

Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 22. März 1995

In Kraft getreten am 27. März 1998

Teilrevisionen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

- 1) 29.09.1999, in Kraft seit 25.02.2000
- 2) 29.11.2000, in Kraft seit 23.03.2001
- 3) 27.11.2002, in Kraft seit 02.05.2003
- 4) 18.06.2003, in Kraft seit 10.10.2003
- 5) 22.06.2005, in Kraft seit 02.12.2005
- 6) 26.09.2007, In Kraft seit 01.02.2008
- 7) 20.03.2013, in Kraft seit 17.01.2014

Einleitung

Die vorliegende Bau- und Zonenordnung von Hombrechtikon basiert auf dem verabschiedeten Gesamtplan und den örtlichen Gegebenheiten in der Gemeinde Hombrechtikon.

Sie ist in zwei Teile gegliedert:

1. in die eigentliche Bau- und Zonenordnung
2. in die dazugehörige Wegleitung.

Die Bau- und Zonenordnung enthält nur diejenigen Artikel, welche in der neuen Bau- und Zonenordnung zu regeln sind. Ihre Gliederung richtet sich nach derjenigen des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung 1. September 1991), wobei die allgemeinen Bestimmungen am Anfang der Bau- und Zonenordnung aufgeführt sind, um die Benutzerfreundlichkeit zu erhöhen.

Die Wegleitung verweist auf Vorschriften der übergeordneten Gesetze und Verordnungen. Dies ist erforderlich, weil zahlreiche Sachverhalte im Planungs- und Baugesetz und vor allem in den zugehörigen Verordnungen abschliessend geregelt sind. Selbstverständlich können nur die wichtigsten Hinweise gemacht werden.

Wichtigste verwendete Abkürzungen:

PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7.9.1975
ABV	Allgemeine Bauverordnung vom 22.6.1977
BVV	Bauverfahrensordnung vom 3.12.1997
BBV I	Besondere Bauverordnung I vom 6.5.1981
BBV II	Besondere Bauverordnung II vom 26.8.1981
BZO	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hombrechtikon
StrAV	Strassenabstandsverordnung
SN	Schweiz. Normenvereinigung
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
LSV	Lärmschutzverordnung

1.	Zonenordnung	7
1.1	Zoneneinteilung mit Lärmempfindlichkeitsstufen	7
1.2	Zonenplan, Kernzonenpläne, Ergänzungspläne	11
1.3	Zonen mit Gestaltungsplanpflicht	11
2.	Allgemeine Bestimmungen	13
2.1	Gebäudehöhe	13
2.2	Grenzabstand	13
2.3	Strassenabstand	13
2.4	Freilegung von Geschossen	13
2.5	Bauweise	15
2.6	Spiel- und Ruheflächen, Pflanzgärten ³⁾	17
2.7	Kompost ³⁾	17
3.	Kernzone	19
3.1	Ausnützung und Stellung von Um- und Ersatzbauten ³⁾	19
3.2	Ausnützung und Stellung von Neubauten	21
3.3	Grenzabstand	21
3.4	Dachgestaltung	23
3.5	Fassadengestaltung	23
3.6	Umgebungsgestaltung	25
3.7	Bewilligung von Abbrüchen	25
3.8	Renovationen	25
3.9	Nutzweise	27
3.10	Erleichterung für besonders gute Projekte ⁷⁾	27
4.	Zentrumszone	29
4.1	Grundmasse ³⁾	29
4.2	Nutzweise	29
4.3	Dachgestaltung	29
5.	Wohnzonen	31
5.1	Grundmasse ³⁾	31
5.2	Mehrlängenzuschlag	33
5.3	Dachaufbauten	33
5.4	Gewerbeerlaubnis/Gewerbeerleichterung	35
6.	Gewerbe- und Industriezonen	37
6.1	Grundmasse	37
6.2	Abstandsvorschriften ³⁾	37
6.3	Nutzweise	39
6.4	Bauweise	39
6.5	Begrünung ³⁾	39

7.	Zone für öffentliche Bauten	41
7.1	Grundmasse	41
7.2	Grenzabstand	41
8.	Erholungszone	41
8.1	Nutzweise	41
8.2	Grundmasse	41
8.3	Grenzabstand	43
9.	Weitere Festlegungen	45
9.1	Arealüberbauungen	45
9.2	Aussichtsschutz	45
9.3	Baumschutz	45
10.	Abstellplätze	47
10.1	Abstellplätze für Motorfahrzeuge ³⁾	47
10.2	Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas	47
11.	Inkrafttreten	49

Die Wegleitung dient der Erläuterung der Bau- und Zonenvorschriften und will die Zusammenhänge zu den Paragraphen des PBG und den dazugehörigen Verordnungen aufzeigen. Die Wegleitung hat keine Rechtswirkung und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Zu Ziffer 1.1 *Dieser Artikel gibt eine Übersicht über die im Zonenplan verwendeten Zonen. Bauzonen sind Teile des Gemeindegebietes, für welche gleiche Vorschriften bezüglich bauliche Dichte, Nutzung und Bauweise gelten:*

Zulässige Zonenarten	§ 48	PBG
- Kernzone	§ 50	PBG
- Zentrumszone	§ 51	PBG
- Wohnzone	§ 52–55	PBG
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	§ 49a Abs. 3	PBG
- Industrie- und Gewerbezone	§ 56–59	PBG
- Zone für öffentliche Bauten	§ 60	PBG
- Erholungszone	§ 61–64	PBG

Die Bau- und Zonenvorschriften der kommunalen Freihaltezone und der Reservezone sind im PBG abschliessend geregelt.

- Freihaltezone (kommunal)	§ 61–64	PBG
sowie	§ 39–44	PBG
- Reservezone	§ 65	PBG

Die Zweckbestimmung der kommunalen Freihalte- und Erholungszone sind dem kommunalen Gesamtplan zu entnehmen.

Die Landwirtschaftszone und die übergeordneten Freihaltezone (kantonale und regionale Nutzungszonen) sind nicht Bestandteil der kommunalen Bau- und Zonenordnung und sind im PBG abschliessend geregelt.

- Freihaltezone (regional, kantonal)	§ 39–44	PBG
- Landwirtschaftszone	§ 36–38	PBG

Baubewilligungen ausserhalb der Bauzonen (Freihalte-, Reserve- und Landwirtschaftszonen) bedürfen der Genehmigung durch die Baudirektion (gemäss Art. 24 RPG).

