

Bau- und Zonenordnung

vom 3. März 2013

Inhaltsverzeichnis

I.	ZONEN UND ZONENPLAN.....	1
	Art. 1 Zonen	1
	Art. 2 Zonenplan	1
II.	BESTIMMUNGEN FÜR DIE BAUZONEN	2
A.	Kernzone.....	2
	Art. 3 Einordnungsanforderungen	2
	Art. 4 Um- und Ersatzbauten.....	2
	Art. 5 Neubauten	2
	Art. 6 Nutzweise	3
	Art. 7 Gestaltungsgrundsatz.....	3
	Art. 8 Fassaden.....	3
	Art. 9 Dächer.....	4
	Art. 10 Umgebung	4
	Art. 11 Energiegewinnungsanlagen	5
	Art. 12 Abbrüche	5
	Art. 13 Renovationen, nicht bewilligungspflichtige Massnahmen.....	5
B.	Wohnzonen.....	6
	Art. 14 Grundwerte.....	6
	Art. 15 Dachgeschoss	6
	Art. 16 Abstände	6
	Art. 17 Geschlossene Bauweise	6
	Art. 18 Mindestausnützung	7
	Art. 19 Dachgestaltung.....	7
	Art. 20 Nutzweise	7
	Art. 21 Arealüberbauung.....	7
C.	Gewerbebezonen.....	8
	Art. 22 Nutzweise, Einwirkungen	8
	Art. 23 Grundwerte.....	8
D.	Zone für öffentliche Bauten.....	8
	Art. 24 Grundwerte.....	8
	Art. 25 Energie	8
III.	WEITERE BESTIMMUNGEN	9
	Art. 26 Fahrzeugabstellplätze	9
	Art. 27 Kehrtafelabstellplätze	9
	Art. 28 Kompostierungsanlagen.....	9
	Art. 29 Gestaltungsplanpflicht	10
	Art. 30 Modell bei Baueingabe	10
IV.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	11
	Art. 31 Inkraftsetzung	11

I. ZONEN UND ZONENPLAN

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt:

1. Bauzonen

a)	Kernzone	K	ES III
b)	Wohnzonen		
	- eingeschossige Wohnzone	W1	ES II
	- zweigeschossige Wohnzone	W2	ES II
c)	Gewerbezone		
	- Gewerbezone mit max. 5.5m Gebäudehöhe	G1	ES III
	- Gewerbezone mit max. 11.5m Gebäudehöhe	G2	ES III
d)	Zone für öffentliche Bauten		
	- Schulareal	öB	ES II
	- Schwimmbadareal	öB	ES III

2. Weitere Zonen

a)	Freihaltezone		
	- Gübel, Birch	F	---
	- Friedhof	F	ES II
b)	Reservezone	R	---
c)	Landwirtschaftszone	L	ES III

Art. 2 Zonenplan

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und Anordnungen innerhalb der Zonen sind der genehmigte Zonenplan 1:5000 und die im Datensatz der amtlichen Vermessung erfassten Grenzen massgebend. Andere zur Orientierung abgegebene Zonenpläne sind rechtlich nicht verbindlich.

² Detailpläne zur Darstellung weiterer Festlegungen der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan vor.

II. BESTIMMUNGEN FÜR DIE BAUZONEN

A. KERNZONE

Art. 3 Einordnungsanforderungen

In der Kernzone werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortsbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Volumen, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.

Art. 4 Um- und Ersatzbauten

¹ Bestehende Gebäude, die sich gut ins gewachsene Ortsbild einfügen, dürfen im bisherigen Gebäudeprofil umgebaut oder ersetzt werden.

² Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.

³ Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassade möglich ist. Bei besonders guten Projekten ist gemäss Art. 9, Abs. 9 eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit schmalen, dachbündigen Lichtbändern möglich.

⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 5 Neubauten

¹ Neubauten dürfen höchstens 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse aufweisen. Sofern nicht die Rücksicht auf bestehende Gebäude eine geringere Gebäudehöhe erfordert, beträgt dieselbe max. 7.5 m.

² Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung, unter Beachtung der Gestaltungsdetails, über die Giebelfassade möglich ist. Bei besonders guten Projekten ist gemäss Art. 9, Abs. 9 eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit schmalen, dachbündigen Lichtbändern möglich.

³ Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

⁴ Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach §§ 269 – 272 und 274 PBG. Bei Gebäuden, die die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden baulichen Ersatzmassnahmen zur Anwendung.

⁵ Unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 2.0 m einzuhalten.

⁶ Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenzabstand von 2.0 m einzuhalten oder dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der gemeinschaftlichen Grenze beanspruchen.

