fenster

Bei Wohngebäuden haben die Fenster in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen.

Art. 12

Umgebung

¹ Am gewachsenen Boden sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

² Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten resp. zu ersetzen und dürfen nicht zu Abstellplätzen umgewandelt werden. Ein- und Ausfahrten sind soweit möglich zusammenzufassen.

zu Art. 13

- *Abbruchbewilligung für Gebäude
in Kernzonen* § 309 *PBG*
- *Unterhaltungspflicht für Grundstücke,
Bauten, Anlagen, Ausstattungen
und Ausrüstungen* § 228 *PBG*

Art. 13

Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des neuen Gebäudes gesichert ist.

2.1.2 Besondere Vorschriften für die Kernzonen K I Seegräben Dorf und K II Ottenhausen

Art. 14

*Kernzonen-
plan See-
gräben Dorf*

¹ Die im Kernzonenplan Seegräben Dorf schwarz dargestellten Bauten dürfen nur gemäss Art. 4 umgebaut oder ersetzt werden.

² Alle übrigen bestehenden Gebäude dürfen, ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften, an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes um- oder wiederaufgebaut werden, sofern sie die bisherige Erscheinung übernehmen oder im Sinne des Ortsbildes verbessern.

³ Neubauten sind gemäss Art. 5 nur innerhalb der im Kernzonenplan gestrichelten Mantellinie gestattet. Sie sind mit einer Fassade in den strassenseitigen Mantellinienbereich zu stellen.

⁴ Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.

Art. 14a

*Stellung der
Neubauten in
der Kernzone
Ottenhausen*

¹ Entlang der Usterstrasse müssen die Hauptfirstrichtungen und Hauptfassaden in der Strassenrichtung verlaufen.

² Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, wenn weder das Ortsbild und dabei insbesondere der Dorfplatz, die Wohnhygiene noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden.

Art. 15

Dachform

¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 45° oder Teilung zulässig, wobei die Neigung mit jener der benachbarten Altbauten harmonisieren soll. Aufschieblinge sind gestattet.

² Die Hauptfirstrichtung ist im Kernzonenplan festgehalten.

³ Für eingeschossige Anbauten und Besondere Gebäude sind auch Pultdächer zulässig.

⁴ Das Dach ist vorspringend zu gestalten. Die Vorsprünge sind schlank auszubilden und müssen traufseits mindestens 80 cm, giebelseits mindestens 30 cm auskragen.

Art. 16

Bedachungs- material

¹ Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Für Anbauten und Besondere Gebäude können ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit den umgebenden Dächern erzielt werden kann.

² Dachaufbauten sind mit dem gleichen Bedachungsmaterial wie das Dach einzudecken.

Art. 17

Dachauf- bauten

¹ Dachgeschosse sind in der Regel giebelseits zu belichten. In besonderen Fällen können Dachaufbauten in Form von Schleppegauben und Giebellukarnen im ersten Dachgeschoss gestattet werden, wenn diese insgesamt nicht breiter als ein Fünftel ($\frac{1}{5}$) der betreffenden Fassadenlänge sind. Sie sind unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche anzuordnen und sollen die Geschlossenheit der Dachfläche möglichst wenig beeinträchtigen.

² Die Belichtung des zweiten Dachgeschosses hat ausschliesslich von der Giebelseite her zu erfolgen. Das Anordnen von Dachflächenfenstern ist im zweiten Dachgeschoss nicht zulässig.

zu Art. 24 bis 27

Quartiererhaltungszonen umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen.

Bei Bauvorhaben in der Quartiererhaltungszone ist wie bei der Kernzone die frühzeitige Kontaktnahme von Bauherr und Architekt mit der Baubehörde zu empfehlen, damit im gemeinsamen Gespräch Lösungen gefunden werden können, die sowohl den privaten als auch den öffentlichen Anliegen entsprechen.

Der Gemeinderat kann für die Beurteilung von Baugesuchen Fachgutachten einholen. Bei erhöhten Gestaltungsanforderungen wie in der Kernzone, der Quartiererhaltungszone oder bei Arealüberbauungen ist dies von besonderer Bedeutung.

