

MÜLLER INGENIEURE AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Gemeinde Bachs

Planung

Gesamtrevision Nutzungsplanung 2024

Bauordnung

Entwurf

Synoptische Darstellung

Projekt-Nr. 94.0822, 21.11.2024, MJ/BM

Änderung der Bau- und Zonenordnung

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Gemäss § 45 ff PBG

Öffentliche Auflage vom Datum... bis Datum...

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am Datum...

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

ARE-Nr.:

Vorname Name

Funktion

Vorname Name

Funktion

Müller Ingenieure AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Projekt

Gesamtrevision Nutzungsplanung 2024
Bauordnung

Auftraggeber

Gemeinde Bachs
Gmeindhusweg 8
8164 Bachs

Termine / Zuständigkeiten

Erstausgabe 21.11.2024, MJ/BM
Revision 1

Projektorganisation

| | |
|------------------|--|
| Projektleiter | Benjamin Müller (BM) T 043 422 10 04 Benjamin.mueller@mueller-ing.ch |
| Sachbearbeiterin | Mirjam Junod (MJ) |
| Projektausschuss | Gemeinderat Martin Hauser Gemeinderat Ulrich Schütz Gemeindeschreiber Luc Schleker |

Projekt-Nr. 28.0842

Datei

H:\Bachs\26.08\26.0819 BZO
Revision\3_Bauordnung\Bauordnung_Bachs_Synopse.docx

Inhalt

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| 1 Erlass | 4 |
| 2 Zonenordnung | 5 |
| 3 Zonenvorschriften | 6 |
| 3.1 Kernzone | 6 |
| 3.2 Wohnzone W2 und WG2 | 14 |
| 3.3 Erholungszone | 16 |
| 3.4 Zone für öffentliche Bauten | 17 |
| 4 Allgemeine Bauvorschriften | 18 |
| 5 Mehrwertausgleich | 20 |
| 6 Schlussbestimmungen | 21 |

| Gültige Fassung 2008 | BZO 2024 | Erläuterungen |
|--|--|--|
| Links: Gültige BZO, festgesetzt durch Beschluss der Gemeindeversammlung. Grün = Änderungen Begriffe oder Definition (auf Grund IVHB) | Mitte: Beantragte neue BZO rot: = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO rot durchgestrichen : aufzuhebender Text grau durchgestrichen : Verschiebung Text grau: Wiederholung Text gültige BZO, bei verschobenen Art. bzw. Abs. | Rechts: <i>Bemerkungen / Hinweise</i> |

1 Erlass

| BAU- UND ZONENORDNUNG DER POLITISCHEN GEMEINDE BACHS | BAU- UND ZONENORDNUNG DER POLITISCHEN GEMEINDE BACHS | |
|--|--|---|
| Die Gemeinde Bachs erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischem und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO): | Die Gemeinde Bachs erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischem und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO): | <i>Keine Änderungen nötig. Die Grundlagen sind weiterhin unverändert.</i> |

2 Zonenordnung

| <p>Art. 1 Zoneneinteilung, massgebliche Pläne</p> <p>1 Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Bezeichnung</th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone</td> <td>W2</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</td> <td>WG2</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Erholungszone</td> <td>E</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>OeB</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Freihaltezone</td> <td>F</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Reservezone</td> <td>R</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 Für die Abgrenzung der Zonen und die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5'000 massgebend; für die Kernzone gilt der Kernzonenplan 1:1'000. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.</p> | Zone | Bezeichnung | ES | Kernzone | K | III | Wohnzone | W2 | II | Wohnzone mit Gewerbeerleichterung | WG2 | III | Erholungszone | E | - | Zone für öffentliche Bauten | OeB | III | Freihaltezone | F | - | Reservezone | R | - | <p>Art. 1 Zoneneinteilung, massgebliche Pläne</p> <p>1 Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Bezeichnung</th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone</td> <td>W2</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</td> <td>WG2</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Erholungszone</td> <td>E a/b/c</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>OeB</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Freihaltezone</td> <td>F</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Reservezone</td> <td>R</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 Für die Abgrenzung der Zonen und die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5'000 massgebend; für die Kernzone gilt der Kernzonenplan 1:12'000. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.</p> | Zone | Bezeichnung | ES | Kernzone | K | III | Wohnzone | W2 | II | Wohnzone mit Gewerbeerleichterung | WG2 | III | Erholungszone | E a/b/c | - | Zone für öffentliche Bauten | OeB | III | Freihaltezone | F | - | Reservezone | R | - | <p><i>Die massgebenden Unterlagen bleiben die selben.</i></p> <p><i>Neue Zonenbezeichnungen für Erholungszone für die Differenzierung der einzelnen Typen</i></p> |
|--|-------------|-------------|----|----------|---|-----|----------|----|----|-----------------------------------|-----|-----|---------------|---|---|-----------------------------|-----|-----|---------------|---|---|-------------|---|---|---|------|-------------|----|----------|---|-----|----------|----|----|-----------------------------------|-----|-----|---------------|---------|---|-----------------------------|-----|-----|---------------|---|---|-------------|---|---|---|
| Zone | Bezeichnung | ES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernzone | K | III | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wohnzone | W2 | II | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wohnzone mit Gewerbeerleichterung | WG2 | III | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Erholungszone | E | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zone für öffentliche Bauten | OeB | III | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Freihaltezone | F | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reservezone | R | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zone | Bezeichnung | ES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernzone | K | III | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wohnzone | W2 | II | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wohnzone mit Gewerbeerleichterung | WG2 | III | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Erholungszone | E a/b/c | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zone für öffentliche Bauten | OeB | III | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Freihaltezone | F | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reservezone | R | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

