

# Bau- und Zonenordnung

---

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt  
am 7. September 2016

Namens der Gemeindeversammlung

*Der Präsident:*

*Erhard Büchi*

*Der Gemeindegeschreiber:*

*Hans-Peter Good*

Von der Baudirektion genehmigt  
am 20. Dezember 2016

Für die Baudirektion  
Ch. Zimmerhagl

BDV Nr. 1535/16

Inkraftsetzung 10. März 2017

Gattikon, 7. September 2016  
21'754 DCH-hs



## Inhalt

		Seite
	Erlass	7
I.	Zonenordnung	7
Art. 1	Zoneneinteilung	7
Art. 2	Anordnungen innerhalb der Bauzonen	8
Art. 3	Massgebliche Pläne	8
Art. 4	Empfindlichkeitsstufen	9
II.	Zonenvorschriften	10
A1	Kernzone K2	10
Art. 4.1	Allgemeine Bestimmungen	10
Art. 5	Ersatzbauten und entsprechende Umbauten	10
Art. 5.1	Unterschutzstellungen	11
Art. 6	Grundmasse für Neubauten	11
Art. 7	Abstände	11
Art. 8	Stellung der Bauten	11
Art. 9	Geschlossene Überbauung	12
Art. 10	Dächer / Dachgestaltung	12
Art. 11	Fassadengestaltung	12
Art. 12	Umgebungsgestaltung	13
Art. 13	Bewilligungspflicht bei Abbrüchen	13
Art. 14	Renovation	13
Art. 15	Baumschutz	13
Art. 16	Nutzweise	13
A2	Kernzone Betzental KB	13
Art. 16.1	Vorschriften	13
A3	Quartiererhaltungszonen	14
Art. 16.2	Zweck	14
Art. 16.3	Ersatz-, Um- und Ausbauten	14
Art. 16.4	Erweiterungen	14
Art. 16.5	Gestaltung, Einordnung	14
Art. 16.6	Nutzweise	14
Art. 16.7	Abbrüche	15
Art. 16.8	Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone Q4	15

## Inhalt

		Seite
A4	Zentrumszone Z4	16
Art. 16.9	Zweck	16
Art. 16.10	Grundmasse	16
Art. 16.11	Geschlossene Überbauung	16
Art. 16.12	Nutzweise	17
B	Wohnzonen	17
Art. 17	Grundmasse	17
Art. 18	Anrechenbares Untergeschoss	18
Art. 19	...	18
Art. 20	Bauweise	18
Art. 21	Gewerbeerlaubnis / Gewerbeerleichterung	18
C	Gewerbe- und Industriezonen	19
Art. 22	Grundmasse	19
Art. 23	Grenzabstand zu anderen Zonen	19
Art. 24	Bauweise	19
Art. 25	Nutzweise	19
D	Zone für öffentliche Bauten	20
Art. 26	Grundmasse	20
E	Erholungszonen	20
Art. 27	Erholungszone EA	20
Art. 28	Erholungszone EB	20
Art. 28.1	Erholungszone EC	20
III.	Weitere Festlegungen	20
Art. 29	Arealüberbauung	20
Art. 29.1	Gestaltungsplanpflicht	21
Art. 30	Aussenantennen	22
IV.	Ergänzende Vorschriften	22
Art. 31	Besondere Gebäude	22
Art. 32	...	22
Art. 32.1	Begrünung von Flachdächern	22
Art. 33	...	22
Art. 33.1	Ergänzende Bestimmungen zu den Abstandsregelungen	22

## Inhalt

		Seite
Art. 33.2	Grenzbau	23
Art. 34	Strassen- und Wegabstand von unterirdischen Gebäuden	23
Art. 34.1	Gebäudehöhe	23
Art. 35	Gärten, Spiel- und Ruheflächen	23
Art. 36	Ideelle Immissionen	23
V.	Inkrafttreten	24



Die Gemeinde Embrach erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG), den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, nachstehende Bau- und Zonenordnung.