Art. 18

Fenster

Fenster sind mit einer ortsüblichen Einfassung zu versehen. Bei bestehenden Bauten sind aussenliegende Sprossen zu erhalten resp. zu ersetzen. Bei Neubauten sind Fenster, welche Wohnräumen dienen, ebenfalls mit Sprossen zu gliedern, sofern dies dem Gebäudecharakter entspricht.

Art. 19

Balkone

Balkone sind in der Form von Lauben zu gestalten. Sie sind nur traufseits zugelassen und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen.

**2.1.3 Besondere Vorschriften für die Kernzone K III
Sack, Aretshalden und Ober-Aathal**

Art. 20

Dachform

¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 30° und 45° alter Teilung zulässig.

² Im Ober-Aathal sind zudem Walmdächer zulässig.

³ Aufschieblinge sind gestattet.

⁴ Für Anbauten und Besondere Gebäude sind auch andere Dachformen zulässig.

Art. 21

*Dach-
aufbauten*

Dachaufbauten sind nur unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche in der Form von Schleppgauben oder Giebel-lukarnen zulässig. Diese dürfen insgesamt nicht breiter als ein Viertel ($\frac{1}{4}$) der betreffenden Fassadenlänge sein.

In der Quartiererhaltungszone sind beschränkte Volumenvergrößerungen an den Hauptbaukörpern möglich. Zudem ist das Erstellen von Besonderen Gebäuden gestattet.

- *Quartiererhaltungszonen* § 50a PBG

Neubauten oder Volumenvergrößerungen, die über das festgelegte Mass hinausgehen, bedingen die Aufstellung eines Gestaltungsplanes.

- *Gestaltungspläne* §§ 83 bis 89 PBG

zu Art. 24

- *Oberirdisch umbauter Raum* §§ 254, 258, 259 PBG
(*oberirdische Baumasse*) § 12 ABV
- *Gewachsener Boden* § 5 ABV

zu Art. 25

- *Gestaltung* § 238 PBG

2.1.4 Besondere Vorschriften für die Kernzone K IV Unter-Aathal

Art. 22

Dachform

¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer und Quergiebel mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 30° und 40° alter Teilung zulässig. Aufschieblinge sind nicht gestattet.

² Das Dach ist vorspringend zu gestalten. Die Vorsprünge haben traufseits mindestens 30 cm, giebelseits mindestens 15 cm zu betragen.

³ Für reine Industrie- und Gewerbebauten sowie für Anbauten und Besondere Gebäude können auch andere Dachformen zugelassen werden.

Art. 23

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen zulässig.

2.2 Quartiererhaltungszone

Art. 24

Mass der Nutzung

¹ Bei Ersatz- oder Umbauten darf die bestehende oberirdische Baumasse um maximal 10% vergrössert werden, sofern dadurch die Wohnqualität angehoben und/oder eine energetische Verbesserung erzielt wird.

² Bei weitergehenden Volumenvergrösserungen an den Hauptgebäuden sowie bei Neubauten ist die Aufstellung eines Gestaltungsplanes erforderlich.

Art. 25

Gestaltung der Bauten

Bauliche Massnahmen haben sich in ihrer Gestaltung gut in das vorherrschende Erscheinungsbild der bestehenden Bebauung einzuordnen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Einheitlichkeit der Bebauung und die bestehende Umgebungsgestaltung nicht beeinträchtigt werden.

zu Art. 26

• *Besondere Gebäude*

§§ 49, 273

PBG

Art. 26

*Besondere
Gebäude*

Die Erstellung Besonderer Gebäude ist insgesamt bis zu maximal 5% der massgeblichen Grundfläche gestattet.

Art. 27

Nutzweise

Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

zu Art. 28

Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Abweichungen davon sind nur im Rahmen von Arealüberbauungen, Gestaltungsplänen oder Sonderbauvorschriften möglich.