Die Gemeinde Hombrechtikon erlässt, gestützt auf § 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1. Zonenordnung

1.1 Zoneneinteilung mit Lärmempfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, und soweit es sich nicht um Wald handelt. Gleichzeitig werden den Bauzonen die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

		ES
Kernzonen:		
- Kernzone Dorf	KD	III
- Kernzone Weiler	KW	III
Zentrumszone	Z3/50	III
Wohnzonen:		
- Eingeschossige Wohnzone	W1/20	II
- Zweigeschossige Wohnzone	W2/30	II
- Zweigeschossige Wohnzone	W2/35	II
- Dreigeschossige Wohnzone	W3/55	II
- Wohnzone mit Gewerbeerlaubnis für mässig störende Betriebe		III
- Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2/35	III
- Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3/55	III
Gewerbe- und Industriezonen:		
- Gewerbezone	G 3	III/IV a)
- Industriezone	I 4.5	IV
Zone für öffentliche Bauten	öB	II/III a)
Kommunale Freihaltezone	F	
Erholungszone	E	II/III a)
Reservezone	R	

a) differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

Empfindlichkeitsstufen

Die ES (Empfindlichkeitsstufen) bestimmen, wie empfindlich Nutzungszonen gegenüber Lärmimmissionen sind. Die Empfindlichkeitsstufen sind nach dem Lärmschutzbedürfnis in den entsprechenden Zonen abgestuft. In Gebieten, in welchen die Ausübung lärmintensiver Tätigkeiten erlaubt ist, muss dementsprechend auch eine höhere Lärmintensität akzeptiert werden als in Gebieten, wo nur Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zugelassen werden (s. Nutzweise in den einzelnen Zonen).

Die den Empfindlichkeitsstufen zugeordneten Grenzwerte für die Lärmbelastung gelten für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume). Die Belastungsgrenzwerte sind in der Lärmschutzverordnung (LSV) für sämtliche ES abschliessend geregelt:

<i>Empfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)</i>	<i>Immissionsgrenzwert IGW, Lr in dB(A)</i>	
	<i>Tag</i>	<i>Nacht</i>
<i>ES II</i>	<i>60</i>	<i>50</i>
<i>ES III</i>	<i>65</i>	<i>55</i>
<i>ES IV</i>	<i>70</i>	<i>60</i>

Baugesuche für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen resp. Nutzungen im Emissionsbereich verkehrsintensiver Strassen und Bahnlinien müssen einen Nachweis über die Aussenlärmbelastung und die notwendigen Lärmschutzmassnahmen enthalten. Es empfiehlt sich in solchen Fällen, möglichst frühzeitig mit dem Bauamt in Kontakt zu treten.

1.2 Zonenplan, Kernzonenpläne, Ergänzungspläne

- 1.2.1 Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.
- 1.2.2 Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1000.
- 1.2.3 Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:1000.

1.3 Zonen mit Gestaltungsplanpflicht

- 1.3.1 Für die speziell bezeichneten Zonenteile bei der Kirche, längs der Rütistrasse⁷⁾, beim Bahnhof Feldbach und im Gebiet Blatten⁴⁾ sind Gestaltungspläne zu erarbeiten, welche eine besonders gute Einpassung der Überbauungen in das jeweilige Landschafts- bzw. Ortsbild sicherstellen.
- 1.3.2 Für die speziell bezeichneten Teile der Erholungszone im Gebiet Hintergamsten und Niederfeld sind Gestaltungspläne zu erarbeiten, welche die jeweilige Nutzung näher ordnen und eine besonders gute Einordnung sicherstellen.⁵⁾
- 1.3.3 Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Rütistrasse sind überdies folgende Aspekte zu regeln:
 - Sicherstellung einer qualitativ überzeugenden Überbauung
 - Ansprechende Gestaltung der Freiräume
 - Siedlungsverträgliche Organisation der Erschliessung und Parkierung
 - Attraktive EG-Nutzungen zur Stärkung der Zentrumsfunktion
 - Sicherstellung eines ortsbildverträglichen Lärmschutzes⁷⁾

Zu Ziffer 2.1 *Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten, um auch bei einem kleinen Baulinienabstand eine zonengemässe Gebäudehöhe zu ermöglichen.*

- Gebäudehöhe § 278–280 PBG

Zu Ziffer 2.2 - zulässige Bauvorschriften § 49 Abs.3 PBG

- Besondere Gebäude § 273 PBG

- Abstandsfreie Gebäude § 269 PBG

- Verschärfung des Gebäudeabstandes § 14 BBV II

Zu Ziffer 2.3 - Strassenabstand § 265–267 PBG

Zu Ziffer 2.4 *In allen Zonen ist ein für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume nutzbares Untergeschoss zugelassen, diese Fläche muss jedoch nicht an die Ausnützung angerechnet werden. Um unerwünschte Abgrabungen zu vermeiden, ist die Freilegung dieser Geschosse zu regeln.*

- Untergeschosse:

Definition § 275 PBG

Anrechenbarkeit § 276 PBG

Erscheinung § 293 PBG

2. Allgemeine Bestimmungen

2.1 Gebäudehöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

2.2 Grenzabstand

2.2.1 Der grosse Grundabstand gilt für die längere oder am meisten gegen Süden gerichtete Fassade, der kleine Grundabstand für die übrigen Fassaden.

2.2.2 Für besondere Gebäude im Sinne des PBG gilt allseitig ein Grundabstand von 3.5 m.

2.3 Strassenabstand

2.3.1 Es gelten die Abstandsvorschriften des Gesetzes und der Verordnungen. Für besondere und unterirdische Gebäude beträgt der Strassen- bzw. Wegabstand mindestens 3.5 m.

2.3.2 In der Kernzone Dorf und der Kernzone Weiler ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.⁷⁾

2.4 Freilegung von Geschossen

2.4.1 Das Freilegen von Geschossen 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- oder Sammelgaragen.

2.4.2 Die Abgrabungen dürfen insgesamt nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

Zu Ziffer 2.5	-	<i>Bauweise</i>	§	252	<i>PBG</i>
	-	<i>Offene und geschlossene Überbauung</i>	§	286–291	<i>PBG</i>

2.5 Bauweise

- 2.5.1 In allen Bauzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.
- 2.5.2 Für besondere Gebäude ist der einseitige Grenzbau mit Zustimmung des Nachbarn zugelassen.

Zu Ziffer 2.6	- Erstellungspflicht	§ 248	PBG
	- Massgebliche Grundfläche	§ 259	PBG

Zu Ziffer 2.7 *Die umweltgerechte Abfallentsorgung bzw. Recycling von Abfallstoffen ist zu fördern.*

- Kehrlichtbeseitigung	§ 249	PBG
	§ 38	BBV I

Zu Ziffer 2 *Grundanforderungen an Bauten und Anlagen*

<i>allgemein:</i>	- Baureife	§ 233–235	PBG
	- Erschliessung	§ 236, 237	PBG
	- Gestaltung	§ 238	PBG
	- Sonstige Beschaffenheit	§ 239	PBG

In § 239 PBG wird insbesondere auch darauf hingewiesen, dass bei publikumsorientierten Bauten und Anlagen sowie bei Wohnüberbauungen und Geschäftshäusern die Bedürfnisse von Behinderten und Betagten zu berücksichtigen sind.

Natur- und Heimatschutzinventar

- Schutzobjekte und Inventar	§ 203	PBG
------------------------------	-------	-----

Für die kommunalen Objekte des Natur- und Heimatschutzes besteht ein Inventar, das bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann.

2.6 Spiel- und Ruheflächen, Pflanzgärten ³⁾

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel-, Ruheflächen oder Pflanzgärten auszuscheiden. Sie haben mindestens 25 % der anrechenbaren Geschossfläche zu umfassen und sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

2.7 Kompost ³⁾

2.7.1 ... (aufgehoben)

2.7.2 Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Um- und Ausbauten von Mehrfamilienhäusern sind an geeigneter Stelle Kompostiermöglichkeiten einzurichten und zu betreiben.

