



# Gemeinde Weiach

Planung

## Bau- und Zonenordnung

vom 23. Juni 2016 (ARE 16-1728, 20. Dezember 2016)



Auftrags Nr. 6.084

Ausgabe	Erstellt	Geprüft	Freigabe	Datum
Erstausgabe	BM	UM	BM	20.01.2017
Revision				
Revision				

INGENIEUR-  
VERMESSUNG- UND  
PLANUNGSBÜRO

Müller Ingenieure AG  
Dipl. Ing. ETH/SIA  
Geerenstrasse 6  
Postfach 210  
8157 Dielsdorf  
Tel. 043 422 10 00  
info@mueller-ing.ch

# Inhalt

<b>Revision Bau- und Zonenordnung .....</b>	<b>4</b>
<b>1 Allgemeine Bestimmungen .....</b>	<b>4</b>
Art. 1 Grundlagen	4
Art. 2 Zweck	4
Art. 3 Zonen- und Empfindlichkeitsstufeneinteilung	4
Art. 4 Ortsbildschutz	4
<b>2 Zonenvorschriften.....</b>	<b>5</b>
2.1 Kernzone K.....	5
Art. 5 Zweck	5
Art. 6 Grundmasse für Neubauten	5
Art. 7 Nutzweise	5
Art. 8 Umbauten und Ersatzbauten	5
Art. 9 Fassadengestaltung	5
Art. 10 Dachform und Dacheindeckung	5
Art. 11 Dachaufbauten und Dachfenster	6
Art. 12 Umgebungsgestaltung	6
Art. 13 Reklameanlagen	6
Art. 14 Aussenantennen	6
2.2 Wohnzone W und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG	6
Art. 15 Grundmasse	6
Art. 16 Nutzweise	6
Art. 17 Dachgestaltung	6
2.3 Gewerbezone G und Industriezone I.....	7
Art. 18 Grundmasse	7
Art. 19 Dachgestaltung	7
Art. 20 Nutzweise	7
2.4 Zone für öffentliche Bauten öB.....	7
Art. 21 Grundmasse	7
2.5 Freihaltezone F.....	7
Art. 22 Freihaltezone F	7
2.6 Erholungszone Ea / Eb / Ec .....	7
Art. 23 Erholungszone Dorf Ea	7
Art. 24 Erholungszone Friedhof Eb	7
Art. 25 Erholungszone Naturbad Ec	7
2.7 Landwirtschaftszone Lw / LwK	8
Art. 26 Landwirtschaftszone	8
<b>3 Ergänzende Bauvorschriften .....</b>	<b>8</b>
Art. 27 Bauweise	8
Art. 28 Strassenabstand	8
Art. 29 Grosser und kleiner Abstand, Mehrlängenzuschlag	8
Art. 30 Terrainveränderungen	8
Art. 31 Besondere Gebäude	8
Art. 32 Fahrzeugabstellplätze	8
Art. 33 Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen	9

Art. 34	Kinderspiel- und Ruheflächen	9
Art. 35	Nutzungen mit Publikumsverkehr	9
Art. 36	Containerabstellplätze	9
<b>4</b>	<b>Sondernutzungsplanung</b> .....	<b>9</b>
4.1	Gestaltungspläne .....	9
Art. 37	Gestaltungsplanpflicht	9
<b>5</b>	<b>Schlussbestimmungen</b> .....	<b>10</b>
Art. 38	Aufhebung bisherigen Rechts	10
Art. 39	Inkrafttreten	10

## Revision Bau- und Zonenordnung

### 1 Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 1 Grundlagen

<sup>1</sup> Folgende Pläne sind massgebend:

- Zonenplan im Massstab 1:5'000
- Kernzonenplan im Massstab 1:2'000

<sup>2</sup> Für die Beurteilung von Baugesuchen führt die Baubehörde, insbesondere für die Kernzone, eine öffentliche Dokumentation der Bewilligungspraxis.

