



GEMEINDE FEHRALTORF

Bau- und Zonenordnung (BZO)

vom 9. September 2013



Die Gemeindeversammlung Fehrlatorf hat mit Beschluss vom 9. September 2013 diese Bau- und Zonenordnung (BZO) festgesetzt. Aufgrund von Auflagen im Genehmigungsverfahren wurde sie durch Beschluss des Gemeinderates vom 2. September 2014 geändert sowie aufgrund des Baurekursgerichtsentscheides vom 24. August 2014 in Sachen Mobilfunksendeanlagen neu gefasst.

Die BZO wurde von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 47/14 am 6. Mai 2014 für die Gewerbe- und Industriezonen teilgenehmigt und mit Verfügung Nr. 147/14 am 2. Dezember 2014 gesamtgenehmigt. Die BZO ist mit der Publikation der Rechtskraft dieser Verfügungen am 30. Januar 2015 in Kraft getreten.

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
A	Zonenordnung
Ziff. 1	Zonen 1
Ziff. 2	Abgrenzung der Zonen 1
B	Bauzonen
B.a	Massgebende Organe 2
Ziff. 3	Organe 2
Ziff. 4	Baukollegium 2
Ziff. 5	Aufgaben 2
Ziff. 6	Denkmalpfleger 2
B.b	Kernzonen 3
B.b.a	Allgemeine Vorschriften 3
Ziff. 7	Zweck 3
Ziff. 7	Gestaltungsrichtlinien 3
Ziff. 7	Inventarisierte / geschützte Gebäude 3
Ziff. 7	Einschränkungen 3
Ziff. 8	Neu- / Ersatzbauten 3
Ziff. 8	Baubereiche/Gebäudegrundrisse 3
Ziff. 8	Kubatur 3
Ziff. 8	Architektonischer Akzent 3
Ziff. 8	Besondere Gebäude 4
Ziff. 9	An- / Umbauten 4
Ziff. 10	Nutzweise 4
Ziff. 11	Geschlossene Bauweise 4
B.b.b	Kernzone A 4
Ziff. 12	Gestalterische Anforderungen 4
Ziff. 12	Ersatzbauten 4
B.b.c	Kernzone B 4
Ziff. 13	Gestalterische Anforderungen 4
Ziff. 13	Ersatzbauten 4
B.b.d	Abstandsvorschriften 5
Ziff. 14	Strassengrenze 5
Ziff. 14	Fassadenfluchten 5
Ziff. 14	Bäume 5
Ziff. 14	Kantonale Abstandsverschärfung 5
B.c	Wohnzonen 5
Ziff. 15	Grundmasse 5
Ziff. 16	Grosser / kleiner Grundabstand 6
Ziff. 17	Mehrlängenzuschlag 6
Ziff. 18	Wohnzone WG 2.5 6
Ziff. 19	Nutzweise 6
Ziff. 20	Wohnzone W 1.4 6
Ziff. 21	Mobilfunksendeanlagen ¹ 6

¹ Infolge Nichtgenehmigung bzw. BRGE III Nr. 104/2014 vom 20. August 2014 hinfällig



B.d	Gewerbe- und Industriezonen	7
Ziff. 22	Grundmasse	7
Ziff. 23	Nutzweise Gewerbebezonen	7
Ziff. 24	Nutzweise Industriezone	7
Ziff. 25	Bepflanzung	8
B.e	Zone für öffentliche Bauten, Erholungszone	8
Ziff. 26	Zone Oe	8
Ziff. 27	Erholungszone	8
C	Besondere Institute	8
C.a	Arealüberbauungen	8
Ziff. 28	Zulässigkeit	8
Ziff. 29	Massvorschriften	8
Ziff. 30	Baumassenverschiebungen	8
Ziff. 31	Energetische Anforderungen	8
C.b	Aussichtsschutz	9
Ziff. 32	Aussichtsschutz	9
C.c	Baumschutz, Begrünung, Umgebungsgestaltung	9
Ziff. 33	Baumschutz	9
Ziff. 34	Begrünung Flachdächer	9
Ziff. 35	Umgebungsgestaltung	9
D	Ergänzende Vorschriften	9
D.a	Besondere Gebäude	9
Ziff. 36	Reduzierter Grenzabstand	9
D.b	Motorfahrzeugabstellplätze	10
Ziff. 37	Anzahl	10
Ziff. 38	Ausführung	10
Ziff. 39	Vorplatz	10
D.c	Übrige Abstellplätze	10
Ziff. 40	Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen	10
Ziff. 41	Kehrtrichtersammelplätze	10
D.d	Spiel- und Ruheflächen	10
Ziff. 42	Art und Bemessung	10
D.e	Weitere Bestimmungen	11
Ziff. 43	Geschlossene Bauweise	11
Ziff. 44	Strassenabstand, unterirdisch	11
Ziff. 45	Terraingestaltung, Abgrabungen	11
D.f	Mobilfunkseanlagen	11
Ziff. 46	Grundsatz	11
Ziff. 47	Zulässigkeit	11
Ziff. 48	Nachweis	12
Ziff. 49	Einordnung	12
D.g	Gestaltungspläne	12
Ziff. 50	Gestaltungspläne, energetische Anforderungen	12
Ziff. 51	Gestaltungsplanpflicht	12



