

Gemeinde Feuerthalen

Bau- und Zonenordnung

22. September 1995 / 29. November 1996

Verwendete Abkürzungen

PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7. Sept. 1975
ABV	Allgemeine Bauverordnung vom 22. Juni 1977
BBV I	Besondere Bauverordnung I vom 6. Mai 1981
BBV II	Besondere Bauverordnung II vom 26. August 1981
BRV	Verordnung über die Organisation und den Geschäftsgang der Baurekurskommission vom 20. Juli 1977
BVV	Bauverfahrensverordnung vom 19. April 1978
QPV	Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978
SAV	Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978
VSV	Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983
ZGN	Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) vom 9. Dezember 1987
NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977
RSK	Reglement für die Sachverständigenkommission vom 31. Aug. 1977 (in Fragen des Natur- und Heimatschutzes)
WWG	Wasserwirtschaftsgesetz vom 2. Juni 1991
VBB	Verordnung über den baulichen Brandschutz vom 18. August 1993
USG	Umweltschutzgesetz vom 7. Oktober 1983
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch

Das Planungs- und Baugesetz sowie die zugehörigen Verordnungen können bei der Staatskanzlei, 8090 Zürich, bezogen werden

Gliederung der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Feuerthalen:

Linke Seiten	Rechte Seiten
Bau- und Zonenordnung	<i>Hinweise Den Hinweisen kommt keinerlei rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie dienen der Erläuterung und wollen Zusammenhänge aufzeigen. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</i>

	Art.
I. Zonen, Zonenplan und Empfindlichkeitsstufen	
Zonen und Empfindlichkeitsstufen	1
Zonenplan/Ergänzungspläne	2
II. Bestimmungen für die Bauzonen	
A. Kernzonen	
Um- und Ersatzbauten	3
Neubauten	4
Gestaltungsdetails für Um-, Ersatz- und Neubauten	5
Abbrüche	6
Nutzweise	7
Bauweise	8
B. Wohnzonen	
1. Allgemeine Bestimmungen	
Grundwerte	9
Grosser Grundabstand	10
Mehrlängenzuschlag	11
Besondere Gebäude, Grösse und Abstände	12
Dachformen	13
Freilegung von Untergeschossen	14
2. Bestimmungen für die einzelnen Zonen	
Bauweise	15
Nutzweise	16
Gewerbeerleichterung	17
Arealüberbauungen	18
Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten	19
C. Gewerbezone/Industriezone	
Nutzweise, Einwirkungen	20
Grundwerte	21
Bauweise	22
D. Zone für öffentliche Bauten	
Grundwerte	23
Bauweise	24
E. Erholungszonen	
Nutzweise	25
Grundwerte	26
Grenzabstände	27

	Art.
III. Weitere materielle Bestimmungen	
Fahrzeugabstellplätze, Grundbedarf, Plafonierung, Bruchteile von Abstellplätzen	28
Abstellplätze für Kinderwagen und Zweiräder bei Mehrfamilienhäuser und Betrieben	29
Spiel- und Ruheflächen	30
Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinie	31
Abstände bei fehlender Baulinie	32
Gebiete mit besonderen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte	33
IV. Schlussbestimmungen	
Inkrafttreten	34
Anhang	
Anhang 1	
Gebiete in denen die Erstellung der maximal zulässigen Parkplätze auf den Grundbedarf beschränkt ist (Art. 28 Abs. 3 BZO)	
Anhang 2	
Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen gemäss SAV § 14ff	
Anhang 3	
Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen gemäss EG ZGB § 169ff	

Die Gemeinde Feuerthalen erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) 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.

Den Hinweisen kommt keinerlei rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie dienen der Erläuterung und wollen Zusammenhänge aufzeigen. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

I. Zonen, Zonenplan und Empfindlichkeitsstufen

Zonen und Empfindlichkeitsstufen

Art. 1

Das Gemeindegebiet ist, soweit es sich nicht um Wald handelt oder nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugewiesen:

1. Bauzonen		ES
a) Kernzonen		
- Kernzone A	KA	III
- Kernzone B	KB	
• "Langwiesen"		III
• "Reformierte Kirche"		II
b) Wohnzonen		
- Wohnzone	W/1.2	II
- Wohnzone	W/1.6	II
- Wohnzone	W/2.0	II
- Wohnzone	W/2.5	II
- Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung	WG/2.0	III
- Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung	WG/2.5	III
c) Gewerbezone/Industriezone		
- Gewerbezone	G/3.5	III
- Industriezone	I/5.0	III
d) Zone für öffentliche Bauten	öB	*)
e) Erholungszone		
- Erholungszone a (Familiengärten)	Ea	III
- Erholungszone b (Campingplatz/ Strandbad)	Eb	III
2. Weitere Zonen		
a) Freihaltezone	F	-
b) Reservezone	R	-

*) differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

Zonen

a) Bauzonen: Die möglichen Bauzonenarten sind in § 48 PBG bestimmt.

b) Weitere Zonen:

- Erholungszone und Freihaltezone (kommunal):

Die Auswirkungen und zulässigen Nutzungen ergeben sich direkt aus der Richtplanung sowie aus §§ 62 ff PBG in Verbindung mit § 40 PBG. Die Gemeinde erlässt nur Bauvorschriften für die Erholungszone.

- Reservezone: Die Auswirkungen und zulässigen Nutzungen ergeben sich aus der Richtplanung und aus § 65 PBG. Die Reservezonen dienen der langfristigen Siedlungsentwicklung. Das Bauen in Reservezonen ist nur in Spezialfällen möglich.

Empfindlichkeitsstufen

Den Bauzonen müssen gemäss Art. 44 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet werden:

Belastungsgrenzwerte für Strassen- und Eisenbahnlärm gemäss Anhang 3 bzw. 4 der eidg. Lärmschutzverordnung:

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Planungswerte (PW) gelten bei neu eingezonten bzw. noch nicht groberschlossenen Bauzonen

Immissionsgrenzwerte (IGW) gelten innerhalb bestehenden und groberschlossenen Bauzonen

Alarmwerte (AW) dürfen in keiner Bauzone überschritten werden, ansonsten muss mit möglichst rascher Sanierung der IGW erreicht werden (Alarmwert; Dringlichkeitskriterium für Sanierung)

Die bautechnischen Anforderungen an Gebäude mit lärmempfindlicher oder lärmverursachender Nutzung sind in SIA 181 erläutert.

