



BAU- UND ZONENORDNUNG

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
21. September 2022

Namens der Gemeindeversammlung:

Die Präsidentin

Der Schreiber:

Beatrice Ammann

Christian Noth

Von der Baudirektion genehmigt am
12. Dezember 2023

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.: KS-0540

	Seite
1. Zonen und Zonenplan	4
Art. 1 Zonen	4
Art. 2 Massgebende Grundlagen	5
2. Kernzonen	6
2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen	6
Art. 3 Zweck	6
Art. 4 Nutzweise	6
Art. 5 Einordnungsanforderungen	6
Art. 6 Um- und Ersatzbauten	7
Art. 7 Stellung	7
Art. 8 Dachgestaltung	8
Art. 9 Fasadengestaltung	9
Art. 10 Balkone und Lauben	9
Art. 11 Umgebungsgestaltung	10
Art. 12 Erleichterungen für besonders gute Projekte	10
Art. 13 Neubauten	11
Art. 14 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen	12
Art. 15 Beratung	12
2.2 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone I und die Kernzonen Wilen und Weiler Girsberg	12
Art. 16 Fenster, Fensterläden und Türen	12
Art. 17 Detailbestimmungen Kernzonenpläne	13
2.3 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone Weiler Girsberg KW G	13
Art. 18 Nutzweise KW G	13
Art. 19 Um- und Ersatzbauten KW G	14
Art. 20 Parkierung in der Kernzone KW G	14
3. Wohnzonen	15
Art. 21 Grundmasse	15
Art. 22 Nutzweise	15
Art. 23 Dachgestaltung	16
4. Gewerbezone	17
Art. 24 Grundmasse	17
Art. 25 Nutzweise	17
Art. 26 Dachform	17
5. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	18
Art. 27 Grundmasse	18

6. Erholungszonen		18
Art. 28	Nutzweise, Grundwerte	18
7. Weitere Festlegungen		19
Art. 29	Gestaltungsplanpflicht	19
Art. 30	Arealüberbauung	19
Art. 31	Sonderbauvorschriften Gewerbezone	20
Art. 32	Waldabstandslinien	20
8. Ergänzende Bauvorschriften		21
Art. 33	Mehrlängenzuschlag in Wohnzonen	21
Art. 34	Geschlossene Bauweise	21
Art. 35	Klein- und Anbauten	21
Art. 36	Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten	21
Art. 37	Abgrabungen	21
Art. 38	Umgebungsgestaltung	22
Art. 39	Fahrzeugabstellplätze	22
Art. 40	Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen	23
Art. 41	Kehrichtabstellplätze	23
Art. 42	Begrünung und Bepflanzung	23
Art. 43	Rebabstand	23
Art. 44	Spiel- und Ruheflächen	23
9. Schlussbestimmungen		24
Art. 45	Kommunaler Mehrwertausgleich	24
Art. 46	Inkraftsetzung	24

Bearbeitung:

Suter • von Känel • Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich

31107 – 11.3.2024

Die Gemeinde Stammheim erlässt gestützt auf § 45 und § 88 des Planungs- und Baugesetzes und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Für das übergeordnete kantonale Recht gilt das PBG vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen.

1. ZONEN UND ZONENPLAN

Art. 1 Zonen

Zoneneinteilung

Das nicht von übergeordneten Zonen, Wald und Gewässern erfasste Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

1. Bauzonen	Zone	ES
a) Kernzonen		
- Kernzone I	KI	III
- Kernzone II	KII	III
- Kernzone III	KIII	II
- Kernzone Wilen	KW	III
- Kernzone Weiler Girsberg	KW G	III
b) Wohnzonen		
- Wohnzone 1	W1	II
- Wohnzone 2a	W2a	II
- Wohnzone 2b	W2b	II
- Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	WG2	III
- Gewerbezone	G	III
c) - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	II
2. Weitere Zonen		
a) Erholungszone	E	III
b) Freihaltezone	F	III
c) Reservezone	R	-
d) Landwirtschaftszone	L	III