Ziff. 51	Fabrik, Zweck und Ziel	12
E	Sonderbauvorschriften	12
Ziff. 52	Industriezone	12
F	Einführungs- und Schlussbestimmungen	13
Ziff. 53	Aufhebung bisherigen Rechts	13
Ziff. 54	Aufhebung von Gestaltungsplänen	13
Ziff. 55	Inkrafttreten	13
Richtlinien für die Gestaltung von Bauten und Anlagen in den Kernzonen (RiK)		14
Präambel		14
1.	Begriffsdefinitionen	14
B1	Akzent, ortsbaulicher und architektonischer	14
B2	Anbau	14
B3	Baubereiche	14
B4	Baukollegium	14
B5	Bericht	15
B6	Besondere Gebäude	15
B7	Bestehende Gebäude	15
B8	Denkmalpfleger	15
B9	Ersatzbau	15
B10	Neubau	15
B11	Umbau	16
B12	Gebäudegrundriss	16
B13	Varianzverfahren	16
2.	Massgebende Erläuterungen für die Beurteilung von Bauvorhaben zu den Kernzonenvorschriften (EzKV)	17
E1	Grundsatz	17
E2	Architektonischer und ortsbaulicher Massstab	17
E3	Einordnung und Gestaltung, Umgebung	17
E4	Wichtige gestalterische Elemente	17
E5	Einzureichender Bericht	17
E6	Baubereiche	17
E7	Gebäudegrundrisse	18
E8	Kubatur	18
E9	Reklamen, Energiegewinnungsanlagen und technische Anlagen	18



Die Gemeinde Fehraltorf erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).

Sprachregelung

Die Vorschriften der BZO gelten sowohl für weibliche als auch für männliche Personen, unabhängig davon, ob im Einzelnen weibliche oder männliche Formulierungen verwendet werden.

A Zonenordnung

Ziff. 1
Zonen Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:

A. Bauzonen

		Empfindlichkeitsstufe (ES)
• Kernzone A	KA	III
• Kernzone B	KB	III
• Wohnzone 1.4	W 1.4	II
• Wohnzone 1.9	W 1.9	II / z. T. III
• Wohnzone 2.5	W 2.5	II / z. T. III
• Wohnzone mit Gewerbeanteil 2.5	WG 2.5	III
• Gewerbezone	G1	III
• Gewerbezone	G2	III
• Industriezone	I	III / z. T. IV
• Zone für öffentliche Bauten	Oe	III

B. Freihalte- und Erholungszonen

• Freihaltezone	F	II
• Erholungszone	E	III

Ziff. 2
Abgrenzung der Zonen Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1 : 5000 massgebend; für die Kernzonen gelten der Zonenplan und für die Kernzonen Dorf sowie für die Aussenwachten die entsprechenden Kernzonenpläne im Massstab 1 : 1000. Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gilt der Ergänzungsplan im Massstab 1 : 2500 aus dem Jahr 1994.



B Bauzonen

B.a Massgebende Organe

Ziff. 3

I. Organe ¹ Am kommunalen Baubewilligungsverfahren sind folgende Organe beteiligt:

- a. die örtliche Baubehörde
- b. das Baukollegium
- c. der kommunale Denkmalpfleger

² Die örtliche Baubehörde entscheidet abschliessend über Baugesuche.

Ziff. 4

II. Baukollegium Der Gemeinderat bestimmt die Zusammensetzung des Baukollegiums im Organisationsreglement.

Ziff. 5

Aufgaben ¹ Das Baukollegium berät die örtliche Baubehörde in ortsbaulichen sowie gestalterischen Fragen. Insbesondere bezieht das Kollegium Stellung zu:

- a. Bauprojekten in ortsbaulich bedeutender Lage oder in empfindlicher Umgebung wie Kernzonen bzw. Bauzonen in empfindlichen Gebieten
- b. ortsbaulich wichtigen Vorhaben und Projekten im Berührungsbereich von Neubauten mit schützenswerten Objekten im Einvernehmen und nach Beratung mit dem kommunalen Denkmalpfleger

² Das Baukollegium kann auch Stellung nehmen zu:

- a. Bauprojekten, an die erhöhte Anforderungen gestellt werden, wie Arealüberbauungen sowie zu wichtigen Einzelbauten
- b. wichtigen, das Ortsbild betreffenden Strassenprojekten
- c. anderen raumplanerischen Fragen

³ Das Baukollegium erlässt ein Geschäftsreglement.

Ziff. 6

III. Denkmalpfleger Der Denkmalpfleger berät die örtliche Baubehörde in ortsbaulicher sowie in gestalterischer Hinsicht bei allen in den Kernzonen liegenden Bauvorhaben und solchen, mit Gebäuden die im kommunalen Inventar für schützenswerte Bauten enthalten oder die formell unter Schutz gestellt sind.



B.b Kernzonen

B.b.a Allgemeine Vorschriften

Ziff. 7

I. Zweck ¹ Mit den Kernzonenvorschriften sollen die Einheit und die Eigenart des gewachsenen Ortskerns und dessen Umgebung erhalten werden. Sie schaffen die Voraussetzungen, den Dorfkern zu verdichten, sofern Neu-, Um- und Ersatzbauten hohe architektonische und ortsbauliche Massstäbe erfüllen.