Zu Ziffer 3 Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Schutz und die Erhaltung der ländlichen Eigenart der bestehenden Dörfer sowie deren sinnvolle Erweiterung (§ 50 PBG).

Alle Gebäude haben sich in Stellung, Ausmass, Dachneigung, Fassaden, Material und Farbe der vorherrschenden Bauweise einzuordnen (§ 238 PBG). Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch Schutzverfügung des Gemeinderates. Darin können Pflege, Unterhalt und nötigenfalls die Restaurierung sichergestellt werden (§ 205 PBG). Für die kommunalen Objekte des Natur- und Heimatschutzes besteht ein Inventar, das bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann.

Zu Ziffer 3.1 und 3.2 In der Kernzone gelten folgende zusätzliche Vorschriften des PBG und der dazugehörenden Verordnungen:

-	Geschosse (Definition u. Anrechenbarkeit)	§ 275, 276	PBG
-	Grenz- und Gebäudeabstand Grundsatz	§ 260	PBG
	Grenzabstände		
	• Begriff/Messweise	§ 21, 22	ABV
	• Nachbargrundstücke (s. Hinweis S. 20)	§ 269, 270	PBG
	• Gebäudeabstände	§ 271–274	PBG
	• Mehrhöhenzuschlag	§ 260	PBG
	(Definition/Messweise)	§ 26	ABV
	• Verschärfung des Gebäudeabstandes	§ 14	BBV II
	• Abstand von Verkehrsanlagen (s. auch StrAV)	§ 264–267	PBG
	• Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen von Strassen		StrAV
-	Gebäudebreite	§ 49	PBG
		§ 28	ABV
-	Gebäudelänge	§ 28	ABV
-	Gebäudehöhe (s. auch Ziffer 2.1)	§ 278–280	PBG
		§ 29	ABV
-	Firsthöhe	§ 281	PBG
-	Gewachsener Boden	§ 5	ABV
-	Besondere Gebäude	§ 273	PBG
-	Untergeschosse (s. auch Ziffer 2.4)	§ 293	PBG
-	Schutzobjekte	§ 203–216	PBG
-	Gestaltung	§ 238	PBG
-	Ausnahmebewilligung	§ 220	PBG

3. Kernzone

3.1 Ausnützung und Stellung von Um- und Ersatzbauten ³⁾

- 3.1.1 Die äusseren Gebäudemasse sowie das Erscheinungsbild der in den Kernzonenplänen schwarz gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile muss erhalten werden. Umbauten oder Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaus erstellt werden. Das Ausmass wird durch die vorhandene Gebäudegrundfläche sowie durch die bestehenden Gebäudehöhen und Firsthöhen bestimmt. Abweichungen vom Erscheinungsbild sind zulässig, soweit diese durch eine Nutzungsänderung des Gebäudes funktionell notwendig sind und nicht gegen die Interessen des Ortsbildschutzes verstossen.
- 3.1.2 Die in den Kernzonenplänen festgelegten Fassadenlinien bewirken, dass die jeweiligen Giebel- oder Trauffassaden der Hauptgebäude in ihrer ganzen Länge die Fassadenlinien einhalten müssen. Dachvorsprünge, Balkone und dergleichen können die Fassadenlinien überragen. Bei bestehenden Gebäuden sind zudem die bestehenden Gebäude- bzw. Firsthöhen zu übernehmen.
- 3.1.3 Alle übrigen Gebäude dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaus um- oder wiederaufgebaut werden, sofern das Gebäude das Ortsbild nicht stört.
- 3.1.4 In allen Fällen (Ziffern 3.1.1–3.1.4) können gegenüber den heutigen Stellungen und Höhen geringfügige Abweichungen bewilligt oder angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

Zu Ziffer 3.1 und 3.2 *Baubewilligungspflichtige Vorhaben innerhalb der Kernzone Feldbach sind der Baudirektion im Sinne von § 27 der Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 anzuzeigen, weil es sich dabei um ein schutzwürdiges Ortsbild von kantonaler Bedeutung handelt.*

Hinweis:

Ein durch nachbarliche Vereinbarung begründetes Näherbaurecht darf nicht zu einer Nutzungserhöhung führen.

Zu Ziffer 3.3	- Besondere Gebäude	§ 273	PBG
	- Abstandsfreie Gebäude	§ 269	PBG
	- Verschärfung des Grenzabstandes	§ 14	BBV II
	- Grenzabstand	s. auch Ziffer 2.2	BZO

3.2 Ausnützung und Stellung von Neubauten

3.2.1 In der Kernzone Dorf gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosszahl	max.	2
Dachgeschosse	max.	2
Kleiner Grundabstand	min.	3.5 m
Grosser Grundabstand	min.	7.0 m
Gebäudehöhe	max.	7.5 m
Gebäudelänge	max.	25.0 m

3.2.2 In der Kernzone Dorf ist die geschlossene Überbauung bis zu einer Bautiefe von 16 m und einer Gesamtlänge von 40 m gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

3.2.3 In der Kernzone Weiler sind ausser Ersatzbauten gemäss Ziffer 3.1 und einzelnen besonderen Gebäuden keine Neubauten zugelassen.

3.3 Grenzabstand

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

Zu Ziffer 3.4 *Die Dachlandschaft prägt den Charakter eines Dorfes. Die Dachform hat mit den benachbarten Altbauten zu harmonisieren. Verkürzte oder weggelassene Dachvorsprünge stören die Dachlandschaft. Dacheinschnitte sowie zu grosse Dachflächenfenster zerlöchern die Dachfläche. Als Bedachungsmaterial sind in der Regel Tonziegel zu verwenden. Andere Materialien, wie Faserzement, haben sich in Struktur und Farbe der Umgebung anzupassen. Die Dachaufbauten dürfen gemäss § 292 PBG nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.*

Feldbach hat ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung. Aus diesem Grund unterliegt die Dachgestaltung strengeren Vorschriften als in den übrigen Kernzonen.

Zu Ziffer 3.5 *Ortsfremde Fassadenverkleidungen sind zu vermeiden. Die Farben müssen auf die Umgebung abgestimmt werden. Fenster mit feingliedriger Sprossenverteilung sowie Fensterläden sollten nach Möglichkeit beibehalten werden.*

3.4 Dachgestaltung

- 3.4.1 Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher ortskernüblicher Neigung von maximal 45° alter Teilung aufzuweisen. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch Pultdächer zulässig.
- 3.4.2 Die Dächer, insbesondere die Dachvorsprünge, sind in herkömmlicher Weise auszubilden.
- 3.4.3 Dachdurchbrüche haben hinsichtlich Stellung, Form, Grösse und Gestaltung der ortskernüblichen Bauweise zu entsprechen. Dacheinschnitte sind unzulässig; liegende Dachfenster sind nur einzeln mit einer Lichtfläche von höchstens 0.5 m² gestattet. Ortskernübliche Aufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.
- 3.4.4 In der Kernzone Feldbach sind Giebellukarnen mit höchstens 2 m² Frontfläche sowie Schlepptgauben mit höchstens 1 m² Frontfläche und 0.6 m Fronthöhe zulässig. Liegende Dachfenster sind nur einzeln mit einer Lichtfläche von höchstens 0.25 m² gestattet.
- 3.4.5 Als Bedachungsmaterial sind Ziegel zu verwenden. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG können andere Bedachungsmaterialien zugelassen werden.

