

Bau- und Zonenordnung

vom 11. November 2013

Genehmigung Legislative (Gemeindeversammlung)	11. November 2013
Inkraftsetzung	18. November 2014
Publikation	14. November 2013

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Zoneneinteilung und Zonenplan	
1.1 Zoneneinteilung	4
1.2 Zonenplan/Ergänzungspläne	4
1.3 Vermessung	4
2. Kernzonen	
2.0 Grundsatz	5
2.0a Ortsbildschutz	5
2.0b Zeitgenössische Architektur	5
2.1 Massvorschriften für Um- und Ersatzbauten	5
2.2 Grundmasse für Neubauten	6
2.3 Dachgestaltung	6
2.4 Fassadengestaltung	7
2.5 Umgebungsgestaltung	8
2.6 Nutzweise	8
2.7 Bewilligung von Abbrüchen	9
2.8 Renovationen	9
3. Wohnzonen	
3.1 Grundmasse	9
3.2 Grenzabstände (grosser und kleiner Grenzabstand)	9
3.3 Dachgestaltung	10
3.4 Nutzweise	10
4. Gewerbe- und Industriezone	
4.1 Grundmasse	10
4.2 Grenzabstand gegenüber Wohnzonen	10
4.3 Nutzweise	11
5. Zone für öffentliche Bauten	
5.1 Gebäudehöhe	11
5.2 Grenzabstände	11
6. Erholungszonen	
6.1 Grundmasse	11
6.2 Nutzweise	11

		Seite
7.	Weitere Bestimmungen	
7.1	Abstandsvorschriften	12
7.1a	Umgebungsgestaltung	12
7.2	Bauweise	12
7.3	Aussichtsschutz	13
7.4	Aussenantennen	13
7.5	Freilegen von Untergeschossen	13
7.6	Energie	13
7.7	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	14
7.8	Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahrräder, Kinderwagen und dergleichen	14
7.9	Spiel- und Ruheflächen	14
7.10	Abfall, Kompost	15
7.11	Besondere Vorschriften für Arealüberbauungen	15
7.12	Inkrafttreten	15
8.	Anhänge	
Anhang 1	Hinweis auf die wichtigsten, direkt anwendbaren kantonalen Vorschriften	16
Anhang 2	Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen und der wichtigsten Gesetze und Verordnungen	17
Anhang 3	Skizzen zur Erläuterung der Gebäude- und Firsthöhe	18
Anhang 4	Teilrevisionen Nutzungsplanung	19

Die Gemeinde Hittnau erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehendem eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1. Zoneneinteilung und Zonenplan

Zoneneinteilung

1.1

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

1.1.1	Bauzonen		ES
	– Kernzone	K	III
	– Wohnzonen		
	– Wohnzone 1.6	W 1.6	II
	– Wohnzone 2.0	W 2.0	II
	– Wohnzone 2.5	W 2.5	II
	– Wohnzone 2.3 Mit Gewerbeerleichterung	WG 2.3	III
	– Wohnzone 2.9 Mit Gewerbeerleichterung	WG 2.9	III
	– Gewerbe- und Industriezone	GI	III
	– Zone für öffentliche Bauten	Oe	II
1.1.2	Freihaltezone	F	-
1.1.3	Erholungszone	E1/E2/E3/E4	III
1.1.4	Reservezone	R	-

Zonenplan/Ergänzungspläne

1.2

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan mit dem Massstab 1:5'000 massgebend.

Die Waldabstandslinien sowie die Gewässerabstandslinien sind in Ergänzungsplänen, die besonderen Anforderungen in den Kernzonen und die Grenzen der Kernzonen in Kernzonenplänen dargestellt. Solche Ergänzungs- und Kernzonenpläne gehen dem allgemeinen Zonenplan vor.

Vermessung

1.3

Für die genaue Abgrenzung der kommunalen Zonen sowie die Waldgrenzen, die Gewässer- und die Waldabstandslinien sind die Festlegungen in der amtlichen Vermessung massgebend.

