



**Politische Gemeinde Buchs ZH**

# **Bau- und Zonenordnung (BZO)**

Fassung GVB vom 8. Dezember 2005

## Inhaltsverzeichnis

I.	Zonenordnung .....	5
1.	ZONEN .....	5
Art. 1	Zoneneinteilung.....	5
Art. 2	Massgebliche Pläne.....	5
II.	Bauvorschriften für die einzelnen Zonen .....	7
2.	KERNZONEN.....	7
Art. 3	Bauten mit beizubehaltendem äusserem Erscheinungsbild.....	7
Art. 4	Ersatzbauten und entsprechende Umbauten .....	7
Art. 5	Neubauten .....	7
Art. 6	Nutzweise.....	9
Art. 7	Dachgestaltung .....	9
Art. 8	Fassadengestaltung.....	9
Art. 9	Umgebungsgestaltung.....	11
Art. 10	Abbrüche .....	11
3.	ZENTRUMSZONE .....	11
Art. 11	Bau- und Nutzweise .....	11
4.	WOHNZONEN + WOHNZONEN MIT GEWERBEERLEICHTERUNG .....	13
Art. 12	Grundmasse.....	13
Art. 13	Nutzweise .....	13
Art. 14	Dachgestaltung .....	13
5.	WOHN- UND GEWERBEZONEN.....	15
Art. 14 <sup>bis</sup>	Grundmasse .....	15
Art. 14 <sup>ter</sup>	Gestaltungsplanpflicht .....	15
6.	INDUSTRIEZONEN.....	15
Art. 15	Grundmasse.....	15
Art. 16	Nutzweise .....	15
7.	ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN .....	15
Art. 17	Grundmasse.....	15
8.	ERHOLUNGSZONEN.....	17
Art. 18	Grundmasse.....	17
Art. 19	Grenzabstand.....	17
Art. 20	Nutzweise und Gestaltung.....	17
9.	FREIHALTEZONE .....	17
10.	RESERVEZONE .....	17

---

III.	Besondere Festlegungen .....	19
	11. AREALÜBERBAUUNG .....	19
	Art. 21 Zulässigkeit .....	19
	Art. 22 Arealflächen .....	19
	Art. 23 Besondere Bauvorschriften .....	19
	12. BAUMSCHUTZ .....	19
	Art. 24 Einzelbäume und Uferbewuchs .....	19
IV.	Weitere Vorschriften .....	19
	Art. 25 Zahl der Parkplätze .....	19
	Art. 26 Abstellplätze für Kinderwagen und Fahrräder .....	21
	Art. 27 Spielflächen .....	21
	Art. 28 Grosser und kleiner Grundabstand .....	21
	Art. 29 Mehrlängenzuschlag/Fassadenlänge .....	21
	Art. 30 Besondere Gebäude .....	21
	Art. 31 Umgebungsgestaltung .....	21
V.	Schlussbestimmungen .....	21
	Art. 32 Inkrafttreten .....	21
	Anhang .....	22



## HINWEISE:

Zu Art. 1

- Kernzonen	PBG	§ 50
- Zentrumszonen	PBG	§ 51
- Wohnzonen	PBG	§ 52
- Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	PBG	§ 52
- Industriezonen	PBG	§§ 56-59
- Zonen für öffentliche Bauten	PBG	§ 60
- Kommunale Freihaltezonen	PBG	§§ 39-44
	PBG	§§ 61-64

Die Zweckbestimmung der kommunalen Freihaltezonen sind dem kommunalen Gesamtplan zu entnehmen.

- Reservezonen	PBG	§ 65
- Landwirtschaftszone	PBG	§ 36
- Übergeordnete Freihaltezonen	PBG	§§ 39-44

Die Landwirtschaftszone und die übergeordnete Freihaltezone sind nicht Bestandteile der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Baugesuche sind aber bei der Gemeindeverwaltung (Abteilung Bau + Werke) einzureichen.

- Empfindlichkeitsstufen	LSV	§ 43
--------------------------	-----	------

Zu Art. 2

Der Zonenplan, der Kernzonenplan und die Ergänzungspläne können auf der Abteilung Bau + Werke eingesehen werden. Die Wiedergabe im Anhang ist ohne Rechtsverbindlichkeit.