• Wohnzonen	§ 52	PBG
• Baumassenziffer	§§ 254, 258, 259	PBG
	§ 12	ABV
• Gewachsener Boden	§ 5	ABV
• Besondere Gebäude	§§ 49, 273	PBG
• Gebäudehöhe	§§ 278 bis 280	PBG
• Gebäudelänge	§ 49	PBG
	§ 28	ABV
• Grenz- und Gebäudeabstände	§§ 260, 269, 270 bis 274	PBG
	§§ 21, 22	ABV
• Mehrlängenzuschlag	§ 49, 260	PBG
	§§ 21 bis 25	ABV
• Mehrhöhenzuschlag	§ 260	PBG
	§ 26	ABV
• Abstand von Verkehrsanlagen (s. auch Strassenabstandsverordnung, StrAV)	§§ 264 bis 267	PBG
• Firsthöhe	§ 281	PBG
• Gestaltung	§ 238	PBG
• Ausnahmebewilligung	§ 220	PBG
• Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden	§ 14	BBV II

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die Gebäude- und Firsthöhe, frei wählbar.

• Geschosse	§§ 275, 276, 293	PBG
-------------	------------------	-----

An den oberirdisch umbauten Raum nicht anzurechnen sind: Ausrüstungen und Ausstattungen im Sinne von § 4 ABV, offene Dacheinschnitte (kein Witterungsschutz) sowie Brüstungen, Blumentröge, freistehende Mauer-scheiben, Stützmauern und dergleichen.

2.3 Wohnzonen

Art. 28

Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

		W 1.4	W 1.8*	WG 3.0**
a) Baumassenziffer				
- Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.4	1.8	
- Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.3	0.3	
- Hauptgebäude und Besondere Gebäude gesamthaft	max. m ³ /m ²			3.0
b) Gebäudehöhe	max. m	4.5	7.5	
c) Gebäude- und Gesamthöhe	max. m			17.5**
d) Gebäude- und Gesamtlänge	max. m	25	40	40
e) allseitiger Grundabstand	mind. m	5	5	5

*) Im Gebiet Chnebler gilt für den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich (Dachgestaltung einschränkend) eine Firsthöhe von maximal 4 m.

***) Im Gebiet Aathal gilt für den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich (Gebäudeabmessungen erleichternd) eine Gebäude- und Gesamthöhe von maximal 21.5 m.

Für das Erstellen von Aussenantennen sind die folgenden Bestimmungen zu beachten:

- | | | |
|------------------------------|---------|------|
| • <i>Bewilligungspflicht</i> | § 309 | PBG |
| | § 1 | BVV |
| • <i>Verbot</i> | § 78 | PBG |
| | Art. 67 | RTVG |

zu Art. 30

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Immissionen verursachen, als aus dem Wohnen entstehen. Mässig störende Betriebe sind solche mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben. Immissionen beschränken sich in diesen Betrieben auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages und treten nur vorübergehend auf.

Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und insbesondere der Gerichte.

- | | | |
|------------------------------------|-------------|-----|
| • <i>Schutz gegen Einwirkungen</i> | §§ 226, 227 | PBG |
| • <i>Planungswerte</i> | Art. 2 | LSV |

Art. 29

Baumassenziffer bei Pflichtabstellplätzen im Hauptgebäude

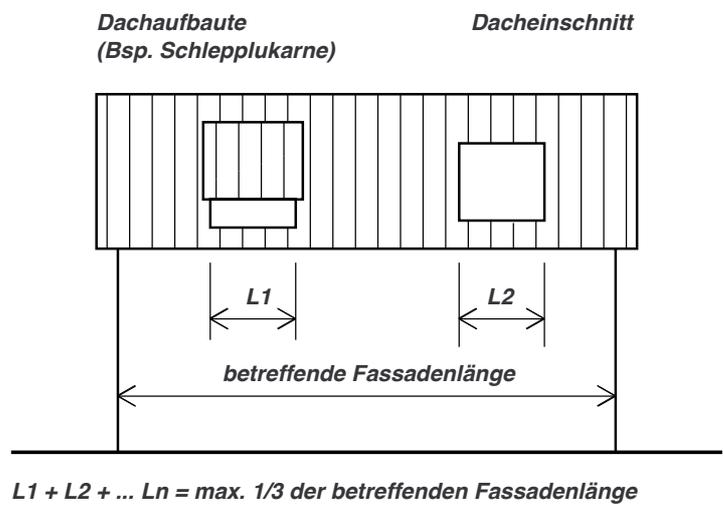
In allen Wohnzonen kann maximal die Hälfte der Baumassenziffer für Besondere Gebäude der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden, sofern die Pflichtparkplätze (ohne Besucherparkplätze), die Baumassenziffer belastend, im Hauptgebäude erstellt werden.