3 Zonenvorschriften

3.1 Kernzone

| | | |
|--|--|--|
| <p>Art. 2 Zonenzweck und Nutzweise</p> <p>1 Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung des bestehenden Dorfbildes von Alt- und Neubachs.</p> <p>2 Als zulässige Nutzweisen gelten Wohnen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden und mässig störendes Gewerbe.</p> | <p>Art. 2 Zonenzweck und Nutzweise</p> <p>1 Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung des bestehenden Dorfbildes von Alt- und Neubachs.</p> <p>2 Als zulässige Nutzweisen gelten Wohnen sowie nicht und mässigstörende Gewerbe wie Büros, Ateliers, Praxen, Läden und mässig-störendes Gewerbe.</p> | <p><i>Zweck der Kernzone bleibt unverändert.</i></p> <p><i>Erweiterung der Möglichkeiten der Nutzung auf alle nicht und mässigstörende Gewerbe</i></p> |
| <p>Art. 3 Bestehende Bauten sowie Um- und Ersatzbauten</p> <p>1 Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, des Gebäudeprofils und der wesentlichen Elemente der Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>2 Gebäude mit im Kernzonenplan bezeichneten Fassaden dürfen unabhängig von Abstandsunterschreitungen umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden, sofern die Stellung, Abmessung und Gebäudehöhe der bezeichneten Fassaden beibehalten wird.</p> <p>3 Die übrigen bestehenden Bauten können umgebaut, an der bisherigen Stelle wieder aufgebaut oder durch Neubauten gemäss Art. 5 ff ersetzt werden.</p> <p>4 Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.</p> <p>5 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse der Hygiene oder der geänderten Nutzweise des Gebäudes liegen und mit dem Ortsbild vereinbar sind.</p> <p>6 Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume dürfen nicht überbaut werden.</p> <p>7 Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.</p> | <p>Art. 3 Bestehende Bauten sowie Um- und Ersatzbauten</p> <p>1 Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, des Gebäudeprofils und der wesentlichen Elemente der Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>2 Gebäude mit im Kernzonenplan bezeichneten Fassaden dürfen unabhängig von Abstandsunterschreitungen umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden, sofern die Stellung, Abmessung und Gebäudehöhe der bezeichneten Fassaden beibehalten wird.</p> <p>3 Die übrigen bestehenden Bauten können umgebaut, unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils an der bisherigen Stelle wieder aufgebaut oder durch Neubauten gemäss Art. 5 ff ersetzt werden.</p> <p>4 Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.</p> <p>5 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse der WohnHygiene, der Wohnqualität, der Verkehrssicherheit, oder der geänderten Nutzweise des Gebäudes, des Ortsbildschutzes oder Öffentlichkeit liegen und mit dem Ortsbild vereinbar sind.</p> <p>6 Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume dürfen nicht überbaut werden.</p> | <p><i>Zur Präzisierung das Gebäudeprofil einfügen</i></p> <p><i>Ergänzung mit öffentlichen Interessen sowie Präzisierung der Interessen</i></p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>⁷ Bestehende Volumen dürfen vollständig zum Wohn- und Arbeitszweck umgenutzt werden. Der Einbau eines 2. Dachgeschosses ist zulässig. Vorbehalten bleiben Ortsbildschutz, Denkmalschutz, Wohnhygiene und Brandschutz.</p> <p>⁸ Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.</p> | <p><i>Um Sicherzustellen, dass Im Bestand ein 2. DG eingebaut werden kann. Diese Vorschrift gilt für Um- und Ersatzbauten und ist im Sinne der Nutzung der inneren Reserven.</i></p> <p><i>Nicht erforderlich, da dies ohnehin der Fall ist</i></p> |
| <p>Art. 4 Umnutzung von Ökonomiegebäuden</p> <p>Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten dürfen zu max. 80% des Altbauvolumens für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden; mindestens jedoch 150 m² Geschossfläche bei Gebäuden mit weniger als 600 m³ oberirdisch umbautem Raum. Der übrige Teil ist für Garagen, Estriche udgl. verwendbar.</p> | <p>Art. 4 — Umnutzung von Ökonomiegebäuden</p> <p>Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten dürfen zu max. 80% des Altbauvolumens für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden; mindestens jedoch 150 m² Geschossfläche bei Gebäuden mit weniger als 600 m³ oberirdisch umbautem Raum. Der übrige Teil ist für Garagen, Estriche udgl. verwendbar.</p> | <p><i>Artikel kann gestrichen werden, da Bestandesbauten sowieso umgenutzt werden dürfen und die vorhandenen Rechtsgrundlagen ausreichen, um die Nebenutzflächen einzufordern. In der Gemeinde Bachs besteht ein grosses Entwicklungspotential insbesondere bei den «Nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ökonomiebauten». Diese Vorschrift schliesst möglicherweise gute Lösungen aus.</i></p> |
| | <p>Art. 4 Bewilligungspflicht</p> <p>¹ Der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) ist bewilligungspflichtig. Er darf vorbehaltlich allfälliger Unterschutzstellungen bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.</p> <p>² Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig, sofern sie das Erscheinungsbild verändern. Die Gestaltungsvorschriften sind einzuhalten. Vorbehalten bleiben Renovationen an Inventar- und Schutzobjekten.</p> | <p><i>Versoben von Art. 9</i></p> <p><i>Versoben von Art. 16</i></p> |

