

**Ortsplanung  
Bau- und Zonenordnung  
Politische Gemeinde  
Fischenthal**

Fassung 2010



# Bau - und Zonenordnung der Gemeinde Fischenthal

(Fassung 2010)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>I.</b>	<b>Zonenordnung</b> .....	<b>5</b>
Art. 1	Einteilung .....	5
Art. 2	Massgebliche Pläne .....	5
<b>II.</b>	<b>Zonenvorschriften</b> .....	<b>5</b>
<b>A.</b>	<b>Kernzone</b> .....	<b>5</b>
Art. 3	Grundsätze .....	5
Art. 4	Allgemeine Vorschriften .....	6
Art. 5	Dachgestaltung .....	7
Art. 6	Fassadengestaltung .....	7 / 8
Art. 7	Umgebungsgestaltung .....	8
Art. 8	Änderungen und Abbrüche .....	8
Art. 9	Reklamen .....	8
<b>B.</b>	<b>Wohnzonen</b> .....	<b>9</b>
Art. 10	Grundmasse .....	10
Art. 11	Mehrlängenzuschlag .....	9 / 10
Art. 12	Wohnzone W2 / 25 % .....	10
Art. 12 bis	Wohnzone W2 / 35 % .....	10
Art. 13	Wohnzonen W2 / 35 % und W2 / 50 % .....	10
Art. 14	Wohnzonen mit Gewerbeberleicherung WG2 / 40 % und WG 3 / 50 % .....	10
<b>C.</b>	<b>Gewerbe- und Industriezone</b> .....	<b>10</b>
Art. 15	Grundmasse .....	10
Art. 16	Nutzweise .....	11
<b>D.</b>	<b>Zone für öffentliche Bauten</b> .....	<b>11</b>
Art. 17	Grundmasse .....	11
<b>E.</b>	<b>Erholungszone</b> .....	<b>11</b>
Art. 18	Grundmasse, Nutzweise .....	11
<b>III.</b>	<b>Weitere Bestimmungen</b> .....	<b>11</b>
Art. 19	Aussenantennen .....	11
Art. 20	Besondere Gebäude .....	11
Art. 21	Abstellplätze .....	12
Art. 22	Kinderspiel- oder Ruheflächen .....	12
Art. 23	Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder .....	12
Art. 24	Geschlossene Bauweise .....	12
Art. 25	Bemessung Gebäudehöhe, Fassadenlänge .....	12
Art. 26	Strassenabstand .....	13
Art. 27	Terraingestaltung .....	13
Art. 28	Kehrrichtbeseitigung, Kompostierung .....	13
Art. 29	Sonnenenergie .....	13
Art. 30	Öffentlicher Grund .....	13
Art. 31	Inkrafttreten .....	13

# Bau - und Zonenordnung der Gemeinde Fischenthal

(Fassung 2010)

Die Gemeinde Fischenthal 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 nachstehende Bau- und Zonenordnung.

## I. Zonenordnung

### Einteilung

#### Art. 1

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt bzw. folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet:

		ES
- Kernzone	K	III
- zweigeschossige Wohnzone	W2 / 25%	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2 / 35%	II
- dreigeschossige Wohnzone	W3 / 50%	II
- zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2 / 40%	III
- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3 / 50%	III
- Gewerbe- und Industriezone	GI	III
- Zone für öffentliche Bauten	Oe	II
- Erholungszone	Eh	
- Freihaltezone	F	
- Reservezone	R	

### Massgebliche Pläne

#### Art. 2

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Kernzonen gelten die sechs Detailpläne 1:1000, für die Wald- und Gewässerabstandslinien die Ergänzungspläne Nrn. 1-9, 1:1000.

<sup>2</sup> Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete ist vor deren Überbauung die Festsetzung von Gestaltungsplänen gemäss §§ 83 ff. PBG erforderlich.