- Empfindlichkeitsstufen	LSV	§ 43
--------------------------	-----	------

Die Gemeinde Buchs erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 1. Februar 1992 nachstehende Bau- und Zonenordnung vom 17. Februar 1994

## **I. Zonenordnung**

### 1. ZONEN

#### **Art. 1 Zoneneinteilung**

Der nicht von übergeordneten Zonen und vom Wald erfasste Gemeindebann wird in nachstehende Zonen unterteilt:

<u>Bauzonen</u>		ES
- Kernzone	K	III
- Zentrumszone	Z	III
- Wohnzonen + Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung		
- Zweigeschossige Wohnzone	W2A	II
- Zweigeschossige Wohnzone	W2B	II
- Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	III
- Dreigeschossige Wohnzone	W3	II
- Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	III
- Wohn- und Gewerbezone A	WGA	III
- Wohn- und Gewerbezone B	WGB	III
- Industriezonen		
- Niedere Industriezone	I 4	III
- Hohe Industriezone	I 8	IV
- Zone für öffentliche Bauten	OE	
- Gebiet Schulhaus Zihl		II
- Gebiet Schulhaus Petermoos		II
- Gebiet Schulhaus Zwingert		II
- Gebiet Werkhof		III
- Gebiet Gemeindehaus		III
<u>Nichtbauzonen</u>		
- Erholungszonen	Ea/b	III
- Freihaltezone	F	II
- Reservezone	R	-

#### **Art. 2 Massgebliche Pläne**

1. Für die Abgrenzung der Zonen, deren Zuteilung zu den Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV und für die Anordnung innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.

Für die Abgrenzung und Anordnungen innerhalb der Kernzone ist der Kernzonenplan im Massstab 1:1'000 massgebend.

2. Für die Waldabstandslinien gelten die jeweiligen Ergänzungspläne im Massstab 1:500.

3. Der Kernzonenplan und die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem allgemeinen Zonenplan vor.

**HINWEISE:**Zu Art. 3 - 9

Kernzonen umfassen Dorfkerne, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen.

Neu- und Umbauten sollen die herkömmlichen, ortstypischen Elemente übernehmen und sich dadurch gut ins bestehende Ortsbild einfügen.

PBG § 50

Bei Aussenrenovationen und Nutzungsänderungen ist besonders § 238 PBG zu beachten.

PBG § 238

In diesem Sinne kann der Gemeinderat, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen, im Einzelfall Ausnahmen von Bauvorschriften bewilligen

Voraussetzungen für Ausnahmegewilligung

PBG § 220

Zu Art. 3 + 4

Die Abweichung aus Sicherheitsgründen betreffen unter anderem die Verkehrssicherheit, feuerpolizeiliche Massnahmen und den Schutz von Personen.

Zu Art. 5

Insbesondere sind folgende Gesichtspunkte zu beachten:

- a) Erhalt der Sichtverbindung von der Zürcherstrasse auf die Kirche und den davor liegenden Hang,
- b) Erhöhung der baulichen Geschlossenheit und Raumwirkung im Ortskern,
- c) grösstmöglicher Erhalt vorhandener Freiräume und ihrer Massstäblichkeit.

Im PBG und den dazugehörigen Verordnungen wird folgendes zusätzlich geregelt:

- Ausnützungsziffer (Messweise)	PBG	§§ 254,255,259
	ABV	§§ 9,10
- Überbauungsziffer (Messweise)	PBG	§§ 256,259
- Besondere Gebäude (Definition)	PBG	§§ 49,273
- Geschosse (Definition und Anrechenbarkeit)	PBG	§§ 257,276
- Erscheinung von Untergeschossen (ausgenommen das dafür bezeichnete Gebiet)	PBG	§ 293
- Gebäudehöhe (Messweise)	PBG	§ 280
	ABV	§ 29
- Firsthöhe (Messweise)	PBG	§ 281
	ABV	§ 29
- Grenz- und Gebäudeabstände (Definition und Messweise)	PBG	§§ 260-274
	ABV	§§ 21,22
- Abstandsfreie Gebäude (Definition)	PBG	§ 269
- Abstand von Verkehrsanlagen	PBG	§§ 264-268
- Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen	SAV	§§ 7-9
	EG ZGB	§ 178
- Gebäudelänge (Definition)	ABV	§ 28
- Geschlossene Bauweise (Definition)	PBG	§ 286
- Grenzbau	PBG	§§ 49,287
- Gestaltung (Grundsatz)	PBG	§ 238