| | Neubauvorschriften | <i>Zwischentitel für bessere Übersicht</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|-----------------------------|---|---------------|------|--|---|---------------|------|--|---|-------------|------|---|----|------------------------|------|---|---|--------------|------|--|-----|-------------------|------|--|----|--|--------------|--|-------------------|--|--|--|--|---|---------------|------|--|---|----------------------------|------|--|---|---------------|------|---|----|------------------------|------|---|---|-------------------------|-----------------|-------------|----------------|------------------------------|-----------------|-------------|---------------|--|-------------------------|-------------|-----------------------------|---|
| <p>Art. 5 Neubauten</p> <p>1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table> <tr><td></td><td></td><td></td><td>K</td></tr> <tr><td>Vollgeschosse</td><td>max.</td><td></td><td>2</td></tr> <tr><td>Dachgeschosse</td><td>max.</td><td></td><td>1</td></tr> <tr><td>Gebäuelänge</td><td>max.</td><td>m</td><td>35</td></tr> <tr><td>Grundabstand allseitig</td><td>min.</td><td>m</td><td>5</td></tr> </table> <p>2 Für die im Kernzonenplan speziell bezeichneten Flächen gelten zusätzlich folgende Überbauungsziffern:</p> <table> <tr><td>Hauptgebäude</td><td>max.</td><td></td><td>27%</td></tr> <tr><td>Besondere Gebäude</td><td>max.</td><td></td><td>7%</td></tr> <tr><td></td><td>mind. jedoch</td><td></td><td>30 m²</td></tr> </table> <p>3 Die zulässige Gebäudehöhe beträgt max. 7.50 m, darf aber in keinem Bereich mehr als 6.00 m über dem höchsten Punkt des überbauten gewachsenen Bodens liegen.</p> | | | | K | Vollgeschosse | max. | | 2 | Dachgeschosse | max. | | 1 | Gebäuelänge | max. | m | 35 | Grundabstand allseitig | min. | m | 5 | Hauptgebäude | max. | | 27% | Besondere Gebäude | max. | | 7% | | mind. jedoch | | 30 m ² | <p>Art. 5 Neubauten</p> <p>1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table> <tr><td></td><td></td><td></td><td>K</td></tr> <tr><td>Vollgeschosse</td><td>max.</td><td></td><td>2</td></tr> <tr><td>Anrechenbares Dachgeschoss</td><td>max.</td><td></td><td>1</td></tr> <tr><td>Gebäuelänge *</td><td>max.</td><td>m</td><td>35</td></tr> <tr><td>Grundabstand allseitig</td><td>min.</td><td>m</td><td>5</td></tr> </table> <p>* Offene bzw. geschlossene Überbauung siehe § 31 ABV und §§ 286 – 291 PBG. Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.</p> <p>2 Für die im Kernzonenplan speziell bezeichneten Flächen gelten zusätzlich folgende Überbauungsziffern:</p> <table> <tr><td>Hauptgebäude</td><td>max-</td><td></td><td>27%</td></tr> <tr><td>Besondere Gebäude</td><td>max-</td><td></td><td>7%</td></tr> <tr><td></td><td>mind. jedoch</td><td></td><td>30 m²</td></tr> </table> <p>2 Die zulässige Gebäudehöhe traufseitige Fassadenhöhe beträgt max. 7.50 m, darf aber in keinem Bereich mehr als 6.00 m über dem höchsten Punkt des überbauten gewachsenen Bodens massgebenden Terrains liegen.</p> | | | | K | Vollgeschosse | max. | | 2 | Anrechenbares Dachgeschoss | max. | | 1 | Gebäuelänge * | max. | m | 35 | Grundabstand allseitig | min. | m | 5 | Hauptgebäude | max- | | 27% | Besondere Gebäude | max- | | 7% | | mind. jedoch | | 30 m² | <p><i>Ergänzung «anrechenbar», damit klar ist, dass diese zum Wohnen oder Arbeiten dienen sollen.</i></p> <p><i>Die geschlossene Bauweise explizit zulassen, damit der Bau von Reihenhäuser möglich ist (v.a. in ungenutzten Bauvolumen)</i></p> <p><i>Die ÜZ wird gestrichen, da die bauliche Dichte über die Gestaltung und Einordnung gesteuert werden kann.</i></p> |
| | | | K | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vollgeschosse | max. | | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dachgeschosse | max. | | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäuelänge | max. | m | 35 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Grundabstand allseitig | min. | m | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hauptgebäude | max. | | 27% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Besondere Gebäude | max. | | 7% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | mind. jedoch | | 30 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | K | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vollgeschosse | max. | | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Anrechenbares Dachgeschoss | max. | | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäuelänge * | max. | m | 35 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Grundabstand allseitig | min. | m | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hauptgebäude | max- | | 27% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Besondere Gebäude | max- | | 7% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | mind. jedoch | | 30 m² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Art. 6 Stellung von Neubauten</p> <p>Wenn es der Erhaltung des Ortsbildes dient und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, kann das Bauen bis auf 2.50 m an die Strassen- oder Weggrenze gestattet werden. Dies gilt auch für unterirdische Bauten.</p> | <p>Art. 6 Stellung von Neubauten</p> <p>Wenn es der Erhaltung des Ortsbildes dient und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, kann das Bauen bis auf 2.50 m an die Strassen- oder Weggrenze gestattet werden. Dies gilt auch für unterirdische Bauten.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|---|--|--|
| | Allgemeine Vorschriften | <i>Zwischentitel für bessere Übersicht</i> |
| <p>Art. 7 Gestaltungsgrundsätze</p> <p>1 Neubauten haben sich bezüglich ihrer äusseren Erscheinung an den herkömmlichen ortsbildprägenden Gestaltungselementen der näheren baulichen Umgebung zu orientieren, insbesondere hinsichtlich Stellung, Kubus, Massstäblichkeit, Proportionen, Giebelbreiten, Materialien und Farben.</p> <p>2 Bei Umbauten, Umnutzungen und Ersatzbauten ist die ortstypische Fassadengliederung mit Riegeln, verputzten und holzverschalten Teilen im Wesentlichen zu übernehmen.</p> <p>3 Fenster sind in hochrechteckigem Format und mit Fenstergewänden aus Holz oder Stein auszubilden. Die Unterteilung mit Sprossen kann insbesondere bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden verlangt werden, wenn dies zur Verbesserung des Erscheinungsbildes beiträgt. Im Erdgeschoss sind horizontale Fensterbänder zulässig, sofern sie durch Setzhölzer unterteilt werden. Türen und Garagentore sind in Holz auszuführen.</p> | <p>Art. 7 Gestaltungsgrundsätze</p> <p>1 Neubauten haben sich bezüglich ihrer äusseren Erscheinung an den herkömmlichen ortsbildprägenden Gestaltungselementen der näheren baulichen Umgebung zu orientieren, insbesondere hinsichtlich Stellung, Kubus, Massstäblichkeit, Proportionen, Giebelbreiten, Materialien und Farben.</p> <p>2 Bei Umbauten, Umnutzungen und Ersatzbauten ist die ortstypische Fassadengliederung mit Riegeln, verputzten und holzverschalten Teilen im Wesentlichen zu übernehmen.</p> <p>3 Fenster sind in hochrechteckigem Format und mit Fenstergewänden aus Holz oder Stein auszubilden. Die Unterteilung mit Sprossen kann insbesondere bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden verlangt werden, wenn dies zur Verbesserung des Erscheinungsbildes beiträgt. Im Erdgeschoss sind horizontale Fensterbänder zulässig, sofern sie durch Setzhölzer unterteilt werden. Türen und Garagentore sind in Holz auszuführen.</p> | <p><i>Wird verschoben nach neuem Art. 8</i></p> |
