



Gemeinde Neerach

**Bau- und
Zonenordnung**

vom 30. April 1985

Revision vom 5. Juli 1993
In Kraft seit 29. Dezember 1993

BAU- UND ZONENORDNUNG

Inhaltsverzeichnis Art. Seite

1. ZONENORDNUNG

Zonen	1	3
Zonenplan	2	3

2. BAUZONEN

2.1 Kernzonen I + II

Um- und Ersatzbauten	3	4
Grundmasse für Neubauten	4	4
Bauweise	5	5
Nutzweise	6	5

Allgemeine Gestaltungsvorschriften für Um- und Ersatzbauten sowie für Neubauten

Stellung und Form der Bauten	7	5
Dachform und -neigung	8	5
Bedachungsmaterial	9	5
Dachaufbauten/-einschnitte, Dachflächenfenster	10	6
Fassaden	11	6
Fenster	12	6
Kamine	13	6
Abbrüche	14	7
Umgebungsgestaltung	15	7

2.2 Wohnzonen W1, W2.I, W2.II, WG2

Grundmasse	16	7
Bauweise	17	8
Nutzweise	18	8
Gewerbeerleichterung in der Zone WG2	19	8
Dachform und -gestaltung	20	8

2.3 Gewerbezone G

Grundmasse	21	8
Firsthöhe und Dachform	22	9
Nutzweise	23	9

2.4 Zone für öffentliche Bauten Oe

Grundmasse	24	9
------------	----	---

3. BESONDERE INSTITUTE

3.1 Waldabstand

Waldabstandslinie	25	9
-------------------	----	---

	Art.	Seite
<u>4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</u>		
4.1 Abstandsvorschriften		
Grosser und kleiner Grundabstand	26	10
Mehrlängenzuschlag	27	10
Unterirdische Gebäude	28	10
Besondere Gebäude	29	10
4.2 Terraingestaltung		
Abgrabungen	30	10
4.3 Garagen- und Abstellplätze		
Motorfahrzeuge, Anzahl	31	11
4.4 Kinderspielplätze		
Notwendigkeit und Grösse	32	11
<u>5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</u>		
Inkrafttreten	33	11
Genehmigungsvermerke		12

Die Gemeinde NEERACH erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 unter dem Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende

BAU - UND ZONENORDNUNG

1. ZONENORDNUNG

Art. 1 Zonen

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

1. Bauzonen:
 - Kernzone I K I
 - Kernzone II K II
 - Wohnzonen
 - Wohnzone, 1 Geschoss W1
 - Wohnzone, 2 Geschosse (Gebäuelänge I) W2.I
 - Wohnzone, 2 Geschosse (Gebäuelänge II) W2.II
 - Wohnzone, 2 Geschosse mit Gewerbeerleichterung WG2
 - Gewerbezone G
 - Zone für öffentliche Bauten Oe
2. Freihaltezone F
3. Reservezone R
4. Landwirtschaftszone L

Art. 2 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan Mst. 1:5000 bzw. der Kernzonenplan Mst. 1:2500, für die Waldabstandslinien der Ergänzungsplan Mst. 1:2500 (Neerach) und Mst. 1:500 (Riedt).

2. BAUZONEN

2.1 KERNZONEN I + II

Die Kernzone I umfasst die historischen Dorfkerne Neerach und Riedt, die Kernzone II die östliche Dorfkerndrandbebauung gegen die Umfahrungsstrasse in Neerach.

Art. 3 Um- und Ersatzbauten

1 Die im Kernzonenplan Mst. 1:2500 entsprechend bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Gebäudeprofil und Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.

2 Die im Kernzonenplan Mst. 1:2500 entsprechend bezeichneten Gebäude können ebenfalls nach Abs. 1 umgebaut oder ersetzt werden, oder es dürfen Neu- oder Umbauten gemäss Art. 4 erstellt werden. Bei Neubauten sind die bestehenden Firstrichtungen zu übernehmen.

3 Kleinere Abweichungen gegenüber dem bisherigen Baubestand, die zu einer Verbesserung der wohnhygienischen Verhältnisse oder der Gestaltung führen, können bewilligt oder angeordnet werden.

4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 4 Grundmasse für Neubauten

1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		K I	K II
a) Vollgeschosse	max.	2	2
b) anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max.	2	2
c) anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1
d) Gebäudelänge	max. m	30	25
e) Gebäudehöhe	max. m	7.50	7.50
f) Grundabstand allseitig	mind. m	5	5
g) Empfindlichkeitsstufe nach LSV		III	III

2 Für eingeschossige Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, deren Gebäudehöhe 3.50 m und deren Gebäudegrundfläche 50 m² nicht übersteigen, gelten hinsichtlich Abstände und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.

