

Bau- und Zonenordnung

der Politischen Gemeinde Elsau

vom 21. September 2017

und Änderung vom 7. Dezember 2020

Gesamtrevision:

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 21. September 2017

Von der Baudirektion

teilgenehmigt am:

22. Mai 2018

BDV Nr.: 0529/18

und genehmigt am:

10. Juli 2018

BDV Nr.: 0631/18

Teilrevision (kommunaler Mehrwertausgleich):

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 07. Dezember 2020

Von der Baudirektion

genehmigt am:

04. März 2021

BDV Nr.: 0197/21

Inhaltsverzeichnis

1. ZONENORDNUNG.....	1
Art. 1 Zonen.....	1
Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen.....	2
Art. 3 Zonenplan und Ergänzungspläne	2
2. BAUZONEN.....	3
2.1 Kernzonen	3
2.2.1 Gemeinsame Bestimmungen	3
Art. 4 Bewilligungspflichten	3
Art. 5 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	3
Art. 6 Bauberatung.....	3
2.2.2 Kernzone	3
Art. 7 Zweck.....	3
Art. 8 Umbau und Ersatzbau	3
Art. 9 Stellung und Gestaltung von Ersatzbauten	4
Art. 10 Gestaltung von Um- und Erweiterungsbauten.....	4
Art. 11 Grundmasse für Neubauten	4
Art. 12 Stellung und Gestaltung von Neubauten.....	4
Art. 13 Dächer	5
Art. 14 Dachaufbauten, Dachfenster	5
Art. 15 Fassadengestaltung	5
Art. 16 Umgebung.....	6
Art. 17 Nutzweise.....	6
2.2.3 Kernzone Fulau.....	7
Art. 18 Zweck.....	7
Baubereich A	7
Art. 19 Allgemeines.....	7
Art. 20 Umbau	7
Art. 21 Ersatzbau	7
Art. 22 Gestaltung.....	7
Art. 23 Dächer	7
Art. 24 Dachaufbauten und Dachfenster	8
Art. 25 Fassadengestaltung	8
Art. 26 Nutzweise.....	8
Baubereich B	9
Art. 27 Allgemeines.....	9
Art. 28 Umbau	9
Art. 29 Ersatzbau	9

Art. 30	Gestaltung.....	9
Art. 31	Dächer	9
Art. 32	Dachaufbauten und Dachfenster	9
Art. 33	Fassadengestaltung	10
Art. 34	Nutzweise.....	10
	Freihaltebereich	10
Art. 35	Allgemeines.....	10
Art. 36	Vorgärten und Abstellplätze.....	10
Art. 37	Nutzweise.....	10
2.2.4	Kernzone Oberschnasberg	11
Art. 38	Zweck.....	11
	Baubereich A	11
Art. 39	Allgemeines.....	11
Art. 40	Umbau	11
Art. 41	Ersatzbau	11
Art. 42	Gestaltung.....	11
Art. 43	Dächer	11
Art. 44	Dachaufbauten und Dachfenster	12
Art. 45	Fassadengestaltung	12
Art. 46	Nutzweise.....	12
	Baubereich B	13
Art. 47	Allgemeines.....	13
Art. 48	Besondere Gebäude	13
	Freihaltebereich	13
Art. 49	Allgemeines.....	13
2.4	Wohnzonen.....	14
2.4.1	Grundmasse und Nutzweise	14
Art. 50	Grundmasse.....	14
Art. 51	Nutzweise.....	14
2.4.2	Spezielle Festlegungen in den Wohnzonen.....	15
Art. 52	Anrechenbares Untergeschoss und Terrainveränderungen	15
Art. 53	Mindestanteil Gewerbenutzung	15
Art. 54	Ausnützungsbonus in den Wohnzonen W2A und W2B.....	15
2.5	Gewerbebezonen.....	16
Art. 55	Grundmasse.....	16
Art. 56	Abstände	16
Art. 57	Nutzweise.....	16
2.6	Zone für öffentliche Bauten	16
Art. 58	Massvorschriften	16
2.7	Erholungszone	16
Art. 59	Nutzweise.....	16