Gestaltungsrichtlinien ² Für die Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen sind die Richtlinien im Anhang zu beachten. Für die Beurteilung massgebend sind die ortsbauliche Eingliederung (Stellung, Volumetrie, Hofbildung, Strassenfluchten), die Gestaltung der Bauten und Anlagen (Fasadengliederung und -öffnungen, Kubatur, Dachform, Dachaufbauten, Materialien und Farben) sowie deren Umgebung (Vorplätze, Gärten, Zäune und Mauern, Parkierung).

Inventarisierte / geschützte Gebäude ³ Inventarisierte oder formell geschützte Gebäude dürfen nur umgebaut oder erweitert werden, wenn die baulichen Massnahmen deren Schutzziel nicht wesentlich schmälern und keine anderweitigen Bestimmungen (Verfügung, Vertrag) entgegenstehen.

Einschränkungen ⁴ Die örtliche Baubehörde kann bei Neu-, An- oder Umbauten Einschränkungen verfügen, wenn schutzwürdige nachbarliche Interessen dies nötig machen.

II. Neu- / Ersatzbauten **Ziff. 8**

Baubereiche / Gebäudegrundrisse ¹ Neu- und Ersatzbauten sind nur in den in den Kernzonenplänen eingetragenen Baubereichen oder innerhalb der Grundrisse bestehender Gebäude zulässig.

Kubatur ² Alle Bauten und Anlagen haben sich in ihrer Kubatur und hinsichtlich ihrer Gesamthöhe in die bauliche Umgebung einzufügen. Die zulässige Kubatur aller Bauten und Anlagen ergibt sich aus der Gesamthöhe oder der Geschoszahl der baulichen Umgebung. Die Gesamthöhe darf jedoch nicht höher sein als 13 m. Abweichungen können bewilligt oder verlangt werden, wenn ein gewünschter ortsbaulicher und architektonischer Akzent ausgewiesen ist oder das Ortsbild dies erfordert.²

Architektonischer Akzent ³ Ein architektonischer Akzent ist dann nachgewiesen, wenn
a. dies bei An- oder Umbauten das örtliche Baukollegium bestätigt oder

² Fassung gemäss GRB vom 2. September 2014



b. dies bei Neu- oder Ersatzbauten als Resultat eines Varianzverfahrens hervorgeht. Ist ein Mitglied des Baukollegiums Teil des Beurteilungsgremiums in einem Varianzverfahren, muss das obsiegende Projekt nicht mehr vom Baukollegium beurteilt werden.

Besondere Gebäude ⁴ Besondere Gebäude dürfen auch ausserhalb der Baubereiche bzw. der Gebäudegrundrisse erstellt werden.

⁵ In den Kernzonen Mesikon und Rüti dürfen Besondere Gebäude nach § 273 PBG, die nach dem Erlass der BZO (9. September 2013) bewilligt wurden, nicht zu Wohn- oder Arbeitszwecken umgenutzt werden.

Ziff. 9

III. An- / Umbauten Anbauten und Umbauten sind zulässig, wenn sie in ihren Abmessungen den Anforderungen von Ziff. 8 Abs. 2 entsprechen.

Ziff. 10

IV. Nutzweise Wohnungen sowie nicht und mässig störende Betriebe sind zulässig.

Ziff. 11

V. Geschlossene Bauweise Die geschlossene Bauweise ist unter den Voraussetzungen von Ziff. 8 Abs. 2 erlaubt.

B.b.b Kernzone A

Ziff. 12

Gestalterische Anforderungen ¹ Bauten, Anlagen und deren Umschwung sowie Ausstattungen und Ausrüstungen müssen besonders gut gestaltet sein.

² Für die Beurteilung massgebend sind die Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, die kubische Gliederung und der architektonische Ausdruck der Gebäude. Dies gilt auch für die Farb- und Materialwahl.

Ersatzbauten ³ Nicht inventarisierte oder nicht formell geschützte bestehende Gebäude dürfen ersetzt werden, wenn eine ortsbaulich und architektonisch bessere Lösung resultiert und die Finanzierung des Ersatzbaus nachweislich gesichert ist.

B.b.c Kernzone B

Ziff. 13

Gestalterische Anforderungen ¹ Bauten, Anlagen und deren Umschwung sowie Ausstattungen und Ausrüstungen sind ortsbaulich und architektonisch gut zu gestalten.

² Massgebend für die Beurteilung sind die gestalterischen Anforderungen von Ziff. 8 Abs. 2. Dies gilt auch für die Farb- und Materialwahl.

Ersatzbauten ³ Nicht inventarisierte oder nicht formell geschützte bestehende Gebäude dürfen ersetzt werden. Es gelten die Vorschriften gemäss Ziff. 8.