Art. 30

Nutzweise Wohnzonen W 1.4 und W 1.8

In den Wohnzonen W 1.4 und W 1.8 sind nicht störende, im schraffierten Bereich der Wohnzone W 1.8 auch mässig störende Betriebe zulässig.

zu Art. 32



• *Dachgestaltung*

§§ 49, 292

PBG

*Nutzweise
Wohnzone
mit Gewerbe-
anteil WG 3.0
Aathal*

Art. 31

¹ In der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0 Aathal sind neben dem Wohnen Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen zulässig.

² Verkehrsintensive Einrichtungen sind nicht gestattet. Betriebe, mit derartigen Auswirkungen, werden stark störenden gleichgestellt.

³ Für neue Wohnnutzungen sind planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutz-Verordnung zu ergreifen.

⁴ Maximal 60% des oberirdisch umbauten Raumes darf der Nutzweise Wohnen dienen.

Art. 32

*Dach-
gestaltung*

¹ Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer minimalen Neigung von 25° oder Teilung vorgeschrieben.

² In den Zonen W 1.8 Schulinternat Aathal und WG 3.0 Aathal ist die Dachform frei.

³ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind insgesamt bis zu einem Drittel ($\frac{1}{3}$) der betreffenden Fassadenlänge gestattet.

⁴ Einzelne Dachflächenfenster sind zulässig.

zu Art. 33

• Baumassenziffer	§§ 254, 258, 259	PBG
	§ 12	ABV
• Gewachsener Boden	§ 5	ABV
• Gebäudehöhe	§§ 278 bis 280	PBG
• Gebäudelänge	§ 49	PBG
	§ 28	ABV
• Grenz- und Gebäudeabstände	§§ 260, 269, 270 bis 274	PBG
	§§ 21, 22	ABV
• Abstand von Verkehrsanlagen (s. auch Strassenabstandsverordnung, StrAV)	§§ 264 bis 267	PBG
• Firsthöhe	§ 281	PBG
• Gestaltung	§ 238	PBG

In der Industrie- und Gewerbezone gilt die festgelegte Baumassenziffer für Hauptgebäude und Besondere Gebäude insgesamt. An den oberirdisch umbauten Raum nicht anzurechnen sind: Ausrüstungen und Ausstattungen im Sinne von § 4 ABV, offene Dacheinschnitte (kein Witterungsschutz) sowie Brüstungen, Blumentröge, freistehende Mauerscheiben, Stützmauern und dergleichen.

zu Art. 34

• Nutzweise	§ 56	PBG
-------------	------	-----

zu Art. 35

Mässig störende Betriebe sind solche mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben. Immissionen beschränken sich in diesen Betrieben auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages und treten nur vorübergehend auf.

Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und insbesondere der Gerichte.