#### Art. 2 Zweck

<sup>1</sup> Die Bau- und Zonenordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

<sup>2</sup> Die Wahrung der Eigenart und Identität von Weiach als ländliches Dorf ist ein zentrales Anliegen. Es wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur im ländlichen Kontext des Zürcher Unterlandes unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten des Ortsbildes, des Dorfcharakters und der baulich-konstruktiven Eigenheiten von Weiach angestrebt.

<sup>3</sup> Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

#### Art. 3 Zonen- und Empfindlichkeitsstufeneinteilung

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

Zonen		ES
Kernzone	K	III
Wohnzone 1 Geschoss	W1	II
Wohnzone 2 Geschosse A	W2a	II
Wohnzone 2 Geschosse B	W2b	II
Wohnzone 3 Geschosse	W3	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2 Geschosse	WG2	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3 Geschosse	WG3	III
Gewerbezone	G	III
Industriezone	I	IV
Zone für öffentliche Bauten	öB	II
Freihaltezone	F	-
Erholungszone Dorf	Ea	III
Erholungszone Friedhof	Eb	III
Erholungszone Naturbad	Ec	III
Landwirtschaftszone kommunal	Lwk	III

#### Art. 4 Ortsbildschutz

<sup>1</sup> Die Baubehörde zieht für die architektonische, gestalterische und ortsbauliche Beurteilung von Bauvorhaben geeignete Fachleute bei. Dies erfolgt insbesondere bei:

- a) Bauvorhaben in der Kernzone;
- b) Neubauten und erheblichen Umbauten oder Umnutzungen im Berührungsbereich mit schützenswerten Objekten;
- c) Bauprojekten, an die erhöhte Anforderungen gestellt werden, wie Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, Bauprojekte ab 3'000 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie an solche, die Ausnahmen infolge besserer Gestaltung beanspruchen.

<sup>2</sup> Bauherren und Architekten wird in der Kernzone seitens der Baubehörde eine fachliche Beratung angeboten. Es empfiehlt sich daher, bereits im Stadium der Grobplanung mit der Baubehörde in Verbindung zu treten.

<sup>3</sup> Die Baubehörde kann im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit Ausnahmen bewilligen oder Bedingungen, Auflagen und Befristungen verfügen, wenn dadurch gesamtheitlich eine bessere Lösung entsteht.