B.b.d Abstandsvorschriften

Ziff. 14

- Strassen-
grenze ¹ Bauen bis an die Weg- oder Strassengrenze ist unter den Voraussetzungen von Ziff. 8 Abs. 2 zulässig.
- Fassaden-
fluchten ² Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Fassadenfluchten sind bei Neu- oder Ersatzbauten zu beachten.
- ³ Bauten unter dem Boden dürfen bis an die Weg- oder Strassengrenze erstellt werden, wenn sie den Bau oder den Ausbau von Werkleitungen nachweislich nicht behindern.
- Bäume ⁴ Markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen, sofern sie die ordentliche Grundstücksnutzung nicht übermässig erschweren. Gleiches gilt für die in den Kernzonenplänen eingetragenen, bei Neu- oder Ersatzbauten neu zu pflanzenden Bäume.
- Kant. Ab-
standsver-
schärfung ⁵ Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

B.c Wohnzonen

Ziff. 15

Grundmasse ¹ Es gelten folgende Massvorschriften:

Zone	W 1.4	W 1.9	W 2.5	WG 2.5
Baummassenziffer max. m ³ /m ²	1.4	1.9	2.5	2.5
Baummassenziffer Besondere Gebäude	*0.2	*0.2	*0.2	*0.2
Gebäudelänge max.	30 m	40 m	40 m	40 m
Gebäudehöhe max.	8.1 m	8.1 m	11.4 m	11.4 m
Firsthöhe max.	5 m	5 m	7 m	7 m
Grenzabstände:				
- kleiner Grundabstand min.	4 m	4 m	5 m	5 m
- grosser Grundabstand min.	7 m	7 m	8 m	8 m

*nur unter den Voraussetzungen von Abs. 2

² Für Besondere Gebäude sowie für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als 1 m überragen, ist eine zusätzliche Baummassenziffer von 0.2 m³/m² zulässig. Diese kann für Garagen und Fahrzeugeinstellräume auch Hauptbauten zugeschlagen werden.

³ Die Anzahl der Geschosse ist frei.



- Ziff. 16**
Grosser / kleiner Grundabstand
Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden oder Südwesten gerichtete Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.
- Ziff. 17**
Mehrlängenzuschlag
¹ Bei einer Fassadenlänge von mehr als 20 m ist der betreffende Grundabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 3 m heraufzusetzen. Beim grossen Grundabstand wird kein Mehrlängenzuschlag erhoben.
² Weisen zwei benachbarte Gebäude einen Gebäudeabstand von weniger als 7 m auf, wird der Mehrlängenzuschlag berechnet, wie wenn beide zusammengebaut wären.
³ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG fallen bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages ausser Ansatz.
- Ziff. 18**³
Wohnzone mit Gewerbeanteil
WG 2.5
¹ Mässig störende Betriebe sind gestattet.
² Die Baumassenziffer erhöht sich um $\frac{1}{5}$ der zonengemässen Grundziffer, wenn die zusätzliche Baumasse dauernd gewerblich genutzt wird.
- Ziff. 19**⁴
Nutzweise
In den Wohnzonen ohne Gewerbeanteil sind nicht störende Betriebe gestattet. Sie dürfen keinen übermässigen Verkehr auslösen. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht erlaubt. Wo im Zonenplan bezeichnet, sind maximal mässig störende Betriebe ohne anteilmässige Beschränkung zulässig.
- Ziff. 20**
Wohnzone W 1.4
In der Wohnzone W 1.4 haben Gebäude als Einfamilienhäuser oder vergleichbare Wohnungsarten gemäss § 32 ABV in Erscheinung zu treten und der Quartiercharakter muss gewahrt bleiben.
- Ziff. 21**⁵
Mobilfunk-sende-anlagen

³ Marginale in der Fassung gemäss Gemeinderatsbeschluss (GRB) vom 2. September 2014

⁴ Fassung gemäss GRB vom 2. September 2014

⁵ Infolge Nichtgenehmigung bzw. Baurekursgerichtsentscheid (BRGE) III Nr. 104/2014 vom 20. August 2014
hinfällig

**B.d Gewerbe- und Industriezonen****Ziff. 22**

Grundmasse Es gelten folgende Massvorschriften:

Zone	G1	G2	I
Baummassenziffer m ³ /m ²	5.5	5.0	8.0
Freiflächenziffer	10 %	15 %	10 %
Gesamthöhe	18 m		20 m
Gebäudehöhe max.		10.5 m	
Grenzabstand	3.5 m	5.0 m	3.5 m

Ziff. 23

Nutzweise Gewerbe-
zonen ¹ In der Gewerbezone G1 gelten die drei Teilzonen Luppmenstrasse, Allmendstrasse Nord und Allmendstrasse Süd.

² In der Gewerbezone G1 sind zulässig:

- a. Handels- und Dienstleistungsbetriebe
- b. Läden für den täglichen Bedarf bis zu einer Verkaufsfläche gemäss BBV II von max. 400 m² je Teilzone
- c. nicht und mässig störende Betriebe

³ In der Gewerbezone G2 sind zulässig:

- a. Handels- und Dienstleistungsbetriebe
- b. nicht und mässig störende Betriebe

⁴ Nicht zulässig sind in beiden Gewerbebezonen Grossläden, Einkaufszentren und andere Betriebe mit grossem Besucherverkehr.

Ziff. 24

Nutzweise Industrie-
zone ¹ In der Industriezone I gelten die fünf Teilzonen Allmendstrasse Nord (Zonengrenze bis Im Schrännenbrunnen), Allmendstrasse West (Zonengrenze bis Ostgrenze Neuwisen), Allmendstrasse Ost (Im Schrännenbrunnen bis Zonengrenze), Allmendstrasse Süd (Ostgrenze Neuwisen bis Zonengrenze) und Chämt.

² Zulässig sind:

- a. Handels- und Dienstleistungsbetriebe
- b. Verkaufsgeschäfte und Grossläden; Läden für den täglichen Bedarf jedoch nur bis zu einer Verkaufsfläche gemäss BBV II von max. 400 m² je Teilzone
- c. nicht und mässig störende Betriebe; stark störende Betriebe sind in dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet zulässig

³ Nicht zulässig sind Einkaufszentren und andere Betriebe mit grossem Besucherverkehr.