## II. Zonenvorschriften

### A. Kernzone

### Grundsätze

#### Art. 3

<sup>1</sup> Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung des Dorfkerns von Fischenthal sowie der Ortsteile Lenzen, Aesch, Steg, Boden, Schmittenbach, Bodmen, Ohrüti, Fistel und Gibswil und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauungen durch gestalterisch gut eingefügte Neubauten.

<sup>2</sup> In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

## Allgemeine Vorschriften

### Art. 4

<sup>1</sup> Die in den Detailplänen rot bezeichneten Bauten und Bauteile dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils und des Daches umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene oder des Verkehrs liegt.

<sup>2</sup> Die in den Detailplänen grau eingetragenen Gebäude dürfen entweder gemäss Abs. 1 umgebaut bzw. unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils ersetzt oder durch Neubauten gemäss Abs. 3 ersetzt werden.

<sup>3</sup> Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- Ausnutzungsziffer	max.	50 %
- Überbauungsziffer	max.	30 %*
- Vollgeschosse	max.	2**
- Dachgeschosse	max.	2**
- Gebäudehöhe	max.	7,5 m**
- Firsthöhe	max.	6 m
- Grundabstand	min.	3,5 m
- Gebäudelänge	max.	35 m
- Gebäudetiefe (für Gebäudeteile mit Wohnungen)	max.	13 m

\* Die Überbauungsziffer erhöht sich für besondere Gebäude gemäss PBG um 8%; für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um max. 1 m überragen, um weitere 20%.

\*\* vorbehalten bleibt Absatz 4

<sup>4</sup> In den speziell bezeichneten Gebieten dürfen Neubauten 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweisen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hierfür 9,5 m.

<sup>5</sup> Bei 2-geschossigen Neubauten ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig, sofern dieses dauernd gewerblich genutzt wird. In Hanglagen, wo das Untergeschoss infolge der Topographie mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegt, darf dieses höchstens zur Hälfte zu Wohnzwecken genutzt werden. In Erscheinung tretende Untergeschosse sind als Sockel zu gestalten.

<sup>6</sup> Der Einbau von Wohn- und Schlafräumen im zweiten Dachgeschoss ist nur soweit gestattet, als es eine giebelseitige Belichtung und Dachfenster zulassen.

<sup>7</sup> Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

<sup>8</sup> Das Näherbauen an die Strassengrenze kann gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.

<sup>9</sup> Bei Fassaden von mehr als 14 m Länge sind die Grundabstände um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5,5 m, zu erhöhen.

<sup>10</sup> Proportion und Stellung von Neubauten sind der dörflichen Bauweise anzupassen. 1-geschossige Hauptbauten sind nicht gestattet.

## Dachgestaltung

### Art. 5

<sup>1</sup> Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung (in der Regel zwischen 22-45° alter Teilung aufzuweisen. Für besondere Gebäude nach § 273 PBG und Wintergärten sind auch andere Schrägdächer zulässig. Dächer eingeschossiger Anbauten können als Terrassen ausgebildet werden. Pro Hauptgebäude sind höchstens 30 m<sup>2</sup> derartiger Anbauten gestattet.

<sup>2</sup> Die Dächer sind in der herkömmlichen Weise, mit allseitigen Vordächern, auszubilden. Sie sind mit Tonziegeln oder andern Materialien einzudecken, deren Struktur, Art und Farbe mit dem Charakter der Baute sowie den umgebenden Dächern harmonisieren. Wintergärten gemäss Art. 6 Abs. 4, Überdachungen von Sitzplätzen mit maximal 20 m<sup>2</sup> Grundfläche und Überdachungen von Hauseingängen können verglast werden, ausgenommen bei rot bezeichneten Bauten.

<sup>3</sup> Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet, wenn sie vollständig überdeckt sind und die Trauflinie nicht unterbrochen wird. Die Glasfläche von Dachflächenfenstern darf maximal 2% der entsprechenden Dachfläche betragen. Diese Fenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Die Glasfläche eines einzelnen Dachfensters darf 0,6 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

<sup>4</sup> Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und sind entsprechend der jeweiligen Dachform zu gestalten. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge sein. Quer- und Kreuzgiebel dürfen zusammen mit Dachaufbauten nicht breiter als drei Viertel der betreffenden Fassadenlänge sein.

