



Gemeinde Hofstetten ZH

Bau- und Zonenordnung

vom 17. Dezember 2013

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 17. Dezember 2013 und vom Gemeinderat mit Beschluss vom 20. August 2015 gestützt auf die Kompetenzdelegation geändert

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 2. Oktober 2015

Für die Baudirektion BDV-Nr. 0747/15

Gliederung der Bau- und Zonenordnung

linke Seiten

rechte Seiten

Wegleitung

Der Wegleitung kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie dient der Erläuterung und will Zusammenhänge aufzeigen. Die Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Bau- und Zonenordnung

Diese Bestimmungen sind in allen Teilen rechtsverbindlich.

Anlaufstellen für baurechtliche Fragen:

- Gemeinde Hofstetten: www.hofstetten.zh.ch
- Übergeordnetes Recht (Planungs- und Baugesetz, Verordnungen etc.):
www.zhlex.zh.ch
- Baupolizeiliche Fragen und amtliche Vermessung:
TBB Ingenieure AG, Florahof 5a 8353 Elgg
052 364 23 23, elgg@ingesa.ch
www.tbbelgg.ch

Inhalt

1 ZONENORDNUNG	5
1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen	5
1.2 Massgebende Pläne	7
2 KERNZONEN	9
2.0 Zweck	9
2.1 Messvorschriften für die Kernzone 1	9
2.2 Messvorschriften für die Kernzone II	13
2.3 Strassenabstand	13
2.4 Geschlossene Überbauung	13
2.5 Nutzweise	13
2.6 Grenzabstand	15
2.7 Dachgestaltung	15
2.8 Fassadengestaltung	17
2.9 Umgebungsgestaltung	19
2.10 Abbruch	21
2.11 Renovationen	21
2.12 Fachgutachten	21
3 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	23
4 BESONDERE BESTIMMUNGEN	23
4.1 Aussichtsschutz	23
4.2 Aussenentennen	23
4.3 Fahrzeugabstellplätze	25
4.4 Definition Geschossflächen	25
5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	27
5.1 Inkrafttreten	27

Der Wegleitung kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu.

Sie dient der Erläuterung der Bau- und Zonenvorschriften (BZO) und zeigt die Zusammenhänge zwischen der BZO und den Paragraphen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie den dazugehörigen Verordnungen auf. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

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

Zu Ziffer 1.1

Der sachliche Geltungsbereich wird durch die Umschreibung der Bewilligungspflicht für Bauten und Anlagen wie folgt geregelt:

- Bewilligungspflicht § 309 PBG
- Begriff der Bauten und Anlagen §§ 1+2 ABV
- Befreiung der Bewilligungspflicht §§ 1+2 BVV

Die bewilligungspflichtigen Sachverhalte werden in der Kernzone der BZO wie folgt ergänzt:

- Abbrüche Ziffer 2.10 BZO
- Renovationen Ziffer 2.11 BZO

Die möglichen Bauzonenarten sind in § 48 PBG bestimmt. Zonen sind Teile des Gemeindegebietes, für welche gleiche Vorschriften bezüglich Ausnützung, Bauweise und Nutzweise gelten:

- Kernzonen § 50 PBG
- Zone für öffentliche Bauten § 60 PBG

Die Bau- und Zonenvorschriften der Reservezone sind im PBG abschliessend geregelt:

- Reservezone § 65 PBG

Den Bauzonen müssen laut Art. 44 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet werden. Die den Empfindlichkeitsstufen zugeordneten Belastungsgrenzwerte gelten für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen (Wohn- und Arbeitsräume) und sind in der Lärmschutzverordnung (LSV) für sämtliche ES abschliessend geregelt:

Empfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)	Immissionsgrenzwert IGW, Lr in dB(A)		Planungswert PLW, Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
II	60	50	55	45
III	65	55	60	50

Die Gemeinde Hofstetten erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1 ZONENORDNUNG

1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen

1.1.1 Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

Zonenart		ES
Kernzone I	KI	III
Kernzone II	KII	
- Hofstetten		III
- Dickbuch		II
Zone für öffentliche Bauten	OE	II III (ARA)
Reservezone	R	-

Zu Ziffer 1.2

Die Rechtsgrundlagen zu den Ergänzungsplänen finden sich in §§ 66 und 262 PBG (Waldabstandslinien). Diejenige zu den Kernzonenplänen in § 50 PBG.

> Die ursprünglich von der Gemeindeversammlung festgesetzten Einzonungen von Jakobstal, Geretswil, Steig und Scheunberg wurden durch die Baudirektion des Kantons Zürich nicht genehmigt und mussten folglich mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.8.2015 gestützt auf die Kompetenzdelegation gestrichen werden.

Oberirdische Gebäude dürfen die in den Ergänzungsplänen festgelegten Waldabstandslinien nicht überschreiten. Ausserhalb der Bauzonen beträgt der Abstand von der forstwirtschaftlichen Waldgrenze 30m (§ 262 PBG).