3.5 Fassadengestaltung

- 3.5.1 Es sind Materialien und Farbe zu verwenden, die der herkömmlichen Bauweise entsprechen.
- 3.5.2 Wo es für das Ortsbild wichtig ist, sind Fenster zweiflügelig und in hochrechteckiger Form zu gestalten, mit Holzsprossen zu unterteilen und mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein sowie mit Fensterläden zu versehen.
- 3.5.3 Balkone und Lauben dürfen das ortskernübliche Erscheinungsbild der Fassade nicht stören. Unbedenklich sind insbesondere als Lauben ausgebildete Balkone auf der Traufseite, die weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen.

Zu Ziffer 3.6 *Die Umgebung der Bauten, namentlich die traditionellen Vorgärten, prägt das Ortsbild entscheidend. Die Einheitlichkeit ist deshalb zu bewahren. Neupflanzungen von Bäumen sind erwünscht.*

- Gestaltung § 238 PBG

Zu Ziffer 3.7 *Baulücken durch Hausabbrüche können das Strassen- und das Ortsbild stören. Sie sind daher nach Möglichkeit zu vermeiden. Sie sollen aber nicht zum Vornherein ausgeschlossen sein.*

- *Unterhaltungspflicht von Bauten und Anlagen* § 228 PBG
- *Bewilligungspflicht* § 309 lit. c PBG

Zu Ziffer 3.8 *Eine Beeinträchtigung der schutzwürdigen Bausubstanz, wie z.B. durch unpassende Anstriche oder ortsfremde Bedachungsmaterialien, ist zu vermeiden.*

3.6 Umgebungsgestaltung

- 3.6.1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen. In der Kernzone Weiler dürfen gewerblich genutzte, aussenliegende Lagerflächen max. 100 m² umfassen. Solche Lagerflächen müssen mit der gewerblichen Nutzung der betreffenden Liegenschaft in Verbindung stehen.
- 3.6.2 Am gewachsenen Terrain sind wenig Veränderungen vorzunehmen. Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, wie das der herkömmlichen Weise entspricht.
- 3.6.3 Es sollen nach Möglichkeit einheimische oder standortgerechte Baumarten sowie ortsübliche Einzäunungen verwendet werden.
- 3.6.4 Fahrzeuge sind in der Regel in Garagen abzustellen. Offene Autoabstellplätze sind lediglich als Besucherplätze zulässig. Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen.
- 3.6.5 Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet.

3.7 Bewilligung von Abbrüchen

Die Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist, oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

3.8 Renovationen

Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen einzuhalten.

Zu Ziffer 3.9 *Kernzonen sind Zonen mit Mischnutzungen. Es sind daher alle Nutzweisen ausser stark störende Betriebe zugelassen.*

Von grosser Bedeutung ist die Nutzweise in den Kernzonen Weiler, da man den heutigen Charakter dieser reizvollen Gebäudegruppen bewahren will.

In den beiden Weilern "Herrgass" und "Ober-Schirmensee" werden für die im Kernzonenplan bezeichneten, lärmexponierten Gebäude bzw. Gebäudeteile spezielle Lärmschutz-Massnahmen vorgesehen (Ziffer 3.9.4 und 3.9.5).

- | | | |
|---|--------|-----|
| - <i>Belichtung und Belüftung vorgeschriebene Fensterfläche</i> | § 302 | PBG |
| - <i>lärmempfindliche Räume</i> | Art. 2 | LSV |

3.9 Nutzweise

- 3.9.1 In der Kernzone Dorf sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.
- 3.9.2 In der Kernzone Weiler sind nur Nutzungen zugelassen, welche der Nutzungsstruktur des jeweiligen Weilers entsprechen. Zulässig sind namentlich Wohnen, Landwirtschaft, Kleinhandwerk, Kleingewerbe u. dgl.
- 3.9.3 In der Kernzone Weiler hat mindestens ein Drittel der gesamten Nettogeschossfläche in Dach-, Voll- und Untergeschossen dem Wohnen zu dienen. Bei kleineren Gebäuden kann von diesen Massen abgewichen werden.
- 3.9.4 Die im Kernzonenplan "Ober-Schirmensee" speziell gekennzeichneten Gebäude bzw. Gebäudeteile dürfen nur gewerblich genutzt werden.
- 3.9.5 Die gesetzlich vorgeschriebenen Fensterflächen von lärmempfindlichen Räumen dürfen nur ausserhalb lärmexponierter Fassaden angeordnet werden. Solche lärmexponierten Fassaden sind in den Kernzonenplänen "Herrgass" und "Ober-Schirmensee" bezeichnet.

3.10 Erleichterung für besonders gute Projekte ⁷⁾

In der Kernzone "Dörfli" können, unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen, Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen und den Festlegungen im Kernzonenplan bewilligt oder angeordnet werden:

- bei Bauprojekten mit besonders guter Gestaltungsqualität
- im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit und des Ortsbildes

Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch ein Fachgremium voraus. Die Kosten für die fachliche Beurteilung gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Zu Ziffer 4 Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Von der Regelbauweise können nur Arealüberbauungen und Überbauungen nach Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen abweichen.

Im PBG und in den dazugehörigen Verordnungen wird Folgendes zusätzlich geregelt:

- Nutzweise	§ 51	PBG
- Bauweise (offene und geschlossene Überbauung)	§ 286–291 § 31	PBG ABV
- Ausnützungsziffer (Messweise)	§ 254, 255, 259 § 12	PBG ABV
- Grenz- und Gebäudeabstand		
• Grundsatz	§ 260	PBG
• Grenzabstände von Nachbargrundstücken	§ 269, 270	PBG
• Gebäudeabstände (Definition und Messweise)	§ 271–274 § 21, 22	PBG ABV
- Mehrhöhenzuschlag (Definition und Messweise)	§ 260 § 26	PBG ABV
- Abstandsverschärfung (brennbare Aussenwände)	§ 14	BBV II
- Abstand von Verkehrsanlagen (s. auch StrAV)	§ 264–267	PBG
- Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen von Strassen		StrAV
- Geschosse (Definition und Anrechenbarkeit)	§ 275, 276	PBG
- Gebäudelänge	§ 28	ABV
- Gebäudehöhe (s. auch Ziffer 2.1)	§ 278–280 § 29	PBG ABV
- Firsthöhe	§ 281	PBG
- Gewachsener Boden	§ 5	ABV
- Besondere Gebäude	§ 273	PBG
- Dachaufbauten	§ 292	PBG
- Untergeschosse (s. auch Ziffer 2.4)	§ 293	PBG
- Gestaltung	§ 238	PBG
- Ausnahmebewilligung	§ 220	PBG

In der Zentrumszone soll auf die bestehende Baustruktur Rücksicht genommen werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass für den grössten Teil der Zentrumszone der private Gestaltungsplan "Dörfli" gilt. Zu beachten ist überdies die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Rütistrasse.