<b>2 Zonenvorschriften</b>														
<b>2.1 Kernzone K</b>														
<b>Art. 5 Zweck</b>														
<p><sup>1</sup> Mit den Kernzonenvorschriften sollen die Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskerns und dessen Umgebung erhalten werden. Sie schaffen die Voraussetzungen, den Dorfkern zu nutzen und angemessen zu entwickeln, sofern Neu-, Um- und Ersatzbauten hohe architektonische und ortsbauliche Massstäbe erfüllen.</p> <p><sup>2</sup> Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Gestaltung, Anordnung, Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen: sie haben die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.</p>														
<b>Art. 6 Grundmasse für Neubauten</b>														
<p><sup>1</sup> In der Kernzone (K) gelten für Neubauten folgende Grundmasse:</p> <table><tr><td>Vollgeschosse max.</td><td>2</td></tr><tr><td>Anrechenbare Dachgeschosse max.</td><td>1</td></tr><tr><td>Anrechenbare Untergeschosse max.</td><td>1</td></tr><tr><td>Gebäuelänge max.</td><td>30 m</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe max.</td><td>7.50 m</td></tr><tr><td>Grosser Grenzabstand min.</td><td>6 m</td></tr><tr><td>Kleiner Grenzabstand min.</td><td>4 m</td></tr></table> <p><sup>2</sup> Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger minimaler Grenzabstand von 4 m.</p>	Vollgeschosse max.	2	Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	Anrechenbare Untergeschosse max.	1	Gebäuelänge max.	30 m	Gebäudehöhe max.	7.50 m	Grosser Grenzabstand min.	6 m	Kleiner Grenzabstand min.	4 m
Vollgeschosse max.	2													
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1													
Anrechenbare Untergeschosse max.	1													
Gebäuelänge max.	30 m													
Gebäudehöhe max.	7.50 m													
Grosser Grenzabstand min.	6 m													
Kleiner Grenzabstand min.	4 m													
<b>Art. 7 Nutzweise</b>														
<p><sup>1</sup> Neben dem Wohnen und der Landwirtschaft sind in der Kernzone höchstens mässig störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen.</p> <p><sup>2</sup> Bei nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienenden Gebäuden muss mindestens ein Drittel der Nutzfläche zu Wohnzwecken verwendet werden.</p>														
<b>Art. 8 Umbauten und Ersatzbauten</b>														
<p><sup>1</sup> Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und des herkömmlichen Erscheinungsbildes, ohne Berücksichtigung der Neubauvorschriften gemäss Artikel 6, umgebaut oder wieder aufgebaut werden.</p> <p><sup>2</sup> Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung und des Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden usw.) umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p><sup>3</sup> Der Abbruch von Gebäuden, die für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung sind, wird nur bewilligt, sofern das Projekt für die Ersatz- oder Neubaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.</p> <p><sup>4</sup> Geringfügige Abweichungen vom heutigen Gebäudeprofil können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.</p>														
<b>Art. 9 Fassadengestaltung</b>														
<p>Gliederung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden haben sich an der herkömmlichen, ortsüblichen Bauweise zu orientieren.</p>														
<b>Art. 10 Dachform und Dacheindeckung</b>														
<p><sup>1</sup> Die Dachform und Neigung soll mit derjenigen der benachbarten herkömmlichen Bausubstanz harmonisch in Einklang stehen.</p> <p><sup>2</sup> In der Kernzone sind grundsätzlich Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30° bis 50° zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Aufschieblinge gestattet.</p> <p><sup>3</sup> Die Hauptfirstrichtung von Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</p> <p><sup>4</sup> Schrägdächer sind mit matten Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.</p> <p><sup>5</sup> Bei untergeordneten Gebäuden sind Flachdächer möglich. Bauvorhaben mit einem Flachdach haben sich gut in die umliegende Bausubstanz einzuordnen. Die gute Einordnung wird gemäss Artikel 4 beurteilt.</p>														