| | <p>Art. 8 Fenster, Türen und Tore</p> <p>1 Fenster sind in hochrechteckigem Format und mit Fenstergewänden aus Holz oder Stein auszubilden.</p> <p>2 Die Unterteilung mit Sprossen kann insbesondere bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden verlangt werden, wenn dies zur Verbesserung des Erscheinungsbildes beiträgt.</p> <p>3 Im Erdgeschoss sind horizontale Fensterbänder zulässig, sofern sie durch Setzhölzer unterteilt werden.</p> <p>4 Türen und Garagentore sind in Holz auszuführen.</p> | <p><i>Art. 7 Abs. 3 aBZO wird zur besseren Übersicht als eigener Artikel 8 dargestellt</i></p> |
| <p>Art. 8 Lauben</p> <p>Lauben sind zulässig, sofern sie traufseitig oder im Giebelfeld angeordnet werden und nicht über den Dachvorsprung herausragen.</p> | <p>Art. 9 Lauben, Balkone und Loggien</p> <p>1 Lauben sind zulässig, sofern sie traufseitig oder im Giebelfeld angeordnet werden und nicht über den Dachvorsprung herausragen.</p> | <p><i>Anpassung Titel Artikel</i></p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>² An der Trauffassade sind Balkone bis ins 1. Obergeschoss und an der Giebelfassade bis ins 1. Dachgeschoss zulässig. Sie dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.</p> <p>³ Loggien sind zulässig, sofern sie die Erscheinung der Fassade nicht beeinträchtigen.</p> | <p><i>Balkone zusätzlich zulassen, um eine höhere Wohnqualität zu ermöglichen</i></p> <p><i>Gut eingepasste Loggien sollen künftig zulässig sein. Wortlaut nach Musterbestimmungen</i></p> |
| <p>Art. 9 Bewilligungspflicht</p> <p>Der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) ist bewilligungspflichtig. Er darf vorbehältlich allfälliger Unterschutzstellungen bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.</p> | <p>Art. 9 — Bewilligungspflicht</p> <p>Der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) ist bewilligungspflichtig. Er darf vorbehältlich allfälliger Unterschutzstellungen bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.</p> | <p><i>Vershoben nach Art. 4</i></p> |
| <p>Art. 10 Dachgestaltung</p> <p>1 Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 45° zulässig. Aufschieblinge sind zulässig, sofern deren Neigung nicht mehr als 10° von derjenigen des Hauptdaches abweicht.</p> <p>2 Auf untergeordneten Anbauten sowie besonderen Gebäuden gemäss PBG, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind auch andere Schrägdächer zulässig.</p> <p>3 Dachfirste sind durchlaufend auszubilden, wobei kleine Absätze möglich sind.</p> <p>4 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge sind in ortsüblichem Ausmass zu dimensionieren. Die Vorsprünge haben in einem ausgewogenen Verhältnis zum Gebäudekubus zu stehen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.</p> <p>5 Die Dacheindeckung hat mit ortsüblichen Ziegeln zu erfolgen.</p> <p>6 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Sie müssen sich bezüglich Materialwahl und Farbe unauffällig in die Dachlandschaft einordnen und in Anordnung und Proportion auf die Fassadenstruktur abgestimmt sein.</p> | <p>Art. 10 Dachgestaltung</p> <p>¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 45° zulässig. Aufschieblinge sind zulässig, sofern deren Neigung nicht mehr als 10° von derjenigen des Hauptdaches abweicht.</p> <p>² Auf untergeordneten Anbauten sowie besonderen Gebäuden Kleinaubauten gemäss PBG, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind auch andere Schrägdächer zulässig.</p> <p>³ Dachfirste sind durchlaufend auszubilden, wobei kleine Absätze möglich sind.</p> <p>⁴ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge sind in ortsüblichem Ausmass zu dimensionieren. Die Vorsprünge haben in einem ausgewogenen Verhältnis zum Gebäudekubus zu stehen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.</p> <p>⁵ Die Dacheindeckung hat mit ortsüblichen Ziegeln zu erfolgen.</p> <p>⁶ Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Sie müssen sich bezüglich Materialwahl und Farbe unauffällig in die Dachlandschaft einordnen und in Anordnung und Proportion auf die Fassadenstruktur abgestimmt sein.</p> | <p><i>Begriffsanpassung nach IVHB</i></p> <p><i>Abs. 6 – 9 wird verschoben in neuen Art. 11</i></p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>7 Dachaufbauten sind nur zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig, sofern eine Belichtung über die Giebelseite des Gebäudes nicht möglich oder nicht zweckmässig ist. Sie sind als Schleppgauben mit einer Fronthöhe von max. 0.80 m und einer Frontfläche von max. 2.50 m² auszubilden.</p> <p>8 Einzelne, in die Dachfläche eingelassene Dachflächenfenster sind bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.45 m² zulässig. Sie müssen in ihrer Anordnung auf die Fassadenstruktur abgestimmt sein. Ausgebaute Wohn- und Arbeitsräume im 2. Dachgeschoss, die vor dem 1.1.2008 erstellt wurden, haben Bestandesgarantie und dürfen mit einzelnen Dachflächenfenstern oder Glasziegeln belichtet werden.</p> <p>9 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> | <p>7 Dachaufbauten sind nur zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig, sofern eine Belichtung über die Giebelseite des Gebäudes nicht möglich oder nicht zweckmässig ist. Sie sind als Schleppgauben mit einer Fronthöhe von max. 0.80 m und einer Frontfläche von max. 2.50 m² auszubilden.</p> <p>8 Einzelne, in die Dachfläche eingelassene Dachflächenfenster sind bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.45 m² zulässig. Sie müssen in ihrer Anordnung auf die Fassadenstruktur abgestimmt sein. Ausgebaute Wohn- und Arbeitsräume im 2. Dachgeschoss, die vor dem 1.1.2008 erstellt wurden, haben Bestandesgarantie und dürfen mit einzelnen Dachflächenfenstern oder Glasziegeln belichtet werden.</p> <p>9 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> | |