• Schutz gegen Einwirkungen	§§ 226, 227	PBG
-----------------------------	-------------	-----

2.4 Industrie- und Gewerbezone 5.0

Art. 33

Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

a) Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	5
b) Freiflächenziffer		10%
c) Gebäudehöhe	max. m	13.5
d) Firsthöhe	max. m	4
e) allseitiger Grenzabstand		
- zu Grundstücken in der gleichen Zone	mind. m	3.5
- zu Grundstücken in anderen Zonen	mind. m	5
f) Gebäude- und Gesamtlänge		unbeschränkt

Art. 34

Nutzweise

Neben Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Art. 35

Einwirkungen

Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

zu Art. 37

In Erholungszonen dürfen Bauten und Anlagen erstellt werden, die über den Rahmen einer Freihaltezone hinausgehen. Diese bedürfen ferner keiner Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG; deren Zulässigkeit richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung (§ 62 PBG).

zu Art. 38

- Grenz- und Gebäudeabstände §§ 260, 269, 270 bis 274 PBG
- §§ 21, 22 ABV
- Mehrlängenzuschlag § 260 PBG
- §§ 23 bis 25 ABV
- Mehrhöhenzuschlag § 260 PBG
- § 26 ABV

2.5 Zone für öffentliche Bauten

Art. 36

Massvorschriften

¹ In der Zone für öffentliche Bauten gelten, vorbehältlich der Strassenabstandsvorschriften, die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.

² Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grundabstände, Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

2.6 Erholungszone

Art. 37

Nutzweise

In der Erholungszone sind zulässig:

- der Betrieb und Unterhalt der Parkplatzanlage Linde

Art. 38

Abstandsvorschriften

Es gelten, vorbehältlich der Strassenabstandsvorschriften, die kantonalrechtlichen Mindestabstände. Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grundabstände, Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

zu Art. 39 bis 41

Mit Arealüberbauungen wird eine bessere Lösung als bei der Regelbauweise angestrebt. Der grösseren Gestaltungsfreiheit stehen jedoch erhöhte Anforderungen entgegen. Abweichungen von der Regelbauweise sind nur im Rahmen der aufgeführten Bestimmungen zulässig.

Der Gemeinderat kann für die Beurteilung von Baugesuchen Fachgutachten einholen. Bei erhöhten Gestaltungsanforderungen wie in der Kernzone, der Quartiererhaltungszone oder bei Arealüberbauungen ist dies von besonderer Bedeutung.

• Zulässigkeit	§ 69	PBG
• Anforderungen	§ 71	PBG
• Besondere Bauvorschriften	§ 72	PBG
• Baurechtliche Bewilligung	§ 73	PBG
• Arealfläche	§ 8	ABV

zu Art. 41

Der Baumassenzifferzuschlag gemäss Art. 41 Abs. 1 BZO beträgt maximal ein Zehntel ($\frac{1}{10}$) der Ausnützung nach Regelbauweise.

• Grundmasse bei Regelbauweise	Art. 28	BZO
• Näherbaurecht	§ 270 Abs. 3	PBG

3. WEITERE FESTLEGUNGEN

3.1 Arealüberbauungen

Art. 39

Zulässigkeit Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen und in der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0 Aathal zulässig.

Art. 40

Arealfläche Die Arealfläche muss eine Bauzonenfläche von mindestens 3'000 m² umfassen.

Art. 41

Massvorschriften ¹ Die zonengemässe Baumassenziffer kann für Hauptgebäude und Besondere Gebäude um höchstens einen Zehntel ($\frac{1}{10}$) erhöht werden.

² Arealintern kann unter der Voraussetzung von § 270 Abs. 3 PBG von den kantonalen Mindestabstandsvorschriften abgewichen werden. Die zonengemässe Gebäude- und Gesamtlängenbeschränkung gilt nicht.

³ Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

zu Art. 42

- Mehrlängenzuschlag § 260 PBG
§§ 23 bis 25 ABV

zu Art. 43 und 44

- Geschlossene Überbauung, Grenzbau §§ 286 bis 291 PBG
§ 31 ABV

Dies bedeutet, dass mehrere Häuser in einer Zeile aneinander gebaut werden dürfen. Für den Grenzbau gelten insbesondere die Bestimmungen von § 287 PBG.

zu Art. 45

- Besondere Gebäude §§ 49, 273 PBG

Verkleinerte Grenzabstände gegenüber dem festgelegten Mass sind abhängig von der nachbarlichen Zustimmung. Die Voraussetzungen solcher Näherbaurechte sind in § 270 Abs. 3 PBG geregelt.