Art. 2 Massgebende Grundlagen

- | | | |
|---|--|----------------------------|
| 1 | Folgende Pläne sind massgebend: | Massgebende
Pläne |
| | a) der Zonenplan im Massstab 1:5000 | |
| | b) die Ergänzungspläne im Massstab 1:1000 für die Waldab-
standslinien | |
| | c) die Kernzonenpläne im Massstab 1:1000 | |
| 2 | Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan
1:5000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen
verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. | Rechtsverbindlich-
keit |

2. KERNZONEN

2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen

Art. 3 Zweck

- | | |
|-------------------------------------|--|
| Zweck Kernzone KI | 1 Die Kernzone KI bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der historischen Dorfkerne und ihrer charakteristischen dörflichen Umgebung. Die charakteristischen Bauten und Strassenräume sind mitsamt den zugehörigen Freiräumen in ihrer Erscheinung zu wahren und aufzuwerten. |
| Zweck Kernzonen KII und KIII | 2 Die Kernzonen KII und KIII bezwecken die schonende Einordnung von Bauten im Übergangsbereich zwischen der Kernzone KI und den angrenzenden Zonen. |
| Zweck Kernzone Wilen KW | 3 Die Kernzone KW bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der Dorfstruktur und seiner ländlichen Umgebung. |
| Zweck Kernzone Weiler Girsberg KW G | 4 Die Kernzone KW G bezweckt den Erhalt und die sorgfältige Erneuerung des Weilers Girsberg und seiner charakteristischen Umgebung, sowie eine sinnvolle Nutzung bzw. Umnutzung der bestehenden Bebauung. |

Art. 4 Nutzweise

- | | |
|------------------------------------|---|
| Zulässige Nutzungen | 1 In den Kernzonen KI, KII, KW und KWG sind Wohnen, nicht störendes und mässig störendes Gewerbe sowie landwirtschaftliche Betriebe zulässig. |
| | 2 In der Kernzone KIII sind Wohnen und nicht störende Betriebe zulässig. |
| Kernzone KII, nur Gewerbe zulässig | 3 Auf den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen sind nur nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit den betriebszugehörigen Wohnungen zulässig. |

Art. 5 Einordnungsanforderungen

- | | |
|-----------|--|
| Grundsatz | 1 In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes 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 die Umgebung einordnen. |

Art. 6 Um- und Ersatzbauten

- | | | |
|---|--|------------------------|
| 1 | Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform, der Firstrichtung und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. | Rot bezeichnete Bauten |
| 2 | Die übrigen bestehenden Bauten in den Kernzonen können ungeachtet vorhandener Nutzungsüberschreitungen und Abstandsunterschreitungen umgebaut und ersetzt oder gemäss den Kernzonenbestimmungen in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung zum Gewässerraum. Für die Bauten in der Kernzone KW G gelten die Bestimmungen von Art.19. | Übrige Bauten |
| 3 | Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild können sowohl bei rot bezeichneten Bauten wie auch bei übrigen Bauten im Rahmen der Kernzonenbestimmungen sowie im Zusammenhang mit einer anderen Nutzungsweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus und des Ortsbildes dienen; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen. Solche Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild können auch bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, der Freihaltung von Gewässerräumen oder einer sparsamen und rationellen Energienutzung liegt. | Abweichungen |

Art. 7 Stellung

- | | | |
|---|---|-----------------|
| 1 | Sind in den Kernzonenplänen Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, der Freihaltung von Gewässerräumen, einer sparsamen und rationellen Energienutzung oder des Ortsbildschutzes liegt und eine bessere Wirkung für das Ortsbild erzielt wird. | Fassadenlinien |
| 2 | Soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen, können die gesetzlichen Strassen- und Wegabstände unterschritten werden, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit. | Strassenabstand |