| | <p>Art. 11 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte</p> <p>¹ Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/4 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p> <p>² Sind auf der einen Dachfläche Dachaufbauten aus ortsbildschutzgründen nicht zulässig, darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf der anderen Dachseite auf 1/2 der betreffenden Fassadenlänge erhöht, sofern eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p>³ Sie Dachaufbauten müssen sich bezüglich Materialwahl und Farbe unauffällig in die Dachlandschaft einordnen und in Anordnung und Proportion auf die Fassadenstruktur abgestimmt sein.</p> <p>⁴ Dachaufbauten sind nur zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig, sofern eine Belichtung über die Giebelseite des Gebäudes nicht möglich oder nicht zweckmässig ist. Sie sind als Schleppgauben mit einer Fronthöhe von max. 0.80 1 m und einer Frontfläche von max. 2.50 3.00 m² auszubilden.</p> <p>⁵ Einzelne, in die Dachfläche eingelassene Dachflächenfenster sind bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.45 0.50 m² zulässig. Sie müssen in ihrer Anordnung auf die Fassadenstruktur abgestimmt sein. Ausgebaute Wohn- und Arbeitsräume im 2. Dachgeschoss, die vor dem 1.1.2008 erstellt wurden, haben Bestandesgarantie und dürfen mit einzelnen Dachflächenfenstern oder Glasziegeln belichtet werden.</p> | <p><i>Versoben von Art. 10: für die bessere Lesbarkeit in 2 Artikel unterteilt</i></p> <p><i>Eine Erhöhung der Massvorschriften ermöglicht eine bessere Wohnhygiene in den Dachgeschossen. Zusätzliche Dachaufbauten werden zugelassen, sofern nur eine Dachfläche bebaut wird und eine gute Gesamtwirkung entsteht.</i></p> <p><i>Eine Erhöhung der Massvorschriften ermöglicht eine bessere Nutzung und Wohnhygiene in den Dachgeschossen.</i></p> <p><i>Die maximale Glasfläche wird auf 0.5m² erhöht, um eine bessere Belichtung sicher zu stellen und bei der Gestaltung mehr Flexibilität zuzulassen.</i></p> |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>⁶ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> | <p><i>3. Satz kann weggelassen werden, da die Bestandesgarantie ohnehin gilt und bestehende Dachgeschosse künftig zum Wohnen und Arbeiten ausgebaut werden dürfen.</i></p> |
| <p>Art. 11 Umgebungsgestaltung</p> <p>1 Der gewachsene Boden darf nirgends um mehr als 0.80 m verändert werden, ausgenommen für Kellerzugänge und einspurige Zufahrten zu Sammelgaragen.</p> <p>2 Sockelmauern, Mauern zur Sicherung von Abgrabungen und offene Einfriedungen sind zulässig.</p> <p>3 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung mit Chaussierungen, Pflästerungen, Bäumen, Brunnenplätzen, Mauern udgl. ist bei Sanierungen zu erhalten und bei Neubauten sinngemäss zu übernehmen. Der Umschwung zu Gebäuden ist, soweit er nicht von bewilligten Verkehrsanlagen in Anspruch genommen wird, zu begrünen. Offene Lagerplätze sind nur für wohnungszugehörigen Eigenbedarf zulässig.</p> <p>4 Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen. Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdecken oder in das Hauptgebäude zu integrieren.</p> | <p>Art. 12 Umgebungsgestaltung</p> <p>1 Der gewachsene Boden Das massgebende Terrain darf nirgends um mehr als 0.80 m verändert werden, ausgenommen für Kellerzugänge und einspurige Zufahrten zu Sammelgaragen.</p> <p>2 Sockelmauern, Mauern zur Sicherung von Abgrabungen und offene Einfriedungen sind zulässig.</p> <p>3 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung mit Chaussierungen, Pflästerungen, Bäumen, Brunnenplätzen, Mauern udgl. ist bei Sanierungen-Um- und Anbauten zu erhalten und bei Neubauten sinngemäss zu übernehmen bzw. neu zu schaffen. Der Umschwung zu Gebäuden ist, soweit er nicht von bewilligten Verkehrsanlagen in Anspruch genommen wird, zu begrünen. Offene Lagerplätze sind nur für wohnungszugehörigen Eigenbedarf zulässig.</p> <p>4 Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen. Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdecken oder in das Hauptgebäude zu integrieren.</p> | <p><i>Begriffsanpassung nach IVHB</i></p> <p><i>Präzisierung des Begriffs «Sanierung».</i></p> <p><i>Ist heute nicht mehr erforderlich. Unangemessene Lagerplätze können über den Abschnitt zur herkömmlichen Umgebungsgestaltung verhindert werden.</i></p> |
| <p>Art. 12 Brennbare Aussenwände</p> <p>Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p> | <p>Art. 13 Brennbare Aussenwände</p> <p>Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p> | |
| <p>Art. 13 Aussenantennen</p> <p>Aussenantennen sind nur zulässig, wenn sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einordnen.</p> | <p>Art. 13 — Aussenantennen</p> <p>Aussenantennen sind nur zulässig, wenn sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einordnen.</p> | <p><i>Nicht mehr notwendig, da sie nicht mehr häufig vorkommen und bei Bedarf über den Zweckartikel gehandhabt werden kann.</i></p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>Art. 14 Gutachten</p> <p>Baugesuche in der Kernzone sind von einer externen Fachperson zu begutachten, wobei auch Aussagen zu den vorgesehenen Materialien und Farben zu machen sind. Bei untergeordneten baulichen Veränderungen kann der Gemeinderat auf die Einholung eines Gutachtens verzichten. Änderungen der Dachform, der Dachgestaltung und des Terrains sowie der Bau von Solaranlagen erfordern ein Gutachten im Sinne dieses Artikels.</p> | <p>Art. 14 Gutachten</p> <p>Baugesuche in der Kernzone wie Neubauten, erhebliche Änderungen an der Umgebung und nach Aussen in Erscheinung tretende Umbauten sind von einer externen Fachperson zu begutachten, wobei auch Aussagen zu den vorgesehenen Materialien und Farben zu machen sind. Bei untergeordneten baulichen Veränderungen kann der Gemeinderat auf die Einholung eines Gutachtens verzichten. Änderungen der Dachform, der Dachgestaltung und des Terrains sowie der Bau von Solaranlagen erfordern ein Gutachten im Sinne dieses Artikels.</p> | <p><i>Präzisierende Formulierung für die bessere Verständlichkeit des Artikels. Es macht ist nicht zweckmässig, für jedes Baugesuch ein externes Fachgutachten einzuholen. In der Vollzugshilfe werden alle Vorhaben aufgelistet, die kein Gutachten benötigen.</i></p> |
| <p>Art. 15 Solaranlagen</p> <p>Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, sofern sie im Ortsbild unauffällig in Erscheinung treten und architektonisch wie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sind.</p> | <p>Art. 15 — Solaranlagen</p> <p>Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, sofern sie im Ortsbild unauffällig in Erscheinung treten und architektonisch wie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sind.</p> | <p><i>Wird sinngemäss verschoben und in einem neuen Art. 30 abschliessend für alle Zonen geregelt. Solaranlagen bleiben weiterhin gemäss übergeordnetem Recht zulässig.</i></p> |
| <p>Art. 16 Renovationen</p> <p>Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig, sofern sie das Erscheinungsbild verändern. Die Gestaltungsvorschriften sind einzuhalten.</p> | <p>Art. 16 — Renovationen</p> <p>Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig, sofern sie das Erscheinungsbild verändern. Die Gestaltungsvorschriften sind einzuhalten.</p> | <p><i>Einzelner Artikel nicht notwendig, wird in Art. 4 integriert.</i></p> |
| <p>Art. 17 Erleichterung für besonders gute Projekte</p> | <p>Art. 15 Erleichterung für besonders gute Projekte</p> <p>Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach- und die Fassadengestaltung bewilligt werden.</p> <p>Abweichungen von den Kernzonenvorschriften können bewilligt werden, wenn die Architektur nachweislich besonders gut ist, zwischen traditioneller und neuer Baukultur vermittelt und einen besonderen Beitrag zur Ortsbildentwicklung leistet.</p> | <p><i>Zur Präzisierung wird der Abschnitt zum Gutachten eingefügt.</i></p> |