3 Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gilt gemäss Besonderer Bauverordnung II (BBV) § 14 nicht.

Art. 5 Bauweise

Bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude ist die geschlossene Ueberbauung bis zur zonengemässen max. Gebäudelänge gestattet.

Art. 6 Nutzweise

1 In den Kernzonen sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

2 In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich der Kernzone II sind nur Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet.

Allgemeine Gestaltungsvorschriften für Um- und Ersatzbauten sowie für Neubauten

Art. 7 Stellung und Form der Bauten

1 Umbauten und Renovationen sowie Neu- und Anbauten aller Art haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen, um damit die Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.

2 Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

Art. 8 Dachform und -neigung

1 Die Dachform und -neigung hat mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang zu stehen.

2 Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 40° neuer Teilung (36° a.T.) und maximal 50° neuer Teilung (45° a.T.) zulässig.

3 Für besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.

4 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge haben traufseits mind. 60 cm und giebelseits mind. 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.

Art. 9 Bedachungsmaterial

Die Dächer sind mit Tonziegeln oder mit in der äusseren Erscheinung gleichwertigen Materialien zu decken.

- Art. 10 Dachaufbauten und -einschnitte, Dachflächenfenster
- 1 Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppegauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig, wenn sie sich gut in die Dachfläche einfügen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
 - 2 Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Gestaltung auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden.
 - 3 Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.
 - 4 Giebellukarnen dürfen eine Frontfläche von max. 2.10 m² (ohne Giebfeld), Schleppegauben eine Fronthöhe von max. 0.80 m und eine Frontfläche von max. 1.20 m² aufweisen. Die Gesamtbreite der Aufbauten darf 1/5 der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten.
 - 5 Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden; ausgenommen davon sind Kehrfirste und Anbauten.
 - 6 Es sind nur einzeln Dachflächenfenster zulässig. Sie haben sich in Farbe und Gestaltung unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Die Glasfläche darf gesamthaft 1 % der Dachfläche und pro Fenster 0.30 m² - in hochrechteckiger Form - nicht übersteigen.
 - 7 Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten zulässig.

Art. 11 Fassaden

Die Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden (Aussentreppen, Lauben, Türen, Tore, Geländer, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile) haben die herkömmliche Bauweise zu berücksichtigen.

Art. 12 Fenster

- 1 Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen.
- 2 In der Kernzone I sind die herkömmlichen zweiflügeligen Fenster mit Einfassung aus Holz, Stein oder Kunststein und Sprossenteilung zu verwenden. In der Kernzone II kann die Unterteilung der Fenster mit Sprossen verlangt werden.

Art. 13 Kamine

Kamine sind in der Regel in herkömmlicher, schlanker, nicht zu hoher Form sowie mit einer Kaminabdeckung zu gestalten.

Art. 14 Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig (PBG § 309). Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute baurechtlich und finanziell gesichert ist.

Art. 15 Umgebungsgestaltung

- 1 Höhenlage und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken.
- 2 Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Höfe etc.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.
- 3 Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.
- 4 Reklamen dürfen den Charakter der Bauten und Aussenräume nicht verändern.

2.2 WOHNZONEN W1, W2.I, W2.II, WG2

Art. 16 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

		W1	W2.I	W2.II	WG2
a) Vollgeschosse	max.	1	2	2	2
b) anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max.	1	2	2	2
c) anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	1	1
d) Gebäudelänge	max. m	20	30	25	30
e) Gebäudehöhe	max. m	4.50	8.10	8.10	8.10
f) Grundabstände:					
- kleiner	mind. m	5	5	5	5
- grosser	mind. m	10	10	10	10
g) Empfindlichkeitsstufe nach LSV		II	II	II	III

Art. 17 Bauweise

Die geschlossene Ueberbauung ist bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude bis zur Gesamtlänge der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

Art. 18 Nutzweise

In den Zonen W1, W2.I und W2.II sind Wohnungen und nicht störende Betriebe gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Gesamtgeschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf.

Art. 19 Gewerbeerleichterung in der Zone WG2

1 In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 ist mässig störendes Gewerbe gestattet. Die gewerblich genutzte Geschossfläche darf 2/3 aller anrechenbaren Geschossflächen nicht übersteigen.

2 Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss mit einer Bruttogeschosshöhe von höchstens 4.00 m beträgt der Grenzabstand 3.50 m.

