



Teilrevision Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 27.3.2015

Für die Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Die Schreiberin:

Genehmigt von der Baudirektion mit Beschluss Nr. 937/16 am 13.7.2016

Für die Baudirektion:

Inhalt

1. Zonen und Zonenplan	4
Art. 1 Zonen	4
Art. 2 Massgebende Grundlagen	4
Art. 3 Einsehbarkeit	5
2. Kernzonen	6
2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen	6
Art. 4 Einordnungsanforderungen	6
Art. 5 Nutzweise	6
Art. 6 Gestaltungsgrundsätze	6
Art. 7 Abstände	6
2.2 Kernzone K1	7
Art. 8 Begrenzung	7
Art. 9 Zweck	7
Art. 10 Um- und Ersatzbauten	7
Art. 11 Neubauten	7
Art. 12 Abbrüche	7
Art. 13 Stellung	7
Art. 14 Dächer	8
Art. 15 Umgebungsgestaltung	8
2.3 Kernzone K2	8
Art. 16 Begrenzung	8
Art. 17 Zweck	8
Art. 18 Um- und Ersatzbauten	9
Art. 19 Neubauten	9
Art. 20 Abbrüche	9
Art. 21 Stellung	10
Art. 22 Dächer	10
Art. 23 Fassaden	11
Art. 24 Umgebungsgestaltung	11
Art. 25 Erleichterung für besonders gute Projekte	11
2.4 Weilerzone WZ	12
Art. 26 Begrenzung	12
Art. 27 Zweck	12
Art. 28 Um- und Ersatzbauten	12
Art. 29 Neubauten	12
Art. 30 Dächer	12
Art. 31 Fassaden	13
Art. 32 Erleichterung für besonders gute Projekt	14
3. Wohnzonen	14
Art. 33 Neubauten	14
Art. 34 Nutzweise	15
Art. 35 Dächer	15
Art. 36 Arealüberbauung	16
4. Gewerbezone	17
Art. 37 Neubauten	17
Art. 38 Nutzweise	17

5.	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	18
	Art. 39 Neubauten	18
6.	Erholungszonen	19
	Art. 40 Neubauten	19
7.	Besondere Bestimmungen	20
	Art. 41 Fahrzeugabstellplätze	20
	Art. 42 Abstellflächen	20
	Art. 43 Unterirdische Gebäude	20
	Art. 44 Besondere Gebäude	20
	Art. 45 Gewerbe-Erleichterung	21
	Art. 46 Aussenantennen	21
	Art. 47 Spiel-, Garten- und Ruheflächen	21
	Art. 48 Energiesysteme	21
8.	Schlussbestimmung	22
	Art. 49 Inkrafttreten	22

1. Zonen und Zonenplan

Art. 1 Zonen

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht von übergeordneten Zonen, Wald und Gewässern überlagert ist, in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen zugeordnet:

1. Bauzonen

a) Kernzonen

- Kernzone 1	K1	ES III
- Kernzone 2	K2	ES III
- Weilerzone	WZ	ES III

b) Wohnzonen

- eingeschossige Wohnzone	W1	ES II
- zweigeschossige Wohnzone	W2	ES II
(mässig störendes Gewerbe zulässig)	W2	ES III)
- dreigeschossige Wohnzone	W3	ES II
(mässig störendes Gewerbe zulässig)	W3	ES III)

c) Gewerbezone G ES III

d) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA ES II

2. Weitere Zonen

a) Freihaltezone F

b) Erholungszone E ES II / III

c) Reservezone R

Art. 2 Massgebende Grundlagen

Massgebende Pläne

¹ Folgende Pläne sind massgebend:

a) der Zonenplan im Massstab 1:5000

b) die Waldabstandslinienpläne
im Massstab 1:500 / 1:1000

c) die Kernzonenpläne Stedtli und Büel im Massstab 1:1000

Rechtsverbindlichkeit

² Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf der Waldgrenzen, Gewässer, Waldabstands- und Baulinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.

Einsehbarkeit

Art. 3 Einsehbarkeit

Die massgebenden Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

2. Kernzonen

2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen

Art. 4 Einordnungsanforderungen

Grundsatz

In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbau-liche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Er-satz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwick-lung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anla-gen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Um-gebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.