3. WEITERE FESTLEGUNGEN	17
3.1 Arealüberbauungen.....	17
Art. 60 Arealüberbauungen	17
Art. 61 Massvorschriften	17
3.2 Aussichtsschutz	18
Art. 62 Aussichtsschutz.....	18
3.3 Terrassenbauten in der Wohnzone W2A und W2B	18
Art. 63 Terrassenbauten	18
3.4 Aussenantennen	18
Art. 64 Aussenantennen	18
4. GESTALTUNGSPLANBESTIMMUNGEN	19
Art. 65 Gestaltungsplanpflicht	19
Art. 66 Rietwiesen.....	19
Art. 67 Im Rifenbrunnen.....	20
5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN.....	21
5.1 Abstandsvorschriften.....	21
Art. 68 Grosser und kleiner Grundabstand	21
Art. 69 Abstand gegenüber Strassen	21
Art. 70 Grenzabstand besonderer Gebäude.....	21
Art. 71 Grenzbau und Zusammenbau	22
5.2 Abstellplätze	22
Art. 72 Abstellplätze.....	22
5.3 Ausrüstung von Mehrfamilienhäusern	23
Art. 73 Ausrüstung.....	23
Art. 74 Spiel- und Ruheflächen	23
5.4 Dachgestaltung bei Attikageschossen.....	23
Art. 75 Dachgestaltung bei Attikageschossen	23
6. KOMMUNALER MEHRWERTAUSGLEICH	24
Art. 76 Erhebung der Mehrwertabgabe	24
Art. 77 Erträge	24
7. INKRAFTTRETEN	24
Art. 78 Inkrafttreten	24

Die Gemeinde Elsau erlässt, gestützt auf §45 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. ZONENORDNUNG

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

1. Bauzonen

Zone		ES
Kernzone	K	III
Kernzone Fulau	K Fu	III
Kernzone Oberschnasberg	K OS	III
Wohnzonen		
- eingeschossige Wohnzone	W1	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2A	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2B	II
- dreigeschossige Wohnzone	W3	II
Gewerbebezonen		
- Gewerbezone I	GI	III
- Gewerbezone II	GII	III
- Gewerbezone III	GIII	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II / III

2. Freihalte- und Erholungszonen

Freihaltezone	F	III
Erholungszone	E	III

3. Reservezone

	R	
--	---	--

Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen

Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt:

1. Bestimmungen über Bebauung, Nutzweise und Lärmschutz:
 - a) Zulassung von Terrassenbauten in Wohnzonen
 - b) Mindestanteil Gewerbenutzung (mässig störendes Gewerbe zulässig) in Wohnzonen
 - c) Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung
2. Besondere Institute:
 - a) Waldabstandslinie
 - b) Gewässerabstandslinie
 - c) Aussichtsschutz

Art. 3 Zonenplan und Ergänzungspläne

¹ Die Abgrenzung der einzelnen Zonen sowie die Anordnungen innerhalb der Zonen sind im Zonenplan Mst. 1:5000, die Wald- und Gewässerabstandslinien in Plänen Mst. 1:500 dargestellt.

² Für die Kernzonen Oberschnasberg und Fulau sind die Kernzonenpläne Mst. 1:1000 verbindlich. Für die Kernzonen Unterschnasberg und am Bach / Unterschottikon sind die Detailpläne Kernzone Mst. 1:1000 verbindlich.

³ Diese Pläne sowie die Festlegungen betreffend den Aussichtsschutz sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung und können in der Gemeinderatskanzlei eingesehen werden.

⁴ Massgebend sind auch die entsprechenden im Datensatz der amtlichen Vermessung erfassten Zonengrenzen und Abstandslinien.

⁵ Die Wiedergabe des Zonenplanes im Anhang ist ohne Rechtsverbindlichkeit.

2. BAUZONEN

2.1 Kernzonen

2.2.1 Gemeinsame Bestimmungen

Art. 4 Bewilligungspflichten

Abbruch

¹ Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Fassaden-
renovationen,
Dachsanierungen

² Fassaden- und Dachrenovationen, bei denen Änderungen bezüglich Materialien und Farben vorgenommen werden, sind bewilligungspflichtig.

Art. 5 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ¹

Art. 6 Bauberatung

Den bauwilligen Grundeigentümern steht eine Bauberatung zur Verfügung.

2.2.2 Kernzone

Art. 7 Zweck

Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Ergänzung der schutzwürdigen Ortsbilder Elsau, Ober- und Unterschottikon, Unterschναςberg, Räterschן und Rümikon.