4. Zentrumszone

4.1 Grundmasse

Vollgeschosszahl	max.	3
Dachgeschosse	max.	2
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1
Ausnutzungsziffer	max.	50 %
Kleiner Grundabstand	min.	6.0 m
Grosser Grundabstand	min.	12.0 m
Gebäudelänge/Gesamtlänge	max.	50.0 m
Gebäudehöhe	max.	11.0 m
Firsthöhe	max.	7.0 m

Die zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzte Fläche in den Dach- und Untergeschossen dürfen zusammengezählt die zulässige Fläche von zwei durchschnittlichen Vollgeschossen nicht überschreiten.

4.2 Nutzweise

Es sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie mässig störende Betriebe zulässig.

4.3 Dachgestaltung

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der unteren Dachhälfte zulässig.

Zu Ziffer 5.1 Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Von der Regelbauweise können nur Arealüberbauungen und Überbauungen nach Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen abweichen.

Im PBG und in den dazugehörenden Verordnungen wird Folgendes zusätzlich geregelt:

- Nutzweise	§ 52	PBG
- Bauweise (offene und geschlossene Überbauung)	§ 286–291 § 31	PBG ABV
- Ausnützungsziffer (Messweise)	§ 254, 255, 259 § 12	PBG ABV
- Grenz- und Gebäudeabstand		
• Grundsatz	§ 260	PBG
• Grenzabstände von Nachbargrundstücken	§ 269, 270	PBG
• Gebäudeabstände (Definition und Messweise)	§ 271–274 § 21, 22	PBG ABV
- Mehrhöhenzuschlag (Definition und Messweise)	§ 260 § 26	PBG ABV
- Abstandsverschärfung (brennbare Aussenwände)	§ 14	BBV II
- Abstand von Verkehrsanlagen (s. auch StrAV)	§ 264–267	PBG
- Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen von Strassen		StrAV
- Geschosse (Definition und Anrechenbarkeit)	§ 275, 276	PBG
- Gebäudelänge	§ 28	ABV
- Gebäudehöhe (s. auch Ziffer 2.1)	§ 278–280 § 29	PBG ABV
- Firsthöhe	§ 281	PBG
- Gewachsener Boden	§ 5	ABV
- Besondere Gebäude	§ 273	PBG
- Dachaufbauten	§ 292	PBG
- Untergeschosse (s. auch Ziffern 2.4)	§ 293	PBG
- Gestaltung	§ 238	PBG
- Ausnahmebewilligung	§ 220	PBG

5. Wohnzonen

5.1 Grundmasse ³⁾

Zone		W1/20	W2/30	W2/35 WG2/35	W3/55 WG3/55
Vollgeschosszahl	max.	1	2	2	3
** Dachgeschoss	max.	2	2	2	2
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	1	1
Ausnützungsziffer	max.	20 %	30 %	35 %	55 %
Überbauungsziffer	max.				
- in den Wohnzonen		30 %	30 %	30 %	30 %
- in den WG-Zonen				frei	frei
Kleiner Grundabstand	min.	4.0 m	4.0 m	4.0 m	6.0 m
Grosser Grundabstand	min.	9.0 m	9.0 m	9.0 m	12.0 m
Gebäudelänge / Gesamtlänge	max.	30.0 m	35.0 m	35.0 m	50.0 m
Gebäudehöhe	max.	4.8 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m
Firsthöhe	max.	5.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m

Die zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzten Flächen in den Dach- und Untergeschossen dürfen zusammengezählt die zulässige Fläche eines durchschnittlichen Vollgeschosses nicht überschreiten.

** 2 Dachgeschosse nur unter Schrägdächern

Zu Ziffer 5.2 *Wenn ein Gebäude die Grundlänge von 15 Metern überschreitet, sind im Interesse des nördlichen Nachbarn erhöhte Grenzabstände zu verlangen. Bei Gebäuden, deren Gebäudeabstand 6 m unterschreitet, gilt die zusammengerechnete Fassadenlänge beider Gebäude als massgebliche Fassadenlänge. Damit wird namentlich bei einer Beanspruchung des Näherbaurechtes der nichtbeteiligte Nachbar etwas geschützt.*

- | | | |
|--|---------|-----|
| - Begriff und Messweise des Mehrlängenzuschlages | § 260 | PBG |
| | § 23–25 | ABV |
| - Messweise der Fassadenlänge | § 27 | ABV |

Gleiches gilt, wenn Gebäudeteile die zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

- | | | |
|---------------------|-------|-----|
| - Mehrhöhenzuschlag | § 260 | PBG |
| | § 26 | ABV |

Der Grenzabstand setzt sich somit aus Grundabstand, Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag zusammen.

Zu Ziffer 5.3 *In den Wohnzonen ist die Dachform grundsätzlich frei. Um jedoch eine gestalterisch befriedigende Gesamtwirkung zu erreichen, sind einheitliche Dachformen erwünscht. Direkt an die Kernzonen anschliessende Wohnbauten sind in Anlehnung an die schutzwürdige Bausubstanz zu gestalten.*

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind aus ortsbaulichen Gründen im zweiten Dachgeschoss verboten.

5.2 Mehrlängenzuschlag

5.2.1 Bei Fassaden von mehr als 15 m Länge ist der kleine Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.

5.2.2 Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden

- a) Fassadenlängen von Gebäuden deren Gebäudeabstand 6 m unterschreitet zusammengerechnet und
- b) Besondere Gebäude bis zu 15 m Fassadenlänge zur Hälfte, über 15 m Fassadenlänge ganz mitgerechnet.

5.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der unteren Dachhälfte zulässig.

Zu Ziffer 5.4 *Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Emissionen verursachen, als sie aus dem Wohnen entstehen.*

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

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

- *Zulässige Nutzweise* § 52 PBG
- *Schutz gegen Einwirkungen* § 226, 227 PBG

Die Gewerbeerleichterung hinsichtlich der Ausnützungsziffer und der Abstände dient der Erhaltung sowie der Förderung der Handwerks- und Kleingewerbebetriebe.

- *Gewerbeerleichterung* § 49a Abs. 3 PBG

5.4 Gewerbeerlaubnis/Gewerbeerleichterung

5.4.1 In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.

5.4.2 In den schwarz schraffierten Wohnzonen sowie in den Zonen WG2/35 und WG3/55 sind mässig störende Betriebe zulässig.

5.4.3 Für dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile beträgt die Ausnutzungsziffer

- in der Zone WG2/35 42 %
- in der Zone WG3/55 66 %

5.4.4 In den WG-Zonen gilt für dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m, bei Satteldach 5 m, nicht übersteigt, allseitig der kleine Grundabstand.