Art. 5 Nutzweise

Zulässige Nutzungen

In den Kernzonen sind Wohnen und mässig störendes Gewer-be zulässig.

Art. 6 Gestaltungsgrundsätze

Umgebungsgestaltung

¹ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen. Markante Bäume oder Baum-gruppen sind zu erhalten und bei Abgang unter Wahrung der Verkehrssicherheit zu ersetzen.

Detailgestaltung

² Die Detailgestaltung von Umbauten und Aussenrenovationen hat nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erfolgen.

Art. 7 Abstände

Strassenabstand

¹ Soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen tref-fen, ist für Neubauten, die keinen Altbau ersetzen, das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Orts-bild bereichert bzw. verbessert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Vorbauten

² Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge, Balkone u. dgl. dürfen bis maximal 2.00 m über die Strassengrenze hinausra-gen, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet und die für den jeweiligen Strassentyp notwendige lichte Höhe eingehalten ist. Mindestens ist jedoch in allen Fällen ein Vertikalabstand von 3.00 m zum Strassenniveau einzuhalten.

2.2 Kernzone K1

Art. 8 Begrenzung

Begrenzung

Die Kernzone K1 umfasst das Stedtli bis zum Stadtmannshaus sowie das Gebiet Müli gemäss Bezeichnung im Zonenplan.

Art. 9 Zweck

Zweck

Die Kernzone K1 bezweckt die Erhaltung und sinngemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen.

Art. 10 Um- und Ersatzbauten

Grundsatz

Die im Kernzonenplan braun bezeichneten Bauten sowie die übrigen bestehenden Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Stellung, Grundriss, Dachform, kubischer Gestaltung und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden. Das äussere Erscheinungsbild ist beizubehalten. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene und des Ortsbildschutzes liegt oder wenn damit ein früheres Erscheinungsbild wiederhergestellt wird. Die Abstandsvorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes finden keine Anwendung.

Art. 11 Neubauten

Neubauten unzulässig

In der Kernzone K1 sind ausser Ersatzbauten und einzelnen besonderen Gebäuden keine Neubauten zugelassen.

Art. 12 Abbrüche

Abbrüche unzulässig

Der Abbruch von Gebäuden ist nicht gestattet; der Abbruch von Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Art. 13 Stellung

Fassadenlinien

Sind im Kernzonenplan Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten.

Art. 14 Dächer

Grundsatz

¹ Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen. Der Einbau von Dachflächenfenstern ist unzulässig. Dachaufbauten in Form von Schleppegauben und Giebellukarnen sind gestattet, sofern sie gut gestaltet sind und der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche erhalten bleibt.

Hauptfirstrichtung

² Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hauptfirst in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Die Traufhöhe ist derjenigen der Umgebung anzugleichen.

Art. 15 Umgebungsgestaltung

Besondere Aussenräume

¹ Die im Kernzonenplan bezeichneten besonderen Aussenräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen).

Markante Bäume

² Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.

Brunnen

³ Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflästerung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

2.3 Kernzone K2

Art. 16 Begrenzung

Begrenzung

Die Kernzone K2 umfasst die Kernzonen in den Dorfteilen Binzikon und Itzikon, den Weiler Büel und das Stedtli östlich des Stadtmannshauses gemäss Bezeichnung im Zonenplan.

Art. 17 Zweck

Zweck

Die Kernzone K2 bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der historischen Dorfkerns sowie die schonende Einordnung von Bauten im Übergangsbereich zwischen der Kernzone K2 und den angrenzenden Zonen.

Art. 18 Um- und Ersatzbauten

Grundsatz

Die im Kernzonenplan braun bezeichneten Bauten sowie die übrigen bestehenden Gebäude herkömmlicher Bauart dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Stellung, Grundriss, kubischer Gestaltung und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Art. 19 ersetzt werden. Die Abstandsvorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes finden für solche Bauten keine Anwendung.

Art. 19 Neubauten

Grundmasse

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		<i>Stedtli/ Binzikon</i>	<i>Itzikon/ Büel</i>
- Vollgeschosse	max.	2	2
- Dachgeschosse	max.	2	1
- Gebäudelänge	max.	40 m	30 m
- Ausnützung	max.	65 %	50 %
- Grundabstand:			
- kleiner	min.	3.5 m	3.5 m
- grosser	min.	7.0 m	7.0 m

Gebäudehöhe

² Die zulässige Gebäudehöhe beträgt max. 7.5 m.