Zu Ziffer 1.2.2

Der Zonenplan und die Ergänzungspläne (Kernzonenpläne und Waldabstandslinienpläne) sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung und können auf der Gemeindekanzlei oder per Internet auf der Gemeindehomepage (www.hofstetten.zh.ch) eingesehen werden.

Die verkleinerten Wiedergaben des Zonenplanes und der Kernzonenpläne als Beilagen zur Bau- und Zonenordnung sind nicht rechtsverbindlich.

Bezüglich der amtlichen Vermessung ist das Büro TBB Ingenieure AG, Florahof 5a 8353 Elgg, 052 364 23 23, elgg@ingesa.ch, www.tbbelgg.ch zuständig.

1.2 Massgebende Pläne

1.2.1 Zonenplan und Ergänzungspläne

- a. Zonenplan im Massstab 1:5000
- b. Ergänzungspläne im Massstab 1:1000
(Kernzonenpläne Hofstetten, Dickbuch, Huggenberg, Tiefenstein, Wenzikon)

Die Waldabstandslinien und besondere Anordnungen in der Kernzone sind in Ergänzungsplänen festgelegt. Solche Ergänzungspläne gehen dem allgemeinen Zonenplan vor.

1.2.2 Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen und der Perimeter des rechtsgültigen Gestaltungsplanes in Dickbuch sowie die Festlegungen der Kernzonenpläne sind in der amtlichen Vermessung definiert (Mehr- anforderungen gemäss § 5 KVAV).

Zu Ziffer 2.0

Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Schutz von Einheit und Eigenart der Bauten und ihrer Umgebung in den gewachsenen Dorfkernen und Weilern. Sie ermöglichen die sinnvolle Ergänzung und Erweiterung (§ 50 PBG) und die Einordnung von Um- und Neubauten. Bei allen Bauvorhaben wird der Bauherrschaft empfohlen, frühzeitig mit dem Bauamt in Kontakt (Anlaufstellen siehe S. 2) zu treten, damit im gemeinsamen Gespräch Lösungen gefunden werden, die sowohl die privaten wie auch die öffentlichen Anliegen berücksichtigen.

Zu Ziffer 2.1

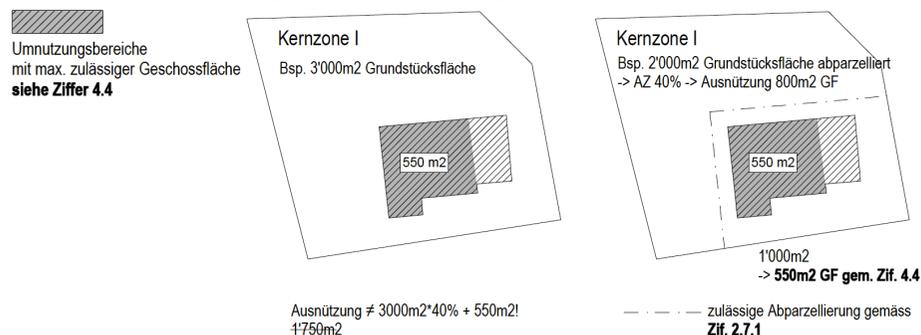
Alle Gebäude haben sich in Stellung, Ausmass, Dachneigung, Fassaden, Material und Farbe der vorherrschenden Bauweise einzuordnen (§ 238 PBG).

Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch Schutzverfügungen der Baudirektion oder Gemeinderates. Darin können Pflege, Unterhalt und die Restaurierung sichergestellt werden (§ 206 PBG).

- Geschosse (Definition und Anrechenbarkeit)	§§ 275+276	PBG
- Ausnutzungsziffer (Messweise)	§§ 254+255	PBG
- Grenz- und Gebäudeabstand	§§ 9+10	ABV
- Mehrhöhenzuschlag	§§ 260-274	PBG
- Gebäudehöhe (Messweise)	§§ 21+22	ABV
- Gebäudelänge (Messweise)	§ 14	BVV 11
- Firsthöhe (Messweise)	§ 260 Abs. 2	PBG
- Erscheinung von Untergeschossen	§ 26	ABV

Zu Ziffer 2.1.4

Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Geschossflächen sind in Art. 4.4 definiert. Für die Berechnung der zusätzlich möglichen Ausnutzung muss der überbaute Parzelleinteil gemäss Art. 2.1.7 abparzelliert werden.



2 KERNZONEN

2.0 Zweck

Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung und schonende Erneuerung des Baubestandes samt seines charakteristischen Umschwunges sowie die Einordnung von Neubauten in die gewachsene Siedlungsstruktur.

2.1 Messvorschriften für die Kernzone 1

2.1.1 Sind im Kernzonenplan Mantellinien festgelegt, so sind diese für Grenz- und Gebäudeabstände massgebend; sie dürfen durch Näherbaurechte nicht unterschritten werden.

2.1.2 Um-, Ersatz- oder Neubauten müssen an die zwingende Mantellinie oder bis maximal 1.0 m hinter diese gestellt werden. Für Aussenisolationen an bestehenden Bauten können Überschreitungen bis 0.35 m bewilligt werden, sofern nicht über die Parzellengrenze gebaut wird.