Art. 8 Umbau und Ersatzbau

¹ Historische Bauten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind, dürfen nur innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Die historisch wertvolle Bausubstanz ist möglichst zu erhalten. Ersatzbauten haben in der Fassadengliederung dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.

² Historisch nicht wertvolle Bauten, die das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden.

³ Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liegen, sowie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind.

¹ Art. 5 wurde nicht genehmigt (BD-Nr. 0529/18) und wurde deshalb aufgehoben.

⁴ Bei Um- und Ersatzbauten im obigen Sinne fallen Bestimmungen über zulässige Ausnutzungsziffer, Geschosszahl, max. Gebäudelänge und Abstände ausser Betracht.

⁵ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 9 Stellung und Gestaltung von Ersatzbauten

¹ Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.

² Sie haben zudem in den ortsbaulich wichtigen Merkmalen wie Kubatur und Dachform dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.

³ Für gleichzeitige Erweiterungen gilt Art. 10.

Art. 10 Gestaltung von Um- und Erweiterungsbauten

¹ Bei Erweiterungs- und Umbauten von Gebäuden, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind, ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.

² Für Erweiterungsbauten gelten im Übrigen die Vorschriften über Neubauten.

Art. 11 Grundmasse für Neubauten

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- | | | |
|----|--|-------------|
| a) | Ausnutzungsziffer
(entfällt in Unterschnasberg) | max. 45 % |
| b) | Geschosszahl | |
| | Untergeschosse | - |
| | Vollgeschosse | 2 |
| | Dachschosse | 2 |
| c) | Grenzabstand | |
| | kleiner Grenzabstand | min. 3.5 m |
| | grosser Grenzabstand | min. 3.5 m |
| d) | Strassenabstand | |
| | Das Bauen an die Strassengrenze von Gemeinde- und Staatsstrassen ist im Interesse des Ortsbildschutzes erlaubt, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. | |
| e) | Gebäudelänge | max. 50.0 m |

Art. 12 Stellung und Gestaltung von Neubauten

¹ Neubauten haben sich in ihrer Stellung in die vorhandene Baustruktur einzufügen.

² Neubauten haben in Kubatur, Proportionierung und Fassadengliederung auf die ortsbaulichen Besonderheiten Rücksicht zu nehmen.

Art. 13 Dächer

¹ Bei Neubauten sind nur gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig.

² Untergeordnete An- und Nebenbauten können auch mit Pultdächern bewilligt werden.

³ Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.

⁴ Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.

Art. 14 Dachaufbauten, Dachfenster

Dachaufbauten ¹ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen, Schleppgauben und Ochsenaugen zulässig, sofern

- die Dachlandschaft nicht gestört wird,
- die Höhe $\frac{1}{4}$ der Firsthöhe oder 1.3 m nicht übersteigt (das grössere Mass ist massgebend),
- die Länge insgesamt maximal $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt.

Dacheinschnitte ² Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Dachfenster

³ Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern

- die Dachlandschaft nicht gestört wird,
- sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden,
- sie maximal eine Glasfläche von 0.5 m² pro Fenster aufweisen,
- die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt,
- die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen.

Art. 15 Fassadengestaltung

Fassade ¹ Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.

² Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.

Fenster

³ In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklippte Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.

⁴ Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.

Türen und Tore ⁵ Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmassstäbliche Teilung zu achten.

Fensterläden ⁶ Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.

Materialien und Farben ⁷ Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.

Art. 16 Umgebung

Umgebung ¹ Bei der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ist auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Bauliche Elemente, wie Mauern, Treppen, sind sorgfältig zu gestalten.

Terrainveränderungen ² Terrainveränderungen sind möglichst zu vermeiden. Allfällige nötige Veränderungen haben auf das Ortsbild und den natürlichen Terrainverlauf Rücksicht zu nehmen.

Art. 17 Nutzweise

¹ Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, mässig störende Gewerbe, Landwirtschaftsbetriebe und öffentliche Bauten zulässig.

² Gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materiallager sind nur im Zusammenhang mit Betrieben der Kernzone zulässig.

2.2.3 Kernzone Fulau

Art. 18 Zweck

Die Kernzone Fulau bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Weilers in seinen wichtigen Bestandteilen unter Gewährleistung massvoller Um- und Ausbauten.

Baubereich A

Art. 19 Allgemeines

¹ Der Baubereich A umfasst die für das Ortsbild wesentlichen Hauptgebäude des Weilers.