Bepflanzung **Ziff. 25**

Entlang von Strassen sind Lager-, Abstell- und Umschlagplätze mit einer Randbepflanzung zu versehen. Gegenüber angrenzenden Zonen sind solche Plätze mit Bepflanzungen gegen Einsicht abzuschirmen.

B.e Zone für öffentliche Bauten, Erholungszone

Ziff. 26

Zone Oe In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind der Grundabstand sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

Ziff. 27

Erholungszone ¹ Die Erholungszone im Gebiet Neuwisen bezweckt die Anlage von Familiengärten.
² In der Erholungszone im Gebiet Hüttenwis / Roswis / Barmatt sind Sport- und Erholungsanlagen sowie die erforderlichen Parkieranlagen zulässig. Die Zone dient auch der Grundwasserversorgung.

C Besondere Institute

C.a Arealüberbauungen

Ziff. 28

Zulässigkeit Arealüberbauungen sind in den Zonen W 1.4, W 1.9, W 2.5 und WG 2.5 zulässig. Die Arealfläche muss mindestens 2'000 m² umfassen.

Ziff. 29

Massvorschriften ¹ Die zonengemässe Baumassenziffer erhöht sich um $\frac{1}{10}$ der zonengemässen Grundziffer.

² Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

³ In den Zonen W 1.9, W 2.5 und WG 2.5 kann die max. Gebäudehöhe um 2.5 m vergrössert werden, wenn die Firsthöhe nicht mehr als 2 m beträgt.

Ziff. 30

Baumassenverschiebungen Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Verschiebungen der Baumassen die zusätzliche Baumasse in keinem Zonenteil $\frac{1}{5}$ der zonengemässen Baumassenziffer bei Regelbebauung übersteigen.

Ziff. 31

Energetische Anforderungen Arealüberbauungen haben den Anforderungen eines aktuellen Minergie-Standards zu genügen, der höher einzustufen ist als der Basis-Standard. Erlaubt sind auch gleichwertige, weitgehend CO₂-freie Lösungen.



C.b **Aussichtsschutz**

Aussichtsschutz

Ziff. 32

Entlang dem im Zonenplan bezeichneten Aussichtsschutz sind in einer Bautiefe von 20 m keine weiteren Hauptbauten zulässig. Die bestehenden Hauptbauten dürfen nur so umgebaut bzw. ersetzt werden, dass der bisherige Durchblick erhalten bleibt. Besondere Gebäude und Hecken entlang des Haldenweges dürfen keine geschlossene Wand bilden, die den Durchblick verhindert.

C.c **Baumschutz, Begrünung, Umgebungsgestaltung**

Baumschutz

Ziff. 33

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Schutzbereiche für Bäume und Gehölze im Gebiet Heiget und Ehrenbüel sowie entlang des Wildbachs zwischen Bad und Au dürfen durch keine baulichen Vorkehrungen beeinträchtigt werden. Die hochstämmige Baumbepflanzung ist zu erhalten bzw. zu ergänzen.

² Im Bereich des Baumschutzes ist das Fällen von Bäumen bewilligungspflichtig.

Begrünung
Flachdächer

Ziff. 34

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen oder für Solaranlagen benützt werden, extensiv zu begrünen.

Umgebungsgestaltung

Ziff. 35

Die Umgebungsgestaltung ist ihrem Stellenwert entsprechend sorgfältig zu planen und fachgerecht auszuführen. Sie ist auf Gebäude und Umgebung abzustimmen. Gestalteter Boden ist dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Anzustreben sind grosse Grünflächen und Gärten, wasserdurchlässige Beläge, eine Beachtung der einheimischen Materialien, der Flora und der Fauna sowie bedarfsgerechte Wegverbindungen und Plätze.

D **Ergänzende Vorschriften**

D.a **Besondere Gebäude**

Reduzierter
Grenz-
abstand

Ziff. 36

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG dürfen mit reduziertem Abstand bis an die Grenze gestellt werden, wenn die Länge max. 6.5 m und die Grundfläche max. 40 m² nicht überschreiten. Die Gesamthöhe darf auf der Grenze nicht mehr als 2.7 m betragen und bis zum Abstand von 3.5 m höchstens linear bis 4 m ansteigen.



D.b Motorfahrzeugabstellplätze

- Ziff. 37**
Anzahl Die Anzahl der zu erstellenden Motorfahrzeugabstellplätze richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Massnahme des Luft-Programms 1996).
- Ziff. 38**
Ausführung Oberirdische Parkplätze sind nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.
- Ziff. 39**
Vorplatz Garagenvorplätze im Sinne von § 266 PBG werden bei der Berechnung der Motorfahrzeugabstellplätze nicht angerechnet. Davon ausgenommen sind Einfamilienhäuser oder vergleichbare Wohnungsarten.

D.c Übrige Abstellplätze

- Ziff. 40**
Fahrräder, Motorfahr-
räder und Kinder-
wagen Mehrfamilienhäuser haben in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen aufzuweisen (diese Räume dürfen nicht nur über eine Treppe erreichbar sein).
- Ziff. 41**
Kehricht-
sammel-
plätze¹ An geeigneten Stellen sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrichtsäcke und Container bereitzustellen und sachgerecht zu unterhalten.
² Die zuständige Behörde legt den Abholplatz fest.
³ Die Quartierkompostierung ist zu fördern. Bei grösseren Überbauungen kann ein Kompostierplatz festgelegt werden.