Zonenplan	<p>Art. 2</p> <p>1 Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend. Ein in kleinerem Massstab erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.</p>
Ergänzungspläne	<p>2 Die Wald- und Gewässerabstandslinien sind in Ergänzungsplänen 1:500/1:1000 bzw. 1:2500 dargestellt. Diese Ergänzungspläne gehen dem allgemeinen Zonenplan vor.</p>

Ergänzungspläne	<p><i>Innerhalb der Bauzonen sind für die oberirdischen Gebäude die in den Ergänzungsplänen festgelegten Wald- und Gewässerabstandslinien (§66 und 67 PBG) massgebend. Ausserhalb der Bauzonen beträgt der Abstand von der forstwirtschaftlichen Waldgrenze 30 m (§ 262 PBG), von Gewässern 5 m (§21 WWG)</i></p> <p><i>Der allgemeine Zonenplan und die Ergänzungspläne können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Ihre Wiedergabe im Anhang zur Bau- und Zonenordnung ist ohne Rechtsverbindlichkeit.</i></p>
-----------------	--

II. Bestimmungen für die Bauzonen

A. Kernzonen

Um- und Ersatzbauten	<p>Art. 3</p> <p>1 Bestehende Gebäude herkömmlicher Art dürfen im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>2 Abweichungen gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild sind gestattet, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus und des Ortsbildes dienen.</p> <p>3 Untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Lage des Gebäudes sowie des bisherigen Gebäudeprofils können im Interesse des Ortsbildes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit bewilligt werden, sofern sie mit dem Ortsbildschutz vereinbar sind.</p> <p>4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p>
Neubauten	<p>Art. 4</p> <p>1 Neubauten sind nur unter folgenden Bedingungen zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Gute Anpassung an die bestehende Umgebung, insbesondere durch Stellung und kubische Gestaltung der Baute. b) Sorgfältige architektonische Durchbildung des Baukörpers.

Kernzone	<p><i>Allgemein:</i></p> <p><i>Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Schutz von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskernes und dessen Umgebung. Insbesondere sollen durch Stellung und kubische Gliederung der Bauten sowie durch Übernahme der ortsüblichen Umgebungsgestaltung Massstab und Gliederung des Dorfkernes gewahrt werden.</i></p> <p><i>Die Bauten und Nutzung der drei Kernzonengebiete weisen unterschiedliche Strukturen auf.</i></p>
"Feuerthalen:" Kernzone A	<p><i>Schutzwürdiges Ortsbild von regionaler Bedeutung, rheinlinksseitiger Brückenkopf, Hangsiedlung mit Gassencharakter, eher städtisches Erscheinungsbild. Baubewilligungspflichtige Vorhaben innerhalb der Kernzone "Feuerthalen" sind der kantonalen Baudirektion im Sinne von §27 NHV anzuzeigen.</i></p>
"Reformierte Kirche" Kernzone B	<p><i>Dorfkern mit ausschliesslich nicht störender Wohn- und Gewerbenutzung.</i></p>
"Langwiesen" Kernzone B	<p><i>Dorfkern mit gemischter Wohn- und Gewerbenutzung (Wohnen, Gewerbe wie Büro, Handwerksbetriebe, Landwirtschaft etc.).</i></p> <p><i>Bei allen Bauvorhaben in einer Kernzone wird 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.</i></p>

Grundmasse 2 Es gelten folgende Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:

	KA	KB
- Kleiner Grenzabstand	3.5 m	3.5 m
- Grosser Grenzabstand	6.0 m	6.0 m
- Gebäudehöhe	7.5m	7.5 m
- Firsthöhe	7.0m	6.0 m
- Gebäudelänge/Gesamtlänge	40.0m	30.0 m

Aufteilung der zulässigen Nutzung 3 Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhe frei.

Grosser Grenzabstand 4 Der grosse Grenzabstand gilt für die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche an Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen.

Gestaltungsdetails für Um-, Ersatz- und Neubauten

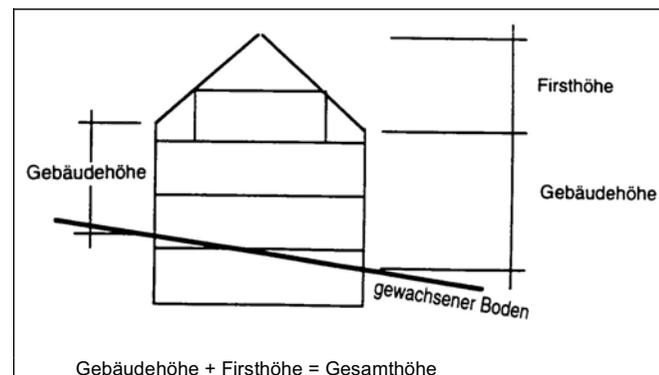
Fassaden

Art. 5

- Materialien 1 Die Fassaden sind in herkömmlich wirkenden Materialien auszuführen. Bei Renovationen sind nach Möglichkeit die ursprünglichen Materialien zu verwenden.
- 2 Wo die bauliche Umgebung dies erfordert sowie Art und Charakter der Umbaute es rechtfertigen und gestatten, ist die Fachwerkbauweise wieder herzustellen.
- Balkone 3 Balkone dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausreichen. Die Brüstungen sind in senkrechter Anordnung aus herkömmlichem Material zu konstruieren.
- Fenster 4 In der Kernzone KA haben Fenster hochrechteckige Formen aufzuweisen und sind mit einer Sprossenteilung zu versehen. Reihenfenster und Schaufenster sind klein zu halten und in Anpassung an die übrigen Fenster mit vertikalen Pfosten zu unterteilen und zu gliedern.
In allen Kernzonen haben die Grösse und Verteilung der Fenster in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.
- Türen/Fensterläden 5 Türen und Fensterläden sind in Form, Material und Gestaltung auf die Fenster, die Holzteile und die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen.
- Aussentrepfen 6 Aussentrepfen sind in herkömmlich wirkenden Formen und Materialien auszuführen, wie z.B. Holz, Sandstein oder Kunstsandstein.