Für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Original-Zonenplan mit dem Massstab 1:5'000 massgebend.

2. Kernzonen

Grundsatz

2.0

2.0.1

Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Schutz und die Erhaltung von Einheit und Eigenart der Ortskerne.

2.0.2

Jedes Bauvorhaben hat sich bezüglich Stellung, Ausmass, Gliederung, Fassadengestaltung, Dachneigung, Material und Farben sowie Umgebungsgestaltung ortsbildgerecht einzuordnen.

Ortsbildschutz

2.0a

Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Allfällige bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, gehen den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen.

Zeitgenössische Architektur

2.0b

Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von einem qualifizierten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung zugelassen werden. Durch solche Abweichungen darf die zonengemässe Ausnützung nicht erhöht werden.

Massvorschriften für Um- und Ersatzbauten

2.1

2.1.1 Gebäudekategorien

Innerhalb der Kernzone werden je nach Bedeutung für das Ortsbild die bestehenden Gebäude oder Gebäudeteile in drei Kategorien eingeteilt, für welche unterschiedliche Überbauungsvorschriften gelten.

2.1.2 Schwarz gekennzeichnete Gebäude

Bei den im Ergänzungsplan schwarz gekennzeichneten Gebäuden oder Gebäudeteilen muss ein Um- oder Wiederaufbau, unbekümmert um kantonrechtliche Massvorschriften, die bisherige Stellung, die kubische Gliederung sowie die vorhandene Fassaden- und Dachgestaltung beibehalten.

2.1.3 Fassadenlinien

Gebäude mit bezeichneten Fassaden dürfen, unabhängig von Abstandsunterschreitungen, umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden, sofern die Stellung, Gestaltung, Abmessung und Gebäudehöhe der bezeichneten Fassaden beibehalten werden.

2.1.4 Übrige bestehende Gebäude

Die im Ergänzungsplan nicht bezeichneten Gebäude dürfen entweder gemäss Artikel 2.1.2 umgebaut oder ersetzt bzw. durch Neubauten gemäss Artikel 2.2 ersetzt werden. Dabei ist zu beachten, dass der Gewässerraum und die Erfüllung der Gewässerfunktionen gesichert sind. Abweichungen vom bestehenden Gebäudeprofil sind im Interesse der Hochwassersicherheit und der Zugänglichkeit zum Gewässer möglich.

2.1.5

Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

2.1.6 Freiräume und markante Bäume

In den im Kernzonenplan Dürstelen speziell bezeichneten Gebieten sind keine Bauten zulässig. Die speziell bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2.1.7 Firstrichtungen

Die Hauptfirstrichtung hat der Angabe im Kernzonenplan Dürstelen zu entsprechen.

Grundmasse für Neubauten

2.2

Vollgeschosse	max. 2
Dachgeschosse	max. 2
Grundabstände für Hauptgebäude	
– klein	mind. 3.5 m
– gross	mind. 5.0 m
Gebäudehöhe	max. 7.5 m
Gebäuelänge	max. 30.0 m
Gesamtlänge	max. 50.0 m

Das Bauen bis an die Strassengrenze ist unter Wahrung der Verkehrssicherheit erlaubt. Diese Grundmasse gelten nicht in der Kernzone von Balchenstal, wo ausser Besonderen Gebäuden keine Neubauten zugelassen sind. Die Besonderen Gebäude dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Dachgestaltung

2.3

2.3.1 Dachform

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit ortsüblicher Neigung zulässig, wobei die Neigung mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisieren soll. Für Besondere Gebäude sind auch andere Dachformen zulässig.

2.3.2 Firstrichtung

In der Kernzone muss der Hauptfirst in Richtung der längeren Gebäudeseite verlaufen.