<p><b>Art. 11 Dachaufbauten und Dachfenster</b></p> <p>Dachaufbauten, Dachfenster sowie Lichtbänder haben sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche und in die Dachlandschaft einzufügen.</p>																																																															
<p><b>Art. 12 Umgebungsgestaltung</b></p> <p>1 In der Kernzone ist bei der Umgebungsgestaltung eine sehr gute Gesamtwirkung sicherzustellen. Die Umgebung und der gewachsene Boden sind möglichst wenig zu verändern.</p> <p>2 Gärten, Vorplätze und Einfriedungen sind optisch offen und durchlässig sowie mit standortgerechten Pflanzen zu gestalten.</p> <p>3 Die optische Erscheinung von Rampen und Abfahrten zu Tiefgaragen muss auf das technische Minimum reduziert werden. Sie sind nach Möglichkeit in ein Gebäude zu integrieren.</p> <p>4 Beim Bau von Fahrzeugabstellplätzen, Containerabstellplätze und dergleichen ist besondere Rücksicht auf eine gute Umgebungsgestaltung zu nehmen.</p>																																																															
<p><b>Art. 13 Reklameanlagen</b></p> <p>1 Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten und zurückhaltend zu beleuchten. Die Einschaltzeiten werden von der Baubehörde festgesetzt. Animierte Reklameanlagen (blinkende, bewegte oder rotierende Reklameanlagen) sind nicht zulässig.</p> <p>2 Neue Fremdreklamen sind nicht zulässig.</p>																																																															
<p><b>Art. 14 Aussenantennen</b></p> <p>In der Kernzone sind Aussenantennen nur gestattet, wenn sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes überwiegt.</p>																																																															
<p><b>2.2 Wohnzone W und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG</b></p>																																																															
<p><b>Art. 15 Grundmasse</b></p> <p>1 In den Wohnzonen (W) und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><b>Zone</b></th> <th><b>W1</b></th> <th><b>W2a</b></th> <th><b>W2b</b></th> <th><b>W3</b></th> <th><b>WG2</b></th> <th><b>WG3</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anrechenbare Untergeschosse max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge max. [m]</td> <td>25</td> <td>25</td> <td>25</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max. [m]</td> <td>4.80</td> <td>8.10</td> <td>4.80</td> <td>10.50</td> <td>8.10</td> <td>10.50</td> </tr> <tr> <td>Ausnützungsziffer max. [%]</td> <td>25</td> <td>40</td> <td>30</td> <td>60</td> <td>50</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>Grosser Grenzabstand min. [m]</td> <td>10</td> <td>10</td> <td>10</td> <td>10</td> <td>10</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grenzabstand min. [m]</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>5</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 Im Gebiet an der Steinbruchstrasse, das im Zonenplan gerastert ist, darf die Gebäudehöhe höchstens 6.50 m betragen.</p> <p>3 Ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig, wenn es mehrheitlich unter dem gewachsenen Boden liegt. Das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu 60 % der Fläche, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe, genutzt werden.</p>	<b>Zone</b>	<b>W1</b>	<b>W2a</b>	<b>W2b</b>	<b>W3</b>	<b>WG2</b>	<b>WG3</b>	Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1	1	1	1	Vollgeschosse max.	1	2	2	3	2	3	Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1	2	1	2	Gebäudelänge max. [m]	25	25	25	30	30	40	Gebäudehöhe max. [m]	4.80	8.10	4.80	10.50	8.10	10.50	Ausnützungsziffer max. [%]	25	40	30	60	50	60	Grosser Grenzabstand min. [m]	10	10	10	10	10	12	Kleiner Grenzabstand min. [m]	5	5	5	6	5	6
<b>Zone</b>	<b>W1</b>	<b>W2a</b>	<b>W2b</b>	<b>W3</b>	<b>WG2</b>	<b>WG3</b>																																																									
Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1	1	1	1																																																									
Vollgeschosse max.	1	2	2	3	2	3																																																									
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1	2	1	2																																																									
Gebäudelänge max. [m]	25	25	25	30	30	40																																																									
Gebäudehöhe max. [m]	4.80	8.10	4.80	10.50	8.10	10.50																																																									
Ausnützungsziffer max. [%]	25	40	30	60	50	60																																																									
Grosser Grenzabstand min. [m]	10	10	10	10	10	12																																																									
Kleiner Grenzabstand min. [m]	5	5	5	6	5	6																																																									
<p><b>Art. 16 Nutzweise</b></p> <p>1 In den Wohnzonen ist höchstens nicht störendes Gewerbe bis zu einem Drittel der Ausnützung zulässig, das sich mit dem Wohnen im Übrigen verträgt oder ausschliesslich der Quartiersversorgung dient.</p> <p>2 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen sind neben der Wohnnutzung Betriebe zulässig, die höchstens mässig störende Einwirkungen verursachen.</p>																																																															
<p><b>Art. 17 Dachgestaltung</b></p> <p>1 Die Dächer auf Hauptgebäuden sind in Form von Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von 30° bis 45° zu erstellen.</p> <p>2 Im ersten Dachgeschoss sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis insgesamt zu einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge gestattet.</p> <p>3 Sattel- oder Walmdächern sind mit matten Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.</p>																																																															

<sup>4</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind auch Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht zur Nutzung von Sonnenenergieanlagen oder als Dachterrasse genutzt werden. Technische Dachaufbauten sind soweit machbar an einem Ort vereint anzuordnen.