2.1.3 Um- und Ersatzbauten von Wohnbauten:
Bestehende Altbauten können unter Beibehaltung von Stellung, Hauptgebäudeprofil und Fassadenaufbau umgebaut oder ersetzt werden. Untergeordnete Anbauten und Aussenisolationen sind gestattet, sofern sie sorgfältig auf das Hauptgebäude abgestimmt sind und dem Ortsbild entsprechen.

2.1.4 Umnutzungen und Ersatzbauten von Ökonomiebauten:
Beim Umbau oder Ersatz von Ökonomiegebäuden, dürfen höchstens die in den Kernzonenplänen bezeichneten Geschossflächen für Wohnen genutzt werden. Diese Flächen sind nicht an die Ausnutzungsziffer anzurechnen.

Die erforderlichen Parkplätze für Bewohner gemäss Ziffer 4.3 sind soweit möglich in Garagen innerhalb der bestehenden Gebäudehüllen anzuordnen.

2.1.5 Abweichungen der Ersatzbauten:
Abweichungen gegenüber dem heutigen Baubestand sind möglich, wenn Mantellinien dies zulassen. Sie können zudem bewilligt oder angeordnet werden:

- zur gestalterischen Verbesserung;
- im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit und des Ortsbildes;
- zur Ermöglichung ortsbildverträglicher Nutzungsänderungen.

Zu Ziffer 2.1.6

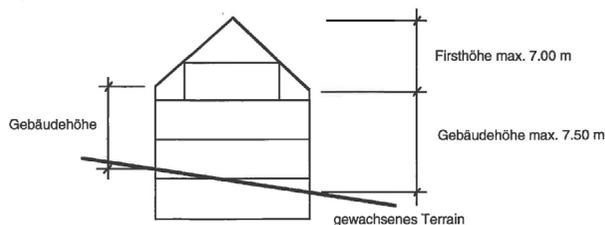
Die Einordnung muss die Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG erfüllen. Zweck dieses Grundsatzartikels ist die Klarstellung der verlangten guten Gesamtwirkung. Es genügt nicht, die einzelnen Kernzonenvorschriften einzuhalten. Auch das Zusammenspiel der einzelnen Teile muss im Kontext mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung gut sein.

In den meisten Fällen sind in den Kernzonen eher grossvolumige Bauten anzutreffen, die mit zwei vollen Geschossen in Erscheinung treten. Die Ausnutzungsziffer begünstigt in der Regel eher Bauten, die sich in die Fläche ausdehnen. Dem kann entgegengewirkt werden indem verlangt wird, dass Neubauten mit mindestens zwei vollen Geschossen in Erscheinung treten. Dies bedeutet nicht zwingend, dass die Bauten baurechtlich zwei Vollgeschosse aufweisen müssen. Sondern es geht um die Erscheinung der Bauten im Volumen. Je nach Situation der Baute kann auch ein Untergeschoss optisch als Vollgeschoss erscheinen und daher dem Anspruch mit zwei "vollen geschossen in Erscheinung treten" genügen.

Zu Ziffer 2.1.7 Gebäudehöhe

Gebäudehöhe + Firsthöhe = Gesamthöhe

Die zulässige Gebäudehöhe wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen (§ 280 PBG)



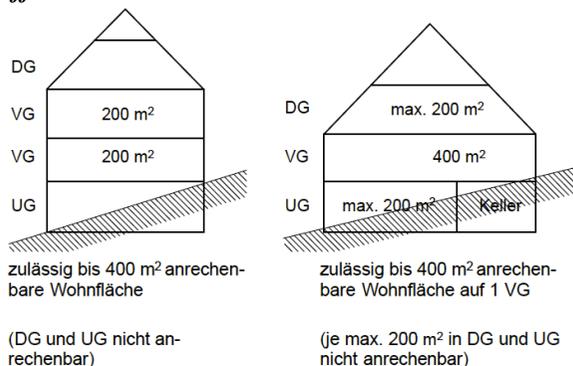
Zu Ziffer 2.1.7 Ausnutzungsziffer

(siehe auch ABV)

Die Ausnutzungsziffer :

Beispiel AZ 40%:

2 VG
1 DG
1 UG
AZ40%
Grundfläche 1000m²



Hinweis: die Abparzellierungsvorschrift ist insbesondere auch für die Berechnung des Nutzungsmasses gemäss Ziffer 2.1.4 zu beachten.