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Abstandsvorschriften

Art. 42

*Mehrlängen-
zuschlag*

¹ In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um einen Drittel ($\frac{1}{3}$) der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m heraufzusetzen.

² Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden diese von Gebäuden, deren Gebäudeabstände 7 m unterschreiten, zusammengezählt.

Art. 43

*Geschlossene
Bauweise*

Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gesamtlänge zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 44

Grenzbau

¹ Der Grenzbau ist bis zum Mass der maximalen Gesamtlänge zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

² Der Grenzbau ist vorgeschrieben bzw. ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig, wo dies im Kernzonenplan Seegräben Dorf verlangt wird oder aufgrund der Lage der Mantellinien möglich ist.

Art. 45

*Besondere
Gebäude*

Für Besondere Gebäude gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m.

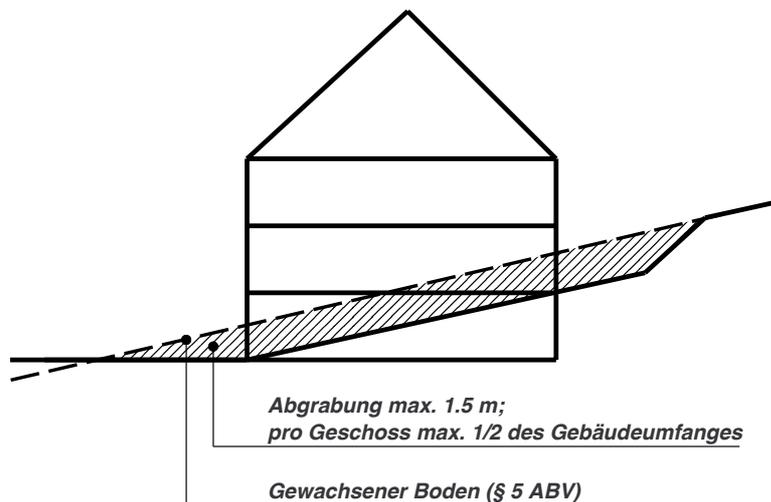
zu Art. 46

- Abstand von Verkehrsanlagen (s. auch Strassenabstandsverordnung, StrAV) §§ 264 bis 267 PBG
- Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile § 269 PBG

Die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes für private Zwecke (zum Beispiel Bauplatzinstallationen) ist in der Sondergebrauchsverordnung vom 21. Oktober 1992 geregelt.

zu Art. 47

Mit dieser Bestimmung wird die Möglichkeit, Bauvolumen unter dem gewachsenen Boden zu nutzen, eingeschränkt.



Art. 46

*Strassen-
abstand*

¹ Für Gebäude- und Gebäudeteile an Sammel- und übergeordneten Strassen gelten die Abstandsbestimmungen des Planungs- und Baugesetzes. Für unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile gilt ein Strassen- bzw. Platzabstand von 3.5 m.

² Gegenüber den andern Strassen und Plätzen sowie allen Wegen gilt für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile ein Abstand von 2 m. Für oberirdische Hauptgebäude und Hauptgebäudeteile gilt ein Strassen-, Weg- und Platzabstand von 4 m und für Besondere Gebäude ein solcher von 2 m.

4.2 Abgrabungen

Art. 47

*Abgrabungs-
mass*

¹ Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.5 m unter das gewachsene Terrain zulässig. Die Abgrabung darf dabei pro Geschoss nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

² Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie pro Haus die Ein- und Ausfahrt zu einer Einzel-, Doppel- oder Sammelgarage.

zu Art. 48 bis 50

- | | | |
|-----------------------|------------|-----|
| • Zahl | § 242 | PBG |
| und ergänzend dazu | SN 641 400 | |
| Erstellungspflicht | § 243 | PBG |
| • Lage und Gestaltung | § 244 | PBG |
| Geometrie | SN-Normen | |

Im Weiteren ist die Verkehrssicherungsverordnung (VSiV) zu beachten.