2.3.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben gestattet, wenn sie in Form, Grösse, Anordnung und Material gut zum Dach und dem Gebäude angepasst sind. Für die Belichtung von Nebenräumen sind bei besonders guter Einordnung auch Ochsenaugen zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen.

In der Kernzone Dürstelen sind auf den im Kernzonenplan speziell bezeichneten Flarzdächern keine Dachaufbauten zulässig. Auf den übrigen Dächern beträgt die maximal zulässige Frontfläche in der Kernzone Dürstelen je Giebellukarne 2.5 m² und diejenige einer Schleppgaube 1.2 m².

2.3.4 Dachflächenfenster

Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben und die Fenster müssen in die Dachfläche eingelassen werden. In der Kernzone Dürstelen sind einzelne Dachflächenfenster bis zu maximal 2 % der zugehörigen Dachfläche zugelassen. Ihre Glasfläche darf in der Kernzone Dürstelen höchstens 0.45 m² betragen. In den übrigen Kernzonen sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von höchstens 0.56 m² zulässig. Diese können zusammengefasst und als Lichtbänder parallel oder senkrecht zum First angeordnet werden.

2.3.5 Dachmaterial

Die Dächer sind mit einem Material einzudecken, welches eine Ziegelstruktur aufweist und einen Farbton von braun bis ziegelrot besitzt. Glasziegel sind in der Kernzone Dürstelen bis höchstens 0.40 m² gestattet.

2.3.6 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind in der Kernzone Dürstelen und bei schwarz gekennzeichneten Gebäuden nicht zulässig. In den übrigen Fällen sind sie nur in überdachter Form gestattet. Bezüglich Gesamtbreite sind sie wie Dachaufbauten zu behandeln.

2.3.7 Dachvorsprünge

Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. In der Kernzone haben Dachvorsprünge traufseitig mind. 60 cm und giebelseitig mind. 30 cm zu betragen.

Fassadengestaltung

2.4

2.4.1 Fassadengliederung

Bei der Fassadengliederung ist auf den Wechsel von hellen Fassadenteilen wie Mauerwerk, Fachwerk usw. und dunklen Fassadenteilen wie Tennore und Ökonomiegebäude zu achten.

2.4.2 Materialien

Es sind herkömmliche Materialien zu verwenden. Grelle, auffallende Farben sowie reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.4.3 Fenster

Grösse, Form, Gestaltung und Proportionen der Fenster sollen der herkömmlichen Weise entsprechen. Wo es für das Ortsbild wichtig ist, kann die Unterteilung der Fenster mit Sprossen, das Anbringen von Fenstereinfassungen und Fensterläden verlangt werden.

2.4.3.a Fenster bei ehemaligen Ökonomiegebäuden und Neubauten

Bei Umbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden und Neubauten sind mit Rücksicht auf das Ortsbild auch andere Fensterformen und -grössen zulässig.

2.4.4 Türen und Aussentreppen

Die Gestaltung der Türen und Aussentreppen hat sich dem Gebäude anzupassen.

2.4.5 Lauben/Balkone

Wo es für das Ortsbild wichtig ist, können bei Lauben oder Balkonen Überdeckungen durch den Dachvorsprung der Giebel- oder Traufseite verlangt werden.

2.4.6 Wintergarten

Ausser bei im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäuden und bei bezeichneten Fassaden sind Wintergärten ausserhalb der Kernzone Dürstelen mit Rücksicht auf das Ortsbild zugelassen.

Umgebungsgestaltung

2.5

2.5.1 Gestaltung

Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Renovationen und Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.

2.5.2 Bäume und Sträucher

Es sind vorzugsweise einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

2.5.3 Reklamen

Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form und Grösse gestattet.

Nutzweise

2.6

2.6.1

In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen und Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.

2.6.2

In der Kernzone von Balchenstal muss die bestehende Aufteilung der Wohn- und Gewerbenutzung beibehalten werden. Eine Änderung der bestehenden Nutzungsaufteilung ist nur möglich, wenn über die ganze Kernzone ein privater Gestaltungsplan, der der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung bedarf, vorgelegt wird.