² Neue Hauptbauten sind nicht zulässig.

Art. 20 Umbau

¹ Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils um- und ausgebaut werden; Bestimmungen über Ausnutzungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht.

² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

³ Für Umbauten an vorschriftswidrigen Bauten bzw. Gebäudeteilen gilt § 357 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes.

Art. 21 Ersatzbau

¹ Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.

² Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.

Art. 22 Gestaltung

Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.

Art. 23 Dächer

¹ Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.

² Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese sinngemäss einzuhalten.

³ Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.

Art. 24 Dachaufbauten und Dachfenster

Dachaufbauten	<p>¹ Dachaufbauten sind im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none">- die Dachlandschaft nicht gestört wird,- die Höhe maximal 1.3 m beträgt,- die Länge insgesamt maximal $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt,- in der Regel Einzellukarnen mit einer Länge von maximal 1.2 m erstellt werden.
Dacheinschnitte	<p>² Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>
Dachfenster	<p>³ Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none">- die Dachlandschaft nicht gestört wird,- sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden,- sie maximal eine Glasfläche von 0.5 m² pro Fenster aufweisen,- die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt,- die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen.

Art. 25 Fassadengestaltung

Fassade	<p>¹ Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>² Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p>
Fenster	<p>³ In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p>
Fassadenöffnungen	<p>⁴ Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p>
Türen und Tore	<p>⁵ Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmassstäbliche Teilung zu achten.</p>
Fensterläden	<p>⁶ Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p>
Materialien und Farben	<p>⁷ Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>

Art. 26 Nutzweise

Es sind Landwirtschaftsbetriebe, mässig störende Gewerbe und Wohnungen zulässig.

Baubereich B

Art. 27 Allgemeines

Der Baubereich B umfasst die ortsbaulich charakteristischen Nebengebäude zu den Hauptgebäuden im Baubereich A.

Art. 28 Umbau

Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut werden; Bestimmungen über Ausnützungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht.

Art. 29 Ersatzbau

¹ Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.

² Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.

³ Eventuelle Neubauten haben sich in ihrer Stellung in die vorhandene Baustruktur einzufügen.

Art. 30 Gestaltung

Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.

Art. 31 Dächer

¹ Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.

² Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese sinngemäss einzuhalten.

³ Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.

Art. 32 Dachaufbauten und Dachfenster

Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht gestattet.

Dachfenster

² Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern

- die Dachlandschaft nicht gestört wird,
- sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden,
- sie maximal eine Glasfläche von 0.3 m² pro Fenster aufweisen.

Art. 33 Fassadengestaltung

Fassade	<p>¹ Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>² Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p>
Fenster	<p>³ In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklippte Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p>
Fassadenöffnungen	<p>⁴ Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p>
Türen und Tore	<p>⁵ Aussentüren und Tore sowie Fensterläden sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmassstäbliche Teilung zu achten.</p>
Materialien und Farben	<p>⁶ Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>

Art. 34 Nutzweise

- ¹ Neben Landwirtschaftsbetrieben sind Nebenräume zu Wohnungen und mässig störendes Gewerbe zulässig.
- ² Wohnungen sind nicht zulässig.

Freihaltebereich

Art. 35 Allgemeines

Der Freihaltebereich umfasst die Vorgärten zu den Hauptgebäuden des Baubereiches A.

Art. 36 Vorgärten und Abstellplätze

Diese Vorgärten sollen erhalten werden. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unzulässig.

Art. 37 Nutzweise

Zulässig sind nur Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG in Form von offenen Pergolas usw..

2.2.4 Kernzone Oberschnasberg

Art. 38 Zweck

Die Kernzone Oberschnasberg bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Weilers unter Gewährleistung massvoller Um- und Ausbauten.

Baubereich A

Art. 39 Allgemeines

Der Baubereich A umfasst die für das Ortsbild wesentlichen Hauptgebäude des Weilers.

² Neue Hauptbauten sind nicht zulässig.

Art. 40 Umbau

¹ Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils um- und ausgebaut werden; Bestimmungen über Ausnützungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht.

² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 41 Ersatzbau

¹ Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.

² Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.

Art. 42 Gestaltung

Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.

Art. 43 Dächer

¹ Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.

² Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese sinngemäss einzuhalten.

³ Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.