Grundabstand

³ Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für die stärker nach Süden oder Westen orientierte Gebäudelängsseite.

Geschlossene Überbauung

⁴ Die geschlossene Überbauung ist in Itzikon/Büel bis zur Gesamtlänge von 30 m, in Binzikon und beim Stedtli bis zur Gesamtlänge von 40 m gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 20 Abbrüche

Bewilligungspflicht

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Art. 21 Stellung

Fassadenlinien

Sind im Kernzonenplan Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten.

Art. 22 Dächer

Hauptfirstrichtung

¹ Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hauptfirst parallel oder im rechten Winkel zur Strassenrichtung zu verlaufen. Die Traufhöhe ist derjenigen der Umgebung anzugleichen.

Dachneigung und Dachform

² Hauptgebäude haben, soweit nicht andere herkömmliche Dachformen übernommen werden, allseitig vorspringende Dächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen, wobei bei Dächern von Flurzhäusern eine Neigung von 20° bis 30° alter Teilung zulässig ist und übrige Dächer eine Neigung von 30° bis 50° alter Teilung aufzuweisen haben. Querfirste, Schleppgauben, und Giebellukarnen sind erlaubt. Für besondere Gebäude nach § 273 PBG sind auch Pultdächer zulässig.

Quergiebel

³ Quergiebel sind auf beiden Fassadenseiten zulässig und müssen min. 1.0 m tiefer als der First liegen.

Dachaufbauten

⁴ Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in der Form von Schleppgauben und Giebellukarnen zulässig.

Dacheinschnitte

⁵ Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

Dachflächenfenster

⁶ Es sind Dachflächenfenster mit einer Glaslichtfläche von max. 0.76 m² zugelassen. Sie sind hochliegend mit einer ziegelfarbenen Umrahmung auszuführen. Sie müssen bezüglich Lage und Anzahl sorgfältig auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sein und in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen. Dachflächenfenster haben pro Dachfläche die gleiche Grösse und Form aufzuweisen.

Zweites Dachgeschoss

⁷ Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassaden möglich ist. Bei innenliegenden Räumen, die nicht ausreichend über die Giebelfassade belichtet werden können, ist eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses entweder mit schmalen horizontalen oder vertikalen Dachflächen-Lichtbändern zulässig, wenn es sich um ein besonders gutes Projekt gemäss Art. 25 BZO handelt. Dachflächen-Lichtbänder sind dachflächenbündig anzuordnen und haben mindestens eine Ziegelreihe Abstand zum Dachfirst einzuhalten. Horizontale Dachflächen-Lichtbänder sind entlang des Dachfirstes anzuordnen. Vertikale Dachflächen-Lichtbänder können über mehrere Geschosse verlaufen.

Materialien ⁸ Als Bedachungsmaterial sind unglasierte Tonziegel zu verwenden. Für besondere Gebäude nach § 273 PBG sind auch andere Bedachungsmaterialien zulässig. Die Dacheindeckung hat sich bezüglich Material und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen.

Art. 23 Fassaden

Materialien und Farben ¹ Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

Fenster ² Die Fenster haben eine hochrechteckige Form und herkömmliche Einfassungen aufzuweisen. Bei Altbauten und Ersatzbauten sind die Fenster mit Sprosseneinteilung zu versehen.

Balkone ³ Balkone und Lauben haben aus ortsüblichen Materialien zu bestehen. Auf der von der Strasse abgewandten Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen. Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone zulässig.

Aussenrenovationen ⁴ Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationsarbeiten zu beachten.

Art. 24 Umgebungsgestaltung

Private Freiräume Die in den Kernzonenplänen bezeichneten privaten Freiräume sind zu begrünen. Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte sowie Gartenhäuser und Schöpfe bis 10 m² Grundfläche und 3 m grösste Höhe gemäss BBV. Ein untergeordneter Abtausch von Freiraumflächen ist gestattet, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt. Die Flächen der privaten Freiräume dürfen nicht als massgebliche Grundfläche angerechnet werden und sind somit nicht ausnützbar.

Art. 25 Erleichterung für besonders gute Projekte

Fachbeurteilung Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ und sorgfältig weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 22-24 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde bezeichnete Fachinstanz voraus.