⁷ Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

Art. 6 Nutzweise

Zulässig sind Wohnnutzungen, Dienstleistungsbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe und höchstens mässig störende Gewerbenutzungen.

Art. 7 Gestaltungsgrundsatz

¹ Die Gestaltung hat dem Gebäudetyp zu entsprechen. Es ist zwischen Umbau und Renovation traditioneller Wohnteile und Wohnbauten, Umbau und Umnutzung von Scheunenteilen sowie Neubauten zu differenzieren. Die traditionelle Unterteilung der bestehenden Gebäude in Wohn- und Ökonomieteil soll sichtbar bleiben. Projekte mit angemessener zeitgenössischer Architektur sind im Sinn der Gestaltungsvorschriften zulässig.

² Dabei sind je nach Bautyp oder Nutzweise die Aspekte in der folgenden Tabelle massgebend:

Aspekt	Stellung, Abmessung	Gestaltungselemente (Dach, Fassade, Umgebung)
Bauvorhaben		
Umbau eines traditionellen Wohnbaus	gegeben	an Tradition angelehnt
Umbau eines Ökonomiegebäudes	gegeben	Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeitgemässer Gestaltung möglich
Ersatzneubau	untergeordnete Abweichungen möglich	Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeitgemässer Gestaltung möglich
Neubau in Baulücke oder Anbau	in Struktur einfügen	zeitgemässe Gestaltung möglich

Art. 8 Fassaden

¹ Balkone sind als traufseitige Lauben zulässig und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

² Bei Ersatz- und Neubauten sind auch andere Balkone bis ins 2. Geschoss zulässig, sofern sie dem Gebäudecharakter entsprechen und sich gut in das Erscheinungsbild der Umgebung einordnen.

³ Bei Um-, Ersatz- und Neubauten sind auch Loggias zulässig.

⁴ Fenster haben in der Regel eine hochrechteckige Form aufzuweisen und sind in der Regel mit einer aussenliegenden Sprossenteilung zu versehen.

⁵ In der Regel sind Fensterläden anzubringen. Fensterläden und Türen sind in herkömmlich wirkenden Formen zu gestalten. Sie sind auf die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen.

⁶ Bei gut gestalteten Neubauten sowie bei Umbauten im Zusammenhang mit Umnutzungen sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstersprossen und Fensterläden kann verzichtet werden.

⁷ Grosse Verglasungen in Verbindung mit einer offenen Bretterschalung, Lichtschlitzen, Schiebeläden und dergleichen sind bei umgenutzten Ökonomiegebäuden resp. -teilen und Neubauten zulässig, wenn sie architektonisch gut gestaltet sind.

⁸ Verputz ist in hellen Farbtönen zu halten. Riegelwerk ist rot zu halten. Brettverschalungen haben sich farblich gut ins Ortsbild einzufügen. Andere Farbgebungen zur Rekonstruktion ursprünglicher Zustände bleiben vorbehalten.

Art. 9 Dächer

¹ Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von mindestens 36° und maximal 43° vorzusehen. Bei traditioneller Bauweise sind im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet.

² Auf Anbauten und besonderen Gebäuden im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.

³ Auf eingeschossigen Anbauten, die an ein Hauptgebäude anschliessen sind als Terrassen gestaltete Flachdächer zulässig.

⁴ Schrägdächer sind mit Tonziegeln und, wo Art und Stellung des Gebäudes es rechtfertigen, mit Biberschwanzziegeln zu decken. Bei Neubauten und besonderen Gebäuden kann die Baubehörde andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestatten.

⁵ Schrägdächer sind allseits vorspringend zu gestalten. Dachvorsprünge haben traufseits mindestens 60 cm und giebelseits mindestens 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

⁶ Dachaufbauten für technische Ausrüstungen sind auf ein Mindestmass zu beschränken.

⁷ Für die Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses notwendige Dachaufbauten sind in der Form von Schleppegauben oder Lukarnen zulässig, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören und ansprechend gestaltet und verteilt sind. Die Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden. Für die Zulässigkeit und Grösse der Dachaufbauten, ihre Einzel- und Gesamtlänge ist die Einordnung in die Dachfläche und die zugehörige Fassade massgebend.

⁸ Einzelne Dachflächenfenster mit einer Glaslichtfläche von höchstens 0.5 m² sind zulässig. Ein aussenliegender Sonnenschutz ist nur möglich, wenn er sich gut in die Dachfläche einordnet und nach aussen möglichst nicht in Erscheinung tritt.