Bewilligungen von Abbrüchen

2.7

Die Abbruchbewilligung wird für Bauten und Bauteile sowie für bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung erteilt, wenn ein Neubauprojekt rechtskräftig bewilligt und seine Ausführung gesichert ist oder wenn der Abbruch das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Renovationen

2.8

Alle Aussenrenovationen müssen den Gestaltungsvorschriften entsprechen.

3. Wohnzonen

Grundmasse

3.1

Zone		W 1.6	W 2.0	W 2.5	WG 2.3	WG 2.9
Baumassenziffer						
> für Hauptgebäude und Besondere Gebäude	m ³ /m ²	1.6	2.0	2.5	2.3	2.9
> Gewerbebonus	m ³ /m ²				0.4	0.4
Grundabstände für Hauptgebäude						
> kleiner Grundabstand	mind.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
> grosser Grundabstand	mind.	8 m	8 m	10 m	8 m	10 m
Gebäudehöhe	max.	8.1 m	8.1 m	10.5 m	8.1 m	11.4 m
Gesamthöhe	max.	14.5 m	14.5 m	17.5 m	15.1 m	18.4 m
Gebäuelänge	max.	30 m	30 m	40 m	40 m	40 m
Gesamtlänge	max.	40 m	40 m	50 m	50 m	50 m

Die Geschosszahl ist im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe und Gesamthöhe frei.

Grenzabstände (grosser und kleiner Grenzabstand)

3.2

Wo zwischen grossem und kleinem Grundabstand unterschieden wird, gilt der grosse Grundabstand vor der Hauptfassade.

Dachgestaltung

3.3

3.3.1 Dachform, Dacheinschnitte

Ausser in den bezeichneten Bereichen sind die Dächer von Hauptgebäuden als Schrägdächer auszugestalten und müssen eine Dachneigung zwischen 20 und 45 Grad aufweisen. Bei Gebäuden am Hang mit einer hangparallelen Giebelrichtung darf die Differenz zwischen der dem Hang zugewendeten Dachneigung und der dem Hang abgewendeten Dachneigung höchstens 10 Grad betragen. Dacheinschnitte sind nur in überdachter Form gestattet.

3.3.2 Dachaufbauten, Dachflächenfenster

Dachaufbauten und überdachte Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss erlaubt. Sie dürfen zusammen höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen. In die Dachfläche eingelassene Dachflächenfenster bis zu einer Glasfläche von max. 1.03 m² sind gestattet. Sie können zusammengefasst und als Lichtbänder parallel oder senkrecht zum First angeordnet werden.

Nutzweise

3.4

3.4.1 Immissionen

In allen Wohnzonen sind neben dem Wohnen nicht störende Betriebe zugelassen. In den Zonen WG 2.3 und WG 2.9 sind neben dem Wohnen auch mässig störende Betriebe zugelassen. Es gilt ein Wohnanteil von mindestens 66 %.

3.4.2 Gewerbeerleichterung

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung beträgt die Baumassenziffer für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile:

- in der Zone WG 2.3: 2.7 m³/m² und
- in der Zone WG 2.9: 3.3 m³/m².

4. Gewerbe- und Industriezone

Grundmasse

4.1

Baumassenziffer	max. 5 m ³ /m ²
Gesamthöhe	max. 15 m
Grenzabstand	mind. 3.5 m

Die Geschosszahl ist im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe und Gesamthöhe frei.

Grenzabstand gegenüber Wohnzonen

4.2

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

Nutzweise

4.3

4.3.1 Immissionen

Es sind nicht oder mässig störende Betriebe zulässig.

4.3.2 Handels- und Dienstleistungsbetriebe

Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen. Läden für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs dürfen eine Verkaufsfläche von höchstens 500 m² aufweisen.