### **2.3 Gewerbezone G und Industriezone I**

#### **Art. 18 Grundmasse**

In der Gewerbezone (G) und der Industriezone (I) gelten folgende Grundmasse:

<b>Zone</b>	<b>G</b>	<b>I</b>
Baumassenziffer max. [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	4	7
Gebäudehöhe max. [m]	12	18.50
Firsthöhe max. [m]	5	
Grenzabstand mind. [m]	5	

#### **Art. 19 Dachgestaltung**

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen oder für Solaranlagen benützt werden, extensiv zu begrünen.

#### **Art. 20 Nutzweise**

<sup>1</sup> In den Gewerbebezonen sind höchstens mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

<sup>2</sup> In der Industriezone sind stark störende Betriebe und provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen zulässig.

### **2.4 Zone für öffentliche Bauten öB**

#### **Art. 21 Grundmasse**

<sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Bauten (öB) gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	3
Dachgeschosse max.	2
Grenzabstand, allseitig mind. [m]	3.50

<sup>2</sup> Gegenüber benachbarten Grundstücken und Bauten in einer andern Zone sind die Abstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

### **2.5 Freihaltezone F**

#### **Art. 22 Freihaltezone F**

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

### **2.6 Erholungszone Ea / Eb / Ec**

#### **Art. 23 Erholungszone Dorf Ea**

In der Erholungszone Dorf (Ea) sind Aufenthalts-, Begegnungs-, Spiel- und Sportplätze mit zugehörigen Bauten und Anlagen zulässig.

#### **Art. 24 Erholungszone Friedhof Eb**

In der Erholungszone Friedhof (Eb) sind Gebäude und Anlagen für die Friedhofanlagen zulässig.

#### **Art. 25 Erholungszone Naturbad Ec**

<sup>1</sup> In der Erholungszone Naturbad (Ec) sind nötige Bauten und Anlagen für Betrieb und Bewirtschaftung eines naturnahen Flussbades zulässig, namentlich sind dies Umziehkabine, Steg, Feuerstelle, Frischwasserbrunnen und Materiallager sowie deren Erschliessung. Autoabstellplätze sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Es ist keine gewerbliche Nutzung erlaubt.

<sup>3</sup> Die Materialisierung von Bauten und Anlagen muss aus Holz und die Tragkonstruktion aus Holz oder Metall sein.