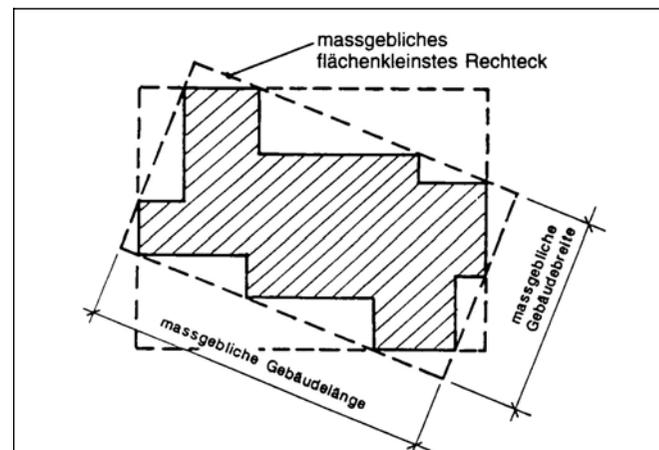
Gebäude- und Firsthöhe

§278ff PBG und §29 ABV



Gebäude- / Gesamtlänge

§286 PBG und §28 ABV



Gestaltungsdetails

Die Gestaltungsdetails - als materielle Bauvorschriften - gelten auch für Veränderungen an Bauten und Anlagen, die keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen.

Fassaden

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.

- Farbgestaltung 7 Mauerwerk ist zu verputzen und in hellen Farbtönen zu halten. Riegelwerk ist in herkömmlichen Farbtönen zu halten. Bretterverschalungen sind roh zu belassen oder mit lasierenden Anstrichen in herkömmlichem Farbton zu halten.

Dächer

- Dachneigung 8 Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von 36°-45° alter Teilung zulässig, wobei im untersten Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet sind. Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind Pultdächer zulässig.
- Bedachungs-material 9 Die Dächer sind mit rot bis braunen Tonziegeln und, wo Art und Stellung des Gebäudes dies rechtfertigen, mit Biberschwanzziegeln einzudecken.
- Dachvorsprünge 10 Das Dach ist allseitig vorspringend zu gestalten. Die Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.
- Dachaufbauten 11 Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses können in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben bewilligt werden, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören sowie ansprechend gestaltet und gut verteilt sind. Front und Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Für Dachaufbauten soll dasselbe Bedachungsmaterial verwendet werden wie für das Hauptdach. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

Für Dachaufbauten gelten folgende maximalen Masse:

	KA	KB
- Gesamtbreite aller Aufbauten der betreffenden Fassadenlänge:	1/4 ¹⁾	1/3
- Frontfläche von Giebellukarnen	2.5 m ²	3.0 m ²
- Frontfläche von Schleppgauben	1.2 m ²	1.5 m ²
- Fronthöhe von Schleppgauben	0.8 m	1.2 m

1) Bei Gebäuden innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Bereiches dürfen rheinseitige Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als 1/6 der betreffenden Fassadenlänge sein.

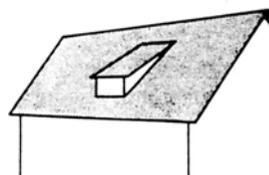
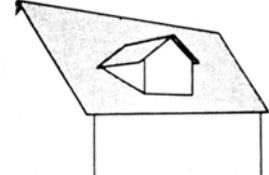
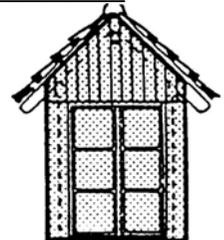
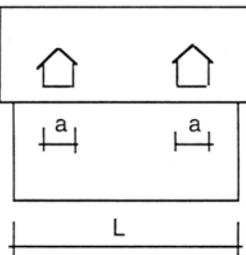
- Dachflächenfenster und Dacheinschnitte 12 Vereinzelte Dachflächenfenster von max. 0.30 m² Glasfläche sind gestattet. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Dächer

Die Dachlandschaft prägt den Charakter eines Dorfes. Die Dachformen alter und neuer Gebäude müssen miteinander harmonieren. Verkürzte und fehlende Dachvorsprünge stören die Dachlandschaft. Dacheinschnitte und grosse Dachflächenfenster zerlöchern die gut erhaltenen Dachflächen und sind deshalb nicht erwünscht. Dachaufbauten sind zur Belichtung der grossvolumigen Dachräume in Form von Giebellukarnen und Schleppgauben erlaubt. Dachrinnen sind so einfach wie möglich zu konstruieren. Als Bedachungsmaterial sind in der Regel Biberschwanz-, Falz- oder Muldenziegel zu verwenden. Andere Bedachungsmaterialien haben sich in Struktur und Farbe der Umgebung anzupassen.

- Dachaufbauten PBG § 292
- Besondere Gebäude (Definition) PBG §§ 273+288

Dachaufbauten

<i>Formen</i>	<i>Schleppgauben</i> 	<i>Giebellukarnen</i> 
<i>Frontfläche</i>	<i>Schleppgauben</i> 	<i>Giebellukarnen</i> 
<i>zulässige Breite (a)</i>		<p>Summe a =</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 1/4L in der Zone KA ¹⁾ - max 1/3L in der Zone KB <p>1) max. 1/6L für rheinseitige Dachaufbauten innerhalb des im Zonenplan speziell bezeichneten Bereiches</p>

Umgebung

- Terrainhöhe 13 Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, wie dies der herkömmlichen Bauweise entspricht. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Änderungen vorzunehmen.
 - Gestaltung 14 Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.
 - Bepflanzung 15 Es sind einheimische, standortgerechte Baumarten zu verwenden.
 - Garagen/Autoabstellplätze 16 Garagen und Autoabstellplätze sind möglichst unauffällig ins Ortsbild einzugliedern.
 - Reklame 17 Es sind nur unaufdringliche Werbeformen, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen, zulässig.
- Energiegewinnungsanlagen 18 Energiegewinnungsanlagen an Bauten und Anlagen sind gestattet, sofern sie sich einwandfrei einordnen und weder das Orts- noch das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Abbrüche

Art. 6

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

Nutzweise

Art. 7

1 In den Kernzonen KA und KB "Langwiesen" sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

2 In der Kernzone KB "Reformierte Kirche" sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und nicht störende Betriebe zulässig.

Bauweise

Art. 8

Die geschlossene Ueberbauung ist bis zur zulässigen Gesamtlänge zulässig.

Umgebung

Die Umgebung der Bauten prägt das Ortsbild entscheidend. Ein wichtiges Element der traditionellen Umgebungsgestaltung sind die Vorgärten. Es ist ihnen daher besondere Bedeutung zu schenken.

Abbrüche

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.