4.3.3 Wohnräume

Pro Gebäude sind standortgebundene Wohnräume zulässig, deren Geschossfläche höchstens 35 % der gesamten Betriebsfläche, jedoch maximal 250 m² betragen darf.

5. Zone für öffentliche Bauten

Gebäudehöhe

5.1

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11.4 m.

Grenzabstände

5.2

Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, sind die Abstände jener Bauzone einzuhalten.

6. Erholungszonen

Grundmasse

6.1

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.5 m.

Nutzweise

6.2

6.2.1

In der Erholungszone E1 sind Bauten und Anlagen zugelassen, die für den Betrieb des Golfplatzes notwendig sind.

6.2.2

In der Erholungszone E2 sind insbesondere Bauten und Anlagen zugelassen, die für den Betrieb von 4 – 5 Tennisplätzen mit Clubhaus notwendig sind. Zulässig sind darüber hinaus ergänzende Anlagen für andere Freizeitaktivitäten (Kinderspielplatz, Platz für „Rollerblades“ und dergleichen).

6.2.3

Die erforderlichen Parkplätze für die Erholungszone E2 sollen im Bereich zwischen Tösstalstrasse und Zelgbach angeordnet werden.

6.2.4

In der Erholungszone E3 sind Bauten und Anlagen, die für den Betrieb eines Campingplatzes in Verbindung mit dem Bauernhof „Waldhof“ notwendig sind, und landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zugelassen. Nähere Einzelheiten werden in einem privaten Gestaltungsplan geregelt.

6.2.5

Die Erholungszone E4 Hasel dient der lokalen Bevölkerung der umliegenden Weiler. Es sind Sport- und Freizeitanlagen zugelassen.

7. Weitere Bestimmungen

Abstandsvorschriften

7.1

7.1.1

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen sowie Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, haben unterirdische Gebäude gegenüber Strassen und Wegen einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

7.1.2

Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

7.1.3

Für Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, gilt ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m.

Umgebungsgestaltung

7.1a

Stützmauern und Einfriedungen sind namentlich durch entsprechende Höhen-, Stellungs- und Materialwahl auf den Strassenraum und die Nachbarschaft abzustimmen, sodass ein möglichst harmonisches Bild entsteht. Anforderungen der Verkehrssicherheit bleiben vorbehalten.

Bauweise

7.2

Die geschlossene Bauweise ist bis zur höchstzulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

Aussichtsschutz

7.3

7.3.1

Beim Aussichtspunkt Luri am Zimberg dürfen Bauten innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Aussichtsschutzbereiches folgende Höhen nicht überschreiten:

- Teilbereich I 685 m.ü.M.
- Teilbereich II 688.5 m.ü.M.

7.3.2

Für die Sicherstellung des Aussichtsschutzes beim Schlosshügel besteht für Bauten innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Aussichtsschutzbereiches eine Höhenbeschränkung bis maximal 686 m.ü.M.

7.3.3

Bei allen übrigen Aussichtspunkten darf der Ausblick weder durch Bauten, noch durch Bepflanzungen wesentlich geschmälert werden.

Aussenantennen

7.4

Aussenantennen müssen sich gut in ihre Umgebung einfügen.

Freilegen von Untergeschossen

7.5

7.5.1

Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.

7.5.2

Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass

- sie höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen und
- maximal die zulässige Gebäudehöhe sichtbar wird.

Energie

7.6

Sonnenenergieanlagen müssen sich gut in die Dachlandschaft und das Ortsbild einfügen.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

7.7

7.7.1 Wohnen

Es ist ein Parkplatz pro 80 m² GF und mindestens ein Parkplatz pro Wohnung zu erstellen. Bruchteile von Parkplätzen sind aufzurunden. Mit Rücksicht auf die Platzverhältnisse kann dieser Wert in Kernzonen angepasst werden.