Art. 20 Dachform und Gestaltung

1 Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von mind. 30° neuer Teilung (27° a.T.) bis max. 40° neuer Teilung (36° a.T.) zulässig. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG können auch Pult- oder Schlepddächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach gestattet werden.

2 Bei entsprechender Reduktion der Gebäudehöhe sind auch Dächer mit einer Neigung von max. 50° neuer Teilung (45° a.T.) zulässig.

3 Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schlepogauben sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet.

2.3 GEWERBEZONE G

Art. 21 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

- a) Baumassenziffer max. m³/m² 4.0
- b) Gebäudehöhe max. m 10.0
- c) Gebäudelänge max. m 40.0
- d) Grundabstand mind. m 5.0
- e) Gegenüber angrenzenden Wohn- und Kernzonen gilt für gewerbliche Bauten ein Grundabstand von mind. m 12.0
- f) Empfindlichkeitsstufe nach LSV III

Art. 22 Firsthöhe und Dachform

1 Die im PBG § 281 Abs. 1 b festgelegte obere Ebene wird auf max. 4 m Höhe reduziert.

2 Flachdächer sind nicht gestattet.

Art. 23 Nutzweise

1 In der Gewerbezone G sind höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Handelsbetriebe gestattet.

2 Die geschlossene Ueberbauung ist bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude bis zur Gesamtlänge der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

2.4 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN Oe

Art. 24 Grundmasse

1 In der Zone für öffentliche Bauten Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften und zusätzlich folgende Grundmasse:

- a) Vollgeschosse max. 2
- b) Dachgeschosse max. 2
- c) Empfindlichkeitsstufe nach LSV III

2 Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten.

3. BESONDERE INSTITUTE

3.1 WALDABSTAND

Art. 25 Waldabstandslinie

Oberirdische Gebäude dürfen die in den massgebenden Ergänzungsplänen festgelegten Waldabstandslinien nicht überschreiten.

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 ABSTANDSVORSCHRIFTEN

Art. 26 Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäude-seiten einzuhalten.

Art. 27 Mehrlängenzuschlag

In der Wohnzone sind bei Fassaden von mehr als 20 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in der Wohnzone WG2 mit Gewerbeerleichterung.

Art. 28 Unterirdische Gebäude

In Ergänzung von PBG § 265 Abs. 1 gilt für unterirdische Gebäude ein minimaler Strassenabstand von 3.50 m.

Art. 29 Besondere Gebäude

¹ Für besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273, deren Gebäudegrundfläche 50 m² nicht übersteigt, gelten hinsichtlich Abstände und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.

² Beim Grenzbau ist jedoch die schriftliche Zustimmung des Nachbarn notwendig. Stimmt er zu, so hat er Gegenrecht auf einen entsprechenden Anbau.

4.2 TERRAINGESTALTUNG

Art. 30 Abgrabungen

Die Abgrabung des gewachsenen Terrains um max. 1 m zur Freilegung von Untergeschossen ist bis zur Hälfte des Gebäudeumfanges gestattet. Grössere Abgrabungen sind nur für Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Garageneinfahrten zulässig.

4.3 GARAGEN- UND ABSTELLPLÄTZE

Art. 31 Motorfahrzeuge, Anzahl

- ¹ Je ein Personenwagenabstellplatz in Garagen oder/und im Freien sind zu schaffen:
 - pro 80 m² tatsächlicher Wohnfläche, mindestens aber für jede Wohnung;
 - pro 50 m² Raumfläche für Läden, Gewerbe, Büros usw..
- ² Garageneinfahrten gelten nicht als Flächen für Personenwagenabstellplätze; lediglich bei Doppelgaragen darf einer der beiden Garagenvorplätze als Abstellplatz angerechnet werden.
- ³ Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich 10 % der gemäss Abs. 1 nötigen Anzahl Plätze - mindestens aber ein Abstellplatz - als Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen.
- ⁴ Bruchteile von Abstellplätzen über 50 % sind aufzurunden.