## II. Bauvorschriften für die einzelnen Zonen

### 2. KERNZONEN

#### Art. 3 Bauten mit beizubehaltendem äusserem Erscheinungsbild

1. Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und äusserer Erscheinung renoviert, umgebaut oder ersetzt werden, ungeachtet von Ausnützungsüberschreitung und kantonalen oder kommunalen Massvorschriften.
2. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Ortsbildgestaltung oder der Wohnhygiene liegt, oder Verkehrs- oder andere Sicherheitsgründe es erfordern.  
Unterirdische Bauten haben gegenüber Staatsstrassen einen Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten.
3. Wird bei einem Ökonomiegebäude durch eine andere Nutzung vom bisherigen Erscheinungsbild abgewichen, kann dies bewilligt werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert wird. Der neue Baukörper hat aber die Masse des bisherigen Gebäudes einzuhalten.
4. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

#### Art. 4 Ersatzbauten und entsprechende Umbauten

1. Die im Kernzonenplan grau eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Wahrung der Lage und kubischen Erscheinung ungeachtet von Ausnützungsüberschreitung umgebaut oder ersetzt werden.
2. Geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil sind unter Wahrung nachbarlicher Interesse gestattet oder geboten, wenn die Ortsbildgestaltung, Wohnhygiene oder Sicherheitsgründe es erfordern.

#### Art. 5 Neubauten

1. Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Ausnutzungsziffer	max.	40 %
Überbauungsziffer	max.	26 %
zusätzlich für besondere Gebäude	max.	5 %
jedoch	mind.	35 m <sup>2</sup>
Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse	max.	2
Gebäudehöhe	max.	7,5 m
Grenzabstand	mind.	5,0 m
Gebäuelänge	max.	30,0 m

Der Grenzbau ist gestattet.

Gebäude sind in der Länge entsprechend der bestehenden Bausubstanz zu gliedern.

2. Neubauten sind auf die im Kernzonenplan eingetragenen Baubegrenzungslinien zu platzieren.

---

**HINWEISE:**Zu Art. 6

In der Kernzone gelten als zulässige Nutzweise Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störendes Gewerbe. Weitere Beispiele siehe Anhang.

Zu Art. 7

Grosse, geschlossene Dachflächen prägen das Bild der Ortskerne. Diese Charakteristik soll erhalten bleiben. Dachdurchbrüche sind daher nur beschränkt zulässig. Die Belichtung der Dachgeschosse soll hauptsächlich von der Giebelfassade her erfolgen.

Weggelassene Dachvorsprünge stören die Dachlandschaft. Dachrinnen sind so einfach wie möglich zu konstruieren. Als Bedachungsmaterial sind in der Regel Biberschwanz-, Falz- oder Muldenfalz-Ziegel zu verwenden. Andere Bedachungsmaterialien haben sich in Struktur und Farbe anzupassen.

- |   |     |       |
|---|-----|-------|
| - Dachaufbauten (Definition, Messweise) | PBG | § 292 |
| - Fassadenlänge (Messweise)             | ABV | § 27  |

Zu Art. 8

Die Gestaltung der Fassaden ist von grosser Bedeutung. Gliederungen in der Vertikalen und in der Horizontalen sowie Fenster mit feingliederter Sprosseneinteilung und Fensterläden sind Gestaltungselemente früherer Architektur und sollen beibehalten werden. Andere, dem Ortsbild angepasste Gestaltungselemente sind zugelassen. Balkone sind bei alten Bauten selten und deshalb nur als Laubenkonstruktion, allenfalls als Nischen zugelassen.

- |                       |     |       |
|-----------------------|-----|-------|
| - Aussenrennovationen | PBG | § 238 |
|-----------------------|-----|-------|

3. In den schraffierten Gebieten ist für die gewerbliche Nutzung ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen.  
Die Überbauungsziffer kann auf 30 % angehoben werden.
4. Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem Grundstück, das bereits teilweise mit einem im Kernzonenplan schwarz oder grau bezeichneten Gebäude überbaut ist, so ist die zulässige Ausnutzungsziffer auf die noch verbleibende Parzellenfläche anzuwenden. Als noch verbleibend gilt die Fläche, welche sich nach Abzug der schwarzen oder grauen Gebäudefläche inklusive deren zonengemässen Grenzstandsbereiche ergibt.
5. Die kantonalen Abstandsvorschriften gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden sind nicht anwendbar.

#### **Art. 6 Nutzweise**

Zulässig sind Wohnungen sowie nicht und mässig störende Betriebe.