⁹ Andere Belichtungsflächen wie schmale, dachbündige Lichtbänder können bewilligt werden, wenn sie das Dach in seiner flächigen Eigenart nicht verändern und von aussen möglichst nicht in Erscheinung treten.

¹⁰ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 10 Umgebung

¹ Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, wie dies der herkömmlichen Bauweise entspricht. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird.

² Die traditionelle Erscheinung der Umgebung 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.

³ Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.

⁴ Es sollen nur einheimische, standortgerechte Baumarten verwendet werden.

⁵ Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen sind möglichst unauffällig einzugliedern. Es ist darauf zu achten, dass chaussierte, gepflästerte und andere nicht bodenversiegelte Beläge abwechseln.

⁶ Es sind nur Werbeformen für Eigenwerbung zulässig, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen.

Art. 11 Energiegewinnungsanlagen

¹ Energiegewinnungsanlagen an Bauten und Anlagen sind gestattet, sofern sie sich einordnen und weder das Orts- noch das Landschaftsbild beeinträchtigen.

² Energiegewinnungsanlagen müssen dachflächenbündig ausgebildet werden und gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sein. Sie sind vollflächig auszubilden oder bandförmig anzuordnen.

Art. 12 Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

Art. 13 Renovationen, nicht bewilligungspflichtige Massnahmen

Die Gestaltungsbestimmungen sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen massgebend.

B. WOHNZONEN

Art. 14 Grundwerte

Es gelten folgende Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:

		W1	W2
- Ausnützungsziffer	max. %	20	35
- Kleiner Grundabstand	mind. m	3.5	4.0
- Grosser Grundabstand	mind. m	7.0	8.0
- Vollgeschosse	max.	1	2
- Dachgeschosse	max.	1	2
- Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	-
- Gebäudelänge	max. m	25.0	40.0

Art. 15 Dachgeschoss

¹ Wird in der Wohnzone W2 bei Flachdachbauten auf die Erstellung eines Dachgeschosses (Attika) verzichtet, kann die Ausnützungsziffer um maximal den Faktor 1.2 erhöht werden.

² Der Verzicht auf die Erstellung eines Dachgeschosses muss im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 16 Abstände

¹ Der grosse Grundabstand ist für die am stärksten gegen Süden orientierte längere Gebäudeseite einzuhalten.

² Bei genauer Ost-West-Orientierung der längeren Gebäudeseite oder bei quadratischem Grundriss gilt der grosse Grundabstand für die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche.

³ Gegenüber Fassaden, deren Länge 16.0 m überschreitet, sind die Grundabstände bei Gebäuden mit einer grössten Höhe von weniger als 8.0 m um einen Sechstel und bei solchen mit einer grössten Höhe von mehr als 8 m um einen Drittel der Mehrlänge zu vergrössern, höchstens jedoch bis auf das andert-halb-fache Grundmass.

⁴ Verringern sich durch Näherbaurecht die Gebäudeabstände unter 7.0 m, so gelangt im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung.

⁵ Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenzabstand von 2.0 m einzuhalten. Sie dürfen in einem Abstand von 2.0 m von anderen Gebäuden errichtet werden.

Art. 17 Geschlossene Bauweise

Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

Art. 18 Mindestausnützung

- ¹ Neubauten in der Wohnzone W2 müssen mindestens $\frac{1}{2}$ der zulässigen Ausnützung konsumieren.
- ² Parzellierungen sind nur zulässig, wenn die Restparzelle noch vernünftig überbaubar ist.

Art. 19 Dachgestaltung

- ¹ Schräg- und Flachdächer sind grundsätzlich zulässig.
- ² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet und gut unterteilt sind und die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören.
- ³ Dachflächenfenster sind zulässig.

Art. 20 Nutzweise

- ¹ In der Zone W1 ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 Abs. 1 PBG zulässig.
- ² In der Zone W2 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.

Art. 21 Arealüberbauung

- ¹ Arealüberbauungen sind in der Wohnzone W2 zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 3000 m² umfassen.
- ² Die Ausnützungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal einen Fünftel erhöht werden.
- ³ Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.
- ⁴ Von der zonengemässen Beschränkung der Gebäudelänge kann abgewichen werden.
- ⁵ Voraussetzung zur Erreichung des Arealüberbauungsbonus ist der Einsatz von mindestens 80% erneuerbarer Energien zur Beheizung und Wassererwärmung, und die Gebäude sind in einem anerkannten Energiestandard zu erstellen.

C. GEWERBEZONEN

Art. 22 Nutzweise, Einwirkungen

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

² Mässig störende Betriebe sind zulässig.

³ Grossläden und Einkaufszentren im Sinne von §§ 4 und 5 BBV II sind nicht zulässig.