Art. 44 Dachaufbauten und Dachfenster

Dachaufbauten	<p>¹ Dachaufbauten sind im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none">- die Dachlandschaft nicht gestört wird,- die Höhe maximal 1.3 m beträgt,- die Länge insgesamt maximal $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt,- in der Regel Einzellukarnen mit einer Länge von maximal 1.2 m erstellt werden.
	<p>² Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>
Dacheinschnitte	<p>³ Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern</p>
Dachfenster	<ul style="list-style-type: none">- die Dachlandschaft nicht gestört wird,- sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden,- sie maximal eine Glasfläche von 0.5 m² pro Fenster aufweisen,- die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt,- die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen.

Art. 45 Fassadengestaltung

Fassade	<p>¹ Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>² Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p>
Fenster	<p>³ In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p>
Fassadenöffnungen	<p>⁴ Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p>
Türen und Tore	<p>⁵ Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmassstäbliche Teilung zu achten.</p>
Fensterläden	<p>⁶ Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p>
Materialien und Farben	<p>⁷ Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>

Art. 46 Nutzweise

Es sind Landwirtschaftsbetriebe, mässig störende Gewerbe und Wohnungen zulässig.

Baubereich B

Art. 47 Allgemeines

Der Baubereich B umfasst die besonderen Gebäude gemäss §273 PBG, zugehörig zu den Hauptgebäuden im Baubereich A.

Art. 48 Besondere Gebäude

Für die besonderen Gebäude nach §273 PBG gelten folgende Bestimmungen:

Abstände	¹ Abstände: - Strassenabstand 1.0 m - Grenzabstand 1.0 m
Strassenabstand	² Der minimale Strassenabstand von 1.0 m gilt nur unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit.
Gestaltung	³ Die besonderen Gebäude haben in Konstruktion und Gestaltung der untergeordneten Nutzung zu entsprechen. ⁴ Sie haben grundsätzlich Schrägdächer aufzuweisen.

Freihaltebereich

Art. 49 Allgemeines

¹ Im Freihaltebereich sind keine Bauten und Nebenbauten zulässig.

² Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unzulässig.

2.4 Wohnzonen

2.4.1 Grundmasse und Nutzweise

Art. 50 Grundmasse

Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	W1	W2A	W2B	W3
a) Ausnützungsziffer max. %	20	35	40	55
- Erweiterungsbonus gemäss Art. 54		5	5	
- Arealüberbauung gemäss Art. 61		10	10	10
b) Geschosse				
Untergeschosse	1	1	1	1
Vollgeschosse	1	2	2	3
Dachgeschosse	1	1	2	2
c) Grenzabstände				
kleiner Grundabst. min. m	5	4	4	5
grosser Grundabst. min. m	10	8	8	10
d) Gebäudelänge max. m	30	30	40	50
e) Gebäudehöhe max. m	7.5	7.5	8.1	11.4

Art. 51 Nutzweise

¹ Es sind grundsätzlich Wohnungen zulässig.

² Büros und andere Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern sie nicht störender Art sind und soweit die beanspruchte Gesamtfläche $\frac{1}{3}$ der realisierten anrechenbaren Geschossflächen nicht überschreitet.

2.4.2 Spezielle Festlegungen in den Wohnzonen

Art. 52 Anrechenbares Untergeschoss und Terrainveränderungen

- anrechenbares UG ¹ Ein anrechenbares Untergeschoss ist in sämtlichen Wohnzonen zulässig, soweit sich eine genügende Belichtung der Räume vom natürlichen Terrainverlauf her ergibt.
- Terrain-
veränderungen ² Die Terrainveränderungen sind auf maximal 1.5 m zu beschränken, ausgenommen für Garagezufahrten und in unmittelbarer Umgebung der Bauten.

Art. 53 Mindestanteil Gewerbenutzung

- ¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten beträgt der erforderliche Mindestanteil an Gewerbenutzung 25 % der anrechenbaren Geschossfläche.
- ² In diesen speziell bezeichneten Gebieten ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig.
- ³ Für das Gebiet Rifenbrunnen gilt Art. 67 Abs. 5.

Art. 54 Ausnützungsbonus in den Wohnzonen W2A und W2B

- ¹ Grundstücke in den Wohnzonen W2A und W2B, auf denen Altbauten saniert oder ersetzt werden, und bei denen durch den Um- oder Neubau zusätzliche Wohneinheiten gebaut werden, erhalten einen Ausnützungsbonus von 5 Prozent.
- ² Der Ausnützungsbonus kann unter sichernden Nebenbestimmungen im Baubewilligungsverfahren erhöht werden.