Zu Ziffer 6 *In Gewerbe- und Industriezonen sind die Geschosshöhen sehr unterschiedlich. Das zulässige Bauvolumen wird mit Hilfe der Baumassenziffer festgelegt.*

- Nutzweise	§ 56	PBG
- Bauweise (offene und geschlossene Überbauung)	§ 286–291 § 31	PBG ABV
- Baumassenziffer (Messweise)	§ 254, 258, 259 § 12	PBG ABV
- Freiflächenziffer	§ 254, 257, 259	PBG
- Grenz- und Gebäudeabstand		
• Grundsatz	§ 260	PBG
• Grenzabstände von Nachbargrundstücken	§ 269, 270	PBG
• Gebäudeabstände (Definition und Messweise)	§ 271–274 § 21, 22	PBG ABV
- Mehrhöhenzuschlag (Definition und Messweise)	§ 260 § 26	PBG ABV
- Abstand von Verkehrsanlagen (s. auch StrAV)	§ 264–267	PBG
- Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen von Strassen		StrAV
- Geschosse (Definition und Anrechenbarkeit)	§ 275, 276	PBG
- Gebäudehöhe (s. auch Ziffer 2.1)	§ 278–280 § 29	PBG ABV
- Firsthöhe	§ 281	PBG
- Gewachsener Boden	§ 5	ABV
- Untergeschosse (s. auch Ziffer 2.4)	§ 293	PBG
- Gestaltung	§ 238	PBG
- Baumschutz und Begrünung	§ 76	PBG
- Ausnahmebewilligung	§ 220	PBG

Im Eichtal hat die Gemeindeversammlung bereits einen Gestaltungsplan erlassen, welcher für einzelne Gebäude zusätzliche Vollgeschosse zulässt und eine Baumassenziffer von $4.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ aufweist. Sofern dies betrieblich notwendig und ortsbaulich vertretbar ist, könnten weitere Gestaltungspläne aufgestellt werden.

6. Gewerbe- und Industriezonen

6.1 Grundmasse

Zone		G 3	I 4.5
Baumassenziffer	max.	3 m ³ /m ²	4.5 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	min.	10 %	10 %
Gebäudehöhe	max.	13.5 m	13.5 m
Allseitiger Grenzabstand	min.	4.0 m	4.0 m

6.2 Abstandsvorschriften ³⁾

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grundabstand jener Zone, vergrößert um die Gebäudehöhe des Gebäudes in der Gewerbe- oder Industriezone, einzuhalten.

Zu Ziffer 6.3 *Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und die nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt.*

- *Nutzweise* § 56 PBG
- *Schutz gegen Einwirkungen* § 57, 226 PBG

Wohnzonen, welche an die Gewerbe- und Industriezonen angrenzen, dürfen grundsätzlich keinen stärkeren Einwirkungen ausgesetzt sein als durch Betriebe in diesen Zonen selbst.

6.3 Nutzweise

6.3.1 In den Gewerbe- und Industriezonen sind auch stark störende Betriebe zulässig.

6.3.2 In den schraffierten Teilen der Gewerbe- und Industriezonen sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

6.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist unbeschränkt zulässig.

6.5 Begrünung ³⁾

Die Randbereiche von Gewerbe- oder Industriezonen sind gegenüber angrenzenden Zonen angemessen zu bepflanzen.

Zu Ziffer 7 *In der Zone für öffentliche Bauten dürfen nur Bauten erstellt werden, die nach ihrer Zweckbestimmung her der Allgemeinheit dienen.*

- Zone für öffentliche Bauten (Zweck) § 60 PBG
- Kantonalrechtliche Mindestmasse:
 - Grenzabstand 3.5 m § 270 PBG
 - Gebäudeabstand 7.0 m § 271 PBG
- Abstand von Verkehrsanlagen (s. auch StrAV) § 264–267 PBG
- Mehrhöhenzuschlag § 260 Abs. 2 PBG
§ 26 ABV
- Abstandsfreie Gebäude § 269 PBG

Zu Ziffer 8 *In den Erholungszonen sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung gemäss Siedlungs- und Landschaftsplan entsprechen.*

- Zweck § 61 PBG
- Nutzweise § 62 PBG
- Kantonalrechtliche Mindestmasse:
 - Grenzabstand 3.5 m § 270 PBG
 - Gebäudeabstand 7.0 m § 271 PBG
- Abstand von Verkehrsanlagen (s. auch StrAV) § 264–267 PBG
- Mehrhöhenzuschlag § 260 Abs. 2 PBG
§ 26 ABV
- Abstandsfreie Gebäude § 269 PBG

7. Zone für öffentliche Bauten

7.1 Grundmasse

Für die Grundmasse gelten die minimalen bzw. maximalen Massvorschriften des Gesetzes und der Verordnungen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.5 m.

7.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

8. Erholungszone

8.1 Nutzweise

In den Erholungszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die der nachfolgenden festgehaltenen Zweckbestimmung entsprechen.⁵⁾

Erholungszone	Zweckbestimmung
- Feldbach	Badeanlage
- Grütholz	Familiengärten
- Laufenbach	Familiengärten
- Bochslen	Familiengärten
- Tobel	Familiengärten
- Lützelsee	Badeanlage
- Dörfli	Friedhof
- Niederfeld	Pferdegstüt
- Hintergamsten	Saisonaler Restaurationsbetrieb

8.2 Grundmasse

Für die Grundmasse gelten die minimalen bzw. maximalen Massvorschriften des Gesetzes und der Verordnungen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.5 m.

8.3 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

Zu Ziffer 9.1 *Mit der Arealüberbauung wird eine bessere bauliche Lösung und eine grössere Gestaltungsfreiheit als bei der Einzelbauweise angestrebt. Den grösseren Möglichkeiten stehen jedoch erhöhte Anforderungen gegenüber. Arealüberbauungen können neu auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt. Für die angrenzenden Liegenschaften dürfen sich gemäss § 72 Abs. 2 PBG keine grösseren Nachteile ergeben als bei der Einzelbauweise.*

- *Zulässigkeit* § 69 PBG
- *Messweise der Arealfläche* § 8 ABV
- *Anforderungen an die Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung* § 71 PBG
- *Einbezug überbauter Grundstücke* § 71 PBG
- *Besondere Bauvorschriften* § 72 PBG
- *Baurechtliche Bewilligung* § 73 PBG
- *Grundanforderungen an Bauten und Anlagen*
 - *Erschliessung* § 236 PBG
 - *Gestaltung* § 238 PBG
 - *Sonstige Beschaffenheit* § 239 PBG
- *Kantonalrechtliche Mindestmasse:*
 - *Grenzabstand 3.5 m* § 270 PBG
 - *Gebäudeabstand 7.0 m* § 271 PBG

Zu Ziffer 9.2 - *Aussichtsschutz* § 75 PBG

Zu Ziffer 9.3 - *Baumschutz* § 76 PBG

9. Weitere Festlegungen

9.1 Arealüberbauungen

9.1.1 Zulässigkeit

In allen Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung und in der Zentrumszone sind Arealüberbauungen zugelassen, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.

9.1.2 Arealfläche

Die Arealflächen müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:

- in den zweigeschossigen Wohnzonen und
in der Zentrumszone 3000 m²
- in den dreigeschossigen Wohnzonen 6000 m²

9.1.3 Besondere Bauvorschriften

Der Ausnützungszuschlag beträgt in allen Zonen einen Zehntel der Grundnutzung für die Einzelbauweise. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. Gegenüber der Einzelbauweise darf die Vollgeschosszahl um ein Vollgeschoss und die Gebäudehöhe um 3 m erhöht werden, falls die Arealfläche eine Mindestgrösse von 6000 m² aufweist.