3.2 Wohnzone W2 und WG2

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|----------------|------|-----------|--------------|------|---|----|-------------------|------|---|---|--|------|----------------|----|---------------|------|--|---|---------------|------|--|---|-------------|------|--|------|-------------|--|--|--|-----------|------|---|----|------------|------|---|----|----------------------|------|---|---|----------------------|------|---|---|---|--|--|--|--|-----------|------------|-------------------|--|--|--|--|--|--------------|------|---|----|----|--|-------------------|------|---|---|---|--|---------------------|------|----------------|----|----|--|-------------------|------|---|----|------|--|--------------------------------|------|--|---|---|--|---------------|------|--|---|---|--|-----------------------------|------|--|---|---|--|--------------------------|------|--|------|------|--|--------------|--|--|--|--|--|-----------------|------|---|----|----|--|-----------|------|---|----|--|--|------------|------|---|----|--|--|----------------------|------|---|---|---|--|----------------------|------|---|---|---|--|--|
| <p>Art. 18 Grundmasse</p> <p>1 In den Wohnzonen W2 und WG2 gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td colspan="4">Überbauungsziffer</td> </tr> <tr> <td>Hauptgebäude</td> <td>max.</td> <td>%</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>Besondere Gebäude</td> <td>max.</td> <td>%</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td></td> <td>min.</td> <td>m²</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max.</td> <td></td> <td>7.50</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Gebäuelänge</td> </tr> <tr> <td>In der W2</td> <td>max.</td> <td>m</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>In der WG2</td> <td>max.</td> <td>m</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>m</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Grosser Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>m</td> <td>8</td> </tr> </table> | Überbauungsziffer | | | | Hauptgebäude | max. | % | 22 | Besondere Gebäude | max. | % | 7 | | min. | m ² | 30 | Vollgeschosse | max. | | 2 | Dachgeschosse | max. | | 1 | Gebäudehöhe | max. | | 7.50 | Gebäuelänge | | | | In der W2 | max. | m | 25 | In der WG2 | max. | m | 35 | Kleiner Grundabstand | min. | m | 4 | Grosser Grundabstand | min. | m | 8 | <p>Art. 16 Grundmasse</p> <p>1 In den Wohnzonen W2 und WG2 gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">W2</td> <td style="text-align: center;">WG2</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Überbauungsziffer</td> </tr> <tr> <td>Hauptgebäude</td> <td>max.</td> <td>%</td> <td>22</td> <td>22</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Besondere Gebäude</td> <td>max.</td> <td>%</td> <td>7</td> <td>7</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Klein- und Anbauten</td> <td>min.</td> <td>m²</td> <td>30</td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td>min.</td> <td>%</td> <td>30</td> <td>25 *</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Anrechenbares Untergeschoss **</td> <td>max.</td> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td></td> <td>2</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Anrechenbares Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe-Traufseitige</td> <td>max.</td> <td></td> <td>7.50</td> <td>7.50</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6">Fassadenhöhe</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge ***</td> <td>max.</td> <td>m</td> <td>25</td> <td>35</td> <td></td> </tr> <tr> <td>In der W2</td> <td>max.</td> <td>m</td> <td>25</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>In der WG2</td> <td>max.</td> <td>m</td> <td>35</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>m</td> <td>4</td> <td>4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Grosser Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>m</td> <td>8</td> <td>8</td> <td></td> </tr> </table> <p>* Die Fläche der bestehenden Baumkronen werden doppelt an die anrechenbare Grünfläche angerechnet.</p> <p>** Unter Einbehaltung Art. 17 BZO.</p> <p>*** Offene bzw. geschlossene Überbauung siehe § 31 ABV und §§ 286 – 291 PBG. Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.</p> <p>² Der grosse Grundabstand gilt auf der stärker gegen Süden gerichteten längeren Gebäudeseite.</p> | | | | | W2 | WG2 | Überbauungsziffer | | | | | | Hauptgebäude | max. | % | 22 | 22 | | Besondere Gebäude | max. | % | 7 | 7 | | Klein- und Anbauten | min. | m ² | 30 | 30 | | Grünflächenziffer | min. | % | 30 | 25 * | | Anrechenbares Untergeschoss ** | max. | | 1 | 1 | | Vollgeschosse | max. | | 2 | 2 | | Anrechenbares Dachgeschosse | max. | | 1 | 1 | | Gebäudehöhe-Traufseitige | max. | | 7.50 | 7.50 | | Fassadenhöhe | | | | | | Gebäuelänge *** | max. | m | 25 | 35 | | In der W2 | max. | m | 25 | | | In der WG2 | max. | m | 35 | | | Kleiner Grundabstand | min. | m | 4 | 4 | | Grosser Grundabstand | min. | m | 8 | 8 | | <p><i>GFZ einführen, um die Begrünung der Quartiere sicherzustellen und um Exzesse zu verhindern</i></p> <p><i>Für bessere Lesbarkeit W2 und WG2 in Spalten dargestellt.</i></p> <p><i>Einführung anrech. UG für die bessere Nutzung der Bauzone unter Einhaltung der Abgrabungsvorschriften</i></p> <p><i>Geschlossene Bebauung zulassen, um mehr Flexibilität bei der Bebauung zuzulassen.</i></p> |
| Überbauungsziffer | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hauptgebäude | max. | % | 22 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Besondere Gebäude | max. | % | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | min. | m ² | 30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vollgeschosse | max. | | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dachgeschosse | max. | | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudehöhe | max. | | 7.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäuelänge | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| In der W2 | max. | m | 25 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| In der WG2 | max. | m | 35 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kleiner Grundabstand | min. | m | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Grosser Grundabstand | min. | m | 8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | W2 | WG2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Überbauungsziffer | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hauptgebäude | max. | % | 22 | 22 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Besondere Gebäude | max. | % | 7 | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Klein- und Anbauten | min. | m ² | 30 | 30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Grünflächenziffer | min. | % | 30 | 25 * | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Anrechenbares Untergeschoss ** | max. | | 1 | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vollgeschosse | max. | | 2 | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Anrechenbares Dachgeschosse | max. | | 1 | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudehöhe-Traufseitige | max. | | 7.50 | 7.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fassadenhöhe | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäuelänge *** | max. | m | 25 | 35 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| In der W2 | max. | m | 25 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| In der WG2 | max. | m | 35 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kleiner Grundabstand | min. | m | 4 | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Grosser Grundabstand | min. | m | 8 | 8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Art. 19 Nutzweise</p> <p>1 In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 sind Wohnnutzungen sowie nicht störendes und mässig störendes Gewerbe zulässig.</p> | <p>Art. 17 Nutzweise</p> <p>1 In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 sind Wohnnutzungen sowie nicht störendes und mässig störendes Gewerbe zulässig.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|--|--|---|
| <p>2 In der Wohnzone W2 sind Wohnnutzungen sowie nicht störendes Gewerbe zulässig.</p> | <p>2 In der Wohnzone W2 sind Wohnnutzungen sowie nicht störendes Gewerbe zulässig.</p> | |
| <p>Art. 20 Dachgestaltung</p> <p>1 Bei Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer mit 30° bis 45° Neigung und Ziegeleindeckung zulässig. Bei untergeordneten Anbauten und Besonderen Gebäuden sind auch andere Dachformen und Eindeckungen erlaubt.</p> <p>2 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p> <p>3 Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.6 m² zulässig.</p> <p>4 Ausgebaute Wohn- und Arbeitsräume im 2. Dachgeschoss, die vor dem 1.1.2008 erstellt wurden, haben Bestandesgarantie und dürfen mit einzelnen Dachflächenfenstern oder Glasziegeln belichtet werden.</p> | <p>Art. 18 Dachgestaltung</p> <p>1 Bei Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer mit 30° bis 45° Neigung und Ziegeleindeckung zulässig. Bei untergeordneten Klein- und Anbauten und Besonderen Gebäuden sind auch andere Dachformen und Eindeckungen erlaubt.</p> <p>2 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Die Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1.0m zu den Giebelfassaden einhalten.</p> <p>3 Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.6 m² zulässig.</p> <p>4 Ausgebaute Wohn- und Arbeitsräume im 2. Dachgeschoss, die vor dem 1.1.2008 erstellt wurden, haben Bestandesgarantie und dürfen mit einzelnen Dachflächenfenstern oder Glasziegeln belichtet werden.</p> | <p><i>Begriffsanpassung nach IVHB</i></p> <p><i>Drittelsregelung entfällt, es gilt nun ½ nach PBG.</i></p> <p><i>Übrige Vorschriften entfallen, um mehr Flexibilität zu ermöglichen -> Förderung der Wohnhygiene.</i></p> <p><i>Nicht mehr notwendig, Bestandesgarantie gilt ohnehin</i></p> |
| <p>Art. 21 Balkone</p> <p>1 Balkone sind als Lauben unter dem traufseitigen Dachvorsprung anzuordnen. Bei besonders guter Gestaltung können sie auch über den Dachvorsprung auskragen.</p> <p>2 An Giebelfassaden sind abgestützte und überdeckte Balkone zugelassen, wenn sie sich gut in das Fassadenbild einordnen.</p> | <p>Art. 21 — Balkone</p> <p>1 Balkone sind als Lauben unter dem traufseitigen Dachvorsprung anzuordnen. Bei besonders guter Gestaltung können sie auch über den Dachvorsprung auskragen.</p> <p>2 An Giebelfassaden sind abgestützte und überdeckte Balkone zugelassen, wenn sie sich gut in das Fassadenbild einordnen.</p> | <p><i>Vorschriften entfallen, um mehr Flexibilität zu ermöglichen</i></p> |
| <p>Art. 22 Umgebungsgestaltung</p> <p>1 Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.00 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig, ausgenommen Haus- und Kellerzugänge sowie für Zufahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p> <p>2 Die Abgrabungen dürfen gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.</p> | <p>Art. 19 Umgebungsgestaltung</p> <p>1 Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.00 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig, ausgenommen Haus- und Kellerzugänge sowie für Zufahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen. Anrechenbare Untergeschosse dürfen nur dann zu Wohn- und Arbeitsräumen ausgebaut werden, wenn eine genügende Belichtung über dem massgebenden Terrain möglich ist.</p> | <p><i>Meterbegrenzung rausnehmen, um mehr Flexibilität zu haben</i></p> <p><i>Es gibt auch Räume, die diese Anforderungen nicht erfüllen und trotzdem zulässig sind -> z.B. Hobbyraum.</i></p> <p><i>Begriffsanpassung nach IVHB</i></p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>² Die Abgrabungen dürfen gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen. Abgrabungen und Aufschüttungen untergeordneter Natur sind zulässig, sofern sie sich gut dem natürlichen Terrain und an angrenzenden Parzellen anpassen. Ausgenommen sind Kellerabgänge, Hauszugänge und Garageneinfahrten.</p> | |
|--|--|--|