Art. 8 Dachgestaltung

- | | | |
|-------------------------------|----|---|
| Grundsatz | 1 | Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen. Der Gesamteindruck der Dachlandschaft muss erhalten bleiben |
| Hauptfirstrichtung | 2 | Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hauptfirst in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. |
| Dachneigung | 3 | Bei Hauptgebäuden sind nur gerade oder geknickte Satteldächer mit Neigung von mindestens 36° und maximal 45° (alter Teilung) zulässig. Bei grossen Dachflächen sind Aufschieblinge zur Strukturierung vorzusehen. Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet, sofern sie sich einwandfrei einordnen. |
| Dacheindeckung | 4 | Die Dächer sind mit unglasierten, rötlichen bis braunen Tonziegeln oder einem in der äusserlichen Erscheinung gleichwertigen Material einzudecken. Für Klein- und Anbauten können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien zugelassen werden. |
| Dachvorsprünge | 5 | Das Dach ist allseitig vorspringend auszubilden. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Die Dachrinne ist vorzuhängen. Das Anbringen von Ortgangziegeln ist bei rot bezeichneten Bauten nicht gestattet. |
| Belichtung von Dachgeschossen | 6 | Grundsätzlich sind Dachräume im geschützten Ortsbild möglichst über die Giebelfassaden zu belichten. Ansonsten sind Dachaufbauten nach Abs. 7, Dachflächenfenster nach Abs. 10 und Dachverglasungen nach Abs. 11 zulässig. |
| Dachaufbauten | 7 | Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in Form von Lukarnen oder Schleppegauben zulässig. Anzahl, Verteilung und Grösse haben in einem angemessenen Verhältnis zur gesamten Dachfläche zu stehen und sind auf die strukturelle Ordnung der Fassade abzustimmen. Auf demselben Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. |
| | 8 | 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 (Kernzone I, Kernzone KW und Kernzone KW G), 1/3 der betreffenden Fassadenlänge (Kernzone II) bzw. 1/2 der betreffenden Fassadenlänge (Kernzone III). Ihre Dachabschlüsse sind schlank zu gestalten. |
| Dacheinschnitte | 9 | Dacheinschnitte sind nicht gestattet. |
| Dachflächenfenster | 10 | Einzelne gut angeordnete Dachflächenfenster mit einer Grösse je Dachflächenfenster von maximal 0.5 m ² Glaslichtfläche sind zulässig. Die Dachflächenfenster sind dachbündig einzubauen und haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. |

- | | | |
|----|---|------------------------------|
| 11 | Firstverglasungen, Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. | Verglasungen |
| 12 | Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren. | Solaranlagen |
| 13 | Nach aussen stark in Erscheinung tretende technische Auf- und Anbauten sind auf den Dächern und an den Fassaden nicht zulässig. Ausgenommen sind übliche Sanitärentlüftungen und dergleichen. | Technische Auf- und Anbauten |

Art. 9 Fassadengestaltung

- | | | |
|---|---|------------|
| 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. | Grundsatz |
| 2 | Bei Renovationen sind nach Möglichkeit die ursprünglichen Materialien und Farben zu verwenden. | |
| 3 | Die Gliederung der Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) mit verputzten und holzverschalten Teilen ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten. | Gliederung |
| 4 | Grösse, Proportionen und Verteilung der Fenster haben in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen und müssen in ihrer Gesamtwirkung dem Gebäudecharakter und der näheren baulichen Umgebung entsprechen. | Fenster |

Art. 10 Balkone und Lauben

- | | | |
|---|---|---------------------------|
| 1 | Balkone und Lauben haben aus ortsüblichen Materialien zu bestehen und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausreichen. | Grundsatz |
| 2 | Auf der von der Strasse abgewandten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen. | Rückwärtige Gebäudeseiten |

Art. 11 Umgebungsgestaltung

- | | |
|----------------------|--|
| Grundsatz | 1 Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste bepflanzte Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten. Dabei ist zu beachten, dass chaussierte, gepflästerte und eventuell asphaltierte Vorplätze mit bepflanzten Vorgärten abwechseln. |
| Terrainhöhe | 2 Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, dass sie der herkömmlichen Bauweise entspricht und am massgebenden Terrain möglichst wenig Änderungen nötig werden. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird. |
| Terrainveränderungen | 3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zurückhaltend vorzunehmen. |
| Parkierung | 4 Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten sind unauffällig ins Ortsbild einzugliedern. Eine Schmälerung der Vorgärten zu ihrer Erstellung ist zu vermeiden. Rampen zu Tiefgaragen sind grundsätzlich einzuhausen oder in das Hauptgebäude zu integrieren. |
| Reklamen | 5 Es sind nur Eigenreklamen zulässig. Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassenbild und ins Fassadenbild einordnen. |