2.1.6 Neubauten

- 1) Neubauten in der Kernzone I sind sorgfältig in das bauliche Gefüge einzuordnen, wobei eine zeitgemässe Architektur anzustreben ist.
- 2) Sie haben mit mindestens zwei vollen Geschossen in Erscheinung zu treten.
- 3) Durch die Beachtung folgender typologischer Hauptmerkmale ist ein angemessener Bezug zu den Altbauten herzustellen:
 - a) Kubische Erscheinung (Lage, Form, äussere Abmessungen / Volumen, Geschossigkeit)
 - b) Fassaden (Struktur, Gliederung) sowie Fenster und Türen (Anordnung, Proportion, Materialien)
 - c) Dächer (Form, Neigung, Firstrichtung, Vorsprünge, Dachaufbauten, Dachflächenfenster)
 - d) Materialien und Farben (Holz, Verputz, Hell-/ Dunkelkontrast)
 - e) Umgebung (Höhenlage der Gebäude, Hofraum, Einfriedungen, Bepflanzung)
 - f) Strassenraum (Aussenraumbegrenzung, Hauszugang, Vorplatz, Vorgarten, Beläge, Brunnen)

2.1.7 Für Neubauten, die nicht ein bestehendes Hauptgebäude ersetzen, gelten folgende Grundmasse:

Zone	K1	
Ausnutzungsziffer	max.	40%
Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse	max.	2
allseitiger Grenzabstand	min.	3.5 m
Gebäudehöhe	max.	7.5 m
Gebäuelänge	max.	30.0 m
Mehrlängenzuschlag		ab 15m Gebäuelänge 1/5 der Mehrlänge
Gebäudebreite	max.	14.0 m

Bei teilweise überbauten Parzellen gilt der überbaute Parzellenteil, der sich durch eine zulässige Parzellierung unter Einhaltung der ordentlichen Grenzabstände ohne Näherbaurechte abtrennen liesse, als bereits ausgenutzt.

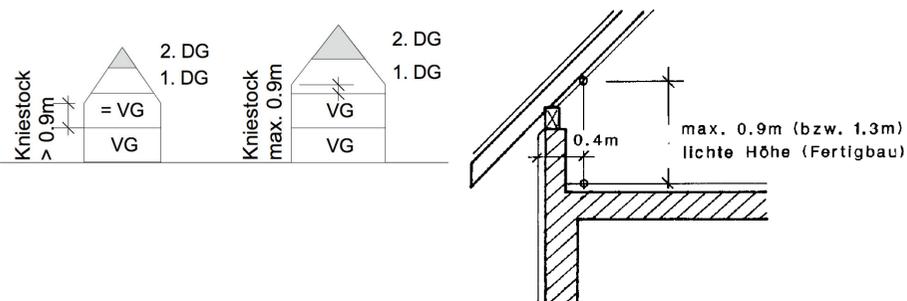
Freiräume gemäss Ziff. 2.9.8 dürfen baurechtlich nicht ausgenutzt werden und zählen nicht zur massgeblichen Grundfläche. Die nicht ausnutzbare Fläche ist in den Kernzonenplänen festgehalten.

Zu Ziffer 2.1.8

Zur Schonung der Dachlandschaft sollen Dachaufbauten im 2. DG möglichst vermieden werden. Unkonventionelle Lösungen mit Dachflächen Lichtbändern sind bei besonders guter Gestaltung möglich.

Unterscheidung DG/VG:

Kniestock gemäss ABV / §275 Abs. 2 PBG :



Zu Ziffer 2.2 Gebäudelänge

Die zulässige Gebäudelänge wird nach § 28 ABV gemessen.

Zu Ziffer 2.3

- Abstand von Verkehrsanlagen

§§ 264-267 PBG

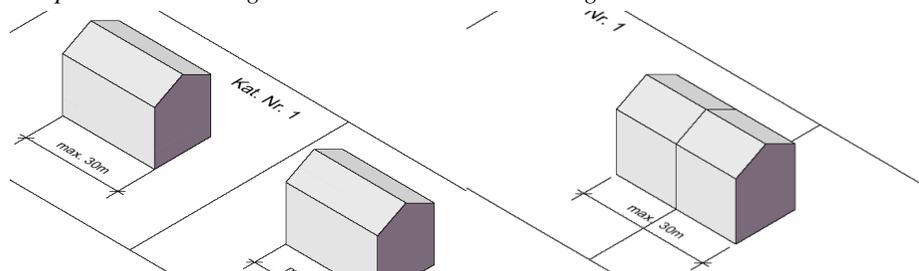
Zu Ziffer 2.4

Nach § 286 PBG sind Gebäude in offener Bauweise zu erstellen, wo nichts anderes bestimmt ist. § 31 ABV definiert die offene und die geschlossene Bauweise. Gemäss Ziffer 2.4 wird die geschlossene Bauweise zugelassen.

- Voraussetzungen für den Grenzbau von Hauptgebäuden § 287 PBG

Für zusammengebaute Häuser gilt eine maximale Gesamtlänge:

Beispiel: Gebäudelänge max. 30m Gesamtlänge -> max. 30m



2.1.8 Dachgeschoss:

Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit mit Wohn- und Schlafräumen genutzt werden, als die gesetzlich vorgeschriebene Belichtung stirnseits des Gebäudes erfolgen kann. Bei Räumen die keine Giebelfassaden aufweisen, ist eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit liegenden schmalen Dachflächen-Lichtbändern möglich, wenn sie sich besonders gut in die Dachfläche integrieren. Die Dachflächen-Lichtbänder sind entlang des Dachfirstes anzuordnen und dachflächenbündig auszubilden.