Bei Mehrfamilienhäusern und Reihen-Einfamilienhäusern sind zusätzlich Besucherparkplätze zu erstellen und zu bezeichnen. Die Zahl beträgt 10 % von den erforderlichen Personenwagen-Abstellplätzen. Bruchteile von Besucherparkplätzen sind aufzurunden.

7.7.2 Gewerbe

Die Anzahl notwendiger Personenwagen-Abstellplätze (PP) wird durch die Stärke des mit dem Gewerbe voraussichtlich verbundenen Fahrzeugverkehrs bestimmt.

Abstellplätze für	Beschäftigte	Kunden
a) Verkaufsgeschäfte		
– Bereich „Lebensmittel“	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/30 m ² mGF
– andere Bereiche	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/70 m ² mGF
b) Gastbetriebe		
– Restaurants/Cafés	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
– Hotels	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer
c) Dienstleistungen/Gewerbe		
– Publikumsorientierte Betriebe	1 PP/80m ² mGF	1 PP/100 m ² mGF
– nicht publikumsorientierte Betriebe	1 PP/80m ² mGF	1 PP/300 m ² mGF
– industrielle/gewerbliche Fabrikation	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/750 m ² mGF
– Lagerflächen	1 PP/300 m ² mGF	

7.7.3 Besondere Verhältnisse

In den übrigen Fällen bestimmt sich Art und Umfang aufgrund der Verhältnisse in der betreffenden Zone und der Stärke des mit dem einzelnen Bau voraussichtlich verbundenen Fahrzeugverkehrs.

Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahrräder, Kinderwagen und dergleichen

7.8

Bei Wohn- und Geschäftshäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.

Spiel- und Ruheflächen

7.9

Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen haben die gesetzlich verlangten Spiel- und Ruheflächen 10 % der Grundstücksfläche zu betragen.

Abfall, Kompost

7.10

Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die Voraussetzungen für eine getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen.

Besondere Vorschriften für Arealüberbauungen

7.11

7.11.1 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in den Zonen W 1.6, W 2.0, W 2.5, WG 2.3 und WG 2.9 zugelassen, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.

7.11.2 Arealfläche

Die Arealfläche hat mindestens zu umfassen:

- in den Zonen W 1.6, W 2.0, WG 2.3 4'000 m²
- in den Zonen W 2.5 und WG 2.9 6'000 m²

7.11.3 Besondere Bauvorschriften

Innerhalb der Arealüberbauung sind lediglich die kantonalrechtlichen Mindestabstände einzuhalten. Die Gebäudelänge und die Gesamtlänge sind frei. Die Baumassenziffer kann gegenüber der Regelüberbauung um höchstens einen Zehntel erhöht werden. Die Gebäude- und die Gesamthöhe erhöht sich um jeweils 3 m. Im Übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Zone.

7.11.4 Bestehende Arealüberbauungen

Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn:

- a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten wird und die baulichen Massnahmen dem Gesamtbild der Bebauung entsprechen oder
- b) ein neues Projekt einer Arealüberbauung vorgelegt wird.

7.11.5 Energie

Bauten müssen mindestens die Anforderungen des Minergie-Standards erfüllen.