Art. 23 Grundwerte

¹ Es gelten die folgenden Werte als Maximalbeschränkungen:

		G1	G2
- Baumassenziffer	max.	2.0	5.0
- Gebäudehöhe	max. m	5.5	11.5
- Firsthöhe	max. m	3.5	4.0

² Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach §§ 269 - 274 PBG und § 14 BBV II.

³ Das Zusammenbauen an einer Grenze ist im Rahmen von § 287 PBG und mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn gestattet.

D. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

Art. 24 Grundwerte

¹ Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten. Mehrhöhenzuschläge müssen nicht berücksichtigt werden.

² Alle weiteren Grundwerte für neue Bauten und Anlagen sind in einem Gestaltungsplan festzulegen.

³ Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind Um- und Ersatzbauten, besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sowie Provisorien und befristete Bauvorhaben.

Art. 25 Energie

Bei grösseren Um-, Ersatz- und Neubauvorhaben sind zur Beheizung und Wassererwärmung erneuerbare Energien einzusetzen und der Energieverbrauch insgesamt zu optimieren.

III. WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 26 Fahrzeugabstellplätze

¹ Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze beträgt:

- freistehende Einfamilienhäuser	2.0 Plätze	pro Haus
- Reiheneinfamilienhäuser	1.5 Plätze	pro Wohneinheit
- Mehrfamilienhäuser	1.0 Platz	pro Wohneinheit bis 4 ½ Zimmer
	1.5 Plätze	pro Wohneinheit ab 5 Zimmer

² Pro 3 Reiheneinfamilienhäuser bzw. 3 Wohnungen ist je 1 zusätzlicher Besucherabstellplatz vorzusehen und speziell zu markieren. Teilflächen über ½ Abstellplatz sind aufzurunden.

³ Bei Mehrfamilienhäusern sind an gut zugänglichen Orten überdeckte Zweiradabstellplätze vorzusehen und zwar mindestens 2 pro Wohneinheit.

⁴ In allen anderen Fällen von Grundstücksnutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach der "Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes" der Baudirektion.

⁵ Ein Garagenvorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 4 m beträgt.

⁶ Garagenvorplätze und Autoabstellplätze sind, soweit möglich, mit wasser-durchlässigen Belägen zu gestalten.

⁷ In der Kernzone sind Fahrzeugabstellplätze und Garagen sorgfältig einzugliedern. Nach Möglichkeit sind die Fahrzeugabstellplätze in das Gebäude zu integrieren.

⁸ Im Interesse des Ortsbildes kann die Baubehörde die erforderliche Fahrzeugabstellplatzzahl reduzieren.

Art. 27 Kehrichtabstellplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind.

Art. 28 Kompostierungsanlagen

Bei allen Neu- und wesentlichen Umbauten sind Kompostieranlagen vorzusehen, und zwar in einem Umfang, der eine korrekte Kompostierung der Grünabfälle erlaubt, welche von Haushalten, Gärten und Grünflächen, ohne Strauch- und Baumschnitt, anfällt.

Art. 29 Gestaltungsplanpflicht

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

² In den Gebieten „Sägerei Surbeck“ und „Garage Schwarz AG“ hat der Gestaltungsplan folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) Es ist eine ortsverträgliche, qualitätsvolle Verdichtung anzustreben.
- b) Bauten am Ortseingang sind unter Einbezug des Strassenraums besonders sorgfältig zu gestalten.
- c) Für den Motorfahrzeugverkehr ist eine flächensparende Erschliessung vorzusehen.
- d) Zur Beheizung und Wassererwärmung der Neubauten sind mindestens 80% erneuerbare Energien einzusetzen oder die Gebäude sind in einem anerkannten Energiestandard zu erstellen.

Art. 30 Modell bei Baueingabe

In der Kernzone, bei Arealüberbauungen und bei Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat für die Beurteilung von Neu-, Ersatz- und Anbauten ein Architekturmodell in geeignetem Massstab oder andere aussagekräftige Visualisierungen verlangen. Dabei ist auch die nähere bauliche und landschaftliche Umgebung darzustellen.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 31 Inkraftsetzung

¹ Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Der Gemeinderat ist berechtigt, sachliche und/oder örtliche Teilgenehmigungen einzuholen.

³ Sie ersetzt die Bauordnung vom 14. November 1997 einschliesslich nachträglicher Änderungen und Ergänzungen.

An der Urnenabstimmung vom 03.03.2013 festgesetzt.

Von der Baudirektion genehmigt am 17.09.2013 mit BDV-Nr. ARE/113/2013.

In Kraft seit dem 30.09.2013.