<sup>5</sup> Sonnenkollektoren und Solarzellen, die sich gut einfügen, sind gestattet.

<sup>6</sup> Kamine und technisch bedingte Aufbauten sind in herkömmlicher oder möglichst unauffälliger Art auszuführen.

## Fassadengestaltung

### Art. 6

<sup>1</sup> Materialien und Farben sind dem jeweiligen Ortsbild anzupassen. Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

<sup>2</sup> Die Fenster haben hochrechteckige Form aufzuweisen, wobei die Fensteröffnungsfläche nicht mehr als 30% der betreffenden Fassadenfläche ausmachen darf. Es sind zweiflügelige Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein zu verwenden. Bei Fensterbreiten bis zu 0,8 m sind einflügelige Ausführungen gestattet. Bei Umbauten sind ortstypische Fensterformen zu benutzen. Die Zusammenfassung zu Fenstergruppen und Reihenfenstern ist in der herkömmlichen Weise vorzunehmen. Sprossenteilung und Fensterläden können verlangt werden, sofern dies aus Gründen des Ortsbildschutzes erforderlich ist. Rolläden dürfen nicht störend in Erscheinung treten, an rot bezeichneten Bauten sind sie untersagt. Bei Ladengeschossen mit Schaufenstern sind Fassadenpfeiler von angemessener Breite vorzusehen.

<sup>3</sup> Die Gestaltung von Aussentritten und Haustüren sowie von Balkonen und Lauben ist dem Gebäude anzupassen.

<sup>4</sup> Gut angepasste Wintergärten mit maximal 20 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3,5 m Gesamthöhe aus Klarglas und farblich auf das Gebäude abgestimmten Profilen sind erlaubt, an rot bezeichneten Bauten ausgenommen.

<sup>5</sup> Bei Neu- und Ersatzbauten sind die herkömmlichen Gestaltungselemente sinngemäss zu übernehmen. Die Fensteröffnungsfläche darf nicht mehr als 50% der betreffenden Fassadenfläche betragen. Glasflächen sind zu strukturieren und aufzugliedern.

## Umgebungsgestaltung

### Art. 7

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

<sup>2</sup> Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter der verschiedenen Ortsbilder der Gemeinde Fischenthal nicht zu vereinbaren sind, wie selbständige Fahrzeugabstellplätze und Materialablagerungsstätten.

<sup>3</sup> Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,2 m sind nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Garagenzufahrten und für Haus- und Kellerzugänge sowie unumgängliche Terrainanpassungen in steilen Hanglagen.

<sup>4</sup> In den, in den Detailplänen festgelegten, Freiräumen sind keine Bauten zulässig.

<sup>5</sup> Die in den Detailplänen bezeichneten Bäume und Hecken sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sofern sie die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschweren, können Ersatzpflanzungen in veränderter Lage erfolgen.

## Änderungen und Abbrüche

### Art. 8

<sup>1</sup> Die Änderungen und der Abbruch von Bauten und Anlagen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung oder von Teilen davon sind bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Ausführung eines Ersatzprojektes gesichert ist.

<sup>3</sup> Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen ohne bauliche Veränderungen.

## Reklamen

### Art. 9

<sup>1</sup> Reklameanlagen dürfen nicht über das Bedürfnis der Kennzeichnung eines Betriebes an seinem Standort oder des Hinweises auf diesen Standort hinausgehen. Pro Betrieb und Fassade ist nur eine Reklame gleicher Aussage zulässig. Unzulässig sind Reklamen, die blenden oder mit reflektierenden, aufleuchtenden oder grellen Farben, durch übermässige Lichtintensität, Bewegung oder wechselnde Lichteffekte wirken.