#### **Art. 7 Dachgestaltung**

1. Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Pultdächer sind zulässig, wenn sie mit ihrem oberen Dachabschluss an ein Gebäude angebaut sind.
2. Die Dächer sind mit der Umgebung angepassten Ziegeln einzudecken.
3. Giebel- und traufseitige Dachvorsprünge sind in traditioneller Weise zu konstruieren.
4. Zur Belichtung innenliegender Dachräume im 1. Dachgeschoss sollen neben Dachflächenfenstern gemäss Ziff. 5 bei guter architektonischer Gestaltung hochformatige Lukarnen oder querformatige Schleppegauben erstellt werden. Sie müssen in Bezug auf Promotionen, Anordnung und Materialwahl gut gestaltet sein. Lukarnen dürfen max. 4,00 m<sup>2</sup> Frontfläche und Schleppegauben 2,80 m<sup>2</sup> Frontfläche aufweisen. Die Stirnhöhe von Schleppegauben darf zwischen den Dachflächen gemessen max. 1,40 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. Aufbauten dürfen bis höchstens 1,00 m in der Fläche gemessen unter den First reichen und die Trauflinie nicht unterbrechen.
5. Bei einer guten Anordnung sind Dachflächenfenster von max. 0,30 m<sup>2</sup> je Glaslicht bis 1 % der Dachfläche zulässig.
6. Quergiebel sind zulässig. Deren Breite darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
7. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
8. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind gestattet, sofern sie hinsichtlich Umfang, Anordnung und Materialien die Interessen des Ortsbildschutzes nicht verletzen.

#### **Art. 8 Fassadengestaltung**

1. Die Fassaden sind in herkömmlichen, ortsüblichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk/Holz, auszuführen. Bei Aussenrenovationen von verputzten Fachwerkbauten kann die Freilegung des Fachwerkes verlangt werden.
2. Fassaden mit mehr als zwei in Erscheinung tretenden Geschossen sind in der Höhe zu gliedern.

## HINWEISE:

Zu Art. 9

Offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder dürfen nicht störend in Erscheinung treten.

- |   |     |                |
|---|-----|----------------|
| - Gestaltung                                | PBG | § 238          |
| - Gemeinsame Anlagen, Fahrzeugabstellplätze | PBG | §§ 222-225,245 |

Zu Art. 10

Als gesichert gilt, wenn für ein genehmigtes Projekt einer Ersatzbaute die Finanzierung gesichert ist.

Zu Art. 11

- |         |     |      |
|---------|-----|------|
| - Zweck | PBG | § 51 |
|---------|-----|------|

3. Grösse und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zu stehen. Die Fenster sind mit Sprossenteilung, Fenstergewänden und Fensterläden zu versehen, wo es dem Gebäudecharakter und der Umgebung entspricht. Schaufenster sind möglichst klein zu halten und in Anpassung an die Fensterteilung zu gliedern.
4. Balkone sind als Nischen auszubilden oder haben Laubenform aufzuweisen und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.
5. Wird vom bisherigen Erscheinungsbild abgewichen, kann dies bewilligt werden, sofern das Ortsbild verbessert wird und die Ursache in der veränderten Nutzung liegt.

#### **Art. 9 Umgebungsgestaltung**

1. Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.
2. Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind möglichst unauffällig einzugliedern.
3. Es sind nur Werbeformen zulässig, die den Charakter des Ortsbildes nicht beeinträchtigen. Lichtreklamen für ortsansässige Firmen sind in bescheidenem Mass zulässig.

#### **Art. 10 Abbrüche**

1. Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig.
2. Abbrüche sind gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung von Neubauten gesichert ist.

### 3. ZENTRUMSZONE

#### **Art. 11 Bau- und Nutzweise**

1. Zulässig sind Wohnungen sowie nicht und mässig störende Betriebe.
2. Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max.	3
Dachgeschosse	max.	2
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1
(nur zugelassen, wenn maximal 1 Dachgeschoss ausgebaut ist)		

Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
3. Der Grenzbau ist gestattet.
4. Das Erdgeschoss darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

## HINWEISE:

Zu Art. 12, 25, 26

Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Von der Regelbauweise können nur Arealüberbauungen und Überbauungen mit Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen abweichen. Im PBG und den dazugehörigen Verordnungen wird folgendes zusätzlich geregelt:

- Ausnutzungsziffer (Messweise)	PBG	§§ 254,255,259
	ABV	§§ 9-10
- Überbauungsziffer (Messweise)	PBG	§§ 254,256,259
- Besondere Gebäude (Definition)	PBG	§§ 49,273
- Geschosse (Definition und Anrechenbarkeit)	PBG	§§ 275,276
- Erscheinung von Untergeschossen (ausgenommen Zone W2A)	PBG	§ 293
- Gebäudehöhe (Berechnung, Messweise)	PBG	§§ 279,280
- Firsthöhe (Messweise)	PBG	§ 281
	ABV	§ 29
- Grenz- und Gebäudeabstände (Definition und Messweise)	PBG	§§ 260-274
	ABV	§§ 21-27
- Abstandsfreie Gebäude (Definition)	PBG	§ 269
- Abstand von Verkehrsanlagen	PBG	§§ 264-268
- Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen EG ZGB § 178	SAV	§§ 7-9
- Gebäudelänge (Definition)	ABV	§ 28
- Geschlossene Bauweise (Definition)	PBG	§ 286
- Grenzbau	PBG	§§ 49,287
- Gestaltung	PBG	§ 238

Zu Art. 13

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblichen grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

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

- Einfamilienhausähnliche Wohnungsarten	PBG	§§ 303-305
	ABV	§ 32
- Mehrfamilienhäuser, Spiel- und Ruheflächen, Gärten	PBG	§ 248

Zu Art. 14

In allen Wohnzonen ist die Dachform grundsätzlich frei. Um jedoch eine gestalterisch befriedigende Gesamtwirkung zu erreichen sind einheitliche Dachformen erwünscht. Direkt an die Kernzone anschliessende Wohnbauten sind in Anlehnung an die schutzwürdige Bausubstanz zu gestalten.

- Dachaufbauten (Definition, Messweise)	PBG	§ 292
- Fassadenlänge (Messweise)	ABV	§ 27

#### 4. WOHNZONEN + WOHNZONEN MIT GEWERBEERLEICHTERUNG

##### Art. 12 Grundmasse

Zone	W2A	W2B	WG2	W3 / WG3
Ausnutzungsziffer max.	25 %	35 %	35 %	50 %
Überbauungsziffer max.	24 %	26 %	26 %	26 %
zusätzlich für besondere Gebäude (PBG § 273)	7 %	7 %	7 %	5 %
jedoch mind.	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Vollgeschosse max. <sup>*1)</sup>	2 <sup>*1)</sup>	2	2	3
Dachgeschosse max.	1	2	2	2
Firsthöhe max.	4,5 m	5,0 m	5,0 m	7,0 m
Gebäuelänge max. <sup>*2)</sup>	25,0 m	30,0 m	30,0 m	50,0 m
Grenzabstand:				
- grosser Grundabstand mind.	9,0 m	9,0 m	9,0 m	11,0 m
- kleiner Grundabstand mind.	5,0 m	5,0 m	5,0 m	6,0 m

<sup>\*1)</sup> In der Wohnzone W2A darf das Untergeschoss über dem gestalteten Boden nicht in Erscheinung treten. Davon ausgenommen sind Kellerzugänge und Gartenausgänge. Bei Verzicht auf ein Vollgeschoss darf das Untergeschoss in Erscheinung treten.

<sup>\*2)</sup> Der Zusammenbau bis auf die zulässige Gebäuelänge ist gestattet.

##### Art. 13 Nutzweise

1. Die Wohnzone W2A ist für Einfamilienhäuser und einfamilienhausähnliche Gebäude bestimmt.
2. Die Wohnzone W2B ist für Einfamilienhäuser, Gruppenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser bestimmt.
3. Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und Gruppenhäuser bestimmt.
4. In allen Zonen sind nicht störende Betriebe zugelassen.
5. In den speziell bezeichneten Gebieten der Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3 sind mässig störende Betriebe zulässig. Die Ausnutzungsziffer kann um 1/5 erhöht werden, wenn mindestens 1/3 der anrechenbaren Geschossfläche dauernd gewerblich genutzt wird.

##### Art. 14 Dachgestaltung

1. Zur Belichtung innenliegender Dachräume im 1. Dachgeschoss sollen neben Dachflächenfenstern laut Ziff. 2 bei guter architektonischer Gestaltung hochformatige Lukarnen oder querformatige Schleppegauben erstellt werden. Lukarnen dürfen maximal 7,00 m<sup>2</sup> Frontfläche und Schleppegauben 4,20 m<sup>2</sup> Frontfläche aufweisen. Die Stirnhöhe von Schleppegauben darf zwischen den Dachflächen gemessen max. 1,40 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. Aufbauten dürfen bis höchstens 1,00 m in der Fläche gemessen unter den First reichen und die Trauflinie nicht unterbrechen.
2. Dachflächenfenster und andere Glasflächen sind gut anzuordnen und zu gestalten. Im 2. Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster bis max. 0,30 m<sup>2</sup> Glaslicht zugelassen.
3. Quergiebel sind zulässig. Die Breite der Quergiebel darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