2.5 Gewerbebezonen

Art. 55 Grundmasse

Es gelten folgende Massvorschriften:

		G I	G II	G III
a) Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	4.0	4.0	8.0
b) Grenzabstände				
kleiner Grenzabstand	min. m	4.0	4.0	4.0
grosser Grenzabstand	min. m	4.0	4.0	4.0
c) Gebäudehöhe	max. m	8.5	12.5	
d) Firsthöhe	max. m	5.0	5.0	
e) maximale Höhe	max. m			17.5
f) Gebäudelänge	max. m	80	120	120

Art. 56 Abstände

Gegenüber privaten Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Gewerbebezonen sind die Abstände der entsprechenden Zone, jedoch mindestens ein Grenzabstand von 4.0 m einzuhalten.

Art. 57 Nutzweise

Es sind mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

2.6 Zone für öffentliche Bauten

Art. 58 Massvorschriften

¹ Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

² Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 11.4 m.

2.7 Erholungszone

Art. 59 Nutzweise

¹ In der Erholungszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Erholungszweck dienen.

² In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Familiengartenareal sind Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von §18 der Besonderen Bauverordnung II (Grundfläche 10 m², Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen 6 m und grösste Höhe 3 m) gestattet.

³ Gegenüber privaten Grundstücken sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften gemäss PBG.

3. WEITERE FESTLEGUNGEN

3.1 Arealüberbauungen

Art. 60 Arealüberbauungen

Zulässigkeit ¹ Arealüberbauungen sind zulässig in den Zonen W2A, W2B und W3.

Arealfläche ² Die minimale Arealfläche hat zu betragen:

- Zone W2A min. 4000 m²
- Zone W2B min. 6000 m²
- Zone W3 min. 8000 m²

Art. 61 Massvorschriften

¹ Die Ausnützungsziffern sind gegenüber der Regelüberbauung um 10 % erhöht.

² Innerhalb der Arealüberbauung gelten die kantonalrechtlichen Abstandsbestimmungen. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

³ Für Arealüberbauungen in der Wohnzone W2B gelten zusätzlich folgende Bedingungen:

- Die Vollgeschosszahl darf auf drei erhöht werden.
- Wird die Anzahl Vollgeschosse auf drei erhöht:
 - ist ein Dachgeschoss zulässig,
 - sind nur Flachdächer zulässig,
 - beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 11.4 m, und
 - es gelten die zonengemässen Abstände der Wohnzone W3.

⁴ Die maximal zulässigen Gebäudelängen betragen:

- Zone W2A max. 50 m
- Zone W2B max. 60 m
- Zone W3 max. 70 m

3.2 Aussichtsschutz

Art. 62 Aussichtsschutz

¹ Die Aussicht von den im Zonenplan bezeichneten Punkten ist zu gewährleisten.

² Für die speziell bezeichneten Punkte innerhalb der Bauzonen sind die Festlegungen gemäss Ergänzungsplänen zum Aussichtsschutz massgebend.

3.3 Terrassenbauten in der Wohnzone W2A und W2B

Art. 63 Terrassenbauten

¹ Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten sind in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig und dürfen geschossweise zurückgestaffelt werden.

² Bei Terrassenbauten kann die Überschreitung der Gebäudelänge sowie der Gebäudehöhe zugelassen werden, wenn

- die Ausnützung eingehalten wird,
- das Gebäude an keiner Stelle – seitlich gemessen – mit mehr als 3 Geschossen über dem gewachsenen oder dem tiefer gelegten Terrain in Erscheinung treten.

³ Die Terrassen dürfen an keiner Stelle des Baus 2 Vollgeschosse übersteigen.

3.4 Aussenantennen

Art. 64 Aussenantennen

Mobilfunkanlagen

¹ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone, in gemischten Zonen und Zonen für öffentliche Bauten können überdies auch Anlagen für die überkommunale Versorgung erstellt werden.

² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen in der Bauzone sind nach folgender Priorisierung zulässig:

1. Priorität: Industrie- und Gewerbezone und Zonen, gemischte Zonen und Zonen für öffentliche Bauten.
2. Priorität: Wohnzone
3. Priorität: Kernzonen

Satelliten-

³ Der Standort für Satellitenempfangsanlagen ist sorgfältig zu prüfen. In

empfangsanlagen erster Linie ist ein Standort in der Umgebung zu wählen. Dies gilt auch für nicht bewilligungspflichtige Anlagen.

