

Gemeinde Dachsen



Bau- und Zonenordnung

inkl. Wegleitung

Inhalt	I. Zonenordnung	7
	Art. 1 Zonen	7
	Art. 2 Massgebende Grundlagen	9
	II. Bauzonen	11
	A. Kernzone	11
	Art. 3 Bestehende Bauten und entsprechende Umbauten	11
	Art. 4 Neubauten und Anbauten	13
	Art. 5 Abstände	13
	Art. 6 Fassadenlinien	15
	Art. 7 Bauweise	15
	Art. 8 Dachgestaltung	17
	Art. 9 Fassadengestaltung	19
	Art. 10 Umgebungsgestaltung	21
	Art. 11 Nutzweise	23
	Art. 12 Bewilligung von Abbrüchen	23
	Art. 13 Renovationen	23
	Art. 14 Erleichterungen für besonders gute Projekte	23
	B. Wohnzonen	25
	Art. 15 Grundmasse	25
	Art. 16 Abstände	25
	Art. 17 Terrassenbauten	27
	Art. 18 Bauweise	27
	Art. 19 Dachgestaltung	29
	Art. 20 Nutzweise	29
	C. Industriezone	31
	Art. 21 Grundmasse	31
	Art. 22 Bauweise	31
	Art. 23 Nutzweise	31
	D. Zone für öffentliche Bauten	33
	Art. 24 Grundmasse	33
	Art. 25 Abstände	33
	E. Erholungszone	33
	Art. 26 Grundmasse	33
	Art. 27 Nutzweise	33
	III. Weitere Festlegungen	35
	A. Arealüberbauungen	35
	Art. 28 Zulässigkeit	35
	Art. 29 Arealflächen	35
	Art. 30 Besondere Bauvorschriften	35
	B. Antennenanlagen	37
	Art. 31 Zulässigkeit	37
	IV. Ergänzende Bestimmungen	39

Art. 32	Besondere Gebäude	39
Art. 33	Unterirdische Gebäude	39
Art. 34	Abstandsverschärfung	39
Art. 35	Abstellplätze	41
Art. 36	Abstellräume	43
Art. 37	Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen	43
Art. 38	Abgrabungen	43
Art. 39	Solaranlagen	45
V.	Schlussbestimmungen	47
Art. 40	Inkrafttreten	47

Einleitung

Die Bau- und Zonenordnung ist in zwei Teile gegliedert:

1. in die eigentliche Bau- und Zonenordnung
2. in die dazugehörige Wegleitung

Die Bau- und Zonenordnung enthält nur diejenigen Bestimmungen, welche darin auch zu regeln sind. Ihre Gliederung richtet sich nach derjenigen des Planungs- und Baugesetzes.

In der Wegleitung wird auf die Vorschriften der übergeordneten Gesetze und Verordnungen verwiesen. Der jeweilige Kommentar soll das Verständnis für die Vorschriften fördern und die Zusammenhänge zu anderen Bauvorschriften aufzeigen. Dadurch wird der Zugang für die Benutzer der Bau- und Zonenordnung erleichtert.

Der Wegleitung kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie dient der Erläuterung der Bau- und Zonenvorschriften und weist auf die Paragraphen im Planungs- und Baugesetz (PBG) und den dazugehörigen Verordnungen hin. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Zudem wird auf die wichtigsten direkt anwendbaren kantonalen Bauvorschriften verwiesen.

Verzeichnis der massgeblichen Gesetze und Verordnungen:

Abkürzungen	Gesetzessammlung
ABV Allgemeine Bauverordnung	GS 700.2
BBSV Verordnung über den baulichen Brandschutz	GS 861.13
BBV I Besondere Bauverordnung I	GS 700.21
BBV II Besondere Bauverordnung II	GS 700.22
BVV Bauverfahrensverordnung	GS 700.6
FFG Gesetz über die Feuerpolizei und das Feuerwehrwesen	GS 861.1
GBV Verordnung über Gebäudeblitzschutz	GS 861.131
LRV Luftreinhalteverordnung	SR 814.318.141.1
LSV Lärmschutzverordnung	SR 814.41
NHV Natur- und Heimatschutzverordnung	GS 702.11
PBG Planungs- und Baugesetz	GS 700.1
QPV Verordnung über den Quartierplan	GS 700.13
RPG Bundesgesetz über die Raumplanung	SR 700
RPV Verordnung über die Raumplanung	SR 700.1
SAV Strassenabstandsverordnung	GS 700.4
USG Bundesgesetz über den Umweltschutz	SR 814.01
UVPV Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung	SR 814.011
VSV Verkehrssicherheitsverordnung	GS 702.15
WWG Wasserwirtschaftsgesetz	GS 724.11
ZGN Zugangsnormalien	GS 700.5
SNV Schweizerische Normenvereinigung	

Das Planungs- und Baugesetz sowie die zugehörigen Verordnungen können bei der Staatskanzlei, 8090 Zürich, bezogen werden. Diese Rechtsgrundlagen sind zudem im Internet abrufbar (www.zhlex.zh.ch).

Sonstige
Begriffsabkürzungen

<i>BZO</i>	<i>Bau- und Zonenordnung</i>
<i>ES</i>	<i>Empfindlichkeitsstufe</i>
<i>G</i>	<i>Grundabstand</i>
<i>GF</i>	<i>Massgebliche Grundfläche</i>
<i>GGA</i>	<i>Grosser Grundabstand</i>
<i>GH</i>	<i>Gebäudehöhe</i>
<i>GL</i>	<i>Gebäudelänge</i>
<i>GP</i>	<i>Gestaltungsplan</i>
<i>MHZ</i>	<i>Mehrhöhenzuschlag</i>
<i>MLZ</i>	<i>Mehrlängenzuschlag</i>
<i>SBV</i>	<i>Sonderbauvorschriften</i>
<i>ZP</i>	<i>Zonenplan</i>

Gliederung der Bau- und Zonenordnung

Wegleitung als
Kommentar zur BZO

Linke Seiten	Rechte Seiten
<p><i>Wegleitung</i></p> <p><i>Der Wegleitung kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie dient der Erläuterung und will Zusammenhänge aufzeigen.</i></p> <p><i>Die Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</i></p>	<p>Bau- und Zonenordnung</p> <p>Diese Bestimmungen sind in allen Teilen rechtsverbindlich.</p>

Der Wegleitung kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie dient der Erläuterung der Bau- und Zonenvorschriften und weist auf die Paragraphen im Planungs- und Baugesetz (PBG) und den dazugehörigen Verordnungen hin. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

zu Art. 1:
Zoneneinteilung und Zuordnung
der Empfindlichkeitsstufen

Dieser Artikel ermöglicht einen Überblick auf die im Zonenplan verwendeten Zonen. Zonen sind Gemeindeteilgebiete, für welche gleiche Vorschriften bezüglich baulicher Dichte, Bauweise und Nutzweise gelten.

Die Bau- und Zonenvorschriften der kantonalen und regionalen Landwirtschaftszonen sind im PBG abschliessend geregelt. Baubewilligungen in kantonalen und regionalen Nutzungszonen bedürfen der Genehmigung durch die Baudirektion (gemäss Art. 24 RPG).

Baubewilligungen ausserhalb der Bauzonen (Freihalte-, Reserve- und Landwirtschaftszonen) bedürfen der Genehmigung durch die Baudirektion (gemäss Art. 24 RPG).

- Landwirtschaftszone PBG §§ 36-38

Die möglichen Bauzonenarten sind in § 48 PBG bestimmt.

- Kernzonen PBG § 50

- Wohnzonen PBG § 52

- Industrie- und Gewerbezone PBG §§ 56-59

- Zone für öffentliche Bauten PBG § 60

Die Bau- und Zonenvorschriften der kommunalen Freihaltezonen, der Landwirtschaftszone und der Reservezone sind im PBG abschliessend geregelt. Die Gemeinden erlassen nur Bauvorschriften für die Erholungszonen.