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
- Empfindlichkeitsstufen LSV Art. 43
- Industrie- und Gewerbelärm LSV Anhang 6

B. Wohnzonen

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 9

Grundwerte

1 Es gelten die folgenden Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:

	W/1.2	W/1.6	W/2.0	WG/2.0	W/2.5	WG/2.5
-Baumassenziffer (m3/m2) für Hauptgebäude	1.2	1.6	2.0	2.0	2.5	2.5
-Kleiner Grundabstand (m)	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0
-Grosser Grundabstand (m)	8.0	8.0	10.0	10.0	10.0	10.0
-Gebäudehöhe (m)	6.5	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5
-Firsthöhe (m)	5.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0
-Gebäuelänge/ Gesamtlänge (m)	20.0	25.0	30.0	30.0	40.0	40.0

2 Auf dem Bahnareal Feuerthalen gilt für Bauten eine maximale Gesamthöhe von 12.5 m (Gebäude- und Firsthöhe).

3 Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhe frei.

Art.10

Grosser Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt für diejenige Gebäudeseite, die die grösste Fensterfläche an Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen aufweist.

Art.11

Mehrlängenzuschlag

Gegenüber Fassaden, deren Länge 15 m übersteigt, sind die Grundabstände um einen Viertel der Mehrlänge zu vergrössern. Beim grossen Grundabstand ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten.

Besondere Gebäude

Grösse und Abstände

Art. 12

1 Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG dürfen bis zu 8% der massgeblichen Grundfläche zusätzlich zur zonengemässen Baumassenziffer für Hauptgebäude erstellt werden. Das übersteigende Mass wird der Baumassenziffer angerechnet.

2 Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG haben einen Grenzabstand von minimal 3.5 m einzuhalten.

Wohnzonen

Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Sie charakterisieren die Zonenart. Von der Regelbauweise können nur Überbauungen nach Sonderbauvorschriften, Gestaltungsplänen oder Arealüberbauungen abweichen.

Die Messweise wird im PBG und den dazugehörigen Verordnungen geregelt.

Baumassenziffer

PBG § 258, ABV § 12 (Skizze aus Anhang zur ABV)

Berechnung der Baumassenziffer (BZ)

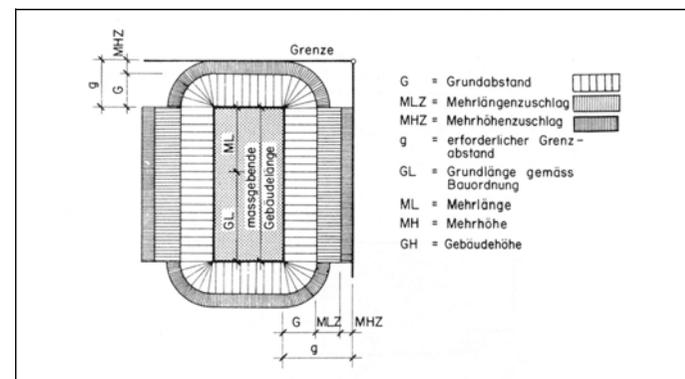
Witterungsbereich

Baumassenziffer = $\frac{\text{oberirdische Baumasse BM}}{\text{massgebliche Grundfläche GF}}$

BZ = $\frac{\text{Länge L} \times \text{Breite B} \times \text{Höhe H}}{\text{GF}}$

Grenz- und Gebäudeabstand

PBG §§ 260ff, ABV §§ 21-26 (Skizze aus Anhang zur ABV)



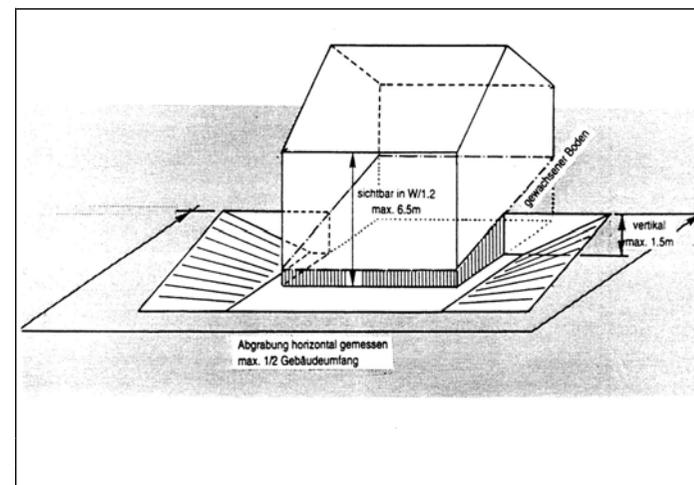
Grosser Grundabstand

Aus Besonnungsgründen wird für die nach Süden oder Westen orientierte Fassade ein grosser Grundabstand vorgesehen. Wenn eine Fassade die Grundlänge von 15 m überschreitet, werden im Interesse der Nachbarn erhöhte Grenzabstände verlangt.

Dachformen	<p>Art. 13</p> <p>1 Es sind nur Schrägdächer zulässig. Zur Anpassung an bestehende Dachformen und somit im Interesse eines einheitlichen Quartierbildes sind Flachdächer zulässig.</p> <p>2 Für Gebäude mit einer grössten Höhe von 4 m und einer Grundfläche bis zu 40 m² sind Flachdächer gestattet, sofern ihr Charakter und ihre bauliche Umgebung dies erlaubt.</p>
Freilegung von Untergeschossen	<p>Art. 14</p> <p>1 In allen Wohnzonen ist das Freilegen von Untergeschossen nur bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Derartige Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.</p> <p>2 In der Wohnzone W/1.2 dürfen Abgrabungen nur soweit erfolgen, als dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe von 6.5 m sichtbar wird.</p> <p>3 Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Kellerzugänge, Hauszugänge sowie Einfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p>
2. Bestimmungen für die einzelnen Zonen	
Bauweise	<p>Art. 15</p> <p>1 In der Zone W/1.2 sind die Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.</p> <p>2 In allen übrigen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur zulässigen Gesamtlänge erlaubt.</p>
Nutzweise	<p>Art. 16</p> <p>1 In allen Wohnzonen sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig. Die Hälfte von der Baueingabe erfassten Geschossflächen müssen jedoch der Wohnnutzung dienen.</p> <p>2 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind auch mässig störende Betriebe zulässig.</p>