## I. Zonenordnung

### Art. 1 Zoneneinteilung <sup>1)</sup>

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht von Waldareal oder übergeordneten Nutzungszonen erfasst ist, in folgende Zonen eingeteilt:

#### Bauzonen

- Kernzonen
  - 2-geschossig K2
  - Betzental KB
- Quartiererhaltungszonen
  - Quartiererhaltungszone 2 Q2
  - Quartiererhaltungszone 4 Q4
- Zentrumszonen
  - Zentrumszone 4 Z4
- Wohnzonen
  - Wohnzone 2 A1 W2A1
  - Wohnzone 2 A2 W2A2
  - Wohnzone 2 B W2B
  - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 WG2
  - Wohnzone 3 W3
  - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 3 WG3
  - Wohnzone 4 W4
- Gewerbe- und Industriezonen
  - Gewerbezone G
  - Industriezone A IA
  - Industriezone B IB
- Zone für öffentliche Bauten OeB
- Erholungszonen
  - Erholungszone A EA
  - Erholungszone B EB
  - Erholungszone C EC
- Kommunale Freihaltezone F
- Reservezone R

## Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen <sup>1)</sup>

Innerhalb der Bauzonen werden mit räumlich begrenzten Anwendungsbereichen folgende weitere Anordnungen getroffen:

- a) Bestimmungen über Volumen, Bau- und Nutzweise:
  - Zulassung von mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen
- b) Weitere Festlegungen:
  - Waldabstandslinien
  - Gewässerabstandslinien
  - Arealüberbauung
  - Gestaltungsplanpflicht
  - Aussenantennen.

## Art. 3 Massgebliche Pläne

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Bauzonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.

<sup>2</sup> Die Wald- und Gewässerabstandslinien sind in den Ergänzungsplänen Massstab 1:1000 dargestellt.

<sup>3</sup> Für die besonderen Anordnungen in der Kernzone gelten folgende Kernzonenpläne (1:1000):

- Dorf
- Gstein <sup>1)</sup>

<sup>4</sup> Die Kernzonenpläne gehen dem allgemeinen Zonenplan vor.

<sup>5</sup> Der Zonenplan, die Kernzonenpläne und die Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung.

<sup>6</sup> Die in Abs. 1 – 3 genannten, rechtsverbindlichen Pläne liegen in der Gemeindekanzlei auf.

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

Art. 4 Empfindlichkeitsstufen <sup>1)</sup>

Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 Abs. 1 und 44 der Lärmschutzverordnung, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	ES
Kernzone K2	III
Kernzone KB	III
Quartiererhaltungszone Q2	II
Quartiererhaltungszone Q4	II
Zentrumszone Z4	III
Wohnzone W2A1 / W2A2	II
Wohnzone W2B	II
Wohnzone W3	II
Wohnzone W4	II
Wohnzone gemäss § 52 Abs. 3 PBG mässig störendes Gewerbe zulässig	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3	III
Gewerbezone	III
Industriezone IA	IV*
Industriezone IB	IV
Zone für öffentliche Bauten OeB	II*
Erholungszone EA	III
Erholungszone EB	III
Erholungszone EC	III
Freihaltezone F	-

\* Einzelne Parzellen oder Parzellenteile mit ES III gemäss Eintrag im Zonenplan

## II. Zonenvorschriften

### A1 Kernzone K2

#### Art. 4.1 Allgemeine Bestimmungen <sup>2)</sup>

<sup>1</sup> Die Kernzone K2 bezweckt den Schutz des Ortsbildes. Dabei ist die ortsbauliche Eigenart und Einheit sowie die kubische Gliederung der Bauten zu bewahren.

<sup>2</sup> Bei allen baulichen und die Nutzung betreffenden Vorkehrungen an bestehenden Gebäuden, bei Neubauten und an Freiflächen ist auf eine gute Gesamtwirkung und Einordnung zu achten. Ebenso ist die Wirkung auf den Strassenraum zu berücksichtigen. Die Anforderungen gelten ebenfalls für Materialien und Farben.

<sup>3</sup> Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung können Abweichungen von den Vorschriften über die Dachform zugelassen werden. Für ein derartiges Bauvorhaben ist ein Fachgutachten einzuholen, welches die besonders gute Einordnung und Gestaltung des Vorhabens bestätigt. Die Kosten für die Fachgutachten gehen zulasten der Gemeinde. Bei geschützten oder inventarisierten Gebäuden geht die Umsetzung der Schutzanliegen vor.