- Erholungszonen PBG §§ 61-64

Die Empfindlichkeitsstufen (ES) bestimmen, wie empfindlich Nutzungszonen gegenüber Lärmimmissionen sind. Oder anders ausgedrückt soll mit den ES berücksichtigt werden, dass in Gebieten, in welchen mehr Lärm verursacht werden darf, auch mehr Lärm zu ertragen ist. Die Belastungsgrenzwerte gelten nur bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen oder dort, wo solche Gebäude erstellt werden dürfen. Sie gelten auch in Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis. Die Belastungsgrenzwerte sind in der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) für sämtliche ES abschliessend geregelt.

Baugesuche für Wohnbauten und andere lärmempfindliche Nutzungen im Emissionsbereich von verkehrintensiven Strassen und Bahnlinien müssen einen Nachweis über die Aussenlärmbelastung und die nötigen Lärmschutzmassnahmen bei Aussenbauteilen enthalten, wonach die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Es empfiehlt sich, möglichst frühzeitig in dieser Angelegenheit mit der Baubehörde in Kontakt zu treten.

Die Gemeinde Dachsen erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. Juni 2013 und unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I. Zonenordnung

Art. 1 Zonen

Zoneneinteilung mit Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht von Wald oder übergeordneten Nutzungszonen erfasst ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

	Zone	ES
BAUZONEN		
- Kernzone	K	III
- Wohnzonen		
• Wohnzone	W/1.4	II
• Wohnzone	W/1.6	II
• Wohnzone	W/1.8	II
- Industriezone	I/5.0	IV
- Zone für öffentliche Bauten	Oe	
• Schulanlage		II
• Kläranlage/Fischzucht		IV
ERHOLUNGSZONE	E	—
FREIHALTEZONE	F	—

zu Art. 2:
Massgebende Grundlagen

Der Zonenplan im Massstab 1:5000, der Kernzonenplan im Massstab 1:1000 sowie der Ergänzungsplan für die Wald- und Gewässerabstandslinien im Massstab 1:2500 können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Die Wiedergabe des Zonenplans im Anhang ist nicht rechtsverbindlich.

Oberirdische Gebäude dürfen die im Ergänzungsplan festgelegten Wald- und Gewässerabstandslinien nicht überschreiten. In den Bauzonen gelten die Waldabstandslinien, ausserhalb der Bauzonen beträgt der Abstand von der forstwirtschaftlichen Waldgrenze 30 m (§ 262 PBG).

- Gewässerabstandslinien	PBG § 67
	WWG § 21
- Waldabstandslinien	PBG § 66
- Zulässigkeit von Balkonen im Abstandsbereich von Waldabstandslinien	PBG § 262
- Gefährdung des Baumbestandes durch unterirdische Bauten und Anlagen	PBG § 262

Art. 2 Massgebende Grundlagen

Massgebende Pläne

1 Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. Die exakte Umsetzung der Pläne ist jeweils im entsprechenden Datensatz der amtlichen Vermessung definiert (Mehranforderungen).

Ergänzungsplan

2 Die Wald- und Gewässerabstandslinien sind im Ergänzungsplan Massstab 1:2500 dargestellt.

Kernzonenplan

3 Für die besonderen Anordnungen in den Kernzonen gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:1000. Der Kernzonenplan geht dem allgemeinen Zonenplan vor.

zu Abschnitt A:
Kernzone (Art. 3-15)

Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Schutz und die Erhaltung der ländlichen Eigenart der bestehenden Dörfer sowie deren sinnvolle Erweiterung. Mit dem Begriff "herkömmlich" werden historische und traditionelle Elemente, Bauweisen und Materialien bezeichnet, während "ortsüblich" wesentliche Eigenarten einer Siedlungsform meint. Alle Gebäude sind in Stellung, Ausmass, Dachneigung, Fassaden, Material und Farbe der vorherrschenden Bauweise unterzuordnen.

- Kernzonen PBG § 50
- Gestaltung PBG § 238

Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch Schutzverfügungen des Gemeinderates. Darin können Pflege, Unterhalt und nötigenfalls die Restaurierung sichergestellt werden.

- Natur- und Heimatschutz PBG §§ 203-217

Bei allen Bauvorhaben in einer Kernzone wird den Bauherren und Architekten empfohlen, frühzeitig mit dem Gemeinderat Kontakt aufzunehmen, damit ohne Mehraufwand Lösungen gefunden werden können, die sowohl den privaten als auch den öffentlichen Interessen entsprechen. Der Gemeinderat kann einen Fachberater einsetzen und Fachgutachten einholen, wenn es das Bauvorhaben erfordert. Der Gemeinderat ist berechtigt, die daraus entstehenden Kosten in angemessener Weise dem Bauherrn zu verrechnen.

Bewilligungspflichtige Vorhaben innerhalb der Kernzone sind der Baudirektion im Sinne von § 27 NHV anzuzeigen und von ihr bewilligen zu lassen, weil es sich in Dachsen um ein schutzwürdiges Ortsbild von regionaler Bedeutung handelt. Dies gilt sinngemäss auch im Rahmen von § 18 BVV für Neubauten in der Kernzone.

zu Art. 3:
Bestehende Bauten

Für den Gesamteindruck sind die Stellungen der Gebäude wesentlich, weil diese einen entscheidenden Einfluss auf die Raum- und Merkpunktbildung ausüben. Deshalb soll man sich beim Um- und Wiederaufbau von ortsbildprägenden alten Gebäuden an die bisherigen Ausmasse halten.

II. Bauzonen

A. Kernzone

Art. 3 Bestehende Bauten und entsprechende Umbauten

Rot bezeichnete Bauten

1 Die im Kernzonenplan rot gekennzeichneten Gebäude und Gebäudeteile dürfen – ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften – unter Beibehaltung von Stellung, Kubus und Erscheinung des bestehenden Altbaues umgebaut oder ersetzt werden. Zusätzliche Anbauten sind an strassenabgewandten Fassaden gestattet, sofern sie sorgfältig auf den Altbau abgestimmt sind und dem Ortsbild entsprechen.

Übrige bestehende Bauten

2 Die im Kernzonenplan nicht rot gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile dürfen umgebaut, erweitert oder ersetzt werden, sofern sie sich bezüglich Stellung, Kubus und Erscheinung gut in die Siedlungsstruktur einfügen. Dabei sind Volumenumlagerungen zur Verbesserung des Ortsbildes gestattet, sofern die Bestimmungen für Neubauten eingehalten sind oder keine Verschlechterung für den Nachbarn entsteht.

Abweichungen

3 Abweichungen gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild und der bisherigen Lage des Gebäudes können bewilligt oder angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt oder wenn es für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

Unterschutzstellungen

4 Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

zu Art. 4:
Grundmasse

In der Kernzone gelten folgende zusätzliche Vorschriften:

- Baumassenziffer	PBG	§	258
	ABV	§	12
- Massgebliche Grundfläche	PBG	§	259
- Grenz- und Gebäudeabstände	PBG	§§	260, 270-274
	ABV	§§	21+22
- Waldabstand	PBG	§	262
- Besondere Gebäude	PBG	§	273
- Geschosse	PBG	§§	275+276
- Gebäudehöhe	PBG	§§	278-280
	ABV	§	29
- Firsthöhe	PBG	§	281
	ABV		Anhang
- Erscheinung von Untergeschossen	PBG	§	293
- Raumhöhe	PBG	§	304
- Gebäudelänge	ABV	§	28
- Gesamtlänge	PBG	§	49
- Gewässerabstand	WWG	§	21
- Verschärfung des Gebäudeabstandes	BBV II	§	14
- Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen	SAV		
- Bauen auf die Strassengrenze, Anforderungen an die Verkehrssicherheit	VVO		

Gewerblich genutzte Flächen

Der Betrieb von herkömmlichen Handwerksbetrieben, Läden und Gärtnereien oder auch landwirtschaftlichen Betrieben soll weiterhin in der Kernzone möglich sein. Für diese Nutzung dürfen höhere Baumassen konsumiert werden. Diese Privilegierung gilt nicht für solche Gewerbe, deren Flächen leicht in Wohnraum umgewandelt werden können. Dies gilt vor allem für Büronutzungen.