4.4 KINDERSPIELPLÄTZE

Art. 32 Notwendigkeit und Grösse

Die gestaltete Spielfläche der gemäss PBG § 248 nötigen Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern muss mindestens 10 % der massgeblichen Grundfläche umfassen.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 33 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung, gemäss revidierter Fassung vom 5. Juli 1993, tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 30. April 1985
und revidiert mit Beschluss vom 5. Juli 1993

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident: H.-J. Hintermann
Der Schreiber: A. Meier

Festsetzung vom Regierungsrat genehmigt
mit Beschluss Nr. 4195 vom 6. November 1985

Festsetzung in Kraft seit 7. Dezember 1985

Revision vom Regierungsrat genehmigt
mit Beschluss Nr. 3565 vom 24. November 1993

Revision in Kraft seit 29. Dezember 1993

Kernzonenplan (Dortteil)

Anhang

- Kernzonenpläne
- Waldabstandslinienpläne

Rebholde

Beilage

- Zonenplan

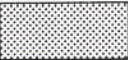





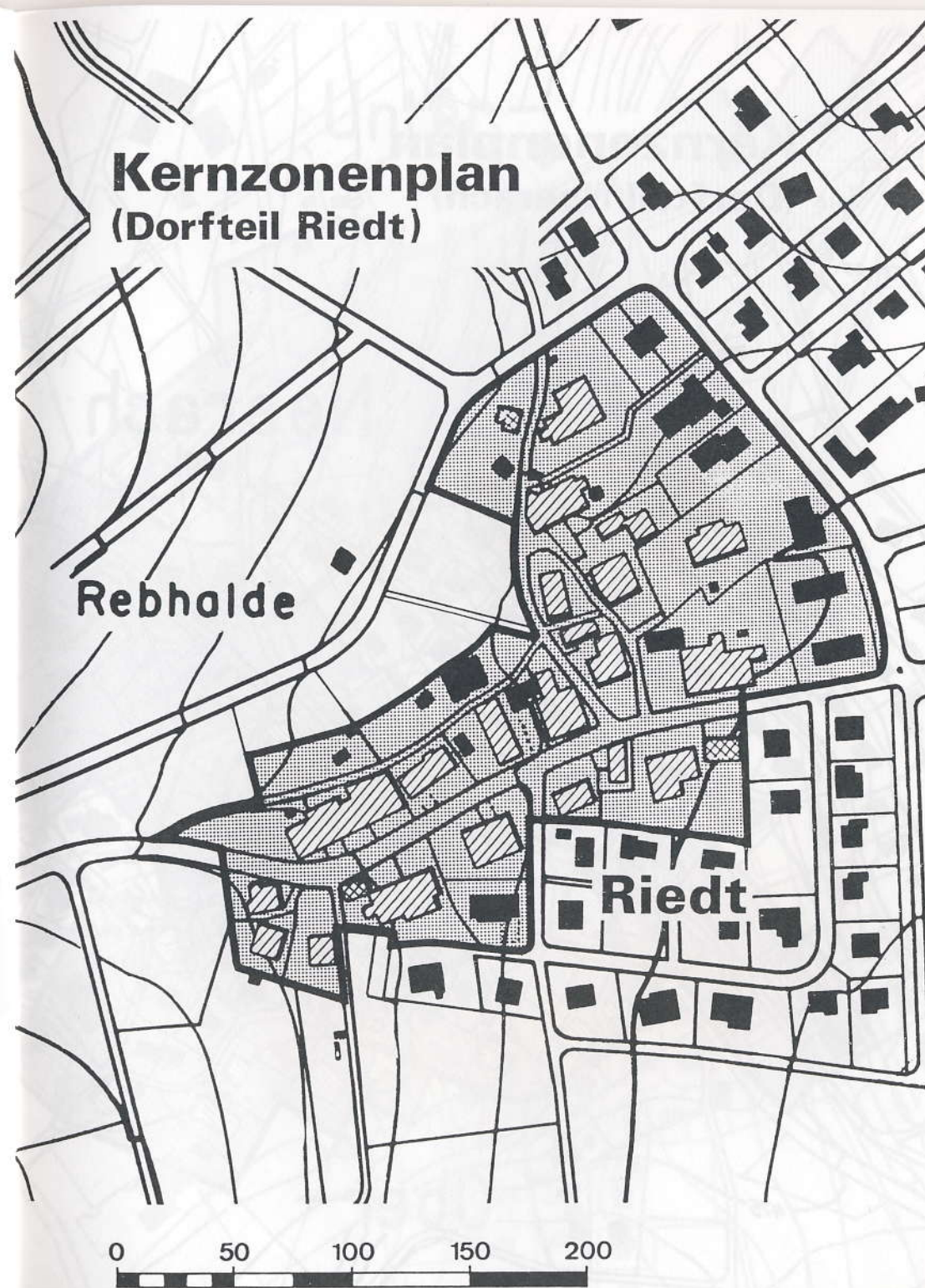
Gemeinde Neerach

Kernzonenplan (Dorfteil Riedt)