Inkrafttreten

7.12

Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

GEMEINDEVERSAMMLUNG DER POLITISCHEN GEMEINDE HITTAU

Ch. Hitz
Gemeindepräsident

M. Gautschi
Gemeindeschreiber

8. Anhänge

Anhang 1

Hinweis auf die wichtigsten, direkt anwendbaren kant. Vorschriften

Regelungen im Planungs- und Baugesetz			
– Ausnahmegewilligungen	§	220	PBG
– Gemeinschaftswerke	§§	222 – 225	PBG
– Schranken der Eigentums- und Besitzausübung	§§	226, 227	PBG
– Unterhalt und Parzellierung	§	228	PBG
– Grundanforderungen an Bauten und Anlagen	§§	233 – 249	PBG
– Baureife	§§	233 – 235	PBG
– Erschliessung	§§	236, 237	PBG
– Gestaltung	§	238	PBG
– Beschaffenheit	§	239	PBG
– Verkehrssicherheit	§	240	PBG
– Anforderungen an Gebäude und Räume	§§	295 – 306	PBG
– Wiederaufbau zerstörter Gebäude	§	307	PBG
– Das baurechtliche Verfahren	§§	309 – 328	PBG
– Der Rechtsschutz	§§	329 – 339	PBG
– Strafen und Zwangsanwendung	§§	340, 341	PBG
Regelungen in der allgemeinen Bauverordnung			
– Allgemeine Begriffe	§§	1 – 5	ABV
– Besondere Begriffe	§§	30 – 33	ABV
Regelungen in der besonderen Bauverordnung I			
– Hygiene	§§	8 – 12	BBV I
– Lärm	§§	13, 14	BBV I
– Wärmedämmung	§§	15 – 18	BBV I
– Luftreinhaltung	§	19	BBV I
– Abschränkungen	§	20	BBV I
– Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen, Anlagen zur Abwärmenutzung	§§	29, 30	BBV I
– Beförderungsanlagen	§§	31 – 33	BBV I
– Behinderte und Gebrechliche	§§	34, 35	BBV I
Regelungen in der besonderen Bauverordnung II			
– Begriffe	§§	2 – 8	BBV II
– Verschärfung von Bauvorschriften	§§	9 – 17	BBV II
– Milderung von Bauvorschriften	§§	18 – 20	BBV II

Anhang 2

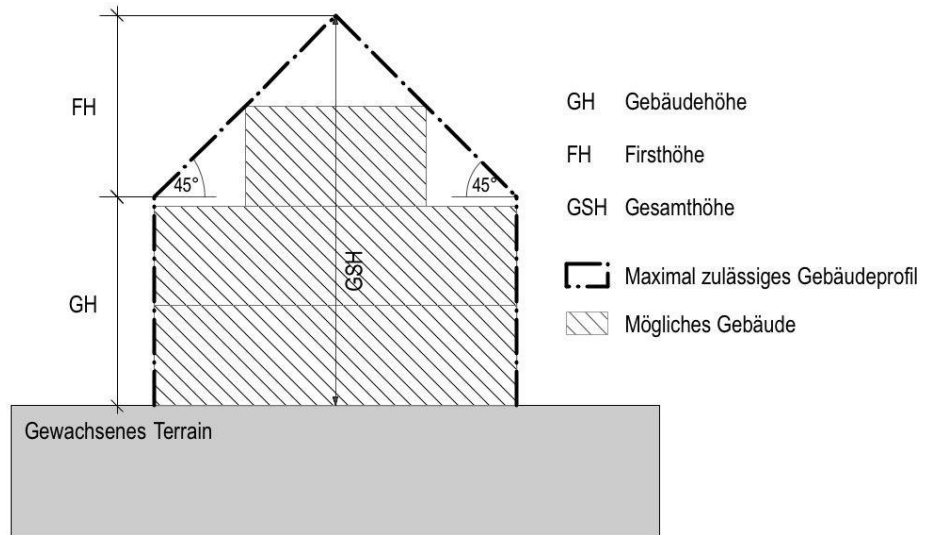
Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen und der wichtigsten Gesetze und Verordnungen