Die höhere Baumasse darf anteilig an die gewerblich genutzten Flächen konsumiert werden. Für reine Wohnnutzungen ergibt sich daher eine BMZ von $2.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$, für rein gewerblich genutzte Parzellen ergibt sich eine BMZ von $3.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Gemischt genutzte Parzellen weisen entsprechend eine Baumasse zwischen $2.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und $3.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf, je nach Anteil der Gewerbenutzung an der Gesamtfläche.

zu Art. 5:
Abstände

- Oberirdische Vorsprünge	PBG	§	260
- Mehrhöhenzuschlag	PBG	§	260, Abs.2
- Abstandsfreie Gebäude	PBG	§	269
- Abstand von Verkehrsanlagen	PBG	§§	264-267
- Mehrlängenzuschlag	ABV	§§	23-25

Art. 4 Neubauten und Anbauten

Grundmasse

Neubauten und Anbauten haben sich gut ins Ortsbild einzufügen und müssen zusammen mit den Altbauten folgende Grundmasse einhalten:

Baumassenziffer inkl. besondere Gebäude

- Für Gebäude und Gebäudeteile, die dem Wohnen dienen max. 2.5 m³/m²
- Für Gebäude und Gebäudeteile, die dauernd nicht oder mässig störenden Gewerbebetrieben dienen max. 3.0 m³/m²

Als gewerblich genutzte Flächen gelten herkömmliche Handwerksbetriebe, Läden, Gärtnereien udgl. demgegenüber werden Büros, Betriebswohnungen und andere Dienstleistungsbetriebe dem Wohnen zugerechnet.

Gebäudehöhe max.	6.5 m
Firsthöhe max.	6.0 m
Grundabstand allseitig min.	3.5 m
Gesamtlänge max.	40.0 m

Art. 5 Abstände

Mehrlänge

1 Bei Fassaden mit einer Länge über 15.0 m ist der Grenzabstand um 1/4 der Mehrlänge zu vergrössern. Der Mehrlängenzuschlag gilt nicht in Bezug auf die Strassengrenze.

Strassenabstand

2 Der Abstand zur Strassengrenze kann auf 2.0 m vermindert werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

zu Art. 6:
Fassadenlinie

Neue Fassaden müssen sich an der Fassadenlinie orientieren, wenn eine vorhanden ist. Die Fassadenlinie geht dem Strassenabstand vor.

In der Lage besteht ein Projektierungsspielraum von ± 1.0 m. Bei der Länge der Fassadenlinie besteht ein grösserer Projektierungsspielraum. Es sollte jedoch erkennbar sein, dass sich die Fassade eindeutig an der Fassadenlinie orientiert.

zu Art. 7:
Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist in der Kernzone von Dachsen besonders längs der Strassen und Wegen vorherrschend, die in die Dorfstrasse münden.

- Geschlossene Überbauung

PBG § 286

Art. 6 Fassadenlinien

Fassadenlinien

1 Wo der Kernzonenplan Fassadenlinien bezeichnet,

- sind die bestehenden Giebel- oder Trauffassaden in der Lage beizubehalten;
- ist in noch nicht überbauten Bereichen eine Trauffassade anzuordnen.

Dabei gilt für die Lage ein Projektierungsspielraum von ± 1.0 m. Die Länge der Fassadenabwicklung entlang der Fassadenlinie kann von der Länge der Fassadenlinie abweichen.

Überschreitung durch Balkone

2 Dachvorsprünge, Balkone und dergleichen können die Fassadenlinie überschreiten.

Art. 7 Bauweise

Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

zu Art. 8:
Dächer und Dachgestaltung

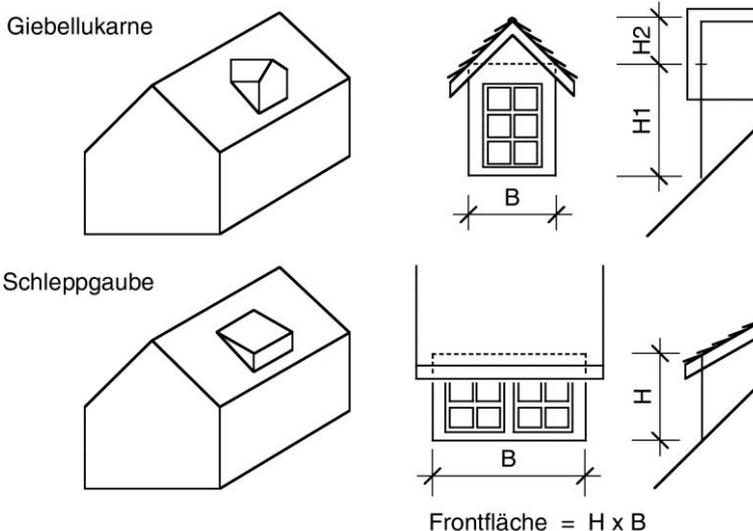
Die Vorschriften zur Dachgestaltung bezwecken eine gute Einordnung in die Dachlandschaft, da die Dachlandschaft den Charakter eines Dorfes prägt. Nicht herkömmliche Dachformen oder Dacheinschnitte wirken in der intakten Dachlandschaft ebenso störend wie z.B. verkürzte und fehlende Dachvorsprünge. Dachaufbauten sind zur Belichtung der grossvolumigen Dachräume in Form von Giebellukarnen, offenen Lukarnen und Schleppgauben erlaubt.

Wichtige Anforderung für alle Dachaufbauten ist die gute Einordnung. Diese wird verschiedene Aspekte erreicht, wie z.B. die Übernahme von bestehenden Rhythmisierungen und Proportionen in der Fassade und im direkten Umfeld sowie nicht zuletzt durch die sorgfältige Ausgestaltung. Dachrinnen sind so einfach wie möglich zu konstruieren.

- Dachaufbauten

PBG § 292

Skizzen Dachaufbauten



zu Art. 8:
Bedachungsmaterial

Als Bedachungsmaterial sind in der Regel Biberschwanz-, Falz- oder Muldenziegel zu verwenden. Andere Bedachungsmaterialien haben sich in Struktur und Farbe der Umgebung anzupassen.

Ortgangziegel sind speziell geformte Ziegel, die am Dachrand der Giebelseite verlegt werden können. Sie sind ortsunüblich und daher in der Kernzone ausdrücklich nicht zulässig.