<b>2.7 Landwirtschaftszone Lw / LwK</b>																								
<b>Art. 26 Landwirtschaftszone</b> In der kantonalen Landwirtschaftszone (Lw) und der kommunalen Landwirtschaftszonen (LwK) gelten die Bestimmung nach § 36 PBG.																								
<b>3 Ergänzende Bauvorschriften</b>																								
<b>Art. 27 Bauweise</b> 1 In allen Zonen dürfen Gebäude bis zur zonengemässen Gebäudelänge in geschlossener Überbauung erstellt werden. 2 Der Grenzbau ist zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder wenn der Nachbar schriftlich zustimmt.																								
<b>Art. 28 Strassenabstand</b> 1 Wo Verkehrsbaulinien fehlen und nicht nötig sind, haben unterirdische und besondere Gebäude gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie gegenüber öffentlichen Wegen einen Abstand von 3.5 m einzuhalten. Bei unbedeutenden Strassen, Plätzen und Wegen kann der Gemeinderat auch kleinere Abstände gewähren. Vorbehalten bleibt § 266 PBG. 2 In der Kernzone dürfen Gebäude unter Vorbehalt des Zwecks gemäss Art. 5 und der Verkehrssicherheit den kantonalen Mindestabstand für Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege unterschreiten.																								
<b>Art. 29 Grosser und kleiner Abstand, Mehrlängenzuschlag</b> 1 Der grosse Grenzabstand gilt vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grenzabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. 2 Der grosse Grenzabstand erhöht sich in den Wohnzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung um einen Mehrlängenzuschlag, sobald die Grundlänge in der W1 16 m, in der W2a / W2b / WG2 20 m und in der W3 / WG3 24 m überschreitet. Der Mehrlängenzuschlag beträgt 1/4 der Mehrlänge der betreffenden Fassade.																								
<b>Art. 30 Terrainveränderungen</b> 1 Abgrabungen und Aufschüttungen für Haus- und Kellerzugänge, Garagenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen sind zulässig, soweit sie notwendig sind. 2 Im Übrigen sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig und das Mass der Gebäudehöhe muss ab dem gestalteten Terrain eingehalten bleiben.																								
<b>Art. 31 Besondere Gebäude</b> Besondere Gebäude im Sinne von § 273 sind bis zu einer Grundfläche von 50 m <sup>2</sup> zulässig.																								
<b>Art. 32 Fahrzeugabstellplätze</b> 1 Die minimal erforderliche Zahl der Abstellplätze für Personenwagen wird nach Nutzung definiert. Bruchteile über 0.5 sind aufzurunden. Im Übrigen gilt die aktuelle kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs. <table border="1" data-bbox="169 1534 938 1769"> <thead> <tr> <th>Nutzung</th> <th>Einheit</th> <th>Anz. PP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mehrfamilienhäuser</td> <td>pro Wohnung</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhäuser</td> <td>pro Gebäude mind.</td> <td>2.0</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhäuser</td> <td>pro Einliegerwohnung</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Büro- + Geschäftshäuser</td> <td>je 80 m2 Geschossfl.</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Läden, Kleingewerbe</td> <td>je 60 m2 Geschossfl.</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Industrie- + Gewerbebauten</td> <td>je 150 m2 Geschossfl.</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Gastgewerbe (nur Besucher)</td> <td>pro 4 Sitzplätze</td> <td>1.0</td> </tr> </tbody> </table> 2 Pro vier Wohneinheiten ist zusätzlich ein Besucherabstellplatz zu erstellen, der als solcher zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten ist. 3 Bei anderen Nutzungen ist zusätzlich eine angemessene Anzahl der verlangten Abstellplätze als Kunden- und Besucherabstellplätze zu bezeichnen. Die genaue Anzahl richtet sich nach den konkreten Bedürfnissen. Die Baubehörde entscheidet von Fall zu Fall die Erstellungspflicht von Fahrzeugabstellplätzen. 4 Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag (z. B. Kies, Schotterrasen oder Rasengittersteine etc.) anzulegen.	Nutzung	Einheit	Anz. PP	Mehrfamilienhäuser	pro Wohnung	1.5	Einfamilienhäuser	pro Gebäude mind.	2.0	Einfamilienhäuser	pro Einliegerwohnung	1.0	Büro- + Geschäftshäuser	je 80 m2 Geschossfl.	1.0	Läden, Kleingewerbe	je 60 m2 Geschossfl.	1.0	Industrie- + Gewerbebauten	je 150 m2 Geschossfl.	1.0	Gastgewerbe (nur Besucher)	pro 4 Sitzplätze	1.0
Nutzung	Einheit	Anz. PP																						
Mehrfamilienhäuser	pro Wohnung	1.5																						
Einfamilienhäuser	pro Gebäude mind.	2.0																						
Einfamilienhäuser	pro Einliegerwohnung	1.0																						
Büro- + Geschäftshäuser	je 80 m2 Geschossfl.	1.0																						
Läden, Kleingewerbe	je 60 m2 Geschossfl.	1.0																						
Industrie- + Gewerbebauten	je 150 m2 Geschossfl.	1.0																						
Gastgewerbe (nur Besucher)	pro 4 Sitzplätze	1.0																						

**Art. 33 Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen**

- <sup>1</sup> Für Kinderwagen sind an geeigneter Lage, leicht zugängliche d. h. in der Regel bei den Hauseingängen, genügend Abstellräume und -flächen bereitzustellen.
- <sup>2</sup> Es ist genügend Abstellplatz für Velos zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die normgemässen Richtwerte.
- <sup>3</sup> Erforderliche Abstellplätze für Velos sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden.
- <sup>4</sup> Bei der Erstellung von Sammelgaragen sind Abstellflächen für Mofas und Motorräder auszuscheiden.