Art. 12 Erleichterungen für besonders gute Projekte

- | | |
|-----------------|---|
| Fachbeurteilung | Bei zeitgemässen Projekten, die sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit der traditionellen Umgebung gut gestaltet sind, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Geschosse sowie die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung beansprucht werden. Solche Abweichungen sind rechtzeitig vor der Baueingabe zu besprechen und mit der Baueingabe schriftlich zu beantragen. Sie setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bezeichnete Fachinstanz voraus. Die Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft. |
|-----------------|---|

Art. 13 Neubauten

1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse: Grundmasse Neubauten

Kernzonen		KI/KW	KII	KIII
- Überbauungsziffer für Hauptgebäude	max. %*	-	28	25
- Überbauungsziffer für Kleinbauten und Anbauten	max. %**	-	5	5
- Vollgeschosse	max.	2	2	-
- Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2	-
- Anrechenbare Untergeschosse		-	-	-
- Fassadenhöhe	max. m	7.8	7.8	5.5
- Gebäudelänge	max. m	-	-	-
- Grundabstand	min. m	3.5	3.5	4.0

* Die Überbauungsziffer für Hauptgebäude darf auch für Klein- und Anbauten in Anspruch genommen werden.

** Bei Grundstücken mit einer anrechenbaren Fläche von 700 m² oder weniger darf die maximale anrechenbare Gebäudefläche von Klein- und Anbauten einheitlich 35 m² betragen.

2 Neue Hauptgebäude haben mit Ausnahme der Kernzone III mit zwei Vollgeschossen in Erscheinung zu treten. Geschossigkeit

3 In der Kernzone II darf für eingeschossige, dauernd gewerblich genutzte Gebäude die Überbauungsziffer um 6 % auf 34 % erhöht werden, sofern dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist und dauernd auf ein zweites Vollgeschoss verzichtet wird. Sonderfälle

4 Bauten mit landwirtschaftlicher, gewerblicher und öffentlicher Nutzung sind bei guter Einpassung ins Ortsbild bis zu einer Gebäudelänge von 50.0 m zulässig.

Art. 14 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen

- | | | |
|--------------------|---|---|
| Abbruch | 1 | Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Vorgärten, Einfriedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und ist bei rot bezeichneten Bauten nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und wenn für die entstehende Bau- und Anlagelücke die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist. |
| Aussenrenovationen | 2 | Aussenrenovationsarbeiten sind bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsdetails gelten auch für Erneuerungsarbeiten aller Art wie Dacheindeckung, Fassadenanstriche, Fenster, Fensterläden, Türen oder Einfriedungen. Erneuerungsarbeiten, die keine Material- oder Farbwechsel beinhalten, sind nicht bewilligungspflichtig |

Art. 15 Beratung

- | | | |
|--|---|---|
| Beratung | 1 | Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Erneuerung des Dorfkerns durch fachliche Beratung der Grundeigentümer oder der Bauherrschaft. Die erste Fachberatung durch die Gemeinde ist kostenlos. |
| Frühzeitige Kontaktaufnahme mit Baubehörde | 2 | Bei Bauvorhaben, die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, wird der frühzeitige Kontakt zur Baubehörde empfohlen. |

2.2 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone I und die Kernzonen Wilen und Weiler Girsberg

Art. 16 Fenster, Fensterläden und Türen

- | | | |
|------------------|---|--|
| Fenster | 1 | Fenster haben hochrechteckige Form aufzuweisen und sind in der Regel mit Fenstergewänden, Fensterläden und einer Sprossenteilung zu versehen. |
| | 2 | Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind unter Beachtung von Art. 9 Abs. 4 auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden. |
| Materialisierung | 3 | Fenster, Fensterläden und Türen sind in herkömmlichen Formen und Materialien zu gestalten. Ergänzend dazu sind auch Holz-Metall-Fenster in kernzonentypischer Ausprägung zulässig. Sie sind auf die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch Rollläden und Storen zulässig. |