Art. 8 Dachgestaltung

Dächer und Dachgestaltung	1 Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Neigung und Gestaltung hat sich dem Gebäudecharakter und der jeweiligen baulichen Umgebung anzupassen. Für untergeordnete, eingeschossige Anbauten sind auch Flach- und Pultdächer gestattet.
Hauptfirstrichtung	2 Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.
Dacheinschnitte	3 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
Dachaufbauten	4 Dachaufbauten sind nur im unteren Dachbereich und in Form von Giebellukarnen, offenen Lukarnen und Schleppgauben zulässig, sofern Räume im Dachgeschoss von der Giebelseite nicht genügend belichtet werden können. Ihre Gesamtbreite darf 1/4 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten haben hinsichtlich der Lage, Form, Grösse, Proportion und Gestaltung der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen. Sie müssen in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen und auf die Fassadenstrukturen abgestimmt sein.
Dachflächenfenster	5 Einzelne Dachflächenfenster von je höchstens 0.35 m ² Glaslichtfläche sind je Dachebene zulässig. Insgesamt dürfen sie nicht mehr als 2 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen. 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.
Fensterbänder	6 Bei Gebäuden in geschlossener Bauweise, ist eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit liegenden, schmalen Dachflächen-Lichtbändern möglich, wenn sie sich gut in die Dachfläche einordnen und dachflächenbündig angeordnet werden. Die Dachflächen-Lichtbänder sind entlang des Dachfirstes zu platzieren und haben mindestens eine Ziegelreihe Abstand zum Dachfirst einzuhalten und dürfen maximal zwei Ziegelreihen bzw. 40 cm hoch sein.
Kamine	7 Kamine sind auf den Charakter der Gebäude abzustimmen.
Bedachungsmaterial / Glasziegel / Ortgangziegel	8 Als Bedachungsmaterial sind Tonziegel zu verwenden, Alternative Energiesysteme sind gestattet (vgl. Art. 39). Glasziegel sind im Vordachbereich zur Belichtung zulässig, sofern sie eine Fläche von 1.0 m ² nicht übersteigen. Ortgangziegel sind am Dachabschluss nicht zulässig.

zu Art. 9:
Fassadengestaltung

Neben der Gebäudeform und der Dachgestaltung ist die Gestaltung der Fassaden für den Gesamteindruck von grosser Bedeutung. Bei der Fassadengestaltung sind insbesondere die typischen Strukturelemente zu beachten, z.B. das Verteilungsmuster der Fassadenöffnungen, der symmetrische Aufbau der Fassade oder der Gebäudesockel. Nicht herkömmliche Proportionen und Fenstergrössen können an Bauten im Dorfkern störend in Erscheinung treten. Fenster mit feingliedriger Sprossenteilung sowie Fensterläden sind Gestaltungselemente früherer Architektur und sollten beibehalten werden. Türen aus Metall oder mit zu viel Glas sowie ortsfremde Fassadenverkleidungen wirken oft störend und sind zu vermeiden.

Balkone sind bei traditionellen Bauten selten anzutreffen und deshalb gegenüber der Dorfstrasse nur als Laubenkonstruktionen zugelassen. Erleichterungen werden bei Neu- und Ersatzbauten, sowie gegenüber den übrigen Strassenseiten gewährt.

Art. 9 Fassadengestaltung

Einordnung

1 Die Fassaden sind entsprechend der herkömmlichen Gestaltung der baulichen Umgebung auszuführen. Es sind die üblichen herkömmlichen oder in ihrer Wirkung gleichwertigen Materialien und Farben zu verwenden. Beispielgebend für die Gestaltung sind die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude der näheren Umgebung.

Fenster

2 Die Fenster haben bei Wohnbauten hochrechteckige Form aufzuweisen. Bei Ökonomie- und Gewerbebauten können auch andere, in ihrer Gesamtwirkung ähnliche Formen zugelassen werden. Zweiflüglige Fenster mit Fenstergewänden aus Holz oder Stein sowie aussenliegender Sprossenteilung und Fensterläden werden verlangt, sofern dies aus Gründen des Ortsbildschutzes angebracht erscheint.

Anordnung

3 Die Anordnung, die Grösse, die Proportion und die Detailgestaltung von Fenstern, Türen und dergleichen muss dem Gebäudecharakter und der jeweiligen baulichen Umgebung entsprechen.

Balkone

4 Balkone sind als Lauben auszugestalten. Auf den Gebäudeseiten, die nicht an der Dorfstrasse liegen, dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion mit zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten. Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone zulässig, sofern sie sorgfältig auf das Strassenbild abgestimmt sind.

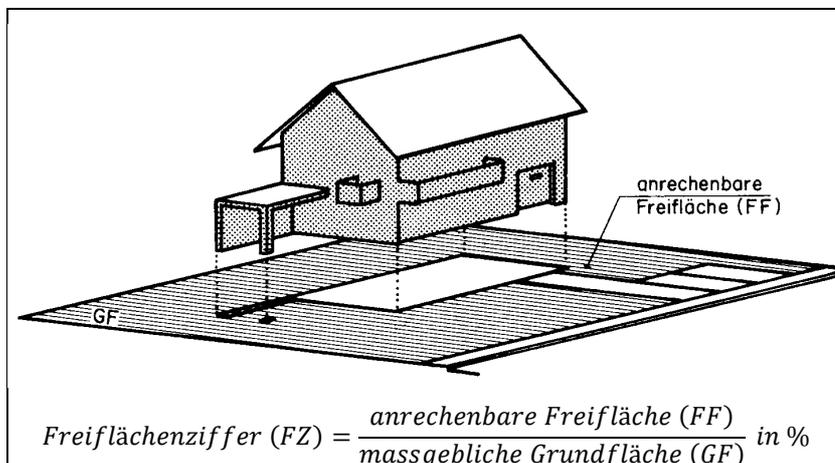
zu Art. 10:
Umgebungsgestaltung

Die Umgebung der Bauten, namentlich die traditionellen Vorgärten und die markanten Obstgärten, prägen das Dorfbild entscheidend. Ihnen ist besondere Beachtung zu schenken. Wichtige Bestandteile der herkömmlichen Vorgartengestaltung sind z.B.: Gartenmauersockel mit einfachem Holz- oder Eisenzaun; Beläge in Mergel, Kies oder Natursteinpflasterung; Einzelbäume im Vorbereich mit bodenbündigem Baumbeet etc.

- Gestaltung PBG § 238, Abs. 3
- Bewilligungspflicht für Reklameanlagen PBG § 309
- BVV § 1

Die Freiflächenziffer stellt einen quantitativen Grünflächenanteil in der Kernzone sicher. Neben offenen Sitzplätzen sind nur die gärtnerisch gestalteten Flächen des Grundstückes anrechenbar.

Berechnung der Freiflächenziffer nach § 11 ABV



Quelle: Anhang ABV

- Freiflächenziffer PBG § 257
- ABV § 11

Art. 10 Umgebungsgestaltung

Gewachsenes Terrain	1 Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur der Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten zu übernehmen oder zu verbessern. Vorplätze und Vorgärten entlang der Dorfstrasse sind auf die Strassenraumgestaltung abzustimmen. Dabei ist zu beachten, dass chaussierte, gepflästerte oder asphaltierte Vorplätze mit Vorgärten abwechseln.
Freiflächenziffer	2 Es ist eine Freiflächenziffer von min. 40% einzuhalten. Wo dieser Wert aufgrund des Baubestandes nicht erreicht werden kann, sind die bestehenden Freiflächen in Ausmass und Charakteristik zu erhalten.
Rampen + Abstellplätze	3 Rampen zu Tiefgaragen sowie Abstellplätze, die nicht als Besucherparkplätze dienen, sind in das Gebäude zu integrieren. Sofern keine Integration möglich ist, sind sie sorgfältig in die Umgebungsgestaltung einzubinden.
Reklame	4 Es sind nur Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet. Sie müssen auf den Charakter der Bauten Rücksicht nehmen.
Freiräume	5 Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume dürfen nicht überbaut oder von Autoabstellplätzen beansprucht werden.
Besondere Aussenräume	6 Die im Kernzonenplan bezeichneten besonderen Aussenräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierung, Pflasterung, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine Vorgärten beanspruchen.
Brunnen	7 Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflasterung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.
Markante Bäume	8 Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.
Umgebungsplan	9 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen.

zu Art. 11:
Nutzweise

Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt.