9.2 Aussichtsschutz

Um der Öffentlichkeit an den im Zonenplan bezeichneten Lagen die Aussicht zu erhalten, dürfen in den im Zonenplan festgelegten Aussichtsschutzbereichen weder Bauten und Anlagen noch Bäume und Sträucher die Aussicht schmälern.

9.3 Baumschutz

9.3.1 Die Hecken und Gehölze längs den mit Gewässerabstandslinien versehenen öffentlichen Gewässern sind ungeschmälert zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

9.3.2 Die ordentliche Grundstücksnutzung, insbesondere diejenige durch die Landwirtschaft, darf nicht übermässig erschwert werden.

Zu Ziffer 10.1 - Fahrzeugabstellplätze (Zahl) und ergänzend dazu § 242 SN 640 281 PBG

Als Richtlinie wird dabei die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes von 1990 angewendet.

- Erstellungspflicht § 243 PBG
- Lage und Gestaltung § 244 PBG
- Geometrie SN-Norm
- Gemeinschaftsanlagen § 245 PBG

Im Weiteren ist die Verkehrssicherheitsverordnung zu beachten. Der Gestaltung der Fahrzeugabstellplätze ist besondere Beachtung zu schenken.

Zu Ziffer 10.2 - Abstellräume, Nebenräume § 297 PBG

10. Abstellplätze

10.1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

10.1.1 Pro Wohnung sind 1.5 Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen. Pro 4 Wohnungen³⁾ muss zudem ein Abstellplatz für Besucher und Lieferanten erstellt und entsprechend bezeichnet werden. Angebrochene Abstellplatzzahlen sind aufzurunden.

10.1.2 In allen andern Fällen und bei besonderen örtlichen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Personenwagen-Abstellplätze und der Besucherparkplätze aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs. Als Richtlinie gilt dabei die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs vom Oktober 1997.

10.2 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas

10.2.1 Bei Wohn- und Geschäftsbauten sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas zu erstellen und dauernd zur Verfügung zu stellen.

10.2.2 Die erforderliche Zahl an Zweirad-Abstellplätzen bestimmt sich unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse aufgrund folgender Richtwerte:

- für Wohnungen mit über 2 Zimmern: 2 pro Wohnung;
- für Kleinwohnungen: 1 pro Wohnung;
- für Verkaufsgeschäfte, Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe: 1 pro Personenwagen-Abstellplatz

Zu Ziffer 11	- Einführungs- und Schlussbestimmungen	§ 342–361	PBG
	<i>Die örtliche Baubehörde hat zusätzlich die folgenden wichtigsten, direkt anwendbaren kantonalen Bauvorschriften zu beachten:</i>		
	<i>Regelungen im Planungs- und Baugesetz (7.9.1975/in der Fassung bis 28.2.2017)</i>		
	- Ausnahmebewilligungen	§ 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
	- Abstände von Territorialgrenzen, Wald und von durch Baulinien gesicherten Anlagen	§ 261–268	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
	- Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen	§ 357, 358	PBG
	- Natur und Heimatschutz	§ 203–217	PBG
	<i>Regelung in der allgemeinen Bauverordnung (22.6.1977/Stand 1.7.2009)</i>		
	- Allgemeine Begriffe	§ 1–5	ABV
	- Besondere Begriffe	§ 30–33	ABV
	<i>Regelung in der besonderen Bauverordnung I (6.5.1981/Stand 1.3.2015)</i>		
	- Hygiene	§ 8–12	BBV I
	- Lärm	§ 13, 14	BBV I
	- Wärmedämmung	§ 15–18	BBV I
	- Luftreinhaltung	§ 19	BBV I
	- Abschränkungen	§ 20	BBV I
	- Feuerungsanlagen und Wassererwärmung	§ 21–28	BBV I
	- Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen, Anlagen zur Abwärmenutzung	§ 29, 30, 45	BBV I
	- Beförderungsanlagen	§ 31–33	BBV I
	- Behinderte und Gebrechliche	§ 34, 35	BBV I
	- Besondere Bestimmungen	§ 36–41	BBV I
	- Energierechtliche Bestimmungen	§ 42–49	BBV I
	<i>Regelungen der besonderen Bauverordnung II (26.8.1981/Stand 1.11.2009)</i>		
	- Begriffe	§ 2–8	BBV II
	- Verschärfung von Bauvorschriften	§ 9–17	BBV II
	- Milderung von Bauvorschriften	§ 18–20	BBV II
	<i>Regelungen des Wasserwirtschaftsgesetzes</i>		
	- Gewässerabstand	§ 21	WWG ^{a)}

^{a)} Zu beachten ist überdies Art. 41 sowie die Übergangsbestimmungen der GSchV.

11. Inkrafttreten

- 11.1 Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat am 27. März 1998 in Kraft.
- 11.2 Mit dem Inkrafttreten ersetzt die neue Bau- und Zonenordnung die bisher gültige Bauordnung mit Zonenplan vom 23. März 1994.

**Von der Gemeindeversammlung am 22. März 1995 festgesetzt,
Teilrevisionen am 29. September 1999, 29. November 2000,
27. November 2002, 18. Juni 2003, 22. Juni 2005, 26. September 2007
und 20. März 2013.**

Anhang

Begriff	Ziff. BZO	§ PBG	Andere
A abbruchbewilligung	3.7	309	-
Abstände			
- Grenz- und Gebäudeabstände	2.2.1, 3.2.1, 4.1, 5.1, 6.1	49f, 260, 269ff	21f ABV
• Grenzabstand im Besonderen	6.2, 7.2, 8.3	269f	
• Gebäudeabstand im Besonderen		271ff	
• Grenzabstand von besonderen Gebäuden	2.2.2, 2.5.2	273	
• Mehrhöhenzuschlag	-	260	26 ABV
• Mehrlängenzuschlag	5.2	49	23f ABV
- Gewässerabstand (-Linien)	1.2.3	67, 72	-
- Waldabstand (-Linien)	1.2.3	66, 72, 262	-
- Abstand von Verkehrsanlagen	2.3	264ff	-
- Abstände für Pflanzen			
• Abstand von Verkehrsanlagen	-		14ff StrAV
• Abstand von Gewässern			101, 102 WG
• Grenzabstand		-	169f EG ZGB
Abstandsfreie Gebäude	-	269	-
Abstellplätze für Fahrzeuge	10.1, 10.2	24, 242ff, 309	3 ABV
Abstellräume/Nebenräume	10.2	297	
Arealüberbauung	9.1	69ff	8 ABV
Ausfahrten	-	240f, 266	5–9 VSV
Ausnahmen	-	220, 320	-
Ausnützungsziffer		49, 49a, 254f	9, 10 ABV
- Bauzonen	4.1, 5.1		
- Gewerbeerleichterung	5.4.3		
- Arealüberbauung	9.1.3		
Aussenantennen	-	78, 309	1 ABV
Aussichtsschutz	9.2	75, 203	-
Ausstattungen	-	-	3 ABV
B aubewilligungsverfahren	-	309ff	BVV
Baulinien	-	50f, 96ff, 106	-
- und Quartierpläne	-	125	2 QPV
- und Bauweise	-	97, 252, 286f	-
Baummassenziffer	6.1	49, 58, 254ff	
Baumschutz	9.3	76, 203, 238, 262	-