		Gesetzessammlung	
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	SR	700
RPV	Verordnung über die Raumplanung	SR	700.1
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz	SR	814.01
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung	SR	814.011
LSV	Lärmschutzverordnung	SR	814.41
LRV	Luftreinhalteverordnung	SR	814.318.142.1
PBG	Planungs- und Baugesetz	GS	700.1
ABV	Allgemeine Bauverordnung	GS	700.2
SGV	Sondergebrauchsverordnung	GS	700.3
SAV	Strassenabstandsverordnung	GS	700.4
ZGN	Zugangsnormalien	GS	700.5
BVV	Bauverfahrensverordnung	GS	700.6
QPV	Verordnung über den Quartierplan	GS	700.13
EV-RPG	Einführungsverordnung zum RPG	GS	700.15
BBV I	Besondere Bauverordnung I	GS	700.21
BBV II	Besondere Bauverordnung II	GS	700.22
NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung	GS	702.11
VSV	Verkehrssicherheitsverordnung	GS	722.15
WWG	Wasserwirtschaftsgesetz	GS	724.11
FFG	Gesetz über die Feuerpolizei und das Feuerwehrwesen	GS	861.1
BBSV	Verordnung über den baulichen Brandschutz	GS	861.13
GBV	Verordnung über Gebäudeblitzschutz	GS	861.131
SNV	Schweizerische Normenvereinigung		

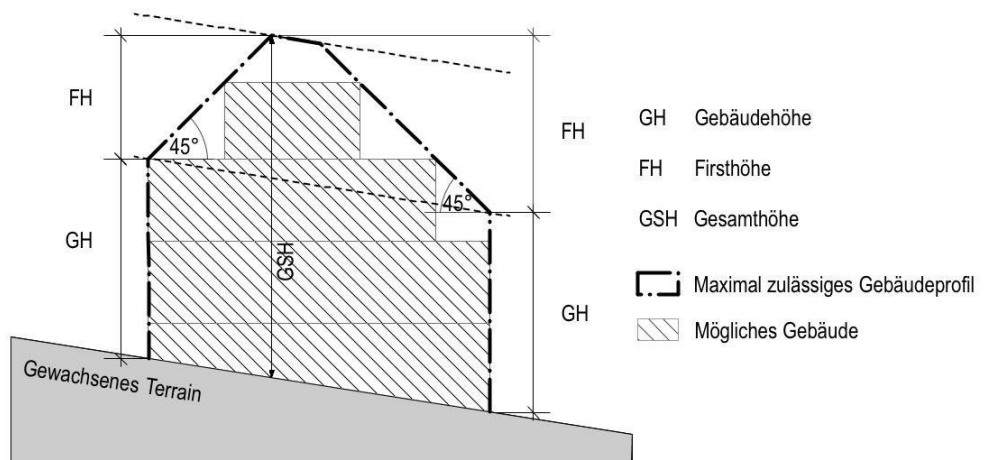
Anhang 3

Skizzen zur Erläuterung der Gebäude- und Firsthöhe

Gebäude bei ebenem Gelände



Gebäude bei Hanglage



Anhang 4

Teilrevisionen Nutzungsplanung

Kernzone Oberhittnau

Festsetzung Gemeindeversammlung
Genehmigung Regierungsrat

14. Dezember 1995
3. April 1996

Kernzone Dürstelen

Festsetzung Gemeindeversammlung
Genehmigung Regierungsrat

26. Juni 1996
23. Oktober 1996

Erholungszone E2 – Tennis

Festsetzung Gemeindeversammlung
Genehmigung Regierungsrat

17. April 1997
11. Mai 1998

Erweiterung Kernzone Oberhittnau

Festsetzung Gemeindeversammlung
Genehmigung Baudirektion

8. Dezember 1997
21. April 1998

Erholungszone E3 – Camping

Festsetzung Gemeindeversammlung
Genehmigung Baudirektion

31. März 1998
15. Juli 1998

Zone für öffentliche Bauten Oe

Festsetzung Gemeindeversammlung
Genehmigung Baudirektion

12. Dezember 2000
11. März 2002

Umzonung Schulhaus Hasel

Festsetzung Gemeindeversammlung
Genehmigung Baudirektion

8. Dezember 2004
26. Mai 2005

Bauordnung, Zonenplan, Kernzonenpläne, Waldabstandslinien Kat.-Nr. 1090

Festsetzung Gemeindeversammlung
Genehmigung Baudirektion

11. November 2013
18. Dezember 2014