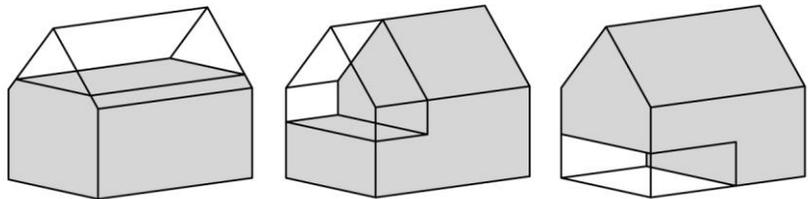
- Zulässige Immissionen

PBG §§ 226+227

Umnutzung Ökonomiebauten

Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten können umgebaut, ersetzt oder umgenutzt werden. Das umnutzbare Altbauvolumen wird auf 80% beschränkt, damit auch Nebenräume und Garagen im Umbau Platz finden. Gleichzeitig wird dadurch der Druck zum Ausbau von Dachgeschossen gemildert, womit eine ortsbaulich empfindliche Belastung der Dachflächen durch Dachaufbauten eher vermieden werden kann.

Beispiele für die Anordnung des Nutzungsvolumens von 80%:



zu Art. 12:
Bewilligungspflicht bei Abbrüchen

Hausabbrüche und die daraus entstehenden Baulücken können das Strassen- und Ortsbild empfindlich beeinträchtigen. Sie sind daher möglichst zu vermeiden, sollen aber nicht im vornherein ausgeschlossen sein.

zu Art. 14:
Erleichterungen für besonders gute Projekte

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 Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung beansprucht werden. Zudem dürfen sie von den Fassadenlinien abweichen. Die besonders gute Qualität solcher Projekte muss durch ein Fachgutachten bestätigt werden.

Der Gemeinderat kann zudem im Einzelfall Ausnahmen von Bauvorschriften bewilligen, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen, z.B. die Unterschreitung der minimalen Raumhöhe zugunsten des Ortsbildes.

- Voraussetzungen für Ausnahmegewilligung PBG § 220

Art. 11 Nutzweise

Höchstend mässig störend

1 In der Kernzone sind Wohnungen, Büros, Praxen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

Umnutzung von Ökonomiegebäuden

2 Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten dürfen zu max. 80 % des Altbauvolumens für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden. Der übrige Teil ist für Garagen, Estrie u. dgl. verwendbar. Ökonomiegebäude mit weniger als 150 m² Geschossfläche können vollständig umgenutzt werden.

Art. 12 Bewilligung von Abbrüchen

Bewilligung von Abbrüchen

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung wird bewilligt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist oder wenn sich der Abbruch nicht ungünstig auf das Ortsbild auswirkt.

Art. 13 Renovationen

Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen einzuhalten.

Art. 14 Erleichterungen für besonders gute Projekte

Fachgutachten

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Fassadenlinien, sowie die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 6, 8, Art. 9 und Art. 11 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine positive Beurteilung durch ein Fachgutachten voraus.

zu Art. 15:
Grundmasse

Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Sie charakterisieren die Zonenart. Von der Regelbauweise können nur Arealüberbauungen und Überbauungen nach Sondervorschriften oder Gestaltungsplänen abweichen. In den Wohnzonen gelten folgende zusätzliche Vorschriften des PBG und der dazugehörigen ABV:

- Baumassenziffer	PBG §	258
	ABV §	12
- Massgebliche Grundfläche	PBG §	259
- Abstand von Verkehrsanlagen	PBG §§	264-267
- Abstandsfreie Gebäude	PBG §	269
- Näherbaurecht	PBG §	270
- Gebäudeabstand	PBG §§	271-274
- Besondere Gebäude	PBG §	273
- Geschosse	PBG §§	275+276
- Gebäudehöhe	PBG §§	278-280
	ABV §	29
- Firsthöhe	PBG §	281
	ABV	Anhang
- Erscheinung von Untergeschossen	PBG §	293
- Gebäudelänge	ABV §	28
- Verschärfung des Gebäudeabstandes	BBV II §	14
- Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen	SAV	
- Bauen auf die Strassengrenze, Anforderungen an die Verkehrssicherheit	VVO	
- Vorschriftswidrige Bauten	PBG §	357

Energiesparen

Was "dem Energiesparen dienend" bedeutet, ist im Abschnitt VII der Wärmedämmvorschriften 2002 der Baudirektion festgehalten.

zu Art. 16:
Abstände

Aus Besonnungsgründen wird für die nach Süden oder Westen orientierte Fassade ein grosser Grundabstand vorgesehen. Wenn eine Fassade die Grundlänge von 15 m überschreitet, sind im Interesse der Nachbarn in den Wohnzonen erhöhte Grenzabstände zu verlangen. Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus dem Grundabstand und dem Mehrlängenzuschlag. Abweichungen von dieser Grundregel bestehen namentlich längs Strassen infolge Baulinien.

- Grenzabstand	PBG §	260
	ABV §	21
- Grundabstand	ABV §	22
- Fassadenlänge	ABV §	27
- Mehrlängenzuschlag	PBG §§	260
	ABV §§	23 - 25,27
- Mehrhöhenzuschlag	PBG §§	260
	ABV §	26

B. Wohnzonen

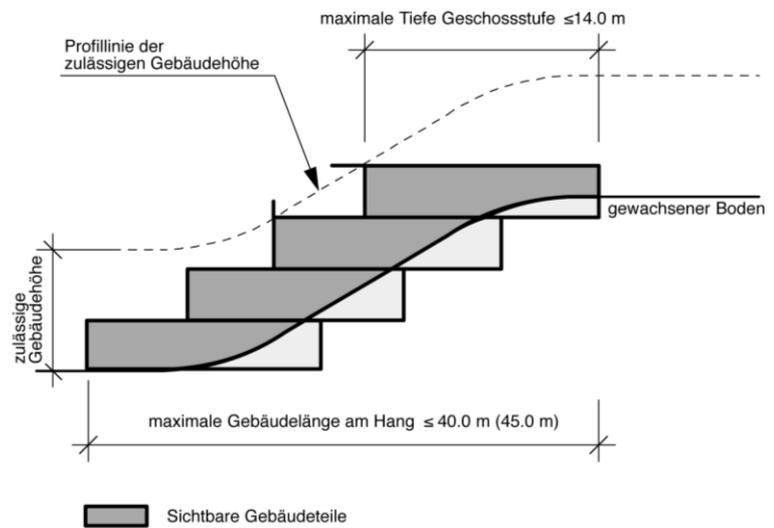
Art. 15 Grundmasse

Grundmasse	Zone	W/1.4	W/1.6	W/1.8
	Baumassenziffer inkl. besondere Gebäude max. (m ³ /m ²)	1.4	1.6	1.8
	Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten, ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (m ³ /m ²)	0.1	0.1	0.1
	Gebäudehöhe max.	6.5 m	7.5 m	7.5 m
	Gebäuelänge max.	20.0 m	25.0 m	30.0 m
	Gesamtlänge max.	30.0 m	30.0 m	40.0 m
	Grenzabstand für Hauptgebäude:			
	- Grosser Grundabstand min.	8.0 m	8.0 m	8.0 m
	- Kleiner Grundabstand min.	4.0 m	4.0 m	4.0 m
	Firsthöhe max.	5.0 m	6.0 m	6.0 m

Art. 16 Abstände

Abstände	1 Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden oder Westen gerichtete längere Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.
Mehrlänge	2 Der Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 15.0 m Länge um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5.0 m, zu erhöhen.
Massgebliche Fassadenlänge	3 Für die Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen benachbarter Hauptgebäude, deren Abstand 8.0 m unterschreitet, zusammengerechnet.

zu Art. 17:
Schema von Terrassenbauten



zu Art. 18:
Bauweise

Als "geschlossen" gilt eine Überbauung, deren Gebäude ein- oder mehrseitig zusammengebaut oder auf eine Grenze gestellt sind.