3.3 Erholungszone

| | | |
|--|--|---|
| <p>Art. 23 Nutzweise und Grundmasse</p> <p>1 In der Erholungszone ist ein Begegnungs- und Spielplatz mit zugehörigen Bauten und Anlagen zulässig.</p> <p>2 Es sind nur Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG zulässig.</p> <p>3 Für Besondere Gebäude gilt ein Grundabstand von min. 3.50 m.</p> | <p>Art. 20 Nutzweise und Grundmasse-Erholungszone a: Begegnungs- und Spielplatz</p> <p>¹ In der Erholungszone Ea ist ein Begegnungs- und Spielplatz mit zugehörigen Bauten und Anlagen zulässig.</p> <p>² Es sind nur Besondere Gebäude Kleinbauten im Sinne von § 273 PBG zulässig.</p> <p>³ Für Besondere Gebäude Kleinbauten gilt ein Grundabstand von min. 3.50 m.</p> | <p><i>Auf Grund der Einführung von 2 weiteren Erholungszonentypen, werden allen Teilzonen einen Buchstaben zugeordnet. Begriffsanpassung nach IVHB</i></p> |
| | <p>Art. 21 Erholungszone b: Sportanlage</p> <p>¹ In der Erholungszone Eb ist eine Sportanlage für das Dorf mit zugehörigen Bauten und Anlagen zulässig.</p> <p>² Es sind nur Kleinbauten im Sinne von § 273 PBG zulässig, die eine Grundfläche von 20 m² nicht übersteigen. Zudem dürfen sie nur untergeordnet in Erscheinung treten.</p> <p>³</p> | <p><i>Einführung der Erholungszone B, Typ Sportanlage. Grundlage dafür bildet der Gesamtplan der Gemeinde. Es ist keine grössere Anlage mit regionaler Ausstrahlung zulässig.</i></p> |
| | <p>Art. 22 Erholungszone c: Friedhof</p> <p>¹ In der Erholungszone Ec ist ein Friedhof mit zugehörigen Bauten und Anlagen zulässig.</p> <p>² Es sind nur Kleinbauten im Sinne von § 273 PBG zulässig.</p> | <p><i>Einführung der Erholungszone C, Typ Friedhof. Grundlage dafür bildet der Gesamtplan der Gemeinde.</i></p> |

3.4 Zone für öffentliche Bauten

| | | |
|---|---|--|
| <p>Art. 23a Zonenweck und Grundmasse</p> <p>1 Die Zone für öffentliche Bauten ist für Bauten, Anlagen und Einrichtungen bestimmt, die der Allgemeinheit dienen.</p> <p>2 Es gelten die kantonalen Massvorschriften. Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind die Grundabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.</p> <p>3 In der Zone für öffentliche Bauten sind, abgesehen von temporären Wohnunterkünften zur Erfüllung öffentlicher Zwecke, keine Wohnnutzungen zulässig.</p> | <p>Art. 23 Zonenweck-Nutzwweise und Grundmasse</p> <p>¹ Die Zone für öffentliche Bauten ist für Bauten, Anlagen und Einrichtungen bestimmt, die der Allgemeinheit dienen.</p> <p>² Es gelten die kantonalen Massvorschriften. Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind die Grundabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.</p> <p>³ In der Zone für öffentliche Bauten sind, abgesehen von temporären Wohnunterkünften zur Erfüllung öffentlicher Zwecke, keine Wohnnutzungen zulässig.</p> | <p><i>Anpassung Titel gemäss übriger BZO</i></p> |
|---|---|--|