2.4 Weilerzone WZ

Art. 26 Begrenzung

Begrenzung

Die Weilerzone WZ erfasst die Weiler Adletshusen, Bächelsrüti und Holzhusen gemäss Bezeichnung im Zonenplan.

Art. 27 Zweck

Zweck

Die Weilerzone WZ bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der Weilerstruktur und ihrer ländlichen Umgebung.

Art. 28 Um- und Ersatzbauten

Grundsatz

¹ Die bestehenden Gebäude herkömmlicher Art dürfen unter Beibehaltung von Lage, Grundriss, kubischer Gestaltung, Ausbildung der Fassaden und des Daches umgebaut oder durch Ersatzbauten ersetzt werden.

Grundmasse

² Für Ersatzbauten gelten folgende Grundmasse:

- Vollgeschosse max. 2
- Dachgeschosse max. 1

Abweichungen von Lage und Erscheinungsbild

³ Bei Um- oder Ersatzbauten sind Abweichungen vom Erscheinungsbild zulässig, soweit diese durch eine Nutzungsänderung des Gebäudes funktionell notwendig sind, die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen und die Interessen des Ortsbildschutzes wahren.

Art. 29 Neubauten

Neubauten grundsätzlich unzulässig

In der Weilerzone WZ sind ausser Ersatzbauten und einzelnen besonderen Gebäuden keine Neubauten zugelassen.

Art. 30 Dächer

Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in der Form von Schleppegauben und Giebellukarnen zulässig.

Quergiebel

² Quergiebel sind auf beiden Fassadenseiten zulässig und müssen min. 1.0 m tiefer als der First liegen.

Dacheinschnitte

³ Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

Dachflächenfenster	⁴ Es sind Dachflächenfenster mit einer Glaslichtfläche von max. 0.76 m ² zugelassen. Sie sind hochliegend mit einer ziegelfarbenen Umrahmung auszuführen. Sie müssen bezüglich Lage und Anzahl sorgfältig auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sein und in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen. Dachflächenfenster haben pro Dachfläche die gleiche Grösse und Form aufzuweisen.
Zweites Dachgeschoss	⁵ Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassaden möglich ist. Bei innenliegenden Räumen, die nicht ausreichend über die Giebelfassade belichtet werden können, ist eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses entweder mit schmalen horizontalen oder vertikalen Dachflächen-Lichtbändern zulässig, wenn es sich um ein besonders gutes Projekt gemäss Art. 32 BZO handelt. Dachflächen-Lichtbänder sind dachflächenbündig anzuordnen und haben mindestens eine Ziegelreihe Abstand zum Dachfirst einzuhalten. Horizontale Dachflächen-Lichtbänder sind entlang des Dachfirstes anzuordnen. Vertikale Dachflächen-Lichtbänder können über mehrere Geschosse verlaufen.
Materialien	⁶ Als Bedachungsmaterial sind unglasierte Tonziegel zu verwenden. Für besondere Gebäude nach § 273 PBG sind auch andere Bedachungsmaterialien zulässig. Die Dacheindeckung hat sich bezüglich Material und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen.

Art. 31 Fassaden

Materialien und Farben	¹ Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.
Fenster	² Die Fenster haben eine hochrechteckige Form und herkömmliche Einfassungen aufzuweisen. Bei Altbauten und Ersatzbauten sind die Fenster mit Sprosseneinteilung zu versehen.
Balkone	³ Balkone und Lauben haben aus ortsüblichen Materialien zu bestehen. Auf der von der Strasse abgewandten Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen. Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone zulässig.

Fachbeurteilung

Art. 32 Erleichterung für besonders gute Projekt

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ und sorgfältig weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach- und Fassadengestaltung gemäss Art. 30-31 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde bezeichnete Fachinstanz voraus. Die Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft.

3. Wohnzonen

Art. 33 Neubauten

Grundmasse	¹	W1	W2	W3
Vollgeschosszahl	max.	1	2	3
Dachgeschosse	max.	1	2	2
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	1	1
Firsthöhe	max.	5 m	7 m	7 m
Gebäudehöhe	max.	4.80 m	8.10 m	11.40 m
Gebäuelänge	max.	30 m	30 m	40 m
Grundabstand:				
- grosser	min.	10 m	10 m	10 m
- kleiner	min.	5 m	5 m	5 m
Ausnützung	max.	25%	50%	65%
Freiflächenziffer	min.	50%	40%	40%

Grundabstand

² Der grosse Grundabstand gilt für die wahlweise stärker nach Süden oder Westen orientierte Gebäuelängsseite.