- Offene und geschlossene Überbauung

PBG §§ 286+287

Art. 17 Terrassenbauten

Besondere Anforderungen

1 An Hanglagen der Wohnzone W/1.4, sowie in den mit * gekennzeichneten Bereichen der W/1.6 und W/1.8 dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sog. Terrassenhäuser), sofern:

- maximal vier Terrassenstufen inklusive Garagen- oder Dachgeschoss in Erscheinung treten,
- die Bauten eine Gebäudehöhe von 6.5 m (W/1.4) bzw. 7.5 m (W/1.6 * sowie W/1.8 *) nicht überschreiten,
- seitlich nicht mehr als zwei Geschosse über dem gewachsenen Terrain liegen,
- die Tiefe der einzelnen sichtbaren Geschossstufen maximal 14.0 m beträgt,
- in Bezug auf die Gestaltung die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt sind.

Gebäudelänge

2 Bei dieser Bauweise ist in der Wohnzone W/1.4 eine Gebäudelänge von max. 40.0 m, in Richtung der Falllinie gemessen, zulässig, in den Wohnzonen W/1.6 * und W/1.8 * von max. 45.0 m.

Art. 18 Bauweise

Bauweise

In allen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen Gesamtlänge gestattet, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

zu Art. 19:
Dachgestaltung

Um eine gestalterisch befriedigende Gesamtwirkung zu erreichen, sind einheitliche Dachformen erwünscht. Direkt an die Kernzone anschliessende Wohnbauten sind in Anlehnung an die herkömmliche Baustruktur zu gestalten.

- Dachaufbauten PBG § 292
- Dachgeschosse PBG § 277

zu Art. 20:
Nutzweise

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt.

- Zulässige Immissionen PBG §§ 226+227

Art. 19 Dachgestaltung

Dachgestaltung

1 In den Wohnzonen sind auf Hauptgebäuden Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Tonnendächer sind hingegen ausgeschlossen.

Begrünung von Flachdächern

2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Retentionsflächen, zur Nutzung von Solarenergie oder als Terrassen verwendet bzw. beansprucht werden.

Überdeckung

3 Dachaufbauten sind nur im unteren Dachbereich gestattet. Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie überdeckt werden.

Art. 20 Nutzweise

Nicht störende Betriebe

In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.

zu Art. 21:
Grundmasse

In Industriezonen können die Geschosshöhen sehr unterschiedlich sein. Das zulässige Bauvolumen wird wie in den Wohnzonen in erster Linie durch die Baumassenziffer festgelegt.

- Baumassenziffer	PBG § 258
	ABV § 12
- Massgebliche Grundfläche	PBG § 259
- Abstand von Verkehrsanlagen	PBG §§ 264-267
- Abstandsfreie Gebäude	PBG § 269
- Näherbaurecht	PBG § 270
- Gebäudeabstand	PBG §§ 271-274
- Besondere Gebäude	PBG § 273
- Geschosse	PBG §§ 275+276
- Gebäudehöhe	PBG §§ 278-280
	ABV § 29
- Firsthöhe	PBG § 281
	ABV Anhang
- Erscheinung von Untergeschossen	PBG § 293
- Gebäudelänge	ABV § 28
- Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen	SAV

zu Art. 22:
Bauweise

Eine Beschränkung ergibt sich aus der Grundstücksform.

- Offene und geschlossene Überbauung	PBG §§ 286+287
--------------------------------------	----------------

zu Art. 23:
Nutzweise

Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt.

- Zulässigkeit von Handels- und Dienstleistungsbetrieben	PBG § 56
- Schutz gegen Einwirkungen	PBG § 57
- Zulässige Immissionen	PBG § 226+227

C. Industriezone

Art. 21 Grundmasse

Grundmasse	Baumassenziffer max.	5.0 m ³ /m ²
	Freiflächenziffer min.	10%
	Gebäudehöhe max.	13.5 m
	Grundabstand allseitig min.	3.5 m

Art. 22 Bauweise

Geschlossene Bauweise	Die geschlossene Überbauung ist zulässig.
-----------------------	---

Art. 23 Nutzweise

Stark störende Betriebe	Es sind stark störende Betriebe zulässig. In der Industriezone sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
-------------------------	---

zu Art. 24:
Grundmasse*Kantonalrechtliche Vorschriften:*

- Zone für öffentliche Bauten PBG § 60
- Mehrhöhenzuschlag PBG § 260
ABV § 26
- Abstand von Verkehrsanlagen PBG §§ 264-267

- Grenzabstände von Nachbargrundstücken PBG §§ 269 + 270
- Geschosse PBG §§ 275 + 276
- Gebäudehöhe PBG §§ 278 - 280
ABV § 29
- Firsthöhe PBG § 281
ABV Anhang
- Erscheinung von Untergeschossen PBG § 293

zu Art. 25:
Abstände

Der Grenzabstand von min. 3.5 m gemäss § 270 PBG wird gegenüber Wohnzonen auf min. 4.0 m erhöht.

- Grenzabstand PBG § 270
- Gebäudeabstand PBG § 271

zu Art. 26:
Grundmasse*Kantonalrechtliche Vorschriften:*

- Grenzabstand PBG §§ 270
- Gebäudeabstand PBG §§ 271
- Geschosse PBG §§ 275+276
- Firsthöhe PBG § 281
ABV Anhang
- Erscheinung von Untergeschossen PBG § 293

D. Zone für öffentliche Bauten

Art. 24 Grundmasse

Grundmasse

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt max. 10.5 m. Im übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Art. 25 Abstände

Abstände

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

E. Erholungszone

Art. 26 Grundmasse

Grundmasse

Gebäudehöhe max. 5.0 m

Überbauungsziffer max. 4%

Im übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Art. 27 Nutzweise

Notwendige Gebäude

In der Erholungszone sind nur Gebäude zulässig, die für den Betrieb der Badeanlage, eines Sportplatzes, für die Familiengärten sowie als Clubraum für gemeinnützige Jugendorganisationen notwendig sind.

zu Art. 28 bis 30:
Arealüberbauungen

Mit der Arealüberbauung wird eine bessere bauliche Lösung und eine grössere Gestaltungsfreiheit als bei der Regelbauweise angestrebt. Den erweiterten Möglichkeiten stehen jedoch erhöhte Anforderungen gegenüber.

- Zulässigkeit PBG § 69
ABV § 8
- Besondere Bauvorschriften PBG § 72
- Baurechtliche Bewilligung PBG § 73
- Interner Gebäudeabstand PBG § 271
- Näherbaurecht PBG § 270

Minergie-Standards im Vergleich: Konzeption für Neubauten			
	MINERGIE® Niedrigenergiebauten	MINERGIE-P® Niedrigstenergiebauten	MINERGIE-A® Plusenergiebauten
Minergie-Kennzahl Wärme	38 kWh/m ² a (3,8 Liter Heizöl)	30 kWh/m ² a (3 Liter Heizöl)	0 kWh/m ² a
Primäranforderung (Heizwärmebedarf)	90% der gesetzlichen Anforderungen	60% der gesetzlichen Anforderungen	90% der gesetzlichen Anforderungen
Dichtigkeit der Gebäudehülle	keine Anforderung	Luftwechsel unter 0,6/h bei 50 Pascal Druckdifferenz	
Aussenluftzufuhr	Systematische Lüfterneuerung erhöht Wohnkomfort und reduziert Energiebedarf.		
Hilfsenergie Wärme	nicht berücksichtigt	berücksichtigt	
Haushaltstrom	keine Anforderung	Bestgeräte. Für Bürobauten: Beleuchtung gemäss SIA-Norm	Bestgeräte, Bestbeleuchtung
Graue Energie	keine Anforderung	keine Anforderungen	unter 50 kWh/m ² a
Kombinationsmöglichkeiten	mit ECO kombinierbar		
	-	mit Minergie-A kombinierbar	mit Minergie-P kombinierbar
Mehrkosten	höchstens 10%	höchstens 15%	keine Anforderungen
Anmerkungen	Minergie ist der Basisstandard. Die Anforderungen an die Gebäudehülle entsprechen jenen der Kantone mit den strengsten Vorgaben.	Minergie-P ist eine Niedrigstenergiebauweise, die eine sehr gute Bauhülle voraussetzt.	Minergie-A ist eine präzise definierte Form des Null- oder Plusenergiehauses. Der Standard ist nur mit Nutzung von Sonnenenergie am Gebäudestandort erreichbar.