D.d Spiel- und Ruheflächen

- Ziff. 42**
Art und
Bemessung¹ Bei Reiheneinfamilien- oder Mehrfamilienhäusern müssen abseits des Verkehrs gut besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen angelegt und dauernd unterhalten werden. Die Flächen sollen pro Wohnung mit wenigstens 3½ Zimmern mindestens 10 m² betragen.
² Die Spiel- und Ruheflächen sind nach Altersstufen differenziert zu realisieren und der Zweckbestimmung dauernd zu erhalten.



D.e Weitere Bestimmungen

Ziff. 43
Geschlossene Bauweise Die geschlossene Bauweise ist in allen Bauzonen bis zur jeweiligen zonengemässen maximalen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Die maximale Gesamtlänge entspricht der maximalen Gebäudelänge.

Ziff. 44
Strassenabstand, unterirdisch¹ Wo keine Baulinien festgelegt sind und vorbehältlich der speziellen Regelung in den Kernzonen haben unterirdische Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m gegenüber Strassen und Wegen einzuhalten.

² Bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen kann die örtliche Baubehörde, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, von diesen Mindestabständen abweichen.

Ziff. 45
Terraingestaltung, Abgrabungen Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen, vorbehältlich strengerer Bestimmungen, höchstens um 1.5 m verändert werden. Abgrabungen zur Freilegung von Geschossen unter dem gewachsenen Terrain dürfen maximal $\frac{1}{3}$ des Gebäudenumfangs umfassen. Davon ausgenommen sind Garagenzufahrten sowie Haus- und Kellerzugänge.

D.f Mobilfunksendeanlagen

Ziff. 46
Grundsatz¹ Mobilfunksendeanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen.

² In den Industrie- und Gewerbebezonen können auch Anlagen für die überkommunale Versorgung erstellt werden. In der Zone für öffentliche Bauten, in denen mässig und stark störende Betriebe zulässig sind, können Anlagen für die kommunale Versorgung erstellt werden.

Ziff. 47
Zulässigkeit¹ Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunksendeanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Industrie- oder Gewerbebezonen
2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten
3. Priorität: Wohnzonen mit Gewerbeanteil
4. Priorität: Kernzonen

² Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunksendeanlage auch in den übrigen Wohnzonen zulässig.



Ziff. 48
Nachweis Die Betreiber erbringen bei visuell als solche wahrnehmbaren Mobilfunksende-
anlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine
Standorte zur Verfügung stehen.

Ziff. 49
Einordnung Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunksendeanlagen im
Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung vom
Baukollegium zu begutachten.

D.g Gestaltungspläne

Ziff. 50
Gestal-
tungspläne, energetische Anforderungen
Gestaltungspläne haben die Beachtung der Anforderungen eines aktuellen
Minergie-Standards vorzusehen, der höher einzustufen ist als der Basis-Standard.
Erlaubt sind auch gleichwertige, weitgehend CO₂-freie Lösungen.

Ziff. 51
Gestaltungsplan-
pflicht¹ Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer
qualitativ guten Bebauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans.

Fabrik;
Zweck und Ziel² Mit dem Gestaltungsplan Fabrik sind die Voraussetzungen für eine weit-
möglichste Erhaltung der gesamten Anlage mit allen Gebäuden, den Wasseranla-
gen und Zwischenbereichen sowie den dazugehörigen Nutzungen zu schaffen.

E Sonderbauvorschriften

Industriezone

Ziff. 52
Industriezone¹ Grundstücke in der Industriezone können gemäss Bauordnung oder nach folgen-
den Sonderbauvorschriften überbaut werden:

- a. Es gelten die Grundmasse der Industriezone.
- b. Die zulässige Baumassenziffer kann um 1 m³/m² erhöht werden, wenn mit Ausnahme der Besucherparkplätze mindestens 80 % der zu realisierenden Parkplätze unterirdisch auf dem Baugrundstück oder einem anderen Grundstück in der näheren Umgebung realisiert werden.

² Verpflichtungen für grundstückübergreifende Parkplätze sind im Grundbuch anzumerken.



F Einführungs- und Schlussbestimmungen

Ziff. 53

Aufhebung
bisherigen
Rechts

Die BZO vom 28. März 1994 wird mit Ausnahme des Ergänzungsplans Wald- und Gewässerabstandslinien im Massstab 1 : 2500 aufgehoben.

Ziff. 54

Aufhebung
von Gestal-
tungsplänen

Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

- Privater Gestaltungsplan "Sagenrain"
- Privater Gestaltungsplan "Russikerstrasse"
- Privater Gestaltungsplan "Am Burenbüel"

Ziff. 55

Inkrafttreten

¹ Diese Bau- und Zonenordnung ist mit dem Publikationsdatum der Rechtskraft der Genehmigungsverfügungen am 30. Januar 2015 in Kraft getreten.

² Alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.