2.1.9 Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude beträgt die maximale Gebäudelänge 50 m. Die Gebäudebreite ist nicht beschränkt.

2.2 Messvorschriften für die Kernzone II

In der Kernzone II gelten folgende Grundmasse

Zone	KII	
Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse	max.	2
Ausnutzungsziffer	max.	40%
Kleiner Grenzabstand	min.	3.5 m
Grosser Grenzabstand	min.	7.0 m
Gebäudehöhe	max.	7.5 m
Gebäudelänge	max.	30.0 m

2.3 Strassenabstand

Das Bauen auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

2.4 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist bis zu einer Gesamtlänge von 30 m zulässig, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

2.5 Nutzweise

In den Kernzonen K I und der Kernzone K II Hofstetten sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In der Kernzone K II Dickbuch sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

Zu Ziffer 2.6

Grenz- und Gebäudeabstände werden zum Schutze der Nachbarschaft festgelegt. Aus Besonnungsgründen wird in der Kernzone 11 zwischen einem kleinen und grossen Grenzabstand unterschieden

- Besondere Gebäude § 273 PBG
- Abstandsfreie Gebäude § 269 PBG

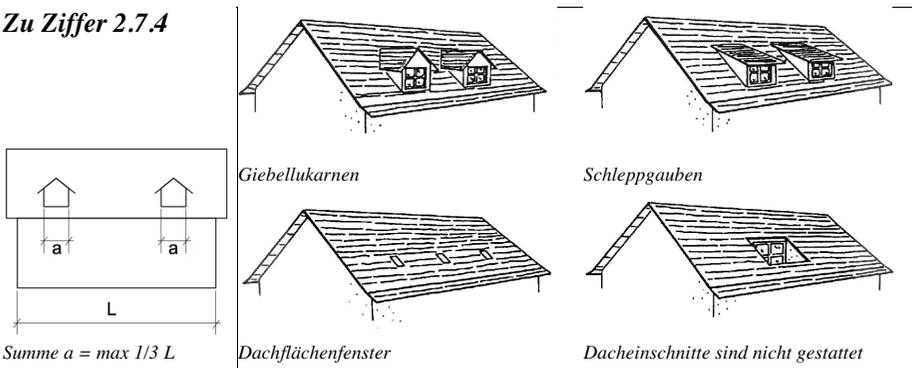
Die Definition von Besonderen Gebäude ist in § 273 PBG umschrieben. Darunter fallen z.B. oberirdische Garagen, Schöpfe und Gartenhäuser.

Die Besondere Bauverordnung II (BBV 11) verlangt gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden einen Abstand von 10m, sofern die kommunale Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes vorschreibt.

Zu Ziffer 2.7

Die Dachlandschaft prägt den Charakter eines Dorfes. Die Dachform hat mit den benachbarten Altbauten zu harmonisieren. Verkürzte oder weggelassene Dachvorsprünge stören die Dachlandschaft. Dacheinschnitte sowie zu grosse Dachflächenfenster zerlöchern die Dachfläche. Als Bedachungsmaterial sind in der Regel Tonziegel zu verwenden. Andere Materialien, haben sich in Struktur und Farbe der Umgebung anzupassen.

Zu Ziffer 2.7.4



Zu Ziffer 2.7.5

Die zulässige Glaslichtfläche von 0.5m² erlaubt z.B. ein Dachflächenfenster Velux mit Aussenmassen von 66x118 cm. Bei vollflächigen Solaranlagen bezieht sich die zulässige Grösse der Dachflächenfenster auf die Normgrösse eines Solar-Panels.

Zu Ziffer 2.7.7 gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung

Der Artikel 2.7.7 zu den Sonnenenergieanlagen wurde aufgrund von Anpassungen des übergeordneten Rechtes gemäss teilweiser Nichtgenehmigung der Bau- und Zonenordnung von der Genehmigung ausgenommen und musste daher weggelassen werden. Die Regelung findet sich im PBG (§ 238 Abs. 4).

2.6 Grenzabstand

- 2.6.1 Der grosse Grenzabstand gilt für die Hauptwohnseite, der kleine für die übrigen Gebäudeseiten. Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde, vor welcher Gebäudeseite der grosse Grenzabstand gilt.
- 2.6.2 Für besondere Gebäude im Sinne des PBG gilt allseitig der kleine Grenzabstand.
- 2.6.3 Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

2.7 Dachgestaltung

- 2.7.1 Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung zulässig. Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese sinngemäss einzuhalten. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei besonderen Gebäuden im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen gestattet.
- 2.7.2 Die Dächer sind mit Ziegeln in roter bis brauner Farbe einzudecken. Für Ökonomiegebäude und besondere Gebäude im Sinne des PBG können auch andere in Farbstimmung und Struktur ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden.
- 2.7.3 Das Dach ist allseitig im ortsüblichen Masse vorspringend auszugestalten. Die Dachabschlüsse sind in der Kernzone I in traditioneller Weise auszubilden.
- 2.7.4 Dachaufbauten sind als einzelne Schleppgauben oder Giebellukarnen gestattet, wenn sie in Form, Grösse und Material dem Dach und Gebäude angepasst sind. Sie sind nur im 1. Dachgeschoss gestattet und dürfen maximal eine Gesamtbreite von einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge aufweisen.
- 2.7.5 Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster sind bis zu einer Fläche von 0.50 m² (Glaslicht) gestattet, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen. Bei vollflächigen Solaranlagen können bei sorgfältiger Gestaltung einzelne Module unabhängig von der Grösse auch als Dachflächenfenster ausgebildet sein.
- 2.7.6 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