III. Weitere Festlegungen

A. Arealüberbauungen

Art. 28 Zulässigkeit

Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen zugelassen, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.

Art. 29 Arealflächen

Mindestfläche

Die Mindestarealfläche beträgt 4000 m².

Art. 30 Besondere Bauvorschriften

Anforderungen

1 Arealüberbauungen müssen neben § 71 PBG folgende Anforderungen erfüllen:

- Arealüberbauungen sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Sie haben den Anforderungen des MINERGIE® Standards zu entsprechen, mindestens aber die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 10% zu übertreffen.
- Wo Erdwärmesonden möglich sind, dürfen für die Wärme- und Warmwassererzeugung keine fossilen Energien eingesetzt werden.

Baumassenzifferzuschlag

2 Der Baumassenzifferzuschlag beträgt einen Zehntel der zonengemässen Baumassenziffer. Werden höhere energetische Anforderungen (z.B. nach MINERGIE ® P Standard) erfüllt, beträgt der Baumassenzifferzuschlag einen weiteren Zwanzigstel der zonengemässen Baumassenziffer.

Abstände

3 Für die Abstände innerhalb der Arealüberbauungen gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauungen sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

Gebäudelänge

4 Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

zu Art. 31:
Aussenantennen

Das Radio- und Fernsehgesetz des Bundes (RTVG) lässt den Anschluss von Aussenantennen nur beschränkt zu. Gemäss Art. 67 RTVG kann das Errichten von Aussenantennen in bestimmten, kantonally anzuordnenden Gebieten verboten werden. Ein Verbot kann wegen des Grundrechts auf Informationsfreiheit nur im Falle einer Unterschutzstellung durchgesetzt werden.

Parabolantennen bis 80 cm Durchmesser sind nicht bewilligungspflichtig (§ 1 lit. i BVV). Bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten sind Aussenantennen jedoch zu vermeiden, weil diese Gebäude einem besonderen Schutzbedürfnis unterliegen. Es wird an die Hauseigentümer appelliert, rücksichtsvolle Lösungen zu suchen.

- Aussenantennen	PBG §	78
- Bewilligungspflicht	PBG §	309
	BVV §	1

Veränderungen

5 Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig,

- wenn das ursprüngliche Überbauungskonzept beibehalten wird und die baulichen Massnahmen dem Gesamtbild der Bebauung entsprechen;

oder

- wenn eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.

Regelüberbauung

6 Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelüberbauung.

B. Antennenanlagen

Art. 31 Zulässigkeit

Kernzone:

Aussenantennen und
Empfangseinrichtungen

1 In der Kernzone ist der Ersatz bestehender und die Erstellung neuer Aussenantennen und Empfangseinrichtungen zulässig, wenn eine gute Einordnung in das Ortsbild erreicht wird.

Versorgungsgebiet

2 Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in erster Linie in der Industriezone oder der Zone für öffentliche Bauten (Kläranlage/ Fischzucht) vorzusehen. Sofern aus funktotechnischen Gründen kein Standort in den beiden oben genannten Zonen möglich ist, können ausnahmsweise Standorte in den übrigen Zonen geprüft werden, wobei auf die erhöhten Anforderungen des Ortsbildschutzes Rücksicht zu nehmen ist.

Beurteilung der Einordnung durch
Fachperson

3 Baugesuche für visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

zu Art. 32:
Besondere Gebäude

Die Unterschreitung des Grenzabstandes ist mit einem Näherbaurecht möglich.

- *Besondere Gebäude* PBG § 273
- *Näherbaurecht* PBG § 270
- *Milderung bei Gartenhäusern* BBV II § 18

zu Art. 33:
Unterirdische Gebäude

Die Unterschreitung des Abstandes ist mit einem Näherbaurecht nicht möglich.

- *Abstand von Verkehrsanlagen* PBG §§ 264, 265
- *Unterirdische Gebäude* PBG § 269

zu Art. 34:
Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden

Ersatzmassnahmen sind im Einzelfall zu prüfen. Beispiele sind der Verzicht auf Fassadenöffnungen oder die Erhöhung des Feuerwiderstandes von Mauerwerk, Türen oder Gläsern. Dabei sind die Brandschutzvorschriften der Gebäudeversicherung anzuwenden.

- *Verschärfung des Gebäudeabstandes bei brennbaren Aussenwänden* BBV II § 14
- *Näherbaurecht* PBG § 270

IV. Ergänzende Bestimmungen

Art. 32 Besondere Gebäude

Grenzabstand

Für besondere Gebäude gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m.

Art. 33 Unterirdische Gebäude

Abstand von Strassen und Wegen

Unterirdische Gebäude haben von Strassen und Wegen folgende Abstände einzuhalten:

- in der Kernzone 1.0 m
- in den Wohnzonen 3.5 m

Art. 34 Abstandsverschärfung

Feuerpolizeiliche Abstände

Ausser in der Industriezone kommen bei Gebäuden, welche die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, die entsprechenden Ersatzmassnahmen zur Anwendung.

zu Art. 35:
Abstellplätze

Der Gestaltung von Abstellplätzen ist besondere Beachtung zu schenken.

- Zahl	PBG	§	242
- Erstellungspflicht	PBG	§	243
- Lage und Gestaltung	PBG	§	244
- Gemeinschaftsanlagen	PBG	§	245
- Ersatzabgaben/Parkraumplanung	PBG	§	246
- Besucherparkplätze	PBG	§	244

Im Sinne der Umwelt oder des Ortsbildschutzes kann von der Verpflichtung, den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise abgesehen werden.

Für die Berechnung der Personenwagen-Abstellplätze wird auf die Normen der Schweizerischen Normenvereinigung hingewiesen. Z.B. die Norm 640 281 über die Parkierung und das "Angebot an Parkfeldern für Personenwagen".

Art. 35 Abstellplätze

Berechnung

1 Es sind folgende Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen:

- bei Mehrfamilienhäusern oder Reiheneinfamilienhäusern :
 - a) pro Wohnung \leq 3.5 Zimmer 1.0 PP
 - b) pro Wohnung $>$ 3.5 Zimmer 1.5 PP
 - c) pro 4 Wohnungen für Besucher 1.0 PP
- bei Einfamilienhäusern: 1.0 PP
zusätzlich für Besucher pro Haus 1.0 PP
- bei Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbauten:
 - a) pro Arbeitsplatz 0.4 PP
 - b) die Zahl der Besucherabstellplätze wird aufgrund der vorgesehenen Nutzung bestimmt.

Bruchteile von Abstellplatzzahlen sind aufzurunden.

Weitere Nutzungen

2 Bei anderen Bauten und Anlagen bemisst sich die Anzahl der Personenwagen-Abstellplätze den einschlägigen Normen.

Besondere Verhältnisse, Verzicht auf Erstellung

3 Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen kann die Abstellplatzzahl reduziert, erhöht oder eine etappenweise Realisierung bewilligt werden. Der Verzicht auf die Erstellung erfordert ein Mobilitätskonzept, das den reduzierten Bedarf nachweist und ein dauerhaftes Controlling sicherstellt. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, den Normbedarf der Abstellplätze planerisch nachzuweisen und bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Realisierung auf anderen Grundstücken

4 Der Realisierung von Abstellplätzen kann auch ausserhalb des betroffenen Grundstückes erfolgen. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch des betreffenden Grundstückes anmerken zu lassen.

zu Art. 36:
Abstellräume

Gut zugängliche Einstellgelegenheiten für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas dienen der Wohnqualität.