4. GESTALTUNGSPLANBESTIMMUNGEN

Art. 65 Gestaltungsplanpflicht

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten „Gestaltungsplanpflicht“ darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans neu gebaut werden.

Art. 66 Rietwiesen

¹ Für das Gebiet „Rietwiesen“ hat der Gestaltungsplan die gesamte, mit der Gestaltungsplanpflicht überlagerte Fläche, zu umfassen. Eine Etappierung zusammenhängender Überbauungen im Rahmen der minimalen Fläche für Arealüberbauungen in der Wohnzone W3 (8000 m²) ist zulässig.

Bauliche Dichte ² Gesamthaft gilt eine Mindestausnützung von 75 %.

Nutzweise ³ Gesamthaft gilt ein minimaler Wohnanteil von 90 % der zulässigen anrechenbaren Geschossflächen.

Massvorschriften ⁴ Die Vollgeschosszahl darf auf vier erhöht werden. Wird die Anzahl Vollgeschosse auf vier erhöht:

- ist nur ein Dachgeschoss zulässig,
- sind nur Flachdächer zulässig,
- beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 14.7 m.

Anforderungen ⁵ Zusätzlich gelten folgende Anforderungen:

- Der Gestaltungsplan sichert die Entwicklung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung und eine zweckmässige Erschliessung mit attraktiven Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr.
- Die Gestaltung des Freiraums hat eine hohe Qualität aufzuweisen.
- Der Lärmschutz (Einhaltung der Planungswerte) muss gewährleistet sein.
- Im Gestaltungsplangebiet müssen Bauten so gebaut und ausgerüstet werden, dass mindestens 30 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden.
- Die Störfallrisiken müssen tragbar sein.

Art. 67 Im Rifenbrunnen

¹ Für das Gebiet „Im Rifenbrunnen“ hat der Gestaltungsplan die gesamte, mit der Gestaltungsplanpflicht überlagerte Fläche, zu umfassen.

Bauliche Dichte

² Gesamthaft gilt eine Mindestausnützung von 75 %.

Massvorschriften

³ Die Vollgeschosszahl darf auf vier erhöht werden. Wird die Anzahl Vollgeschosse auf vier erhöht:

- ist nur ein Dachgeschoss zulässig,
- sind nur Flachdächer zulässig,
- beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 14.7 m.

Anforderungen

⁴ Zusätzlich gelten folgende Anforderungen:

- Der Gestaltungsplan sichert die Entwicklung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung.
- Die Gestaltung des Freiraums hat eine hohe Qualität aufzuweisen.
- Der Lärmschutz (Einhaltung der Planungswerte) muss gewährleistet sein.
- Im Gestaltungsplangebiet müssen Bauten so gebaut und ausgerüstet werden, dass mindestens 30 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden.
- Die Störfallrisiken müssen tragbar sein.

⁵ Auf den Mindestgewerbeanteil gemäss Art. 53 kann verzichtet werden, wenn im Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans keine Nachfrage nach gewerblicher Nutzung besteht. Die Grundstückeigentümer haben den entsprechenden Nachweis zu erbringen.

5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Abstandsvorschriften

Art. 68 Grosser und kleiner Grundabstand

¹ Der grosse Grundabstand gilt auf derjenigen Gebäudeseite, auf welcher die Fensterfläche der Hauptwohnräume mehrheitlich liegt.

² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

³ Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde, vor welcher Gebäudeseite der grosse Grundabstand gilt.

Art. 69 Abstand gegenüber Strassen

¹ Fehlen Baulinien für Gemeindestrassen und private Strassen, sowie für Wege der Gemeinde oder Flurgenossenschaft, so haben:

- oberirdische Gebäude einen Abstand von 6.0 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5 m gegenüber Wegen
- unterirdische Gebäudeteile gemäss § 269 PBG, die bei natürlicher Terraingestaltung vollständig mit Erdreich überdeckt werden einen Abstand von 2 m
- Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 BBV einen Abstand von 2.0 m

einzuhalten.