**HINWEISE:**Zu Art. 14<sup>bis</sup>

Das zulässige Bauvolumen wird mit Hilfe der Baumassenziffer festgelegt. Im PBG und der dazugehörigen ABV wird folgendes zusätzlich geregelt:

- Baumassenziffer (Definition, Messweise)	PBG	§§ 254,258,259
	ABV	§12
- Grenz und Gebäudeabstand (Definition, Messweise)	PBG	§§ 260-274
	ABV	§§ 21-26

Zu Art. 14<sup>ter</sup>

Sofern die nötigen Festlegungen nicht mittels eines privatrechtlichen Vertrags, samt dinglicher Sicherung mit der Gemeinde, geregelt werden können, ist in den Wohn- und Gewerbezone WGA und WGB ein Gestaltungsplan zu erarbeiten.

Zu Art. 15

In Gewerbe- und Industriezonen sind die Geschosshöhen sehr unterschiedlich. Das zulässige Bauvolumen wird mit Hilfe der Baumassenziffer, die Bruttogeschossfläche für Büros mit Hilfe der Ausnutzungsziffer festgelegt. Im PBG und den dazugehörigen Verordnungen wird folgendes zusätzlich geregelt:

- Baumassenziffer (Definition, Messweise)	PBG	§§ 254,258,259
	ABV	§ 12
- Ausnutzungsziffer (Messweise)	PBG	§§ 254,255,259
	ABV	§§ 9,10
- Grenz und Gebäudeabstand (Definition, Messweise)	PBG	§§ 260-274
	ABV	§§ 21-26
- Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen	SAV	§ 7-9
	EG ZGB	§ 178
- Gebäudehöhe (Messweise)	PBG	§ 280
	ABV	§ 29
- Firsthöhe (Messweise)	PBG	§ 281
	ABV	§ 29
- Abstandsfreie Gebäude (Definition)	PBG	§ 269

Zu Art. 16

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

- zulässige Nutzweise	PBG	§ 56
-----------------------	-----	------

Zu Art. 17

- Grenzabstand	PBG	§ 270
- Gebäudeabstand	PBG	§ 271
- Gebäudehöhe (Messweise)	PBG	§ 280
	ABV	§ 29
- Firsthöhe (Messweise)	PBG	§ 281
	ABV	§ 29

## 5. WOHN- UND GEWERBEZONEN

**Art. 14<sup>bis</sup> Grundmasse**

Zone	WGA	WGB
Baumassenziffer	6,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Wohnanteil max.	30 %	30 %
Ausnutzung für Dienstleistungen	100 %	100 %
Gesamthöhe (inkl. Firsthöhe)	16,0 m	13,5 m
Grenzabstand	5,0 m	5,0 m

**Art. 14<sup>ter</sup> Gestaltungsplanpflicht**

In den Wohn- und Gewerbebezonen WGA und WGB besteht eine Gestaltungsplanpflicht, sofern die Festlegungen nicht mittels eines privatrechtlichen Vertrags, samt dinglicher Sicherung mit der Gemeinde, geregelt werden können.

## 6. INDUSTRIEZONEN

**Art. 15 Grundmasse**

Zone	I 4	I 8
Baumassenziffer max.	4,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	8,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Ausnutzungsziffer für Büro max.	80 %	120 %
Gesamthöhe (inkl. Firsthöhe)	13,5 m	20,0 m
Grenzabstand mind.	5,0 m	5,0 m

**Art. 16 Nutzweise**

1. In der Industriezone I 4 sind nur mässig störende Betriebe zugelassen.
2. In allen Industriezonen sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.

## 7. ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

**Art. 17 Grundmasse**

1. In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Mindestmassvorschriften.
2. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände jener Zone einzuhalten.
3. Gebäudehöhe / Firsthöhe / Gesamthöhe / Dachgeschosse / Gebäudelänge

Gebiet "Zihl"		
- Gebäudehöhe	max.	13,5 m
- Firsthöhe	max.	5,0 m
Gebiet "Bahnareal"		
- Gebäudehöhe	max.	11,5 m
- Dachgeschosse	max.	2
Gebiet "Petermoos"		
- Gesamthöhe (inkl. Firsthöhe)	max.	20,0 m
Gebiet "Gemeindehaus"		
- Gebäudehöhe	max.	9,5 m
- Gebäudelänge	max.	35,0 m