Anhang

Begriff	Ziff. BZO	§ PBG	Andere
Baureife	-	233ff	-
Bautiefe	3.2.2	49f, 286f	-
Bauverbot	-	99, 120f, 233ff	-
Bauweise	2.5, 6.4	49f, 97, 252, 286	31 ABV
Bauzonen	1.1	48f	-
Besondere Gebäude	2.2.2, 3.2.3, 3.4.1, 3.4.5, 5.2.2	273	25 ABV, 18 BBV II
Betriebe			
- mässig störende	3.9.1, 4.2, 5.4.2	51, 56, 226	-
- stark störende	6.3.1	52, 56, 57, 226f	22 BVV
- Zulässigkeit siehe Nutzweise			
Brandmauern	-	290f	-
Brandschutz			
- Anforderungen	-	239, 300	-
- beim Grenzbau	-	290	-
- Abstandsverschärfung	3.3	-	14 BBV II
- Fluchtwege	-	-	VBB
Dachaufbauten/ Dacheinschnitte	3.4.3, 3.4.9, 4.3, 5.3	292	-
Dachformen/Dachgestaltung	3.4, 4.3	49, 252, 281, 292	-
Dachflächenfenster	3.4.3, 3.4.4	292	-
Dachgeschoss siehe Geschosse			
Dachneigung	3.4.1	281	-
Einfriedungen	-	240, 265, 309	7–17 StrAV
Einwirkungen, Schutz gegen	-	57, 226, 302	-
Empfindlichkeitsstufe	1.1		43 LSV
Enteignungsrecht	-	102, 110, 116 291	-
Ergänzungspläne	1.2.3	-	-
Erholungszonen	1.1, 8	61ff	
Ersatzbauten in Kernzonen	3.1	-	-

Anhang

Begriff	Ziff. BZO	§ PBG	Andere
Ersatzabgabe	-	246	-
Erschliessung			
- von Grundstücken	-	234, 236f, 240	-
- Groberschliessung	-	90f, 128, 166ff	-
F ahrzeugabstellplätze siehe Abstellplätze			
Fassadengestaltung	3.5	238	
Fassadenlänge	-	-	23–28 ABV
Fassadenlinie	3.1.2	-	-
Fenster	3.5.2	302	-
Firsthöhe		49, 58, 281	
- in Kernzonen	3.1		
- in Zentrumszonen	4.1		
- in Wohnzonen	5.1		
Freihaltezone	1.1	39f, 61f	20 NHV
G artengebäude u.ä. siehe besondere Gebäude			
Gartenfläche siehe Kinderspielfläche			
Gebäudeabstand siehe Abstände			
Gebäudehöhe		49, 278ff	
- Baulinien	2.1		
- in Kernzonen	3.2.1		
- in Zentrumszonen	4.1		
- in Wohnzonen	5.1		
- in Gewerbe- u. Industriezonen	6.1		
- bei öffentlichen Bauten	7.1		
- in Erholungszonen	8.2		
Gebäudelänge		49	28 ABV
- in Kernzonen	3.2.1, 3.2.2		
- in Zentrumszonen	4.1		
- in Wohnzonen	5.1		
Gebäudetiefe siehe Bautiefe			

Anhang

Begriff	Ziff. BZO	§ PBG	Andere
Gebäudevorsprünge			
- im Baulinienbereich	-	100	-
- in Abstandslinienbereichen	-	260, 262, 263	-
Gemeinschaftsanlage			
- allgemein	-	222f	-
- beim Quartierplan	-	166f	-
Gesamthöhe siehe Firsthöhe			
Gesamtlänge siehe Gebäudelänge			
Geschlossene Überbauung siehe Bauweise			
Geschosse	3.2.1, 4.1, 5.1, 9.1.3	49, 275f, 293	-
Geschosshöhe	-	279	29 ABV
Gestaltung			
- allgemein		238	5 RSK, 10f StrAV
- Kernzone	3.1, 3.4, 3.5, 3.6	-	-
Gestaltungsplan	-		
- allgemein	-	83ff	
- Pflicht	1.3	48	
Gewässerabstand siehe Abstände			
Gewerbe siehe Nutzweise			
Gewerbe- u. Industriezone	1.1, 6	56f, 279	
Grenzabstand siehe Abstände			
Grenzbau	2.5.2	287ff	
Groberschliessung siehe Erschliessung			
Grünflächen siehe Gestaltung bzw. Kinderspiel- flächen			
H ygien	-	239, 300f	

Anhang

Begriff	Ziff. BZO	§ PBG	Andere
I mmissionsschutz Industriezonen siehe Gewerbe- u. Industriezonen	-	49, 57, 226f	LSV, SIA 180
K ernzonen Kinderspielflächen siehe Spiel- u. Ruheflächen	1.1, 3	49, 50, 279, 301, 304	-
L andumlegung siehe Quartierplan Landwirtschaftszone kantonal/kommunal	-	16, 36ff	-
M aterialien siehe Gestaltung Mehrhöhenzuschlag siehe Abstände Mehrlängenzuschlag siehe Abstände			
N äherbau Nutzweise Neubauten in Kernzonen	3.9, 4.2, 5.4, 6.3, 8.1 3.2	270ff 49f, 56, 194f	- 18, 20 ABV
O effentliche Bauten, Zone für oeffentliche Bauten	1.1, 7	22f, 40, 60, 186, 204	-
P arkierung siehe Abstellplätze			
Q uartierplan	-	123–185	QPV
R äume - Anforderungen Rechtsmittel Rechtsschutz Reklamen	- - - 3.6.5	295f, 299f 329 309–339 309	- - BRV 1 ABV, 1 BVV

Anhang

Begriff	Ziff. BZO	§ PBG	Andere
R ekurse	-	329f	-
Renovationen	3.8	-	-
Reservezone	1.1	65	
Ruhefläche siehe Spiel- u. Ruheflächen			
S anitäre Einrichtungen			
- Anforderungen	-	300	4 ABV
Schattenwurf	-	-	30 ABV
Schlafräume	-	299f	-
Schrägdach siehe Dachformen/Dachneigung			
Schutzgebiet/Schutzobjekte	-	23, 203	-
Spiel- und Ruheflächen	2.6	248, 257	3 ABV
Strassenabstand siehe Abstände			
T errainveränderungen	2.4, 3.6.2	293, 309	5 ABV
Türen	-	305	-
Treppen	-	305	-
U mbauten	3.1	101, 117, 357f	12 BVV
Umgebungsgestaltung	3.6	238	
Untergeschosse siehe Geschosse			
Ueberbauung siehe Bauweise			
V erkehrsbaulinie siehe Baulinien			
Vollgeschosse siehe Geschosse			
Vorentscheid	-	323, 324	22 BVV
Vorprüfung des Baugesuchs	-	313, 319	-
Vorschriftswidrige Bauten und Anlagen	-	101, 117, 357f	-

Anhang

Begriff	Ziff. BZO	§ PBG	Andere
W aldabstand siehe Abstände			
Wiederaufbau von zerstörten Gebäuden	-	307	-
Wohnzonen	1.1, 5	49, 52, 279	
Z entrumszonen Zoneneinteilung siehe Bauzonen	1.1, 4	49, 51, 279	
Zufahrt	-	237	VSV