Dachformen	<p>Um eine gestalterisch befriedigende Gesamtwirkung zu erreichen, sind einheitliche Dachformen erwünscht. Für untergeordnete Gebäudeteile und besondere Gebäude sind Erleichterungen möglich. Direkt an die Kernzone anschliessende Wohnbauten sind in Anlehnung an die herkömmliche Baustruktur zu gestalten.</p> <p>- Dachaufbauten PBG § 292 - Dachgeschosse PBG § 277</p>
------------	--

Freilegung von Untergeschossen	<p>Da die Baumassenziffer nur den oberirdisch umbauten Raum definiert, wird die Freilegung von Untergeschossen separat geregelt, um unerwünschte Abgrabungen zu vermeiden.</p> <p>- Untergeschosse PBG § 275 - Anrechenbarkeit PBG § 276 - Erscheinung PBG § 293 - Gewachsener Boden ABV § 5</p>
--------------------------------	--



Bauweise	<p>Gemäss §286 PBG muss die geschlossene Überbauung in der BZO ausdrücklich erlaubt werden. Ansonsten ist die offene Überbauung vorgeschrieben.</p> <p>- Die offene und geschlossene Überbauung PBG § 286</p>
----------	---

Nutzweise	<p>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.</p> <p>- Zulässige Immissionen PBG §§ 226+227 - Empfindlichkeitsstufen LSV Art. 43 - Industrie- und Gewerbelärm LSV Anhang 6</p>
-----------	---

Gewerbe- erleichterung	<p>Art. 17 Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung gelten folgende Erleichterungen:</p> <p>a) Die Baumassenziffer für Hauptgebäude darf um maximal 1/5 der Grundziffer erhöht werden.</p> <p>b) Der Grenzabstand kann für Gebäudeteile mit einer grössten Höhe von 4.5 m auf 3.5 m reduziert werden, wobei jedoch gegenüber Parzellen in Wohnzonen die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 9-11 einzuhalten sind.</p>
Arealüber- bauungen	<p>Art. 18</p> <p>¹ Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen ausser in der Zone W/1.2 zulässig.</p> <p>² Die Arealfläche muss mindestens 4000 m² betragen.</p> <p>³ Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauungen sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.</p> <p>⁴ Die Baumassenziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um max. 1/10 erhöht werden.</p> <p>⁵ Die zonengemässe Gebäudelänge kann überschritten werden.</p> <p>⁶ In den Zonen W/1.6, W/2.0 und WG/2.0 kann die Gebäudehöhe auf 10.5m erhöht werden, wenn kein Untergeschoss über dem gestalteten Terrain in Erscheinung tritt.</p> <p>⁷ Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn</p> <p>a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten oder</p> <p>b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.</p>
Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungs- arten	<p>Art. 19 Terrassenhäuser und ähnliche Ueberbauungen sind nur in den Zonen W/1.6 und W/2.0 im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.</p>

*Arealüber-
bauung*

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

- Zulässigkeit PBG § 69
- Begriff und Messweise der Arealfläche ABV §§ 8ff
- Anforderungen an Bauten und Anlagen PBG § 71
- Sicherungen PBG § 73
- Min. Grenzabstand 3.5m PBG § 270
- Min. Gebäudeabstand 7.0m PBG § 271

Terrassenhäuser

Terrassen- und ähnliche Überbauungen PBG § 77

C. Industrie- und Gewerbezone

Nutzweise/
Einwirkungen

Art. 20

1 In der Industriezone und der Gewerbezone sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

2 Stark störende Betriebe sind nicht zulässig.

Grundwerte

Art. 21

1 Es gelten folgende Grundmasse:

	Gewerbezone	Industriezone
- Baumassenziffer (m3/m2)	3.5	5
- Freiflächenziffer	10%	10%
- Gesamthöhe max. (m)	10.5	12.5
- Grundabstand min. (m)	3.5	3.5

2 Die Gesamthöhe von Gebäuden gemäss Abs. 1 dürfen in der Gewerbezone Chüngelibach eine horizontale Ebene auf 452.00 m.ü.M. nicht überragen.

3 Unabdingbare technische Aufbauten können in begründeten Fällen und wenn sie nur punktuell in Erscheinung treten, die zulässige Gesamthöhe bis maximal 2.0 m übersteigen.

4 Gegenüber Parzellen in Wohnzonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände samt Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlägen der entsprechenden Wohnzone einzuhalten.

5 Das Bauen an die Grundstücksgrenze ist im Rahmen von § 287 PBG, jedoch nicht gegenüber anderen Zonen, gestattet.

Bauweise

Art. 22

Innerhalb der Gewerbe- und Industriezonen ist die geschlossene Bauweise zulässig und die Bautiefe nicht beschränkt.

Nutzweise

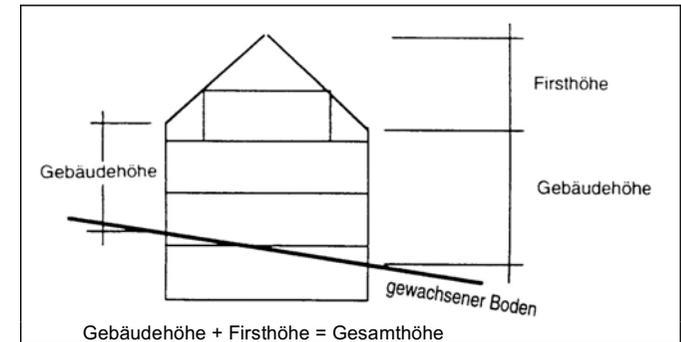
Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

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

- Zulässigkeit PBG § 56
- Schutz gegen Einwirkungen PBG § 57
- Zulässige Immissionen PBG §§ 226+227
- Empfindlichkeitsstufen LSV Art. 43
- Industrie- und Gewerbelärm LSV Anhang 6

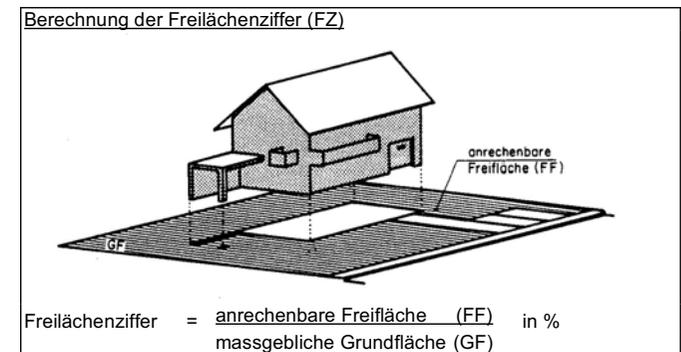
Gebäude-
und Firsthöhe

§§ 278ff PBG und § 29 ABV



Freiflächenziffer

PBG § 257, ABV § 11 (Skizze aus Anhang zur ABV)



D. Zone für öffentliche Bauten

Grundwerte	Art. 23
	1 Es gelten folgende Grundmasse: <ul style="list-style-type: none"> - Gebäudehöhe max. (m) 11.4 - Firsthöhe max. (m) 7.0 - Grundabstand min. (m) 3.5 <p>2 Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der entsprechenden Zone einzuhalten.</p>
Bauweise	Art. 24 Die geschlossene Ueberbauung ist erlaubt.