<sup>2</sup> Die einzelne Reklamefläche von freistehenden Anlagen, von Reklametafeln, Signeten etc. an Fassaden sowie die von Schriftzügen beanspruchte Fläche darf nicht grösser als 1,5 m<sup>2</sup> sein. Die einzelnen Schriftzeichen dürfen nicht höher als 0,4 m sein, vertikal angeordnete Beschriftungen dürfen nicht über mehr als ein Geschoss verlaufen. Die Beschränkung der Masse gilt nicht für handwerklich oder künstlerisch gestaltete Schilder.

## B. Wohnzonen

### Grundmasse

#### Art. 10

<sup>1</sup>		W2 / 25%	W2 / 35%	W3 / 50%	WG2 / 40%	WG3 / 50%
Ausnützungsziffer	max.	25%	35%	50%	40%	50%
Überbauungsziffer	max.	25%*	30%*	30%*	35%*	35%*
Vollgeschosse	max.	2	2	3	2	3
Dachgeschoss	max.	1	1	1	1	1
Gebäudehöhe	max.	7,5m	7,5m	10,5m	7,8m	10,8m
Firsthöhe	max.	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m
Grenzabstände:	min.					
- kleiner Grundabstand		4,5m	5 m	6 m	4,5m	5 m
- grosser Grundabstand		9 m	9 m	10 m	8 m	9 m
Gebäuelänge	max.	28 m	32 m	40 m	32 m	40 m
Gebäudetiefe (für Gebäudeteile mit Wohnungen)	max.	13 m	13 m	13 m	13 m	13 m

\* Die Überbauungsziffer erhöht sich für besondere Gebäude gemäss PBG um 8%; für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um max. 1 m überragen, um weitere 20%.

<sup>2</sup> Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden oder Südwesten gerichtete Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten und für Gebäude ohne Wohnungen.

<sup>3</sup> Für Hauptbauten sind lediglich Schrägdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° aller Teilung zugelassen.

<sup>4</sup> Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen und Schleppegauben zugelassen und dürfen insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

<sup>5</sup> Dacheinschnitte dürfen in der gesamten Breite nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge messen.

<sup>6</sup> Die Glasfläche eines einzelnen Dachfensters darf höchstens 0,9 m<sup>2</sup> betragen.

<sup>7</sup> In den Wohnzonen mit Gestaltungsplanpflicht können im Rahmen der Sondernutzungsplanung auf grösseren zusammenhängenden Flächen auch andere Dach- und Dachaufbautenformen gestattet werden.

### Mehrlängenzuschlag Art. 11

Bei Fassaden von mehr als 18 m Länge ist der Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, zu erhöhen.

### Wohnzone W2/25%

#### Art. 12

<sup>1</sup> In der Wohnzone W2/25% haben Gebäude ähnlich einem Einfamilienhaus in Erscheinung zu treten und der Quartiercharakter muss gewahrt bleiben.

<sup>2</sup> In Hanglagen ist das zweite Vollgeschoss nur als sichtbares anrechenbares Untergeschoss zulässig. Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen über dem gestalteten Boden nicht in Erscheinung treten, davon ausgenommen sind Kellerzugänge und Garagenzufahrten auf einer Breite von max. 6 m.

<sup>3</sup> Nichtstörende Betriebe sind ohne anteilmässige Beschränkung zulässig.

**Wohnzone  
W2/35%**

**Art. 12 bis**

In der Wohnzone W2/35% ist bei Einfamilienhäusern zusätzlich zu den Vollgeschossen ein anrechenbares Untergeschoss gestattet. Dieses darf jedoch höchstens zur Hälfte für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden. Es darf nicht mehr in Erscheinung treten als nicht anrechenbare Untergeschosse gemäss § 293 PBG. Zusätzlich zu den Ausnahmen gemäss § 293 PBG darf das Untergeschoss höchstens auf ein Fünftel des Gebäudeumfangs vollständig sichtbar sein.