Art. 17 Detailbestimmungen Kernzonenpläne

- | | | |
|---|---|--------------------------------------|
| 1 | Die in den Kernzonenplänen bezeichneten ausgeprägten Platz- und Strassenräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Einzelne Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine Vorgärten beanspruchen. | Ausgeprägte Platz- und Strassenräume |
| 2 | Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Freiräume dürfen nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt. Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern darüber eine intensive Begrünung möglich ist. | Freiräume |
| 3 | Zum Schutze der Aussicht und des Rebhanges Chliwingerten sind an den im Kernzonenplan Guntalingen bezeichneten Lagen eine Fassadenhöhe von 6.5 m sowie eine Gesamthöhe von 10.5 m einzuhalten. | Aussichtsschutz |
| 4 | Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen. | Markante Bäume |
| 5 | Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflästerung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen. | Brunnen |
| 6 | Die in den Kernzonenplänen bezeichneten raumwirksamen Mauern sind in ihrer Charakteristik und Materialisierung zu erhalten. | Raumwirksame Mauern |

2.3 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone Weiler Girsberg KW G

Art. 18 Nutzweise KW G

- | | | |
|---|---|----------------------------|
| 1 | Es sind grundsätzlich nur Umbauten, Umnutzungen, Ersatzbauten und geringfügige Erweiterungen von bestehenden Bauten zulässig. Neubauten sind unzulässig. Tiefgaragen sind in Untergeschossen zulässig, sofern die Zu- und Wegfahrt innerhalb des bestehenden Bauvolumens erfolgt. | Zulässige Nutzungen KW G |
| 2 | Die Erstellung von ungedeckten gewerblich genutzten Fahrzeugabstellplätzen und Materialablagerungsstätten ist nicht zulässig. | Unzulässige Nutzungen KW G |

Art. 19 Um- und Ersatzbauten KW G

- | | | |
|---------------------------|---|---|
| Orange bezeichnete Bauten | 1 | Die im Kernzonenplan orange bezeichneten Bauten dürfen zu 80% des bestehenden oberirdischen Altbauvolumens für Wohn- und Arbeitszwecke umgenutzt oder unter Beibehaltung der heutigen Stellung und der bestehenden Ausmasse durch einen Ersatzbau mit entsprechenden Nutzungsanteilen ersetzt werden. Ein ersatzloser Abbruch ist nicht zulässig.
Die erforderlichen Parkplätze für Bewohner gemäss Art. 39 BZO sind soweit möglich in Garagen innerhalb der bestehenden Gebäudehüllen anzuordnen. |
| Braun bezeichnete Bauten | 2 | Die im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäude dürfen für Arbeitszwecke umgenutzt werden. Der ersatzlose Abbruch ist zulässig, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes entsteht. Ein Ersatzbau unter Beibehaltung der heutigen Stellung und der bestehenden Ausmasse für die bisherige Nutzung oder eine kleingewerbliche Nutzung ist zulässig. |
| Grün bezeichnete Bauten | 3 | Die im Kernzonenplan grün bezeichneten Klein- und Anbauten haben bezüglich der bestehenden Nutzung Bestandesgarantie. Ein Ersatzbau unter Beibehaltung der heutigen Stellung und der bestehenden Ausmasse für die bisherige Nutzung ist zulässig. Umnutzungen zu Wohn- und Arbeitszwecken sind nicht zulässig. Der ersatzlose Abbruch ist zulässig. |
| Abweichungen | 4 | Für Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild gelten die Bestimmungen von Art. 6 Abs. 3 BZO. |

Art. 20 Parkierung in der Kernzone KW G

Oberirdische Parkierungsanlagen sind in kleiner Anzahl paketweise in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Eine Schmälerung der Vorgärten zu ihrer Erstellung ist zu vermeiden.