#### Art. 5 Ersatzbauten und entsprechende Umbauten <sup>1)</sup>

<sup>1</sup> Die in den Kernzonenplänen schwarz gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile müssen in ihrer kubischen Erscheinung erhalten bleiben. Umbauten oder Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes erstellt werden. Sie müssen zudem die wesentlichen gestalterischen Elemente des bestehenden Gebäudes übernehmen. Das Ausmass wird durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie durch die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen bestimmt.

<sup>2</sup> Gebäude, deren Giebel- und Trauffassaden in den Kernzonenplänen mit einer Fassadenlinie gekennzeichnet sind, müssen diese Linie und die bisherige Gebäudehöhe sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente des bestehenden Gebäudes übernehmen.

Sie dürfen die kommunalen und kantonalen Massvorschriften nur im Umfang und im Ausmass des bestehenden Gebäudes unterschreiten.

Dachvorsprünge, Balkone und dergleichen können, sofern sie sich bezüglich der Gestaltung gut in das Ortsbild einfügen, die Fassadenlinie überschreiten.

<sup>3</sup> Alle übrigen Gebäude dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes um- und wiederaufgebaut werden, sofern sie das wesentliche Erscheinungsbild beibehalten und sich gut in das Ortsbild einfügen.

<sup>4</sup> Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes, des Gewässerraumes liegt oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

#### Art. 5.1 Unterschutzstellungen <sup>2)</sup>

Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

#### Art. 6 Grundmasse für Neubauten <sup>1)</sup>

Zone	K2
Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2
Grenzabstand:	
- allseitiger Grenzabstand	min. 5.00 m
Gebäudehöhe	max. 7.50 m
Firsthöhe	max. 6.00 m
Gebäudelänge	max. 24.00 m
Gesamtlänge	max. 40.00 m

#### Art. 7 Abstände

Die kantonalen Abstandsvorschriften für Bauten mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung.

#### Art. 8 Stellung der Bauten <sup>1)</sup>

<sup>1</sup> Bauten haben sich in ihrer Gestaltung und Stellung gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einzuordnen.

<sup>2</sup> Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet oder kann verlangt bzw. festgelegt werden, wenn damit eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird, die Vorschriften der Lärmschutzverordnung eingehalten und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

### Art. 9 Geschlossene Überbauung

<sup>1</sup> Die geschlossene Überbauung ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. <sup>1)</sup>

<sup>2</sup> Die Gebäudeunterteilung muss sichtbar bleiben.

### Art. 10 Dächer / Dachgestaltung

<sup>1</sup> Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Die Dachneigung hat minimal 36° und maximal 50° alter Teilung zu betragen. Bei besonderen Gebäuden im Sinne des PBG sind auch Pultdächer zulässig.

<sup>2</sup> Soweit der Kernzonenplan Hauptfirstrichtungen bezeichnet, sind diese einzuhalten. <sup>1)</sup>

<sup>3</sup> Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen gestattet. <sup>1)</sup>

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf pro zusammenhängende Dachfläche höchstens ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge betragen.

Die Frontfläche jeder einzelnen Giebellukarne darf max. 2.50 m<sup>2</sup>, die von Schleppegauben max. 2.00 m<sup>2</sup> betragen.

<sup>4</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

<sup>5</sup> Das Dach ist allseitig im Ortskernüblichen Masse vorspringend auszugestalten. Die Dachabschlüsse sind in traditioneller Weise auszubilden.

<sup>6</sup> Es sind einzelne Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal 0.50 m<sup>2</sup> zulässig. <sup>1)</sup>

<sup>7</sup> ... <sup>3)</sup>

### Art. 11 Fassadengestaltung

<sup>1</sup> Verputze mit ortsfremden Strukturen sind unzulässig. <sup>1)</sup>

<sup>2</sup> ... <sup>3)</sup>

<sup>3</sup> Balkone und Lauben dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

## Art. 12 Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen. <sup>1)</sup>

<sup>2</sup> Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. <sup>1)</sup>

<sup>3</sup> Für Fahrzeuge sind nach Möglichkeit Garagen oder Unterstände zu erstellen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie als Besucherparkplätze dienen. Garagen, Unterstände und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen.

<sup>4</sup> Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet.

## Art.13 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen

<sup>1</sup> Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Eine Abbruchbewilligung wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist, oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt. <sup>1)</sup>

## Art. 14 Renovation

Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen einzuhalten.

## Art. 15 Baumschutz

Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Fällen ist bewilligungspflichtig.