Bruchteile von Abstellplätzen sind nach mathematischen Gesichtspunkten auf- oder abzurunden.

Die "Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute" wurde in den "Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS)" überführt.

4.3 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 48

*Pflicht-
parkplätze*

¹ Für Motorfahrzeuge ist folgende Anzahl Pflichtparkplätze zu schaffen:

- | | | | |
|--------------------------------------|-----|----|-------------|
| • Einfamilienhäuser | 2 | PP | pro Wohnung |
| • Wohngebäude | | | |
| - pro Wohnung bis 4 Zimmer | 1 | PP | pro Wohnung |
| - pro Wohnung mit 4 und mehr Zimmern | 1.5 | PP | pro Wohnung |

² Bruchteile von Abstellplätzen sind auf- oder abzurunden.

³ Bei anderen Nutzungsarten sowie bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

⁴ Bei Ersatz- und Neubauten in der Kernzone K I Seegräben Dorf sind die bereitzustellenden Abstellplätze als Garagen in das Hauptgebäude einzubauen oder in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen.

Art. 49

*Besucher-
parkplätze*

Zusätzlich zu den in Art. 48 Abs. 1 aufgeführten Abstellplätzen ist ab 5 PP pro 5 PP ein Besucherplatz (auf- oder abzurunden) zu bezeichnen.

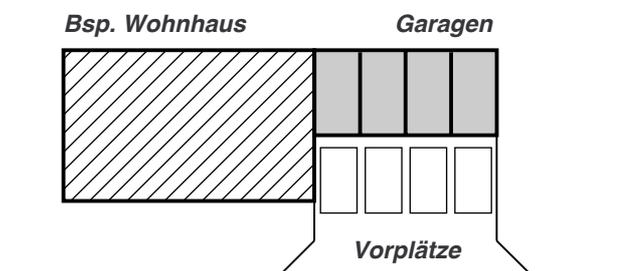
Art. 50

Ausführung

¹ Für die Anlage und das Ausmass von Abstellplätzen gelten sinngemäss die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

² Offene Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

zu Art. 51



Art. 51

Vorplatz

Garagenvorplätze dürfen, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritt- oder Sammelgaragen dienen, als Abstellplätze angerechnet werden.

4.4 Übrige Abstellplätze

Art. 52

*Abstellplätze
für Zweirad-
fahrzeuge
und Kinder-
wagen*

¹ Für Zweiradfahrzeuge sind bei Mehrfamilienhäusern und bei gewerblich genutzten Gebäuden an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellplätze vorzusehen. In Mehrfamilienhäusern sind diese in der Regel als Einstellräume auszubilden.

² Zusätzlich sind bei Mehrfamilienhäusern in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellräume für Kinderwagen bereitzustellen.

zu Art. 53

Bei der Planung der Spielflächen ist auf deren zweckmässige Lage und zusammenhängende Anordnung zu achten.

zu Art. 54

Die Nutzung alternativer Energiequellen liegt im öffentlichen Interesse. Soweit keine anderen, überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (zum Beispiel Ortsbildschutz), ist die Anordnung solcher Anlagen möglich.

- *Zulässigkeit für den Erlass von Bauvorschriften* § 49 PBG

zu Art. 55

- *Kehrichtbeseitigung* § 249 PBG

4.5 Spiel- und Pflanzflächen

Art. 53

*Spiel- und
Pflanzflächen*

Spiel- und Ruheflächen sowie Pflanzgärten müssen beim Bau von sechs oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mindestens 15% der Grundstücksfläche umfassen.

4.6 Sonnenenergienutzung

Art. 54

Zulassung

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in allen Bauzonen zulässig, sofern das Ortsbild dadurch nicht gestört wird.