3. WOHNZONEN

Art. 21 Grundmasse

1 Es gelten folgende Grundmasse:

		W1	W2a	W2b	WG2
- Überbauungsziffer für Hauptgebäude	max. %*	25	25	25	28
- Überbauungsziffer für Kleinbauten und Anbauten	max. %**	5	5	5	5
- Überbauungsziffer für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile gemäss Art. 22 Abs. 3	max. %	-	-	-	6
- Grundabstand	min. m	4.0	4.0	5.0	5.0
- Gebäudelänge	max. m	25	25	40	40
- Fassadenhöhe	max. m	5.5	6.5	7.8	7.8***
- Gesamthöhe	max. m	9.0	10.0	-	-

* Die Überbauungsziffer für Hauptgebäude darf auch für Klein- und Anbauten in Anspruch genommen werden.

** Bei Grundstücken mit einer anrechenbaren Fläche von 700 m² oder weniger darf die maximale anrechenbare Gebäudefläche von Klein- und Anbauten einheitlich 35 m² betragen.

*** Die Fassadenhöhe darf in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 um maximal 1.5 m erhöht werden, sofern die Mehrhöhe dauernd gewerblich genutzte Gebäude beziehungsweise Gebäudeteile betrifft.

2 Neubauten haben in den Zonen W2b und WG2 mit mindestens zwei vollen Geschossen in Erscheinung zu treten.

Zweigeschossige
Erscheinung

Art. 22 Nutzweise

1 In den Wohnzonen sind Wohnen und nicht störende Betriebe zulässig.

Wohnzonen

2 In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

Wohnzone mit
Gewerbeerleichterung

3 Für eingeschossige, dauernd gewerblich genutzte Gebäude in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung wird die Überbauungsziffer um 6 % auf 34 % erhöht, sofern dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist und dauernd auf ein zweites Vollgeschoss verzichtet wird.

Art. 23 Dachgestaltung

- | | | |
|----------------|---|---|
| Dachformen | 1 | Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Firstrichtung hat parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Bei eingeschossigen Erweiterungsbauten sowie Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig. |
| Dacheindeckung | 2 | Die Dacheindeckung hat sich bezüglich Material und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen. |
| Dachaufbauten | 3 | Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet und gut unterteilt sind und die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören. |

4. GEWERBEZONE

Art. 24 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

- Baumassenziffer max. 3.5m³/m²
- Grünflächenziffer min. 15 %
- Grundabstand min. 5 m
- Grundabstand gegenüber angrenzenden Zonen mit Wohnnutzung min. 8 m
- Gesamthöhe max. 10.5 m
- Gebäudelänge max. 50.0 m

Art. 25 Nutzweise

- 1 Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe aus Produktion, Gewerbe und Dienstleistung (ohne Detailhandel) zulässig. Verkehrsintensive Einrichtungen und reine Logistikbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Wohnungen sind nur für standortgebundene Betriebsangehörige sowie als provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen zulässig.

Art. 26 Dachform

- 1 Es sind nur herkömmliche Satteldachformen zulässig, mit einer Mindestneigung von 12° oder begrünte Flachdächer. Für Dachaufbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzonen sinngemäss.
- 2 Flachdächer sind ökologisch wertvoll und extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse oder ausschliesslich für Solar- oder Photovoltaikanlagen genutzt werden.

5. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

Art. 27 Grundmasse

Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grund- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

6. ERHOLUNGSZONEN

Art. 28 Nutzweise, Grundwerte

In den Erholungszonen sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die folgenden Zonenzwecken entsprechen:

- Röhrl: Schwimmbad, Sport- und Freizeitanlagen
- Schelmengrueb: Sportanlagen

7. WEITERE FESTLEGUNGEN

Art. 29 Gestaltungsplanpflicht

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans. | Grundsatz |
| 2 | Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen: | Zielsetzungen |
| | a) Sicherstellung einer qualitativ überzeugenden Überbauung mit einwandfreier Integration in das Ortsbild | Gebiet zwischen Tröttli und Dorfstrasse in Guntalingen |
| | b) Respektierung der im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume | |
| | c) Gute, an die besonderen topografischen Verhältnisse angepasste Umgebungsgestaltung | |
| | d) Zurückhaltende Feinerschliessung, Abstellplätze möglichst zusammenfassen und unterirdisch anordnen | |
| | a) Sicherstellung einer qualitativ überzeugenden Überbauung mit einwandfreier Integration ins Ortsbild | Gebiet Hinterweg in Waltalingen |
| | b) Respektierung des Schlosses Schwandegg und des umgebenden Freiraums | |
| | c) Zurückhaltende Höhenentwicklung der Überbauung | |
| | d) Erschliessung vom Hangfuss aus über die Schlosshalde, Abstellplätze in einer unterirdischen Einstellhalle zusammenfassen | |