E. Erholungszone

Nutzweise	Art. 25
	1 In der Erholungszone Ea sind Garten- und Gerätehäuschen sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig. 2 In der Erholungszone Eb sind Gebäude und Anlagen zulässig, sofern sie für den Betrieb der Strandbadanlage und den Campingplatz notwendig sind und sich gut in die Umgebung einordnen.
Grundwerte	Art. 26
	1 In der Erholungszone Ea gelten folgende Grundmasse: <ul style="list-style-type: none"> - Gebäudegrundfläche max. (m2) 10.0 - Gesamthöhe max. (m) 3.0 <p>2 In der Erholungszone Eb gelten folgende Grundmasse: <ul style="list-style-type: none"> - Gebäudehöhe max. (m) 4.0 - Firsthöhe max. (m) 3.0 - Grundabstand min. (m) 3.5 </p>
Grenzabstände	Art. 27 Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der entsprechenden Zone einzuhalten.

<i>Zone für öffentliche Bauten</i>	<i>Ausser den in der Bauordnung festgelegten Grundwerten gelten die kantonalrechtliche Vorschriften:</i>
<i>Grundwerte</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Zone für öffentliche Bauten PBG § 60 - Mehrhöhenzuschlag PBG § 260 und ABV § 26 - Abstand von Verkehrsanlagen PBG §§ 264-267 - Grenzabstände von Nachbargrundstücken PBG §§ 269 + 270 - Geschosse PBG §§ 275 + 276 - Gebäudehöhe PBG §§ 278 - 280 und ABV § 29 - Firsthöhe PBG § 281 und ABV Anhang - Erscheinung von Untergeschossen PBG § 293

<i>Erholungszone</i>	<i>In der Erholungszone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche in der Richtplanung vorgesehen sind.</i>
<i>Nutzweise</i>	<i>- Nutzweise PBG §§ 61+62</i>

<i>Grundwerte</i>	<i>Kantonalrechtliche Vorschriften:</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Grenzabstand PBG § 270 - Gebäudeabstand PBG § 271 - Geschosse PBG §§ 275+276 - Firsthöhe PBG § 281 und ABV Anhang - Erscheinung von Untergeschossen PBG § 293

III. Weitere materielle Bestimmungen

Art. 28

Fahrzeug-abstellplätze

- Grundbedarf

1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (AP) sind zu erstellen:
 a) 1 AP pro Wohnung mit weniger als 4 Zimmern
 b) 2 AP pro Wohnung mit 4 und mehr Zimmern.
 Pro 4 Wohnungen ist zusätzlich ein Besucherabstellplatz zu erstellen.

2 In den anderen Fällen von Grundstücknutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach der Wegleitung der Baudirektion zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes.

- Plafonierung

3 In den im Anhang dieser Bauordnung speziell bezeichneten Gebieten dürfen über den Grundbedarf hinaus keine zusätzlichen Parkplätze erstellt werden.

- Bruchteile von Abstellplätzen

4 Bruchteile von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind am Schluss der Berechnung aufzurunden.

Art. 29

Abstellplätze für Kinderwagen und Zweiräder bei Mehrfamilienhäuser

1 Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse und möglichst ebenerdig zugängliche Abstellräume vorzusehen.
 a) Für Kinderwagen und Velos in der Nähe des Treppenhauses.
 b) Für Motorfahräder und Motorräder in der Nähe der Garagen.

Abstellplätze für Zweiräder bei Betrieben

2 Bei Verkaufsgeschäften, Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ist ein Zweiradabstellplatz pro Autoabstellplatz zu erstellen. Wenn es die örtlichen Verhältnisse zulassen, sind die Zweiradabstellplätze gegen Witterungseinflüsse zu schützen.

Art. 30

Spiel- und Ruheflächen

1 Die Pflicht, Spiel- und Ruheflächen auszugestalten, gilt bei Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern sowie Terrassenhäusern und ähnlichen Überbauungsarten mit 4 und mehr Wohnungen.

2 Die Spiel- und Ruheflächen müssen mindestens 10% der massgeblichen Grundfläche betragen.

Fahrzeug-abstellplätze

Die kantonale Baudirektion hat eine Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes herausgegeben. Demzufolge wird die erforderliche Abstellplatzzahl für andere Fälle von Grundstücknutzungen (Art. 28 Abs. 2, BZO) gemäss der nachfolgenden Tabelle berechnet.

Auszug aus der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes, herausgegeben von der Baudirektion im Juni 1990:

Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden	Tabelle 1: Normbedarf
Verkaufsgeschäfte			
Lebensmittel	1 PP/ 100 m2 BGF, jedoch mind. 0.5 PP/ A	1 PP/ 40 m2 BGF (2)	
Nicht-Lebensmittel		1 PP/ 100 m2 BGF (2)	
Gastbetriebe			
Restaurant, Café	1 PP/ 40 Sitzplätze	1 PP/ 6 Sitzplätze	
Konferenzräume, Säle		1 PP/ 10 Sitzplätze	
Hotel	1 PP/ 7 Zimmer	1 PP/ 2 Zimmer	
Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie			
publikumsintensive	1 PP/ 80 m2 BGF, jedoch mind. 0.5 PP/ A	1 PP/ 50 m2 BGF (3)	
publikumsorientierte		1 PP/ 100 m2 BGF (4)	
nicht publikumsorientiert		1 PP/ 300 m2 BGF (5)	
industrielle Fabrikation	1 PP/ 150 m2 BGF, jedoch mind. 0.5 PP/ A	(1)	
Spezialnutzungen			
Kino, Kuststätten, Saalbauten, Schulen, Krankenhäuser, Sportanlagen, Alters- und Pflegeheime, Alterssiedlungen, etc.	(1)	(1)	