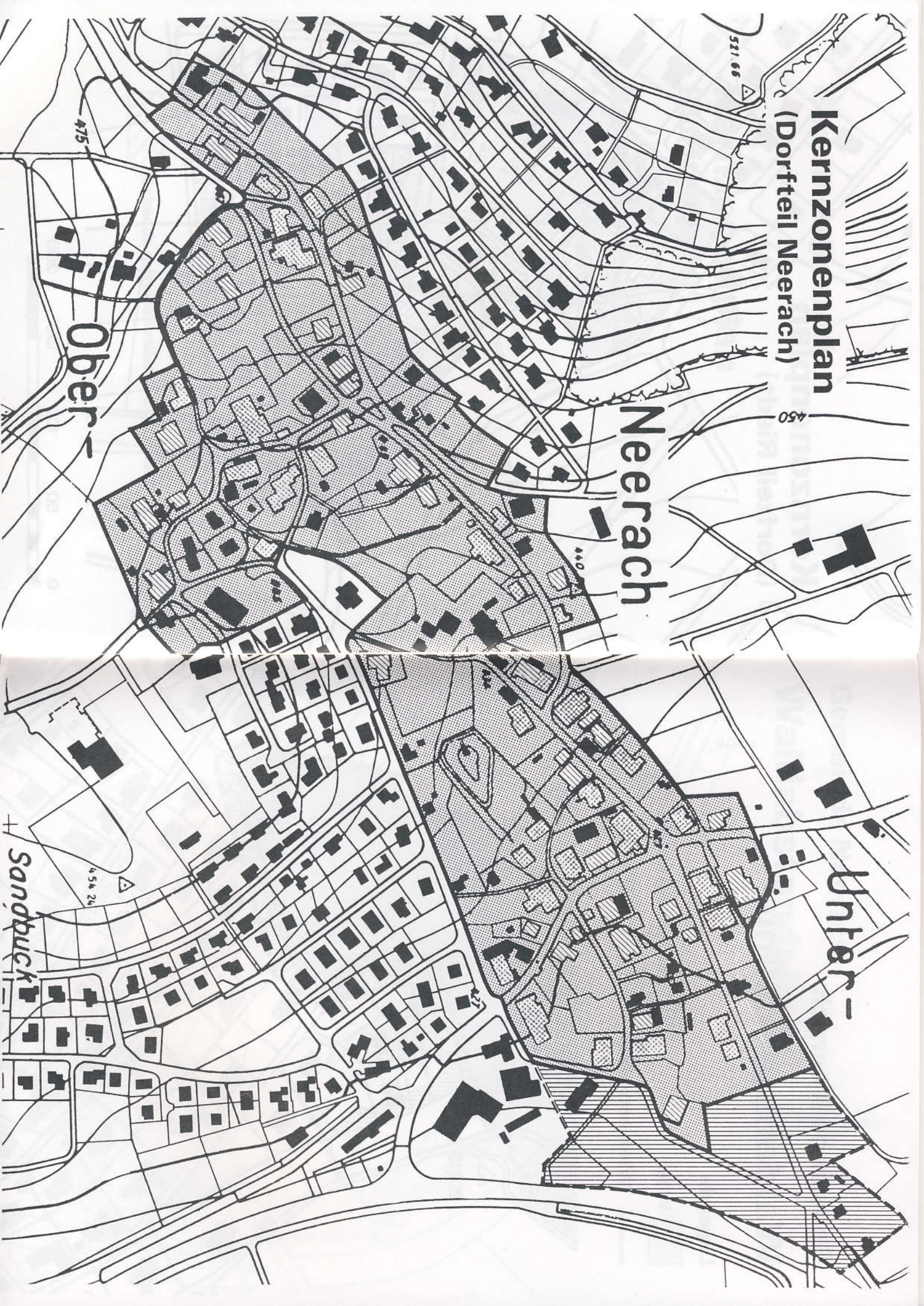
Kernzonenplan (Dorfteil Neerach)

Legende

-  Kernzone I
-  Kernzone II
-  Gebäude gemäss Artikel 3 BZO Abs. 1
-  Gebäude gemäss Artikel 3 BZO Abs. 2



Kernzonenplan (Dorfteil Neerach)



Gemeinde Neerach

Waldabstandslinie

Legende

-  Wald
-  Bauzonengrenze
-  Waldabstandslinie gemäss § 66 PBG



Gemeinde Neerach

Waldabstandslinie