## Art. 16 Nutzweise <sup>1)</sup>

Neben Wohnungen sind Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Hotels und andere höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

## A2 Kernzone Betzental KB

### Art. 16.1 Vorschriften <sup>2)</sup>

Es gilt ausschliesslich der rechtskräftige private Gestaltungsplan Betzental vom 14. Dezember 2001.

## A3 Quartiererhaltungszonen

### Art. 16.2 Zweck <sup>2)</sup>

<sup>1</sup> Die Quartiererhaltungszone Q2 bezweckt den Erhalt der Eigenart der wertvollen Siedlungsstruktur „Wyler am Teich“ sowie deren sachgerechte und zeitgemässe Erneuerung.

<sup>2</sup> Die Quartiererhaltungszone Q4 bezweckt den Erhalt der charakteristischen Siedlungsstrukturen sowie die sachgerechte Erneuerung und Erweiterung der Überbauungen im Gebiet „Im Feld / Kellersacker / Eichenweg“.

### Art. 16.3 Ersatz-, Um- und Ausbauten <sup>2)</sup>

<sup>1</sup> Es sind nur Ersatzbauten, Umbauten und Ausbauten an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes gestattet. Das Ausmass wird durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie durch die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen und / oder Gesamthöhen bestimmt. Vorbehalten bleiben Erweiterungen gemäss Art. 16.4.

<sup>2</sup> Die Bestimmungen über Ersatzbauten, Umbauten und Ausbauten sind auch für bestehende Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG anwendbar.

### Art. 16.4 Erweiterungen <sup>2)</sup>

Ersatz-, Um- und Ausbauten dürfen das Ausmass der bestehenden oberirdischen Baumasse zugunsten der Wohnqualität und energetischer Verbesserungen überschreiten. Dabei sind Volumenerweiterungen bis zu maximal 15% der bestehenden oberirdischen Baumasse zulässig. Es gilt das Festsetzungsdatum des erstmaligen Erlasses der Quartiererhaltungszone.

### Art. 16.5 Gestaltung, Einordnung <sup>2)</sup>

Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung und eine gute Gesamtwirkung einschliesslich der Umgebung gewährleisten.

### Art. 16.6 Nutzweise <sup>2)</sup>

Die Quartiererhaltungszonen sind für das Wohnen bestimmt. Es sind nur Gewerbebetriebe mit nicht störenden Auswirkungen zulässig.

#### Art. 16.7 Abbrüche <sup>2)</sup>

Abbrüche sind nur gestattet, sofern durch die entstehende Baulücke das Quartierbild nicht gestört wird oder ein Neu- oder Ersatzbau vorgesehen und seine Realisierung gesichert ist.

#### Art. 16.8 Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone Q4 <sup>2)</sup>

<sup>1</sup> Die Quartiererhaltungszone Q4 kann alternativ zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss Artikel 16.8 Abs. 1 bis 6 überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Quartiererhaltungszone Q4 sowie alle weiteren in Zusammenhang mit dieser Zone stehenden materiellen Bauvorschriften.

<sup>2</sup> Die Sonderbauvorschriften ermöglichen eine Verdichtung nach innen verbunden mit dem Erhalt der vorhandenen Wohn- sowie der städtebaulichen Qualität im Zusammenhang mit der gesamten Quartiererhaltungszone Q4.

<sup>3</sup> Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a) Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.

b) Das Bebauungskonzept ist in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG festzuhalten.

c) Der Gestaltungsplan im Sinne von lit. b darf den Rahmen von Bau- und Zonenordnung und Sonderbauvorschriften nicht überschreiten.

<sup>4</sup> Wo eine zweckmässige und ortsbaulich gute Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese können zeitlich getrennt festgelegt werden.

<sup>5</sup> Grundmasse für die Sonderbauvorschriften und der dazugehörenden Gestaltungspläne in der Quartiererhaltungszone Q4

Gebäude- und Gesamthöhe max. m	16.50
Gebäude- und Gesamtlänge max. m	unbeschränkt
Baummassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.7
Grundabstand allseitig min. m	6.00
Allseitiger Grenzabstand für besondere Gebäude min. m	3.50

<sup>6</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.

#### A4 Zentrumszone Z4

##### Art. 16.9 Zweck <sup>2)</sup>

Die Zentrumszone Z4 dient der Schaffung eines Zentrums für Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für das Embrachertal.