## HINWEISE:

Zu Art. 18 - 20

In den Erholungszonen sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung gemäss kommunalem bzw. regionalem Siedlungs- und Landschaftsplan entsprechen. Das zulässige Bauvolumen (Hochbauten) wird mit Hilfe der Überbauungsziffer festgelegt. Im PBG und den dazugehörigen Verordnungen wird folgendes zusätzlich geregelt:

- Überbauungsziffer (Messweise)	PBG	§§ 254,256,259
- Gebäudelänge (Definition)	ABV	§ 28
- Firsthöhe (Messweise)	PBG	§ 281
- Kantonalrechtliche Mindestmasse:		
• Grenzabstand 3,50 m	PBG	§ 270
• Gebäudeabstand 7,00 m	PBG	§§ 271
- Grenzabstand in der Niederen Industriezone	BZO	Art. 15
- Abstand von Verkehrsanlagen	PBG	§§ 264-268
- Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen	SAV	§ 7-9
	EG ZGB	§ 178
- Zweck	PBG	§ 61
- Nutzweise	PBG	§ 62
- Gestaltung	PBG	§ 238

Zu Art. 20 Abs. 1

Das bestehende "Baureglement und Baubeschrieb" vom 15. März 2002 des Gartenvereins soll für das Gebiet Gheid als Bestandteil der Gartenordnung beibehalten werden.

- Familiengartenhäuser	BBV II	§§ 8,18
------------------------	--------	---------

## 8. ERHOLUNGSZONEN

### Art. 18 Grundmasse

Zone / Gebiet	Ea / Gheid	Eb / Gäldacher	Eb / Sandacher
Überbauungsziffer max.	10 %	10 %	5 %
Gebäudelänge max.	30,0 m	25,0 m	15,0 m
Gesamthöhe (inkl. Firsthöhe)	9,0 m	7,0 m	5,0 m

### Art. 19 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.

### Art. 20 Nutzweise und Gestaltung

1. In der Erholungszone Ea soll die bestehende Nutzungsdurchmischung erhalten bleiben. Es sind Gebäude und Anlagen die dem Sport dienen, sowie Familiengartenhäuser, Kleintierställe und gemeinschaftliche Gebäude zulässig, sofern sie für die jeweilige Teilnutzung erforderlich sind.
2. In der Erholungszone Eb sind Gebäude und Anlagen die der Freizeitgestaltung dienen zulässig. Sie haben sich durch eine gute Gestaltung auszuzeichnen. Flachdächer sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

## 9. FREIHALTEZONE

Es gelten die Vorschriften der §§ 61 - 64 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

## 10. RESERVEZONE

Es gelten die Vorschriften von § 65 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

## HINWEISE:

Zu Art. 21 - 23

Mit der Arealüberbauung wird eine bessere bauliche Lösung als bei der Einzelbauweise und eine grössere Gestaltungsfreiheit angestrebt. Den grösseren Möglichkeiten stehen jedoch erhöhte Anforderungen gegenüber. Für die angrenzenden Liegenschaften dürfen sich keine grösseren Nachteile ergeben als bei der Einzelbauweise.

- Zulässigkeit und Mindestarealfläche	PBV	§ 69
- Begriffe und Messweise der Arealflächen	ABV	§ 8
- Anforderung an die Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung	PBG	§ 71
- Sicherung der angestrebten Ziele	PBG	§ 73
- Grenzabstand	PBG	§ 270
- Gebäudeabstand	PBG	§ 271

Im Übrigen gelten die Hinweise zu Art. 12 - 14 dieser Bau- und Zonenordnung.

Zu Art. 24

- Baumschutz und Begrünung	PBG	§ 76
- Schutzobjekte und Inventar	PBG	§ 203
- Gestaltung sowie Schutz von Bäumen, Sträuchern, Vorgärten, Grünflächen	PBG	§ 238

Ein entsprechender Schutz erfolgt durch separate Auflagen im Rahmen der baurechtlichen Bewilligung.

Zu Art. 25

- Abstellplätze	PBG	§ 242
- Erstellungspflicht	PBG	§ 243
- Lage und Gestaltung	PBG	§ 244
- Gemeinschaftsanlagen	PBG	§ 245
- Ersatzabgaben	PBG	§§ 246,247

### **III. Besondere Festlegungen**

#### 11. AREALÜBERBAUUNG

##### **Art. 21 Zulässigkeit**

1. In den Zonen W2B und W3 sind Arealüberbauungen zugelassen.
2. Arealüberbauungen sind im Grundbuch anzumerken.

##### **Art. 22 Arealflächen**

In der Zone W2B beträgt die Mindestarealfläche 3'000 m<sup>2</sup> und in der Zone W3 mindestens 5'000 m<sup>2</sup>.