² Die Überdachung von Fahrzeugabstellplätzen ist bei folgender Ausführung bis 0.5 m an die Strassen- resp. Weggrenze gemäss Abs.1 möglich:

- Leichtkonstruktion
- Flachdach oder sehr schwach geneigtes Pultdach
- keine seitliche Einwandungen

³ Gegenüber der Strassen- bzw. Weggrenze der gegenüberliegenden Grundstücke ist mindestens der gleiche Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten.

Art. 70 Grenzabstand besonderer Gebäude

¹ Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG haben einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.

² Für Gartenhäuser und Schöpfe gemäss §18 BBV II gilt ein Grenzabstand von 2.0 m.

Art. 71 Grenzbau und Zusammenbau

¹ In allen Zonen ist der Grenzbau bzw. der Zusammenbau erlaubt, wenn

- an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder
- die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden und
- dabei die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird.

² In den Zonen G I, G II und G III ist der Grenzbau erlaubt, wenn

- der betroffene Grundeigentümer zustimmt und
- die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird.

5.2 Abstellplätze

Art. 72 Abstellplätze

Wohnnutzung:

¹ Pro Einfamilienhaus sind 2 Abstellplätze zu erstellen. Der Garagenvorplatz gilt ebenfalls als Pflichtabstellplatz.

² Bei Gebäuden mit 2 oder mehr Wohnungen müssen 1.5 Parkplätze pro Wohnung erstellt werden.

³ Zusätzlich zu den notwendigen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern und bei Überbauungen mit zentraler Parkierung pro 4 Wohnungen ein Besucherparkplatz bereitzustellen. Die Ausscheidung und Kennzeichnung von Abstellplätzen für Besucher kann auch für bestehende Bauten und Anlagen aufgrund von § 243, Abs. 2, PBG verlangt werden.

Andere Nutzungen:

⁴ Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Nutzung der Geschossflächen der betreffenden Bauten und Anlagen und ihrer Lage.

Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:

- a) pro 6 Sitzplätze in Restaurants;
- b) pro 50 m² Geschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe.

Für alle Nutzungen gilt:

⁵ Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfes sind Bruchteile über 50 % aufzurunden.

⁶ Sind aufgrund von besonderen Gegebenheiten im konkreten Einzelfall mehr Motorfahrzeuge zu erwarten oder kann schlüssig nachgewiesen werden, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind, so können Abweichungen gegenüber der obigen Berechnungsweise verlangt werden.

⁷ Bei Gebäuden mit verschiedener Nutzung wird der Bedarf an Abstellplätzen entsprechend ihrer Anteile ermittelt.

5.3 Ausrüstung von Mehrfamilienhäusern

Art. 73 Ausrüstung

Fahrräder
Kinderwagen
Container

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, Abstellplätze für Kinderwagen, Velos, Motorfahräder und Container, in der Regel auf dem Grundstück selbst, bereitzustellen. Die Abstellplätze müssen gut zugänglich und an zweckmässiger Lage angeordnet werden.

² Es gelten die normgemässen Richtwerte.

Art. 74 Spiel- und Ruheflächen

¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel- und Ruheflächen vorzusehen.

² Sie sollen mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossflächen umfassen.

³ Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

5.4 Dachgestaltung bei Attikageschossen

Art. 75 Dachgestaltung bei Attikageschossen

¹ Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.

² Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 1.

6. KOMMUNALER MEHRWERTAUSGLEICH

Art. 76 Erhebung der Mehrwertabgabe

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30% des um Fr. 100'000.-- gekürzten Mehrwerts.

Art. 77 Erträge

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

7. INKRAFTTRETEN

Art. 78 Inkrafttreten

¹ Diese Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elsau, welche die Gemeindeversammlung am 21. September 2017 festgesetzt hat, wurde mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat hat die teilweise Inkraftsetzung am 27. Juli 2018, die Inkraftsetzung der Einzonung „Rietwiesen“ am 26.10.2018 und die Inkraftsetzung der Umzonung „Im Rifenbrunnen“ am 1.2.2019 publiziert.

² Damit wird die Bau- und Zonenordnung vom 16. September 2004 und vom 4. Dezember 2008 aufgehoben.

Änderung vom 07. Dezember 2020

Diese Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, welche die Gemeindeversammlung am 07. Dezember 2020 festgesetzt hat, wurde mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat hat die Inkraftsetzung am 1. Mai 2021 publiziert.