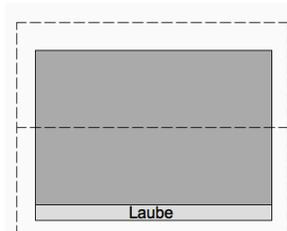
Zu Ziffer 2.8

Die Fassadengestaltung soll dem Gebäudetyp entsprechen. Ortsfremde Fassadenverkleidungen sind zu vermeiden. Die traditionelle Gliederung der Gebäude in Wohn- und Ökonomieteil soll sichtbar bleiben.

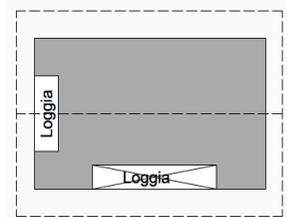
Die Farben müssen auf die Umgebung abgestimmt werden. Wichtig ist eine dem Bau entsprechende Fenstergestaltung. Beim Umbau von Wohnteilen sollen die herkömmlichen Fenster respektiert und bei der Umnutzung von Scheunen die typische Brettverschalung möglichst erhalten bleiben und vor den Fenstern durchlaufen.

Zu Ziffer 2.8.3

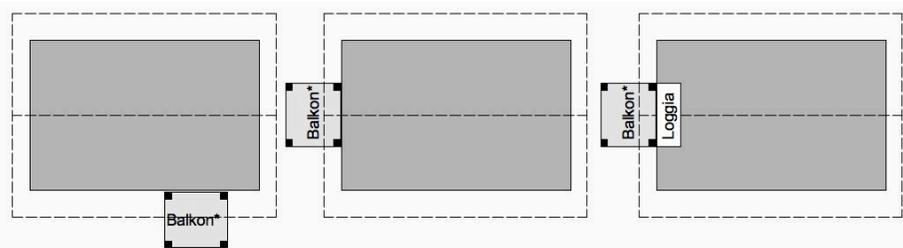
Es sind vorzugsweise Lauben auszubilden:



An der Giebelfassade sind Loggias zulässig. Auf der Traufseite sind keine Loggias zugelassen.



Balkone sind nicht in jedem Fall möglich. Die Beurteilung der gestalterischen Einordnung ist von der Situation und der Gebäudetypologie abhängig und muss fallweise beurteilt werden.



Balkon*: sofern zum Gebäude und an der Situation passend

2.8 Fassadengestaltung

- 2.8.1 a) Die Fassaden sind in der Regel in Holz und Verputz oder als Riegelwerk auszuführen. Auf der wetterzugewandten Gebäudeseite sind zum Schutz der Fassade und bei guter Gestaltung andere ortsübliche Materialien möglich. Bei Ökonomiegebäuden können sie auch als Sichtmauerwerk zugelassen werden.
 b) Bei Umbauten und Umnutzungen ist die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) mit Riegeln, verputzten und holzverschalteten Teilen beizubehalten.

- 2.8.2 Fenster haben bei Wohnbauten in der Regel eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Zweiflüglige Fenster mit Einfassungen aus Holz oder Stein sowie Sprossenteilung und Fensterläden können insbesondere in der Kernzone I verlangt werden, sofern dies aus Gründen des Ortsbildschutzes angebracht erscheint.
 Bei Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen zulässig.

- 2.8.3 Balkone sind vorzugsweise als Lauben auszubilden. Auf der Giebelseite sind Loggias zulässig. Soweit aufgrund des Ortsbilds möglich und sofern gestalterisch zum Charakter des Gebäudes passend, dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung hinausragen.

Zu Ziffer 2.9

Die Umgebung der Bauten namentlich die traditionellen Vorgärten prägt das Ortsbild entscheidend. Die Einheitlichkeit ist deshalb zu bewahren.

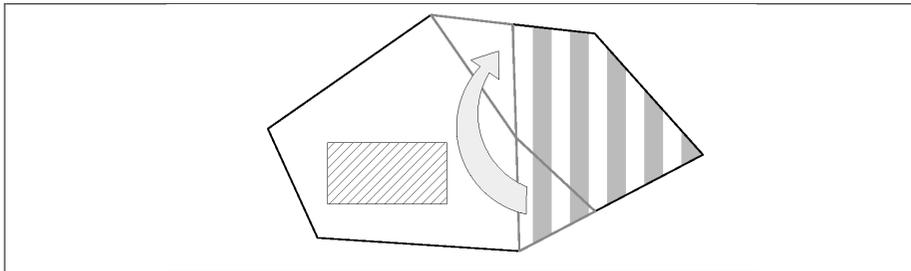
Die herkömmliche Umgebungsgestaltung und möglichst auch das gewachsene Terrain ist deshalb zu übernehmen.