Art. 30 Arealüberbauung

- 1 Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerschließungen zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 3'000 m² umfassen.

- 2 Folgende Erleichterungen gegenüber der Regelbauweise können beansprucht werden:
- | | | W1 | W2a | W2b | WG2 |
|--|---------|------|------|------|------|
| - Überbauungsziffer für Hauptgebäude | max. %* | 28 | 28 | 28 | 32** |
| - Überbauungsziffer für Kleinbauten und Anbauten | max. % | 6 | 6 | 6 | 6 |
| - Gebäudelänge | max. m | frei | frei | frei | frei |
- * Die Überbauungsziffer für Hauptgebäude darf auch für Klein- und Anbauten in Anspruch genommen werden.
 ** Die Erhöhung der Überbauungsziffer gemäss Art. 22 Abs. 3 entfällt.
- 3 Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

Art. 31 Sonderbauvorschriften Gewerbezone

- | | |
|-----------------|---|
| Grundsatz | 1 In der Gewerbezone können die nachfolgenden Erleichterungen beansprucht werden, sofern durch eine entsprechende Fassadengestaltung, Fassadengliederung und Farbgebung sowie eine Bepflanzung der Umgebung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild erzielt wird. |
| Erleichterungen | 2 Folgende Erleichterungen sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der zulässigen Baumassenziffer auf 4.0 m³/m² - Erhöhung der zulässigen Gesamthöhe auf 12.5 m - Freigabe der Gebäudelänge - Wegfall der minimalen Grünflächenziffer |
| Fachbeurteilung | 3 Die Beanspruchung der Erleichterungen ist rechtzeitig vor der Baueingabe zu besprechen und mit der Baueingabe schriftlich zu beantragen. Die Gewährung der Erleichterungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bezeichnete Fachinstanz voraus. Die Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft |

Art. 32 Waldabstandslinien

- 1 Für Neubauten auf Parzellen mit Waldabstandslinien gilt ein minimaler Strassenabstand von 3.5 m.
- 2 Klein- und Anbauten gemäss § 273 PBG dürfen im Waldabstandsbereich erstellt werden, wobei sie einen minimalen Waldabstand von 10 m einzuhalten haben.

8. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 33 Mehrlängenzuschlag in Wohnzonen

- 1 Bei Fassaden von mehr als 20 m Länge erhöht sich der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch maximal auf einen Grenzabstand von 8.0 m. Der Mehrlängenzuschlag gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung. Mehrlängenzuschlag
- 2 Verringern sich durch Näherbaurecht die Gebäudeabstände auf unter 5.0 m, so gilt die Summe der beiden Fassadenlängen für die Berechnung des Mehrlängenzuschlags. Mehrlängenzuschlag bei Näherbaurechten

Art. 34 Geschlossene Bauweise

Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

Art. 35 Klein- und Anbauten

Klein- und Anbauten haben einen Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn können sie auch auf die Grenze gestellt werden.

Art. 36 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

Wo keine Baulinien festgesetzt sind, dürfen unterirdische Bauten und Unterniveaubauten bis 3 m an die Grenze von Gemeindestrassen und -wegen gebaut werden.

Art. 37 Abgrabungen

- 1 Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.50 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

- 2 Die Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte der Länge der projizierten Fassadenlinie umfassen. Bis zum Terrain reichende vorspringende und rückspringende Gebäudeteile werden zur Länge der projizierten Fassadenlinie hinzugerechnet.

Art. 38 Umgebungsgestaltung

Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend einzusetzen. Sie sind ansprechend zu gestalten und harmonisch in den natürlichen Terrainverlauf einzupassen.