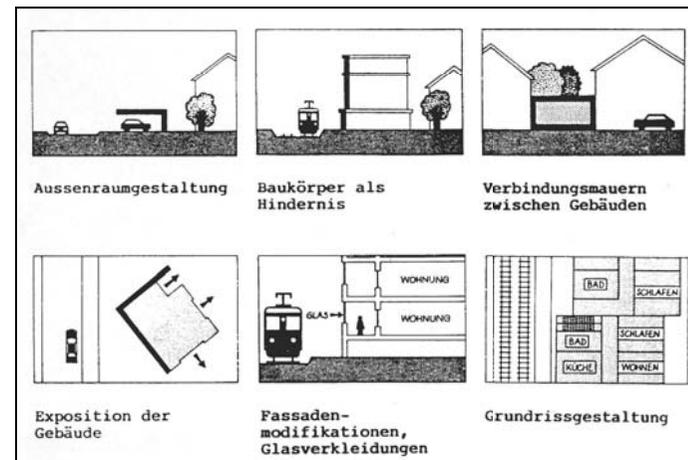
(1) Werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund SN 640 601 a)
 (2) Güterumschlag separat
 (3) z.B. Schalterbetriebe (Antelle von Banken, Poststellen,...)
 (4) z.B. Praxen, Coffeur, Reisebüro
 (5) z.B. reine Büroflächen

Bruchteile über 0,5 sind aufzurunden
 A = Arbeitsplatz
 BGF = Bruttogeschossfläche
 PP = Personwagen-Abstellplatz (Parkplatz)

- Art. 31**
 Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinie
 Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der Gebäudehöhe nicht massgebend.
- Art. 32**
 Abstände bei fehlender Bau- linie
 Für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG gilt gegenüber kommunalen Wegen und Strassen ohne Verkehrsbaulinien ein minimaler Strassenabstand von 3.5m.
- Art. 33**
 Gebiete mit besonderen Mass- nahmen zur Ein- haltung der Planungswerte
 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind für neue Ge- bäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bau- liche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung zu realisieren.

Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinie
 Bei geringem Abstand von Verkehrsbaulinien wird anstelle der Masse in der Bauordnung die zulässige Gebäudehöhe aufgrund des Baulinienabstandes gemäss §279 Abs.2 PBG bestimmt. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird dieser Fall ausgeschlossen.

Gebiete mit besonderen Mass- nahmen zur Ein- haltung der Planungswerte
 Bei Neueinzonungen sind gemäss Art. 29 LSV die Planungs- werte (PW) einzuhalten. Massnahmenbeispiele aus der Broschüre "Lärmschutz und Raumplanung", herausgegeben vom Bundesamt für Umwelt- schutz und Bundesamt für Raumplanung:



Der Bauherr hat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, mit einem Lärmgutachten nachzuweisen, mit welchen baulichen, ge- stalterischen oder planerischen Massnahmen die PW eingehalten werden. In der Gemeinde Feuerthalen betrifft dies:

- das neu eingezonte Gebiet Horaa südlich der Zürcherstrasse
- das neu eingezonte Gebiet beim Bahnhof Feuerthalen

Aus lärmtechnischer und ortsbaulicher Sicht wurde für das Ge- biet beim Bahnhof Feuerthalen zusätzlich eine Gestaltungsplan- pflicht festgelegt.

IV. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 34
Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Gleichzeitig wird die Bauordnung samt Zonenplan vom 31.8 / 26.9.1984 mit den seitherigen Änderungen und Ergänzungen aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:
22. September 1995 und 29. November 1996

Namens der Gemeindeversammlung:
Der Präsident: Der Schreiber:

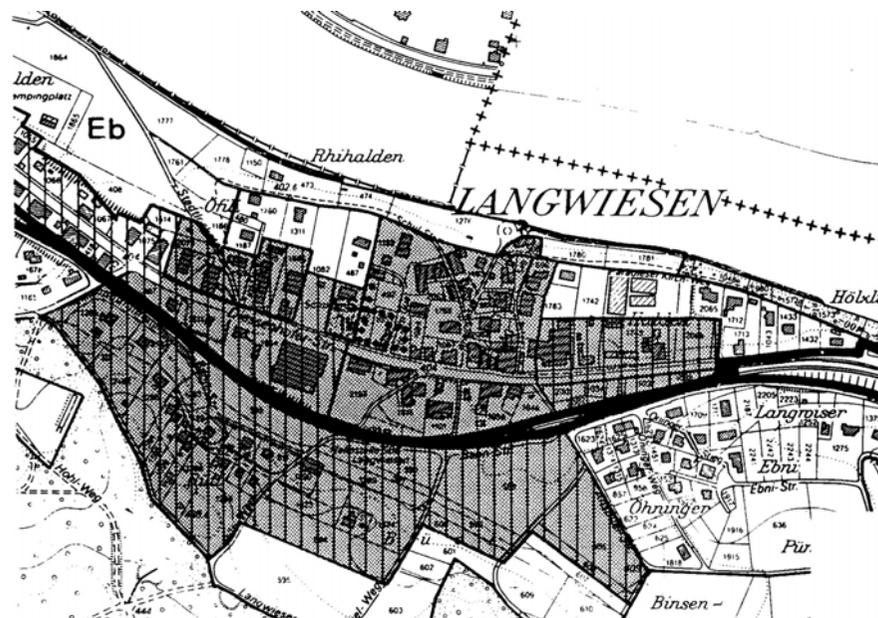
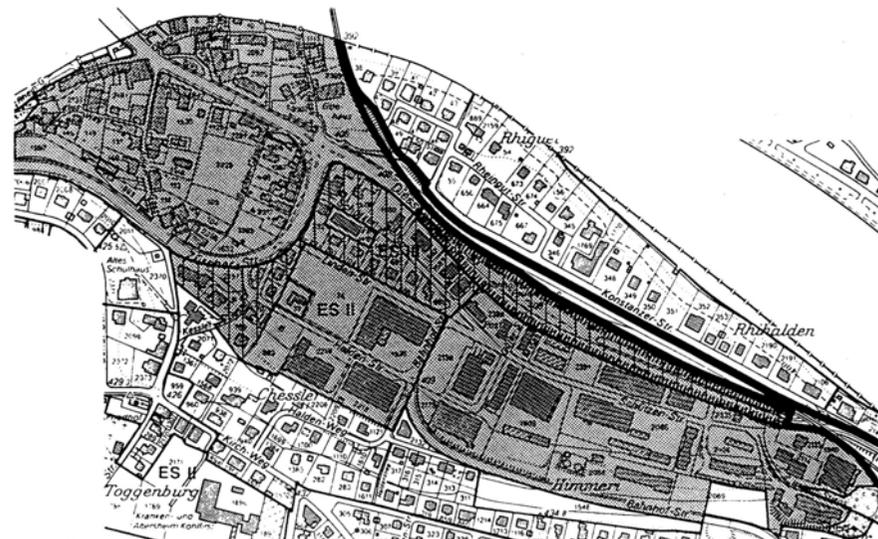
W. Künzle E. Ruosch

Vom Regierungsrat am 4. September 1996 mit Beschluss Nr. 2634 teilgenehmigt.
Die Ergänzung wurde vom Regierungsrat am 5. März 1997 mit Beschluss Nr. 492 genehmigt.

Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung am:
4. Oktober 1996 und am 21. März 1997.

Anhang 1;

Gebiete, in denen die Erstellung der maximal zulässigen Parkplätze infolge guter ÖV-Erschliessung auf den Grundbedarf beschränkt ist (Art. 28 Abs. 3 BZO)



Anhang 2;

Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen gemäss Strassenabstandsverordnung § 14ff

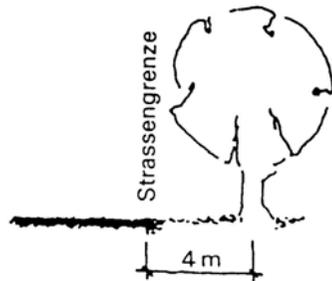
Messweisen §§ 5 und 6 SAV

§ 14 SAV:

Unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen sind mindestens folgende Pflanzenabstände von der Strassengrenze gemäss § 5 Abs. 1 SAV einzuhalten:

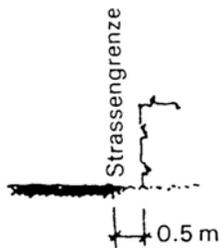
Grundsatz

a) Bäume aller Art



Bäume aller Art:
4 m, gemessen ab Mitte Stamm.

b) Andere Pflanzen



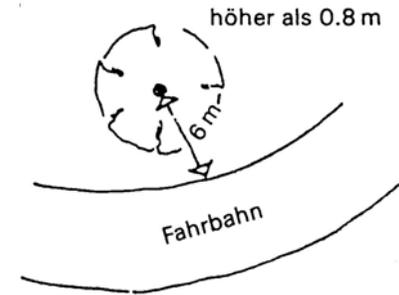
Andere Pflanzen:
Ein Abstand, bei dem sie im Verlaufe ihres natürlichen Wachstums nicht über die Strassengrenze hinausragen, es sei denn, sie würden üblicherweise entsprechend unter der Schere gehalten; Sträucher und Hecken aber Mindestens 0.5 m.

Erleichterungen

Gegenüber Fusswegen, freigeführten Trottoirs, Radwegen und Strassen, die vorwiegend dem Quartier- oder Anstösserverkehr dienen, oder im Interesse des Ortsbildes kann der Abstand von Bäumen auf 2 m vermindert werden.

Besondere Fälle

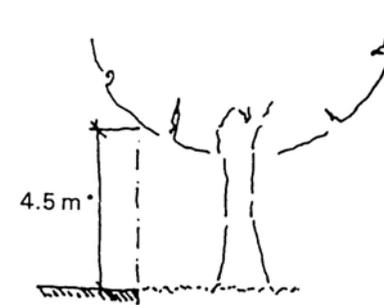
Innenseite von Kurven, Ein- und Ausfahrten



§ 15 SAV:

Pflanzen von mehr als 0.8 m Höhe haben auf der Innenseite von Kurven und bei Ein- und Ausfahrten 6 m sowie im Bereich sich verzweigender Strassen als minimalen Pflanzenabstand von der Strassengrenze gemäss § 5 Abs. 1 einzuhalten.

Lichtraumprofil



§ 17 SAV:

Das Ast- und Blattwerk von Bäumen hat über der Bestehenden Strasse einen Lichtraum von 4.5 m Höhe zu wahren.

An den vom Regierungsrat festgesetzten Versorgungs- und Exportrouten ist der Lichtraum bis auf eine Höhe von 4.8 bzw. 5.2 m zu vergrössern.

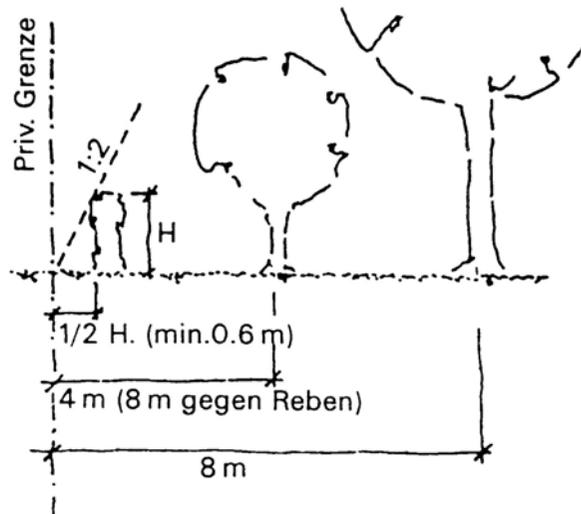
Bei Fuss- und Radwegen kann der Lichtraum bis auf eine Höhe von 2.5 m verkleinert werden. Diese Lichtraumprofile sind durch den Grundeigentümer dauernd freizuhalten.

* höhere bzw. tiefere Masse siehe § 17

Anhang 3;

Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen gemäss EG ZGB § 169ff

Bäume Kleine Zierbäume Feld- Waldbäume
 Sträucher obstbäume grosse Zierbäume
 Grünhecken Nussbäume



Weitere spezielle Abstände:

- | | |
|--|------------|
| - Baumschulpflanzen | min. 1.0 m |
| - Bäume und Sträucher gegenüber Wald | min. 0.5 m |
| - Wald an Wald | min. 0.5 m |
| - Waldneupflanzung resp. Nachzucht | min. 1.0 m |
| - Wald gegen Flurweg | min. 1.0 m |
| - Wald (Nachzucht) gegen Kulturland | min. 2.0 m |
| - Wald (Neupflanzung) gegen Kulturland | min. 8.0 m |