Die Qualitäten, die sich in einem authentischen Zusammenspiel von Vorgärten, Vorplätzen mit gekiesten oder gepflasterten Flächen, Mauern mit Zäunen, Brunnen und Bäumen äussert, gilt es in ihren konzeptionellen Ausprägungen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Dies gilt im Übrigen auch bei Strassensanierungen.

Zu Ziffer 2.9.7

Die bezeichneten Freiräume sollen dazu dienen, Regeln für bestehende ursprünglich in der Landwirtschaftszone gelegene und dort nicht zonenkonforme Gärten festlegen zu können. Eine gewisse Infrastruktur im Sinne einer Gartenutzung kann zugelassen werden. Die Bestimmung legt dar, welche Nutzungen in den Freiräumen zulässig sind. Wichtig ist insbesondere ein begrünter Bereich im Übergang zur freien Landschaft. Autoabstellplätze, Swimmingpools udgl. sind nicht erwünscht.

Die Fläche der Freiraumflächen kann abgetauscht / verschoben werden, solange ein zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt. Ein solcher Abtausch ist durch den Gemeinderat bewilligen zu lassen.



2.9 Umgebungsgestaltung

- 2.9.1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.
- 2.9.2 gewachsenes Terrain:
Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.
- 2.9.3 Bäume:
Es sind nur einheimische, standortgerechte Bäume sowie ortsübliche Einzäunungen zulässig.
- 2.9.4 Autoabstellplätze und Garagen:
Autoabstellplätze und Garageneinfahrten dürfen die Vorgärten nicht beeinträchtigen.
Fahrzeuge sind nach Möglichkeit in Garagen oder Unterständen abzustellen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie als Besucherparkplätze dienen. Garagen, Unterstände und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen.
- 2.9.5 Vorplätze:
Vorplätze sollen als chaussierte, gepflasterte oder mit anderen nicht bodenversiegelten Belägen versehen werden und sich mit Vorgärten harmonisch abwechseln.
Vorbehalten bleiben gewässerschutzrechtliche Vorgaben.
- 2.9.6 Brunnen:
Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Brunnen sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.
- 2.9.7 Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Freiräume sind zu begrünen. Zulässig sind Auslaufbereiche für Tiere oder deren Ausbildung, Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte sowie Gartenhäuser und Schöpfe bis 10 m² Grundfläche und 3 m grösste Höhe gemäss BBV. Ein untergeordneter Abtausch von Freiraumflächen ist gestattet, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.

Zu Ziffer 2.10

Hausabbrüche und die daraus entstehenden Baulücken können das Strassen- und Ortsbild empfindlich beeinträchtigen. Sie sind daher möglichst zu vermeiden, sollen aber nicht zum Vornherein ausgeschlossen sein. Eine Abbruchsbewilligungspflicht besteht gemäss § 309 PBG für alle Gebäude in der Kernzone, nicht aber für andere Bauten und Anlagen nach § 1 ABV.

Zu Ziffer 2.11

Die Bewilligungspflicht gemäss §§ 1 + 2 BVV bei Renovationen soll eine Beeinträchtigung von Gebäuden z.B. durch unpassende Anstriche oder Fensteröffnungen, ortsfremde Bedachungsmaterialien, aussenliegende Kamine etc. verhindern.

Zu Ziffer 2.12

Bei allen Bauvorhaben wird den Bauherren und Architekten empfohlen, frühzeitig mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen, damit im gemeinsamen Gespräch rasch Lösungen gefunden werden, die die privaten und öffentlichen Anliegen berücksichtigen (siehe Anlaufstellen S. 2).

2.10 Abbruch

2.10.1 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.

2.10.2 Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.

2.11 Renovationen

Aussenrenovationsarbeiten, insbesondere Fassadenanstriche oder Materialänderungen, welche das bisherige Erscheinungsbild verändern, sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn sie die Anforderungen für Umbauten erfüllen.

2.12 Fachgutachten

Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen ein Fachgutachten einholen.

Zu Ziffer 3

Die Zone für öffentliche Bauten ist nur für Bauten und Anlagen bestimmt die öffentlichen Interessen dienen (§ 60 PBG). Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen.

Mit Ausnahme des Grenzabstandes gegenüber einer Bauzone gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Zu Ziffer 4.1

- Aussichtsschutz

§ 75 PBG

Zu Ziffer 4.2

Aussenantennen beeinträchtigen die Dachlandschaft eines ländlichen Dorfes und sind deshalb nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 78 PBG).