Gebäuelänge

³ Für die Berechnung der Gebäuelängen werden Anbauten im Sinne von § 273 PBG nur zur Hälfte ihrer Länge mitgerechnet.

Gebäudeabstand

⁴ Wenn der ordentliche Gebäudeabstand durch gegenseitige, nachbarrechtliche Vereinbarungen unterschritten wird, werden die massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden zusammengerechnet und die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge gegenüber der maximalen Gebäuelänge heraufgesetzt.

Geschlossene Bauweise	⁵ Die geschlossene Überbauung ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.
Zweigeschossige Erscheinung	⁶ Neubauten haben in den Zonen W2 mit zwei vollen Geschossen in Erscheinung zu treten.
Mindestausnützung	⁷ Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei Neubauten mindestens 80% der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese Mindestausnützung auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten jederzeit erreicht werden kann.

Art. 34 Nutzweise

Wohnzonen W1, W2 und W3	¹ In den Zonen W1, W2 und W3 ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 Abs. 1 PBG zulässig, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Geschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf.
Mässig störendes Gewerbe zulässig	² In den im Zonenplan schraffierten Bereichen in den Zonen W2 und W3 ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 35 Dächer

Dachneigung, Dachform	¹ In allen Wohnzonen sind nur Giebeldächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° aller Teilung erlaubt. Für besondere Gebäude im Sinne von Art. 44 BZO sowie für untergeordnete Anbauten sind Flachdächer zulässig, sofern dadurch eine architektonisch bessere Lösung erreicht wird als mit einem Schrägdach.
Quergiebel	² Quergiebel sind auf beiden Fassadenseiten zulässig und müssen min. 1.0 m tiefer als der First liegen.
Dachaufbauten	³ Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet und gut unterteilt sind und die geschlossene Erscheinung der Dachfläche nicht zerstören.
Dacheinschnitte	⁴ Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

Dachflächenfenster ⁵ Es sind Dachflächenfenster mit einer Glaslichtfläche von max. 1.10 m² zugelassen. Sie sind hochliegend auszuführen. Dachflächenfenster haben pro Dachfläche die gleiche Grösse und Form aufzuweisen. Eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit schmalen Dachflächen-Lichtbändern ist bei guter Gestaltung zulässig. Dachflächen-Lichtbänder sind dachflächenbündig anzuordnen und haben mindestens eine Ziegelreihe Abstand zum Dachfirst einzuhalten. Horizontale Dachflächen-Lichtbänder sind entlang des Dachfirstes anzuordnen. Vertikale Dachflächen-Lichtbänder können über mehrere Geschosse verlaufen.

Art. 36 Arealüberbauung

Arealüberbauung ¹ Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 3'000 m² umfassen.

Erhöhung Ausnutzungsziffer ² Die Ausnutzungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal einen Zehntel erhöht werden. Eine weitere Erhöhung der Ausnutzungsziffer um maximal einen Zehntel kann beansprucht werden für besonders ökologische Projekte, welche bezüglich der Deckung des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser 10% besser sind als die Vorgaben gemäss § 10a EnerG und sich bezüglich Materialisierung am Minergie-Eco-Standard orientieren.

Grenzabstände ³ Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

Gebäuelänge ⁴ Die zonengemässe Beschränkung der Gebäuelänge kann um maximal 10 m überschritten werden.

4. Gewerbezone

Art. 37 Neubauten

Grundmasse

¹

Baumassenziffer max. 5 m³/m²

Freiflächenziffer min. 10 %

Gebäudehöhe max. 13.5 m

Grundabstände

- gegenüber Wohnzone min. 10.0 m

- innerhalb Zone G min. 5.0 m

Bereich mit reduzierter
Gebäudehöhe

² In dem im Zonenplan markierten Bereich wird die maximale Firstkote auf 510 m ü. M. festgelegt.

Freifläche

³ Die Freifläche ist in der Regel gegenüber angrenzenden Wohnzonen oder zwischen Baute und Strasse anzulegen und zu begrünen.