##### Art. 16.10 Grundmasse <sup>2)</sup>

<sup>1</sup> Zone	Z4
Gebäude- und Gesamthöhe max. m	16.50
Gebäuelänge max. m	50.00
Baummassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4.5
Freiflächenziffer min. %	15
Grosser Grundabstand min. m	10.00
Kleiner Grundabstand min. m	5.00
Allseitiger Grenzabstand für besondere Gebäude min. m	3.50

<sup>2</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.

##### Art. 16.11 Geschlossene Überbauung <sup>2)</sup>

<sup>1</sup> Die geschlossene Überbauung ist in der Zentrumszone Z4 zulässig.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die Zugänglichkeit für die öffentlichen Dienste zu den rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen. Die hierfür erforderlichen Durchgänge sind sicherzustellen.

### Art. 16.12 Nutzweise <sup>2)</sup>

<sup>1</sup> Zulässig sind insbesondere Wohnungen, Hotels, Kongress- und Versammlungszentren, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Schulen und Ausbildungsstätten, Gewerbebetriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen sowie öffentliche Einrichtungen.

<sup>2</sup> Der Wohnanteil darf maximal  $\frac{2}{3}$  der zu Wohn- und Arbeitszwecken anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Gebäudes betragen.

<sup>3</sup> Nicht gestattet sind Einkaufszentren im Sinne von § 5 Abs. 1 und 2 BBV II sowie andere verkehrsintensive Einrichtungen.

## B Wohnzonen

### Art. 17 Grundmasse <sup>1)</sup>

<sup>1</sup> Zone	W2A1	W2A2	W2B	WG2*	W3	WG3	W4
Baummassenziffer Hauptgebäude max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	1.4	1.7	2.1	2.2	2.8	2.9	3.5
Zusätzliche Baummassenziffer max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )**	0.20	0.20	0.20	0.20	0.25	0.25	0.30
Freiflächenziffer min.	50%	50%	50%	50%	40%	40%	40%
Gebäudehöhe max. m	6.5	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5	-
Gebäude- und Gesamthöhe max. m	-	-	-	-	-	-	13.5
Firsthöhe max. m	5.0	-	-	-	-	-	-
Grenzabstand:							
- grosser Grundabstand min. m	10.0	10.0	10.0	10.0	14.0	14.0	14.0
- kleiner Grundabstand min. m	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	6.0
Allseitiger Grenzabstand für besondere Gebäude min. m	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5
Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. m	20.0	24.0	24.0	24.0	40.0	40.0	40.0

\*) Bei Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen ist innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gebietes die Einhaltung des Planungswertes mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen.

\*\*) Die zusätzliche Baummassenziffer ist für Wintergärten, verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, vorgesehen (§ 13 lit. c ABV).

<sup>2</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar. <sup>2)</sup>

### Art. 18 Anrechenbares Untergeschoss <sup>1)</sup>

<sup>1</sup> In der Wohnzone W2A1 darf ein Untergeschoss jeweils maximal auf 50% der betreffenden Fassadenlänge sichtbar sein.

<sup>2</sup> In der Wohnzone W2A1 sind Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 2.00 m gegenüber dem gewachsenen Terrain nicht gestattet. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

### Art. 19 ... <sup>4)</sup>

### Art. 20 Bauweise <sup>1)</sup>

In den Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäude- bzw. Gesamtlänge gestattet.

### Art. 21 Gewerbeerlaubnis / Gewerbeerleichterung <sup>1)</sup>

<sup>1</sup> In den Wohnzonen W2A1, W2A2, W2B, W3 und W4 sind neben dem Wohnen nur Betriebe mit nicht störenden Auswirkungen gestattet.

<sup>2</sup> In den im Zonenplan mit einer schwarzen, vertikalen Schraffur gekennzeichneten Bereichen der Wohnzonen und in den Zonen WG2 und WG3 sind Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen gestattet.