Richtlinien für die Gestaltung von Bauten und Anlagen in den Kernzonen [RiK]

Präambel

Die wegleitenden Richtlinien dienen der Baubehörde und den Bauwilligen zur Ergänzung und Erläuterung der Kernzonenvorschriften. Sie haben wegweisenden, aber keinen rechtsetzenden Charakter. Sie dienen dazu, die Einheit und die Eigenart des gewachsenen Ortskerns und dessen Umgebung weitmöglichst zu erhalten. Sie zeigen, dass an Neu-, Um- und Ersatzbauten hohe architektonische und ortsbauliche Massstäbe gesetzt werden und bei jedem Projekt eine intensive ortsbauliche Auseinandersetzung erforderlich ist.

1. Begriffsdefinitionen

B1 *Akzent, ortsbaulicher und architektonischer*

Unter einem gewünschten ortsbaulichen und architektonischen Akzent versteht man eine ausgewiesene und gewollte Abweichung von Form und Erscheinung von Gebäuden, die das Ortsbild (Neu- oder Ersatzbau) oder bestehende Bauten architektonisch aufwertet (Umbau).

B2 *Anbau*

Als Anbau versteht man eine Erweiterung eines bestehenden Gebäudes, mit dem der bestehende *Gebäudegrundriss* kubisch erweitert wird. Dachaufbauten oder freitragende Gebäudeteile (z. B. Erker usw.) sowie abgestützte Balkone fallen nicht unter den Begriff des Anbaus.

B3 *Baubereiche*

Die im Kernzonenplan gelb eingetragenen Flächen gelten als Baubereiche.

B4 *Baukollegium*

Das Baukollegium ist ein vom Gemeinderat bestimmtes Fachgremium (Kommission ohne Verwaltungsbefugnisse), das sich aus dem Bauvorstand, dem Gemeindepräsidenten sowie ortsunabhängigen Architekten und anderen Fachleuten zusammensetzt.

Das Baukollegium – oder ein Referent desselben – ist bei allen wichtigen Fragen gemäss Ziff. 5 frühzeitig einzubeziehen. Es erstellt Fachgutachten und begleitet Bauwillige bzw. deren Architekten beim Bau. Es delegiert Mitglieder zur Beurteilung von Projekten in einem Varianzverfahren.



- B5** **Bericht**
Bei Neubauten und massgeblichen baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden sind mit dem Baugesuch ein Bericht sowie allenfalls weitere Unterlagen wie Fotomontagen, Modelle usw. einzureichen, aus denen die architektonische Absicht, die Ortsbauliche Eingliederung (Stellung, Volumetrie, Hofbildung, Strassenfluchten) und die Gestaltung der Bauten und Anlagen (Fassadengliederung und -öffnungen, Kubatur, Dachform, -aufbauten, Materialien und Farben) sowie deren Umgebung (Vorplätze, Gärten, Zäune und Mauern, Parkierung) ersichtlich sind.
- B6** **Besondere Gebäude**
Für die Definition von Besonderen Gebäuden sind die entsprechenden Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes, der ausführenden Verordnungen und der Rechtsprechung massgebend.
- B7** **Bestehende Gebäude**
Als bestehende Gebäude gelten alle Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder rechtskräftig bewilligt wurden.
- B8** **Denkmalpfleger**
Der Denkmalpfleger ist eine vom Gemeinderat bestimmte Fachperson mit kulturhistorischer Ausbildung. Er beurteilt alle in den Kernzonen liegenden Projekte sowie solche, die im Inventar für schützenswerte Bauten der Gemeinde Fehraltorf enthalten oder formell unter Schutz gestellt sind.

Der Denkmalpfleger ist bei allen wichtigen Fragen gemäss Ziff. 6 frühzeitig einzubeziehen. Er erstellt Fachgutachten und begleitet Bauwillige bzw. deren Architekten beim Bau.
- B9** **Ersatzbau**
Es wird zwischen *Ersatzbau* und *Neubau* unterschieden. Als Ersatzbau gilt ein Gebäude dann, wenn ein bestehendes Gebäude abgebrochen und ersetzt wird. Der Ersatzbau muss als solcher erkennbar sein. Er muss demnach das Erscheinungsbild, die Fassadengliederung, die Dachform und -landschaft des bestehenden Gebäudes im Wesentlichen übernehmen und mit denselben oder vergleichbaren Materialien wie das bestehende Gebäude erstellt werden. Abweichungen können aus wohnhygienischen und/oder feuerpolizeilichen Gründen bewilligt werden, wenn dies keine Verschlechterung des Ortsbildes zur Folge hat oder damit eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht wird.
- B10** **Neubau**
Es wird zwischen *Neubau* und *Ersatzbau* unterschieden. Als Neubau gilt ein Gebäude dann, wenn innerhalb eines im Kernzonenplan gelb markierten *Baubereichs* ein neues Gebäude erstellt wird oder ein bestehendes Gebäude abgebrochen und neu erstellt wird, ohne dass sich der Neubau hinsichtlich der Architektur, des Erscheinungsbilds und des Gebäudekubus an das bestehende Gebäude hält.



B11 ***Umbau***

Als Umbau gilt, wenn ein bestehendes Gebäude im Innern umgebaut oder innerhalb des bestehenden Gebäudegrundrisses aufgestockt wird. Auch Dachaufbauten oder freitragende Gebäudeteile (z. B. Erker usw.) und abgestützte Balkone sowie Fassadenveränderungen gelten als Umbau.

B12 ***Gebäudegrundriss***

Unter Gebäudegrundriss versteht man die senkrecht auf den Boden projizierte Fläche von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen.