**Art. 34 Kinderspiel- und Ruheflächen**

- <sup>5</sup> Beim Bau von mehr als 5 Wohneinheiten sind besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen abseits vom Verkehr anzulegen.
- <sup>6</sup> Die Spiel- und Ruheflächen haben mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossflächen aufzuweisen.

**Art. 35 Nutzungen mit Publikumsverkehr**

- <sup>1</sup> In allen Zonen sind folgende Nutzungen ausgeschlossen: Verkaufsflächen des Detailhandels und von Betrieben der Gütergrossoverteilung, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung mit einer Grösse von mehr als 500 m<sup>2</sup> pro Parzelle.
- <sup>2</sup> Zusammenfassungen von solchen Flächen auf einer oder mehreren Parzellen dürfen ebenfalls nicht grösser sein als 500 m<sup>2</sup>. Entsprechende Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.

**Art. 36 Containerabstellplätze**

- <sup>1</sup> An geeigneten Stellen sind für die öffentlichen Dienste gut zugänglich auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrrietsäcke und Container bereitzustellen und sachgerecht zu unterhalten.
- <sup>2</sup> Beim Bau von mehr als 5 Wohneinheiten sind Kehrrietscontainer bereitzustellen. Die Containerabstellplätze sind an für die Kehrrietsabfuhr gut zugänglichen Orten zu erstellen.
- <sup>3</sup> Für die anderen Bauten bestimmt die Baubehörde von Fall zu Fall den Standort und die Erstellungspflicht von Containerabstellplätzen.

**4 Sondernutzungsplanung**

**4.1 Gestaltungspläne**

**Art. 37 Gestaltungsplanpflicht**

- <sup>1</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Bebauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans gemäss § 83 ff. PBG.
- <sup>2</sup> Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.
- <sup>3</sup> Die Gestaltungsplanpflicht A bezweckt insbesondere:
  - eine gute ortsbauliche Lösung mit hochwertigen Aussenräumen;
  - zweckmässige und flächeneffiziente Verkehrserschliessung;
  - Prüfung Renaturierung Bachlauf;
  - zweckmässiger Mindestanteil für das Wohnen im Alter für die Dorfbevölkerung;
- <sup>4</sup> Die Gestaltungsplanpflicht B bezweckt insbesondere:
  - eine Definition der Art und Anordnung der Bebauung;
  - eine zweckmässige und flächeneffiziente Verkehrserschliessung;
  - eine Definition einer verhältnismässigen baulichen Dichte;
  - eine sehr gute Wohnqualität;
  - einen harmonischen Übergang von Bauzone zu Nichtbauzone;
  - eine Definition Umgang Störfallvorsorge.
- <sup>5</sup> Die Gestaltungsplanpflicht C bezweckt insbesondere:
  - eine zweckmässige und flächeneffiziente Verkehrserschliessung, mit Einbezug der rückwärtigen möglichen künftigen Baugebiete;
  - eine angemessene Nutzungsdurchmischung und deren Anordnung;
  - eine Definition einer verhältnismässigen baulichen Dichte;
  - einen harmonischen Übergang von Bauzone zu Nichtbauzone;

- Sicherstellung Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung LSV.

## **5 Schlussbestimmungen**

### **Art. 38 Aufhebung bisherigen Rechts**

Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:  
a) Bau- und Zonenordnung vom 17. August 1994 mit Ergänzung im Jahr 2009  
b) Kernzonenplan vom 08. Juli 1987

### **Art. 39 Inkrafttreten**

- <sup>1</sup> Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- <sup>2</sup> Alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.