Geschlossene Bauweise

⁴ Die geschlossene Bauweise ist unbeschränkt zulässig.

Art. 38 Nutzweise

Immissionen

Handels- und Dienstleistungsgewerbe sind zulässig. Stark störende Betriebe sind unzulässig.

5. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 39 Neubauten

Abstände

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalen Massvorschriften. Gegenüber Nachbargrundstücken, die in einer Kern- oder Wohnzone liegen, sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

6. Erholungszonen

Art. 40 Neubauten

Grundmasse	¹ In den Erholungszonen sind eingeschossige Gebäude zugelassen. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.
Schwimmbad	² In der Erholungszone Schwimmbad sind Gebäude, die dem Betrieb des Schwimmbades dienen, zulässig. Die Bauten haben sich in die umliegende Struktur einzuordnen.
Botanischer Garten	³ In der Erholungszone Botanischer Garten sind Gebäude, die dem Betrieb der Anlagen dienen, zulässig. Die Bauten haben sich in die umliegende Struktur einzuordnen.

7. Besondere Bestimmungen

Art. 41 Fahrzeugabstellplätze

Abstellplätze bei Wohnungen und EFH

¹ Je ein Abstellplatz ist zu schaffen bei Wohnungen und Einfamilienhäusern (EFH) für 80 m² massgebliche Geschossfläche pro Wohneinheit. Für Einfamilienhäuser sind mindestens zwei Abstellplätze zu schaffen. Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

Besucher- und Kundenabstellplätze bei MFH und REFH

² Zusätzlich zu den erforderlichen Abstellplätzen sind bei Mehrfamilienhäusern (MFH) 10 % für Besucher- oder Kundenparkplätze zu schaffen und zu bezeichnen, mindestens aber ein Abstellplatz. Bei Reiheneinfamilienhäusern (REFH) ab 5 Wohneinheiten ist mindestens 1 Besucherparkplatz zu schaffen (10 % der erforderlichen Abstellplätze).

Andere Nutzungen und besondere Verhältnisse

³ Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze entsprechend dieser Nutzung und Verhältnisse bzw. gemäss VSS-Norm SN 640 290.

Art. 42 Abstellflächen

Abstellflächen

Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Bastel- und Nebenräume anzuordnen sowie genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellflächen für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen zu schaffen.

Art. 43 Unterirdische Gebäude

Abstände

Zu öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie zu öffentlichen Wegen gilt für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile vorbehältlich vorhandener Baulinien ein Abstand von 3.50 m.

Art. 44 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude

Für Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, gelten die kantonalen Massvorschriften.

Gewerbe-Erleichterung	<p>Art. 45 Gewerbe-Erleichterung</p> <p>In den Gebieten, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind, darf für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, der Grenzabstand bis auf den kantonalrechtlichen Mindestabstand herabgesetzt werden.</p>
Aussenantennen	<p>Art. 46 Aussenantennen</p> <p>¹ In der Kernzone K1 sind keine Aussenantennenanlagen zulässig</p> <p>² In der Kernzone K2 haben Aussenantennenanlagen in Material, Grösse, Farbgebung und Standort unauffällig zu wirken.</p>
Anforderungen	<p>Art. 47 Spiel-, Garten- und Ruheflächen</p> <p>¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit Familienwohnungen sind Kinderspiel- sowie Garten- oder Ruheflächen zu errichten und dauernd zu erhalten.</p> <p>² Spiel-, Garten- und Ruheflächen müssen min. 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen, in den Kernzonen min. 10 %.</p> <p>³ Sie sind an besonnter Lage, möglichst abseits vom Verkehr anzulegen und zweckmässig zu gestalten sowie auszurüsten.</p>
Anforderungen	<p>Art. 48 Energiesysteme</p> <p>Alternative Energiesysteme in den Kernzonen sind gestattet, soweit sie sich sorgfältig in die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung integrieren und keine Kultur- oder Naturdenkmäler beeinträchtigen.</p>

8. Schlussbestimmung

Art. 49 Inkrafttreten

Inkrafttreten

Die vorliegende Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 18. März 1983 mit Änderungen vom 28. Juni 1991, 25. Juni 1993 und 26. Oktober 1998.