B13 ***Varianzverfahren***

Bei komplexen Aufgabenstellungen in der Raumplanung, im Städtebau und in der Architektur ist die Durchführung eines Varianzverfahrens unter mehreren Planungsteams sinnvoll und führt in der Regel zu guten Lösungen. Das Ziel dieses Verfahrens ist, die "beste und zweckmässigste Lösung" zu finden. Es wird zwischen offenen (Anzahl der Teilnehmer unbestimmt) und eingeladenen Wettbewerben (Anzahl der Teilnehmer bestimmt) unterschieden. Eingeladene Wettbewerbe werden auch als Studienauftrag bezeichnet. Das Varianzverfahren beinhaltet z. B. folgende Wettbewerbsarten:

- Ideenwettbewerb
- Städte- / ortsbaulicher Wettbewerb
- Architekturwettbewerb
- Gesamtleistungswettbewerb
- Studienaufträge
- Testplanung
- Entwicklungsplanung



2. **Massgebende Erläuterungen für die Beurteilung von Bauvorhaben zu den Kernzonenvorschriften (EzKV)**

E1 Grundsatz

Das Gebiet des historischen Dorfkerns in der Kernzone A und die der Kernzone B zugewiesenen Weilerkernzonen "Rüti" und "Mesikon" orientieren sich am Bild des ländlichen Dorfes. Die der Kernzone B zugeteilte Kernzone "Fabrik" orientiert sich am Bild der frühindustriellen Fabriksiedlung. Die Kernzone B im Dorf zeigt das aufstrebende und zukunftsorientierte Fehraltorf.

E2 Architektonischer und ortsbaulicher Massstab

An Neu-, Um- und Ersatzbauten sind hohe architektonische und ortsbauliche Massstäbe zu setzen. Bei jedem Projekt ist eine intensive ortsbauliche Auseinandersetzung mit den umliegenden Bauten und der Umgebung erforderlich.

E3 Einordnung und Gestaltung, Umgebung

Für die Beurteilung von Bauten und Anlagen massgebend sind die ortsbauliche Eingliederung (Stellung, Volumetrie, Hofbildung, Strassenfluchten), die Gestaltung der Bauten und Anlagen (Fasadengliederung und -öffnungen, Kubatur, Dachform, Dachaufbauten, Materialien und Farben) sowie deren Umgebung (Vorplätze, Gärten, Zäune und Mauern, Parkierung).

E4 Wichtige gestalterische Elemente

¹ In allen Kernzonen bilden das Schrägdach, die Fensterbänder, die Dachrandabschlüsse, aber auch Lochfassaden verputzt oder aus Holz und Riegelfassaden sowie innerdörfliche Vorgärten und Plätze herkömmlicher Art die wesentlichen, einzuhaltenden Elemente des Bilds des ländlichen Dorfes.

² Abweichungen können nur für untergeordnete Anbauten oder dann bewilligt werden, wenn die Voraussetzungen gemäss RiK Lit. B1 und Ziff. 8 Abs. 2 und 3 BZO erfüllt sind.

E5 Einzureichender Bericht

Bei Neubauten und massgeblichen baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden sind Unterlagen gemäss RiK Lit. B5 mit dem Baugesuch einzureichen.

E6 Baubereiche

Bestehende Gebäude in Baubereichen dürfen am selben Ort umgebaut, ersetzt oder neu gebaut werden. Sie können aber auch lageverschoben und vergrössert neu gebaut werden, wenn sie die Vorgaben hinsichtlich des kubischen Ausmasses gemäss Ziff. 8 Abs. 2 BZO und der gestalterischen Anforderungen gemäss Ziff. 7 BZO einhalten; vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.



E7

Gebäudegrundrisse

Ist im Kernzonenplan kein gelber Baubereich ausgeschieden, dürfen bestehende Gebäude am selben Ort, d. h. innerhalb der bestehenden Gebäudegrundrisse umgebaut, ersetzt oder neu gebaut werden; vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Es ist demnach nicht möglich, ein Gebäude im Rahmen eines Ersatz- oder Neubaus zu verschieben. Anbauten und Umbauten sind jedoch zulässig, wenn sie die Vorgaben hinsichtlich der Kubatur gemäss E8 und der gestalterischen Anforderungen gemäss E3 einhalten.

E8

Kubatur

¹ Neubauten, Ersatz- und Umbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude haben sich in Form, Erscheinung und Körnung, d. h. hinsichtlich der Länge und Breite sowie der Gebäude- und Firsthöhe, insbesondere aber hinsichtlich der Geschlossenheit und der Proportionen der Gebäude sowie der Lage der Bauten, ins Ortsbild einzuordnen.

² Abweichungen vom Grundsatz gemäss E1 können bewilligt werden, wenn ein für das Ortsbild gewünschter ortsbaulicher und architektonischer Akzent nachgewiesen ist. Ein solcher Akzent ist dann nachgewiesen, wenn bei An- oder Umbauten das örtliche Baukollegium dies bestätigt oder dies bei Neu- oder Ersatzbauten als Resultat eines Varianzverfahrens hervorgeht.

E9

Reklamen, Energiegewinnungsanlagen und technische Anlagen

Reklamen, Anlagen zur Gewinnung von Energie und technische Anlagen sind so zu gestalten, dass sie das Ortsbild nicht wesentlich stören.