<sup>3</sup> In den Zonen WG2 und WG3 gilt für Gebäude mit einem Gewerbeanteil von mindestens einem Drittel aller Geschossflächen nachstehende Gewerbeerleichterung:

	WG2	WG3
Baumassenziffer max. $m^3/m^2$	2.4	3.4
Freiflächenziffer max.	30%	25%

## C Gewerbe- und Industriezonen

### Art. 22 Grundmasse <sup>1)</sup>

<sup>1</sup> Zone	G	IA	IB
Baumassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4.5	5.0	7.0
Freiflächenziffer min.	15%	15%	10%
Gebäudehöhe max. m	10.00		
Gebäude- und Gesamthöhe max. m		16.50	21.50
Allseitiger Grundabstand min. m	5.00	3.50	3.50
Gebäudeabstand bei Bauten auf dem gleichen Grundstück min. m	7.00		
Gebäuelänge max. m	92.00		

<sup>2</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar. <sup>2)</sup>

### Art. 23 Grenzabstand zu anderen Zonen

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

### Art. 24 Bauweise <sup>1)</sup>

In der Zone G ist die geschlossene Überbauung bis zur zonengemässen Gebäuelänge gestattet.

In den Zonen IA und IB ist die geschlossene Überbauung unbeschränkt zulässig.

### Art. 25 Nutzweise

<sup>1</sup> In den Gewerbe- und Industriezonen sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

<sup>2</sup> In der Gewerbezone G sind Logistikbetriebe nicht gestattet. <sup>2)</sup>

<sup>3</sup> In der Zone G sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In den Zonen IA und IB sind auch stark störende Betriebe zugelassen, ausgenommen davon sind die der Empfindlichkeitsstufe III zugeordneten Parzellen oder Parzellenteile. <sup>1)</sup>

<sup>4</sup> In der Gewerbezone G gelten Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen, als stark störend. <sup>2)</sup>

## D Zone für öffentliche Bauten

### Art. 26 Grundmasse

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

## E Erholungszonen

### Art. 27 Erholungszone EA <sup>1)</sup>

<sup>1</sup> Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht. <sup>1)</sup>

<sup>2</sup> Es sind Bauten und Anlagen, die dem Sport sowie dem Betrieb einer Hundeschule dienen zulässig. <sup>1)</sup>

### Art. 28 Erholungszone EB <sup>2)</sup>

<sup>1</sup> Es gilt das vom Gemeinderat erlassene Baureglement für die Gartenanlagen „In der Halde“ / „Im Riet“. <sup>1)</sup>

<sup>2</sup> Es sind Gebäude zulässig, die dem Betrieb der Familiengärten dienen. <sup>1)</sup>

### Art. 28.1 Erholungszone EC <sup>2)</sup>

<sup>1</sup> Es sind Bauten und Anlagen, die dem Spiel- und Freizeitbetrieb dienen zulässig.

<sup>2</sup> Es sind einzelne Bauten und Anlagen gestattet mit maximal den gemäss § 18 BBV II festgelegten Abmessungen.

## III. Weitere Festlegungen

### Art. 29 Arealüberbauung

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen W2B, WG2, W3, WG3, W4 und Z4 zulässig. <sup>1)</sup>

<sup>2</sup> In den Zonen W3, WG3, W4 und Z4 beträgt die Mindestarealfläche 8'000 m<sup>2</sup>, in den Zonen W2B und WG2 4'000 m<sup>2</sup>. <sup>1)</sup>

<sup>3</sup> ... <sup>3)</sup>

<sup>4</sup> Der Baumassenzifferzuschlag beträgt 15% gegenüber der zonengemässen Ziffer.

<sup>5</sup> Für die Abstände innerhalb der Arealüberbauung gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht. Die Gebäude- bzw. Gesamthöhe darf um drei Meter erhöht werden mit Ausnahme der im Zonenplan speziell gekennzeichneten Bereiche der Wohnzone W2B.

Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.<sup>1)</sup>

<sup>6</sup> Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelüberbauung.

#### Art. 29.1 Gestaltungsplanpflicht<sup>2)</sup>

<sup>1</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss den §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden. Wo eine zweckmässige Unterteilung des Gebiets möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese können zeitlich getrennt festgesetzt werden.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Die einzelnen Gestaltungspläne sind auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten.