4.7 Abfallentsorgung

Art. 55

*Voraus-
setzungen*

Bei Bauvorhaben sind an geeigneter Lage die Voraussetzungen für die geordnete Lagerung von Abfällen und für die Kompostierung gemäss der kommunalen Abfallverordnung zu schaffen.

zu Art. 56 und 57

Die Pflicht zur Aufstellung eines oder mehrerer Gestaltungspläne besteht in nachfolgenden Gebieten:

- *Gebiet Sack, Schulinternat Aathal*
- *Gebiet Aathal*
- *Gebiet Sack, Grossweid.*
- *Gestaltungspläne* *§§ 83 bis 89* *PBG*

- *Anforderungen* *§ 71* *PBG*

4.8 Gestaltungsplanpflicht

Art. 56

Wirkung Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden.

Art. 57

Gebietsunterteilung Wo eine zweckmässige, ortsbaulich gute Unterteilung des jeweiligen Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.

Art. 57a

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

Art. 57b

Gebiet Sack, Schulinternat Aathal Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung der bestehenden Anlage mit den folgenden Zielen:

- Erhalt der lockeren Überbauungsform mit Einzelbauten
- Begrenzung der Baukörper auf maximal zwei Vollgeschosse und eine Gesamthöhe von 7.5 m.

Art. 57c

Gebiet Aathal

Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufwertung und die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Gebiets Aathal. Dabei sind die folgenden Ziele zu erreichen:

- Städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung unter Einbezug der schutzwürdigen und/oder geschützten Bausubstanz
- Innerhalb der im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete der WG 3.0 (Gebäudeabmessungen erleichternd) kann die festgelegte Gebäude- und Gesamthöhe für einzelne Bauten bis auf maximal 25 m angehoben werden
- Schaffen eines attraktiven, öffentlichen Wegnetzes für den Langsamverkehr in Verbindung mit besonders gut gestalteten sowie zweckmässig ausgestatteten öffentlichen Freiräumen
- Sichern des erforderlichen Verkehrsraumes in Zusammenhang mit den Bedürfnissen des öffentlichen Verkehrs
- Sichern des erforderlichen Angebotes an Park-and-Ride bzw. Bike-and-Ride Abstellplätzen
- Sicherstellen der Mehrfachnutzung der Fahrzeugabstellplätze von Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben
- Begrenzen der Verkaufsfläche von Einkaufszentren im Sinne von § 5 Abs. 1 BBV II oder Zusammenfassungen von solchen auf insgesamt max. 5'000 m².
- Ausschluss von Tankstellen oder vergleichbaren Einrichtungen
- Ausschluss von sexgewerblichen Salons oder vergleichbaren Einrichtungen.

*Gebiet Sack,
Grossweid*

Art. 57d

Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung für altersdurchmischtes Wohnen. Dabei sind die folgenden Ziele zu erreichen:

- Schaffen eines vielfältigen Wohnungsangebotes
- Schaffen eines Quartiertreffs mit Einrichtungen wie Bistro, Kiosk, Kleinladen usw.
- Schaffen von zweckmässig ausgestatteten Frei- und Ausserbereichen abgestimmt auf die unterschiedlichen Nutzerbedürfnisse.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 58

Inkrafttreten

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

Art. 59

*Aufhebung
bisherigen
Rechts*

Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:

- Bauordnung und Zonenplan vom 22. November 1983
- Ergänzungen vom 11. Dezember 1984, 18. Juni 1985 und 3. März 1987
- Teilbauordnung Sack vom 16. Juni 1975

**Von der Gemeindeversammlung festgesetzt
am 1. Juli 1997**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Heinz Salzmann

Der Schreiber:

Werner Trümpy

**Vom Regierungsrat am 11. Februar 1998 mit Beschluss
Nr. 327 genehmigt**

Vom Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Beat Husi

Ergänzung festgesetzt am 15. Dezember 1998; Art. 14a; mit Verfügung der Baudirektion ARV 716 vom 11. Juni 1999 genehmigt.

Teilrevision festgesetzt am 7. Dezember 2017; Ingress, Art. 9, 28, 30, 31, 32, 37, 39, 41, 42, 56, 57a, 57b, 57c, 57d und 58 sowie div. redaktionelle Anpassungen; mit Verfügung der Baudirektion BDV Nr. 0082/19 am 19. Februar 2018 genehmigt.