4 Allgemeine Bauvorschriften

| | | |
|--|--|---|
| <p>Art. 24 Bauweise</p> <p>Die geschlossene Bauweise ist zulässig im Rahmen der maximalen Gebäudelänge bei gleichzeitiger Erstellung der Bauten oder wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.</p> | <p>Art. 24—Bauweise</p> <p>Die geschlossene Bauweise ist zulässig im Rahmen der maximalen Gebäudelänge bei gleichzeitiger Erstellung der Bauten oder wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.</p> | <p><i>Wird sinngemäss Vershoben und über die einzelnen Zonenbestimmungen abgedeckt.</i></p> |
| <p>Art. 25 Mehrlängenzuschlag</p> <p>1 Bei Fassaden, deren Länge 12m überschreitet, sind die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5.00m heraufzusetzen.</p> <p>2 Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgebenden Fassadenlängen werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Grundabstände 7.00m unterschreitet, zusammengerechnet.</p> | <p>Art. 24 Mehrlängenzuschlag</p> <p>1 Bei Fassaden, deren Länge 1216m überschreitet, sind die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 53.00m heraufzusetzen.</p> <p>2 Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgebenden Fassadenlängen werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Grundabstände 7.00m unterschreitet, zusammengerechnet.</p> | <p><i>Die Nachbarn werden weiterhin durch den Mehrlängenzuschlag geschützt, jedoch wird die Vorschrift so angepasst, dass mehr Spielraum für die verbleibenden Parzellen besteht.</i></p> |
| <p>Art. 26 Abstände für Besondere Gebäude</p> <p>Besondere Gebäude mit einer Grundfläche von max. 50 m² dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn bis 2.00 m an die gemeinsame Grenze gestellt werden, wenn die Länge der Baute nicht mehr als einen Drittel der gemeinsamen Grenzlänge beträgt. Für alle übrigen Besonderen Gebäude gilt ein Grundabstand von min. 3.50 m.</p> | <p>Art. 25 Abstände für Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</p> <p>Besondere Gebäude Klein- und Anbauten mit einer Grundfläche von max. 50 m² dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn bis 2.00m an die gemeinsame Grenze gestellt werden, wenn die Länge der Baute nicht mehr als einen Drittel der gemeinsamen Grenzlänge beträgt. Für alle übrigen Besondere Gebäude gilt ein Grundabstand von min. 3.50 m.</p> | <p><i>Begriffsanpassung nach IVHB</i></p> <p><i>Die Flächenbegrenzung sowie der zweite Satz der Vorschrift wird hinfällig, da die Obergrenze für An- und Nebenbauten bei 50m² liegt. Alle grösseren Bauten sind keine Klein- und Anbauten mehr, sondern Hauptgebäude (Gesetzesänderung durch die Revision des PBGs).</i></p> |
| <p>Art. 27 Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen</p> <p>Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege, gelten für oberirdische Gebäude die kantonal-rechtlichen Mindestabstände und für unterirdische Gebäude ein Abstand von min. 3.00 m. Vorbehalten bleiben Art. 3 und Art. 6 BZO.</p> | <p>Art. 26 Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen</p> <p>Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege, gelten für oberirdische Gebäude die kantonal-rechtlichen Mindestabstände und für unterirdische Gebäude ein Abstand von min. 3.00 m. Vorbehalten bleiben Art. 3 und Art. 6 BZO.</p> | |

| | | |
|---|--|--|
| <p>Art. 28 Autoabstellplätze</p> <p>1 Je ein Autoabstellplatz ist zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pro 100 m² Geschossfläche bei Wohnnutzungen, mindestens jedoch ein Autoabstellplatz pro Wohneinheit. <p>Für Einfamilienhäuser sind mindestens 2 Abstellplätze erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pro 100 m² Geschossfläche bei Werkstätten • Pro 40 m² Geschossfläche bei Büros • Pro 20 m² Geschossfläche bei Läden • Pro 5 Sitzplätze bei Restaurants <p>Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.</p> <p>2 Zusätzlich sind bei Mehrfamilienhäusern 10% als Besucherabstellplätze zu schaffen und zu bezeichnen, mindestens aber ein Abstellplatz.</p> <p>3 Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen richtet sich die Zahl der Abstellplätze nach der Norm SN 640 281.</p> | <p>Art. 27 Autoabstellplätze</p> <p>1 Je ein Autoabstellplatz ist zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pro 100 m² Geschossfläche bei Wohnnutzungen, mindestens jedoch ein Autoabstellplatz pro Wohneinheit. • Für Einfamilienhäuser sind mindestens 2 Abstellplätze erforderlich. – Pro 100 m² Geschossfläche bei Werkstätten – Pro 40 m² Geschossfläche bei Büros – Pro 20 m² Geschossfläche bei Läden – Pro 5 Sitzplätze bei Restaurants <p>Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.</p> <p>2 Zusätzlich sind bei Mehrfamilienhäusern 10% als Besucherabstellplätze zu schaffen und zu bezeichnen, mindestens aber ein Abstellplatz.</p> <p>3 Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen richtet sich die Zahl der Abstellplätze nach der Norm SN 640 281 den einschlägigen Normen.</p> | |
| <p>Art. 29 Fahrräder und Kinderwagen</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.</p> | <p>Art. 28 Fahrräder und Kinderwagen</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen. Die Zahl der Fahrradabstellplätze richtet sich nach den einschlägigen Normen.</p> | <p><i>Auf SN Norm verweisen, um die herrschende Praxis rechtlich zu fixieren.</i></p> |
| <p>Art. 30 Spiel-, Garten- und Ruheflächen</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohneinheiten sind gestaltete Spiel- und Ruheflächen im Umfang von min. 15% der massgeblichen Grundfläche zu schaffen.</p> | <p>Art. 29 Spiel-, Garten- und Ruheflächen</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 43 Wohneinheiten sind gestaltete Spiel- und Ruheflächen im Umfang von min. 15% der massgeblichen Grundfläche zu schaffen.</p> | <p><i>Förderung von familienfreundlichen Projekten und Erhöhung der Lebensqualität</i></p> |
| <p>Art. 31 Abfallbeseitigung</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohneinheiten sind die baulichen Voraussetzungen für die Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.</p> | <p>Art. 30 Abfallbeseitigung</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohneinheiten sind die baulichen Voraussetzungen für die Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.</p> | |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Art. 31 Solaranlagen</p> <p>Energiegewinnungsanlagen sind zulässig und richten sich nach dem übergeordneten Recht.</p> | <p><i>Verweis auf übergeordneten Vorschriften, keine weiteren Vorgaben</i></p> |
| | <p>Art. 32 Bepflanzung</p> <p>¹ Bei der Umgebungsgestaltung sind einheimische Pflanzen zu verwenden.</p> <p>² Bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten ist pro 150 m² Geschossfläche auf dem Grundstück mindestens ein standortgerechter, mittel- bis grosskroniger Baum. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von der Erhaltungs- oder Pflanzpflicht ist abzusehen, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird (§ 76 PGB). In Ausnahmefällen entscheidet der Gemeinderat.</p> | <p><i>Begrünung und klimaangepasste Siedlungsentwicklung fördern.</i></p> |

5 Mehrwertausgleich

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Art. 33 Verzicht auf Mehrwertausgleich</p> <p>Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> | |
|--|--|--|

6 Schlussbestimmungen

| | | |
|---|--|--|
| <p>Art. 32 Inkrafttreten</p> <p>Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 13. Dezember 1993.</p> | <p>Art. 34 Inkrafttreten</p> <p>Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 13. Dezember 1993 und alle nachfolgenden Teilrevisionen.</p> | |
|---|--|--|