**Wohnzonen  
W2/35%  
W3/50%**

**Art. 13**

<sup>1</sup> Es ist ein anrechenbares Untergeschoss gestattet. In der Wohnzone W2/35%, ausgenommen bei Einfamilienhäusern, und in der Wohnzone W3/50% darf dieses höchstens zur Hälfte für Arbeitszwecke genutzt werden, die Nutzung zu Wohnzwecken ist untersagt. Das anrechenbare Untergeschoss darf nicht mehr in Erscheinung treten als ein nichtanrechenbares Untergeschoss gemäss § 293 PBG.

<sup>2</sup> Nichtstörende Betriebe sind ohne anteilmässige Beschränkung zulässig.

**Wohnzonen mit  
Gewerbe-  
erleichterung  
WG2/40%  
WG3/50%**

**Art. 14**

<sup>1</sup> Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss kann der Grenzabstand allseitig bis auf 3,5 m herabgesetzt werden.

<sup>2</sup> Es ist ein anrechenbares Untergeschoss gestattet. Dieses darf höchstens zur Hälfte für Arbeitszwecke genutzt werden, die Nutzung zu Wohnzwecken ist untersagt. Das anrechenbare Untergeschoss darf nicht mehr in Erscheinung treten als ein nichtanrechenbares Untergeschoss gemäss § 293 PBG.

<sup>3</sup> Nichtstörende und mässigstörende Betriebe sind ohne anteilmässige Beschränkung zulässig.

<sup>4</sup> Im Gebiet zwischen Tösstalstrasse, Töss und Bahnlinie nördlich Schmittenbach in der Zone WG2/40% ist der Planungswert gemäss LSV zu beachten.

**C. Gewerbe- und Industriezone**

**Grundmasse**

**Art. 15**

		Gl
Baumassenziffer	max.	4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Gebäudehöhe	max.	10,5 m
Firsthöhe	max.	6 m
Grenzabstand	min.	3,5 m
Gebäuelänge	max.	55 m

## Nutzweise

### Art. 16

<sup>1</sup> In der Gewerbe- und Industriezone sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

<sup>2</sup> In der Gewerbe- und Industriezone sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

## D. Zone für öffentliche Bauten

## Grundmasse

### Art. 17

<sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Bauten darf die Gebäudehöhe maximal 10,5 m betragen.

<sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

## E. Erholungszone

## Grundmasse, Nutzweise

### Art. 18

<sup>1</sup> In der Erholungszone gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

<sup>2</sup> In der Erholungszone Boden sind Bauten und Anlagen bis zu einer Gebäudehöhe von 7,5 m zulässig, soweit sie dem Zonenzweck (Schwimmbad, Parkierung) entsprechen.

<sup>3</sup> In den Erholungszone Altschwändi und Aurüti dürfen die bestehenden Bauten und Anlagen umgebaut und angemessen erweitert werden, soweit sie dem Zonenzweck (Skilift- und Beschneiungsanlagen, Restaurantgebäude, Parkierung) entsprechen. Sie haben sich gut ins Landschaftsbild einzuordnen.

<sup>4</sup> In der Erholungszone Sennweid/Leeberg ist die Erstellung einer Skisprung-Trainingsschanze mit zugehörigen Bauten (Mannschaftscontainer, Sprungrichtergebäude usw.), Anlagen (Trainerpodest, Skilift, einzelne Parkplätze, Beleuchtung usw.) und Terrainveränderungen sowie eines Biathlon-Scheibenstandes gestattet. Sie haben sich gut ins Landschaftsbild einzuordnen. Die in Erscheinung tretenden Materialien und Farben sowie die Terraingestaltung sind möglichst zurückhaltend und der Umgebung angepasst zu wählen.

## III. Weitere Bestimmungen

## Aussenantennen

### Art. 19

<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 sowie an Schutzobjekten sind Aussenantennen jeder Art und Grösse nur gestattet, sofern die Interessen des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes gewahrt bleiben.

## Besondere Gebäude

### Art. 20

Für besondere Gebäude im Sinne des PBG gilt allseitig ein minimaler Grenz- und Gebäudeabstand von 3,5 m.