Art. 39 Fahrzeugabstellplätze

Bewohner und Beschäftigte

- 1 Bei Neu- und Umbauten sowie Umnutzungen sind Personenwagen-Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte in folgender Anzahl zu erstellen:
 - a) Bei Wohnungen: Ein Abstellplatz pro 100 m² massgebliche Geschossfläche, mindestens ein Abstellplatz pro Wohnung
 - b) Bei Gewerbenutzungen: Ein Abstellplatz pro 100 m² massgebliche Geschossfläche
 - c) Bei Dienstleistungsnutzungen und Verkaufsgeschäften: Ein Abstellplatz pro 50 m² massgebliche Geschossfläche

Besucher und Kunden

- 2 Für Besucher und Kunden sind zusätzlich Personenwagen-Abstellplätze in folgender Anzahl zu erstellen:
 - a) Bei Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern: Ab und pro 3 Wohneinheiten ein Abstellplatz
 - b) Bei Gewerbenutzungen: Ein Abstellplatz pro 500 m² massgebliche Geschossfläche
 - c) Bei Dienstleistungsnutzungen: Ein Abstellplatz pro 100 m² massgebliche Geschossfläche
 - d) Bei Verkaufsgeschäften: Ein Abstellplatz pro 25 m² Verkaufsfläche

Andere Nutzungen

- 3 Bei in Abs. 1 und 2 nicht aufgeführten Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen ist die Zahl der Abstellplätze auf die jeweiligen Bedürfnisse abzustimmen.

Rundung

- 4 Bruchteile über 0.5 sind am Schluss der Berechnung aufzurunden.

Massgebliche Geschossfläche

- 5 Die massgebliche Geschossfläche bemisst sich nach § 255 PBG, einschliesslich Flächen in Unter- und Dachgeschossen der betreffenden Bauten.

Besondere Verhältnisse

- 6 In den Kernzonen und bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen kann die vorgeschriebene Zahl der Abstellplätze gestützt auf § 242 Abs. 2 PBG begrenzt werden.

- 7 Fahrzeugabstellplätze im Freien sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag (z.B. Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen. Grössere, offene Abstellflächen sind angemessen zu bepflanzen. Anforderungen

Art. 40 Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen

- 1 Bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche und gedeckte Abstellflächen für Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen vorzusehen. Die Mindestanzahl der Fahrradabstellplätze entspricht einem Fahrradabstellplatz pro Zimmer.
- 2 Bei anderen Nutzungen ist die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder sinngemäss und auf die Nutzung abgestimmt festzulegen.

Art. 41 Kehrrichtabstellplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind.

Art. 42 Begrünung und Bepflanzung

- 1 Geeignete Teile des Gebäudeumschwunges sind zu begrünen und die versiegelten Flächen auf Zufahrten und Zugänge zu beschränken. Begrünung
- 2 Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen. Bepflanzung
- 3 Für eine ökologisch hochwertige Umgebungsgestaltung soll die Begrünung und Bepflanzung mit standortgerechten und möglichst einheimischen Pflanzenarten erfolgen. Es dürfen keine invasiven gebietsfremden Organismen verwendet werden.

Art. 43 Rebabstand

Gebäude haben von ausserhalb der Bauzone gelegenen Reben mit im Grundbuch eingetragener Rebverpflichtung den zonengemässen Grenzabstand einzuhalten, mindestens jedoch 8 m.

Art. 44 Spiel- und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten sind an geeigneter Lage Spiel- und Ruheflächen im Umfang von mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten massgeblichen Geschossfläche zu schaffen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten. Spiel- und Ruheflächen

9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 45 Kommunaler Mehrwertausgleich

- 1 Für die Planungsvorteile, die durch Aufzonungen und Umzonungen entstehen, erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.
- 2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².
- 3 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet

Art. 46 Inkraftsetzung

Inkrafttreten

- 1 Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigungsbeschlüsse in Kraft.

Aufhebung

- 2 Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden die Bau- und Zonenordnungen der ehemaligen Gemeinden Unterstammheim, Oberstammheim und Waltalingen aufgehoben.