Für eine angemessene Anzahl der Veloabstellplätze wird auf die Empfehlung für die Normierung in kommunalen Bau- und Zonenordnungen (Kanton ZH, Stand: Oktober 2012) hingewiesen.

- Nebenräume PBG § 297

zu Art. 37:
Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen

Die Gestaltung der Kinderspielplätze ist nach anerkannten Richtlinien vorzunehmen (z.B. Pro Juventute).

- Erstellungspflicht, Lage und Umfang PBG § 248

zu Art. 38:
Freilegung von Untergeschossen

Da die Baumassenziffer nur den oberirdisch umbauten Raum definiert, wird die Freilegung von Untergeschossen separat geregelt, um unerwünschte Abgrabungen zu vermeiden.

- Untergeschosse PBG § 275

- Anrechenbarkeit PBG § 276

- Erscheinung PBG § 293

- Gewachsener Boden ABV § 5

Art. 36 Abstellräume

Abstellräume

Bei Wohn- und Geschäftsbauten sind an gut zugänglichen und überdeckten Orten ausreichende Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas zu erstellen und dauernd zur Verfügung zu halten.

Art. 37 Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen

Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen

Kinderspielbereiche, Ruhe- und Gartenflächen haben bei Mehrfamilienhäusern ab sechs und mehr Wohnungen mindestens 20 m² pro Wohnung zu umfassen. Sie sind an geeigneten, gut besonnten Lagen möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

Art. 38 Abgrabungen

Freilegen von Untergeschossen

Das Freilegen von Untergeschossen ist bis zu 1.50 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig, wenn die dadurch sichtbare Fassade nicht grösser als die zulässige Gebäudehöhe wird. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

zu Art. 39:
Solaranlagen

Die laufende Entwicklung der Solaranlagen ist sehr dynamisch, so dass regelmässig neue Möglichkeiten entstehen.

Solaranlagen sollen sowohl auf dem Dach, aber auch an Fassaden oder integriert in die Umgebungsgestaltung möglich sein. Bedingung ist in jedem Fall, dass die Anlage sich unauffällig in das Ortsbild einfügt. Daher sind in der Kernzone auch kleinere Anlagen, die 35 m² nicht überschreiten bewilligungspflichtig, obwohl die Bauverfahrensordnung (BVV) in § 1 lit. k diese Grenze zur Bewilligungspflicht nennt.

Auf Flachdächern fallen Solaranlagen häufig stärker auf, als auf Steildächern, bei denen die Solaranlagen einfacher in das Dach integriert werden können. Um zu vermeiden, dass sehr hohe und sehr steil aufgeständerte Solaranlagen errichtet werden, sollen sie nur bis 1.50 m über der Oberkante der Dachhaut in Erscheinung treten. Sinngemäss ist dieses auch bei flach geneigten Steildächern zu beachten, wenn sie eine aufgeständerte Konstruktion für Solaranlagen erfordern.

*Weitergehende Hinweise zu dieser Thematik können z.B. der Wegleitung Solaranlagen entnommen werden, die durch die Baudirektion des Kantons Zürich erstellt wurde. Download über:
www.are.zh.ch → Formulare und Merkblätter → Solaranlagen
Stand März 2013*

Art. 39 Solaranlagen

Zulässigkeit

1 Solaranlagen sind in allen Bauzonen gestattet, soweit sie sich sorgfältig in die Dach-, Fassaden- oder Umgebungsgestaltung integrieren und keine Kultur- oder Naturdenkmäler beeinträchtigen. Sie sind entweder vollflächig oder als Band im First- oder Traufbereich anzuordnen.

Schrägdächer

2 Solaranlagen auf Schrägdächern sind bei Neubauten mit bewilligungspflichtigen Anlagen gemäss § 1 lit. k BVV dachflächenbündig auszubilden, wobei geringfügige konstruktiv bedingte Abweichungen zulässig sind.

Flachdächer

3 Solaranlagen dürfen auf Flachdächern in der Regel nur bis zu einer Höhe von max. 1.50 m über der Oberkante der Dachhaut in Erscheinung treten.

Kernzone

4 In der Kernzone sind Solaranlagen nur zulässig, wenn sie bei Neu- und Ersatzbauten dachflächenbündig und zusammenhängend ausgebildet und architektonisch wie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt werden. Bei bestehenden Bauten sind geringfügige Abweichungen zulässig, wenn sie konstruktiv bedingt sind. Auch Anlagen mit weniger als 35 m² Fläche sind in der Kernzone bewilligungspflichtig.

Zusätzlich sind folgende direkt anwendbare Bauvorschriften zu beachten:

<i>Regelungen im Planungs- und Baugesetz (PBG):</i>	- Natur- und Heimatschutz	PBG	§§	203-217	
	- Ausnahmegewilligungen	PBG	§	220	
	- Gemeinschaftswerke	PBG	§§	222-226	
	- Schranken der Eigentums- und Besitzausübung	PBG	§§	226, 227	
	- Unterhalt und Parzellierung	PBG	§	228	
	- Grundanforderungen an Bauten und Anlagen	PBG	§§	233-249	
	• Baureife		§§	233-235	
	• Erschliessung		§§	236, 237	
	• Gestaltung		§	238	
	• Beschaffenheit		§	239	
	• Verkehrssicherheit		§§	240, 241	
	• Kehrlichtbeseitigung		§	249	
	- Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässern und von durch Baulinien gesicherten Anlagen	PBG	§§	261-268	
	- Anforderungen an Gebäude und Räume	PBG	§§	295-306	
	- Wiederaufbau zerstörter Gebäude	PBG	§	307	
- Baurechtliches Verfahren und Rechtsschutz	PBG	§§	309-339		
- Strafen und Zwangsanwendung	PBG	§§	340, 341		
- Einführungs- und Schlussbestimmungen	PBG	§§	342-361		
- Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten/ Anlagen	PBG	§§	357, 358		
<i>Regelungen in der allgemeinen Bauverordnung (ABV):</i>	- Allgemeine Begriffe	ABV	§§	1-5	
	- Besondere Begriffe	ABV	§§	30-33	
<i>Regelungen in der besonderen Bauverordnung I (BBV I):</i>	- Hygiene	BBVI	§§	8-12	
	- Lärm	BBVI	§§	13, 13a, 14	
	- Wärmedämmung	BBVI	§§	15-18	
	- Luftreinhaltung	BBVI	§	19	
	- Abschränkungen	BBVI	§	20	
	- Feuerungsanlagen und Wassererwärmung	BBVI	§§	21-28	
	- Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen, Anlagen zur Abwärmenutzung	BBVI	§§	29, 30, 45	
	- Beförderungsanlagen	BBVI	§§	31-33	
	- Behinderte und Gebrechliche	BBVI	§§	34, 35	
	- Besondere Bestimmungen	BBVI	§§	36-41	
	- Energierechtliche Bestimmungen	BBVI	§§	42-49	
	<i>Regelungen in der besonderen Bauverordnung II (BBV II):</i>	- Begriffe	BBV II	§§	2-8
		- Verschärfung und Milderung von Bauvorschriften	BBV II	§§	9-20
<i>Regelungen im Wasserwirtschaftsgesetz (WWG):</i>	- Gewässerabstand	WWG	§	21	

V. Schlussbestimmungen

Art. 40 Inkrafttreten

Inkrafttreten

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

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am
24. Oktober 2013

Genehmigung durch die Baudirektion am 20. August 2014
(BDV-Nr. 99/14), amtlich publiziert am 12. September 2014.