## Abstellplätze

### Art. 21

<sup>1</sup> Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen und dauernd zu erhalten:

a)	pro 80 m <sup>2</sup>	Gesamtnutzfläche für Wohnungen und Einfamilienhäuser, jedoch mindestens ein Abstellplatz pro Wohnung;
b)	pro 20 m <sup>2</sup>	Gesamtnutzfläche für Restaurants;
c)	pro 30 m <sup>2</sup>	Gesamtnutzfläche für Läden;
d)	pro 45 m <sup>2</sup>	Gesamtnutzfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe;
e)	pro 2	Arbeitsplätze in gewerblichen und industriellen Betrieben.

Für die Gesamtnutzflächen sind neben Nutzflächen in Vollgeschossen auch Nutzflächen in Unter- und Dachgeschossen anzurechnen. Bruchteile über 50% sind aufzurunden.

<sup>2</sup> Zusätzlich zu den gemäss lit. 1a) notwendigen Abstellplätzen ist pro 3 Wohnungen ein Besucherparkplatz bereitzustellen. Bruchteile sind prinzipiell aufzurunden.

<sup>3</sup> Bei allen andern Nutzweisen und besonderen örtlichen Verhältnissen (wie Kernzonen) legt der Gemeinderat die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze entsprechend fest.

## Kinderspiel- oder Ruheflächen

### Art. 22

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel- oder Ruheflächen zu erstellen.

<sup>2</sup> Sie sollen mindestens 20% der Gesamtnutzfläche für Wohnzwecke umfassen.

<sup>3</sup> Sie sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

## Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder

### Art. 23

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.

## Geschlossene Bauweise

### Art. 24

Die geschlossene Bauweise ist in allen Bauzonen bis zur jeweiligen zonen-gemässen maximalen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Die maximale Gesamtlänge entspricht der maximalen Gebäudelänge.

## Bemessung Gebäudehöhe, Fassadenlänge

### Art. 25

<sup>1</sup> Die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe durch Verkehrsbaulinien wird für alle Bauzonen ausgeschlossen.

<sup>2</sup> Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand weniger als 7 m beträgt.

## Strassenabstand

### Art. 26

Wo keine Baulinien festgelegt sind und vorbehältlich der speziellen Regelung in der Kernzone, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten. Wenn die betreffende Strasse voll ausgebaut ist und keine Werkleitungen tangiert sind, genügen 3,5 m.

## Terraingestaltung

### Art. 27

Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen, vorbehältlich strengerer Bestimmungen, höchstens um 1,5 m verändert werden. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Garagenzufahrten auf einer Breite von max. 6 m sowie für Haus- und Kellerzugänge sowie unumgängliche Terrainanpassungen in steilen Hanglagen.

## Kehrichtbeseitigung Kompostierung

### Art. 28

<sup>1</sup> Für die Kehrichtabfuhr sind an geeigneter Lage ausreichend grosse Abstellflächen vorzusehen.

<sup>2</sup> Bei grösseren Überbauungen sind zweckdienliche Flächen und Einrichtungen für die Kompostierung zu schaffen.

## Sonnenenergie

### Art. 29

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie fallen bei der Berechnung der Grundmasse ausser Betracht, vorausgesetzt wird eine gute Einordnung.

## Öffentlicher Grund

### Art. 30

Die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes der Gemeinde richtet sich nach den allgemeinen Grundsätzen der Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978.

## Inkrafttreten

### Art. 31

<sup>1</sup> Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

<sup>2</sup> Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom 23. September 1994 / 7. Februar 1996 mit den seitherigen Änderungen aufgehoben.

Diese Verordnung wurde von der Gemeindeversammlung am 25. September 2009 erlassen.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:



J. Gübeli

Der Schreiber:



R. Winter



Von der Baudirektion am 14. April 2010 mit Verfügungs-Nr. ARV/41/2010 genehmigt.  
(Publikation 23.04.2010)