Das Radio und Fernsehgesetz des Bundes (RTVG) lässt den Ausschluss von Aussenantennen nur beschränkt zu. Gemäss Art. 53 RTVG kann das Errichten von Aussenantennen in bestimmten Gebieten verboten werden, wenn dies für den Schutz bedeutender Orts- und Landschaftsbilder, von geschichtlichen Stätten oder von Natur- und Kunstdenkmälern notwendig ist, und der Empfang von Programmen, wie er mit durchschnittlichem Antennenaufwand möglich wäre, unter zumutbaren Bedingungen gewährleistet bleibt. 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). Es wird an die Hauseigentümer appelliert, rücksichtsvolle Lösungen zu suchen, was jedoch nicht von der Einhaltung der Vorschriften befreit. Es empfiehlt sich daher die Aufstellung mit der Baubehörde abzusprechen.

Um die Zahl der Antennen möglichst klein zu halten, steht dem Gemeinderat das Recht zu, gemeinsame Anlagen zu verlangen (§ 222 PBG).

3 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

3.1.1 Es gelten die kantonalen Vorschriften.

3.1.2 Der Grenzabstand beträgt mindestens 3.5 m. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.

4 BESONDERE BESTIMMUNGEN

4.1 Aussichtsschutz

An den im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkten darf der Ausblick weder durch Bauten noch durch Bepflanzungen geschmälert werden.

4.2 Aussenantennen

4.2.1 Einzelne Aussenantennen sind nur dann gestattet, wenn durch andere technische Einrichtungen nicht gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

4.2.2 Antennen und andere Empfangsanlagen sind in Farbe und Anordnung unauffällig anzuordnen. Sie sind in erster Linie in der Umgebung zu platzieren. In zweiter Linie ist eine Anordnung an der Fassade vorzusehen. Soweit nicht anders möglich, kann auch eine Anordnung auf dem Dach geprüft werden

Zu Ziffer 4.3

Die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen erfordert eine baurechtliche Bewilligung (vgl. § 309 PBG). Der Gestaltung von Abstellplätzen oder Garagen ist besondere Beachtung zu schenken. Zudem sind für Lage und Abmessung die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbandes für Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) wegleitend. Im Weiteren ist die Verkehrssicherheitsverordnung zu beachten.

Besucherparkplätze sind frei zugänglich anzuordnen und bei Mehrfamilienhäusern als solche zu kennzeichnen (d.h. Beschriftung als Markierung am Boden oder mittels Tafel).

Bei anderen Nutzungen kann zur Ermittlung der Pflichtparkplätze die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen vom 1997 oder die VSS Norm hinzugezogen werden.

Zu Ziffer 4.3.3

Es ist wichtig, genügend und bequem zugängliche Abstellplätze für Velos und auch Kinderwagen bereitzustellen. Eine gute Beleuchtung und Einsehbarkeit verringert die Gefahr von Diebstahl und Vandalismus.

Zu Ziffer 4.4

Die Definition gemäss Ziffer 4.4 gilt für die in den Kernzonenplänen bezeichneten Geschossflächen gemäss 2.1.4.

Bezüglich der Anrechenbarkeit an die Ausnützung gemäss Ziffer 2.1.7 (Ausnutzungsziffer 40%) und gemäss Ziffer 2.2 (Ausnutzungsziffer 40%) gelten die kantonalen Vorschriften.

4.3 Fahrzeugabstellplätze

- 4.3.1 Pro Wohnung mit mehr als 2.5 Zimmern sind 2 Fahrzeugabstellplätze für Bewohner vorzusehen. Bei Kleinwohnungen bis 2.5 Zimmer ist ein Parkplatz pro Wohnung für Bewohner vorzusehen. Zusätzlich ist pro 2 Wohnungen ein Parkplatz für Besucher vorzusehen. Angebrochene Parkplatzzahlen sind aufzurunden.
- 4.3.2 Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Gelegenheiten im Ortskern bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs.
- 4.3.3 Bei Mehrfamilienhäusern ist eine genügende Anzahl Abstellplätze für Velos zu schaffen. Diese sind in gut zugänglichen Abstellräumen oder Velounterständen anzuordnen.

4.4 Definition Geschossflächen

Zur Geschossfläche zählen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räumen in Dach-, Voll- oder Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt innerer Trennwände.

Zu Ziffer 5.1

Die örtliche Baubehörde muss unter anderem folgende Bestimmungen zusätzlich anwenden:

- Voraussetzungen für Ausnahmegewilligungen § 220 PBG
- Grundanforderungen an Bauten und Anlagen §§ 233-249 PBG
- Anforderungen an Gebäude und Räume §§ 295-306 PBG
§§ 1-44 BWII
- Wiederaufbau zerstörter Gebäude § 307 PBG
- Das baurechtliche Verfahren §§ 309-328 PBG
- Der Rechtsschutz §§ 329-339 PBG
- Strafen- und Zwangsmaßnahmen §§ 340-341 PBG
- Einführungs- und Schlussbestimmungen §§ 342-361 PBG

5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

5.1 Inkrafttreten

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

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 17.12.2013 und vom Gemeinderat mit Beschluss vom 20.8.2015 gestützt auf die Kompetenzdelegation geändert

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident _____

Der Schreiber _____

Von der Baudirektion genehmigt am 2.10.2015
BDV-Nr. 0747/15