##### <sup>3</sup> Gebiet Zentrum

Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines qualitätsvollen Zentrums im Gebiet des Bahnhofs mit den folgenden Zielen:

- städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauungen,
- dichte Bauweise,
- eine dem Nachhaltigkeitsprinzip folgende Gebietsentwicklung,
- ausgewogene Nutzungsdurchmischung mit einem angemessenen Wohnanteil,
- publikumsbezogene Nutzungen an Passantenlagen,
- öffentliche Freiräume wie Plätze und Pärke mit besonders guter Gestaltung und zweckmässiger Ausstattung,
- Förderung des nicht motorisierten Verkehrs durch ein attraktives Fuss- und Radwegnetz sowie durch die Nutzung des Angebotes durch den öffentlichen Verkehr,
- zweckmässige Erschliessung der Baufelder unter Beachtung einer haushälterischen Bodennutzung,
- Erstellen eines Mobilitätskonzepts mit Angaben über das Modalsplitziel,
- Sicherstellen von geeigneten Lärmschutzmassnahmen,
- Aufzeigen der Massnahmen, welche sich aus der Störfallvorsorge ergeben.

##### <sup>4</sup> Gebiet Sportanlage Bilg

##### <sup>5</sup> Kernzone Betzentel

### Art. 30 Aussenantennen

<sup>1</sup> Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl zu sichern.

<sup>2</sup> In der Kernzone sind Aussenantennen nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes deutlich überwiegt.

## IV. Ergänzende Vorschriften

### Art. 31 Besondere Gebäude

<sup>1</sup> Für besondere Gebäude im Sinne des PBG gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m. Gegenüber nicht übergeordneten Fuss-, Rad- und Gehwegen (gemäss Anhang der Zugangsnormen, 700.5) ist ein Mindestabstand von 2.00 m einzuhalten.

<sup>2</sup> Besondere Gebäude dürfen auf dem gleichen Grundstück insgesamt 40.00 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen, über 40.00 m<sup>2</sup> nur, sofern 5% der Parzellenfläche nicht überschritten werden. Tiefgaragen dürfen über 40.00 m<sup>2</sup> betragen, sofern sie höchstens 1.00 m aus dem gewachsenen Terrain ragen.

<sup>3</sup> Besondere Gebäude gemäss PBG und Art. 31 Abs. 2 BZO sind nicht an die Baumassenziffer anrechenbar. <sup>1)</sup>

<sup>4</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen besondere Gebäude seitlich und rückwärtig an die Grenze gestellt werden. <sup>1)</sup>

### Art. 32 ... <sup>3)</sup>

#### Art. 32.1 Begrünung von Flachdächern <sup>2)</sup>

Flachdächer, soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, sind extensiv zu begrünen.

### Art. 33 ... <sup>3)</sup>

#### Art. 33.1 Ergänzende Bestimmungen zu den Abstandsregelungen <sup>5)</sup>

<sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete, längere Gebäudeseite. Im Zweifelsfall bestimmt der Bauausschuss die massgebende Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

<sup>2</sup> Der kleine Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge um ein Fünftel der Mehrlänge zu erhöhen.

Für die Gebäudeseite, welche gegenüber dem grossen Grundabstand (Abs. 1) liegt, ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten. <sup>1)</sup>

<sup>3</sup> Der grosse Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 20.00 m Länge um ein Fünftel der Mehrlänge zu erhöhen.

#### Art. 33.2 Grenzbau <sup>2)</sup>

Der Grenzbau für Hauptgebäude ist nur gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird und die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt.

#### Art. 34 Strassen- und Wegabstand von unterirdischen Gebäuden <sup>1)</sup>

Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 3.50 m gegenüber kommunalen Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen einzuhalten.

#### Art. 34.1 Gebäudehöhe <sup>2)</sup>

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

#### Art. 35 Gärten, Spiel- und Ruheflächen

Die Pflanzgärten, Spiel- und Ruheflächen müssen für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen mindestens 15% der Grundstücksfläche betragen. Sie sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

#### Art. 36 Ideelle Immissionen <sup>2)</sup>

In den Quartiererhaltungszonen und in den Wohnzonen sind sexgewerbliche Salons, Einrichtungen für die Sterbebegleitung, Glücksspielbetriebe oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet.

## V. Inkrafttreten <sup>1)</sup>

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

<sup>1)</sup> Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. September 2016.

<sup>2)</sup> Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. September 2016.

<sup>3)</sup> Aufgehoben durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. September 2016.

<sup>4)</sup> Neu in Art. 33.1 geregelt.

<sup>5)</sup> Vormalig Art. 19 "Abstände".