##### **Art. 23 Besondere Bauvorschriften**

1. Die Ausnutzungsziffer erhöht sich um höchstens einen Zehntel der zonengemässen Ausnutzung.
2. Für die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalen Vorschriften. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.
3. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.
4. Die zulässige Vollgeschosszahl kann in der Zone W3 um 1 Geschoss und die Firsthöhe in der Zone W2B auf 7,00 m erhöht werden.
5. Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn:
  - a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten oder
  - b) eine neue Arealbauung vorgelegt wird.

#### 12. BAUMSCHUTZ

##### **Art. 24 Einzelbäume und Uferbewuchs**

Die beiden Linden beim alten Schulhaus und dem alten Bahnhof sind zu erhalten. Der Uferbewuchs längs den Gewässern ist zu schonen.

### **IV. Weitere Vorschriften**

##### **Art. 25 Zahl der Parkplätze**

1. Die Zahl der erforderlichen Parkplätze bei Wohnbauten beträgt für Wohnungen

- bis 1 ½ Zimmer	1	Platz
- mit 2 und mehr Zimmer	1,5	Plätze

Für je vier Wohneinheiten ist ein Besucherparkplatz erforderlich, jedoch mindestens ein Platz pro Gebäude. Bruchteile werden aufgerundet.

Garagenvorplätze bei Einfamilienhäusern gelten als Besucherparkplätze.

2. Für Läden und Büros ist bei einer anrechenbaren Bruttogeschossfläche von 40 m<sup>2</sup> je ein Abstellplatz inkl. Besucherparkplatz zu erstellen.
3. Für die Berechnung des Parkplatzbedarfes von anderen Nutzungen kommt die VSS-Norm SN 640 601a zur Anwendung. Der Gemeinderat erlässt ein Reglement über Ersatzabgaben.

---

**HINWEISE:**Zu Art. 26

- Abstellplätze (Grundsatz) PBG § 242

Zu Art. 27

- Spiel- und Ruheflächen, Gärten PBG § 248

Die Spielflächen sind so zu gestalten, dass sie Kindern aller Altersstufen gerecht werden. Entsprechende Flächen sind verkehrsabseits zu platzieren.

Zu Art. 28

Aus Besonnungsgründen ist die Orientierung der Hauptwohnseite im Sektor Südost bis West vorzunehmen. Abweichungen von dieser Grundregel bestehen bei Baulinien. Hinweise auf das PBG siehe Bemerkungen (Hinweise) zu Art. 12.

- Besonnung PBG § 301

Zu Art. 29

- Fassadenlänge (Begriff) ABV § 27

Zusätzliche Hinweise auf das PBG siehe Bemerkungen (Hinweise) zu Art. 12.

Zu Art. 30

- Besondere Gebäude PBG §§ 49, 273

Zu Art. 31

- Anforderungen, Gestaltung PBG §§ 71, 238

Zu Art. 32

- Begriffsbestimmung PBG § 3
- Bewilligungsbedürftige Vorhaben PBG § 353
- Nichtbewilligungsbedürftige Vorhaben PBG § 354

**Art. 26 Abstellplätze für Kinderwagen und Fahrräder**

1. Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Haupteinganges genügend grosse, gut zugängliche, gemeinsame Abstellplätze für Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen. Pro Wohnung sind mindestens 3 m<sup>2</sup> Abstellfläche auszuweisen.

**Art. 27 Spielflächen**

1. Bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen sind Spiel- und Erholungsflächen zu erstellen. Sie haben mindestens 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche zu betragen und sind möglichst an einer besonnten Stelle sowie abseits vom Verkehr anzulegen.
2. Sie sind im Grundbuch anzumerken.

**Art. 28 Grosser und kleiner Grundabstand**

1. Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

**Art. 29 Mehrlängenzuschlag/Fassadenlänge**

1. In den Wohnzonen erhöht sich bei einer Fassadenlänge von mehr als 12,00 m der kleine Grundabstand im 1/3 der Mehrlänge, jedoch höchstens bis auf das Mass des grossen Grundabstandes.
2. Wenn der Gebäudeabstand benachbarter Hauptgebäude 7,00 m unterschreitet, werden deren massgebliche Fassadenlängen zusammengerechnet.

**Art. 30 Besondere Gebäude**

1. In allen Bauzonen ist der Grenzbau für besondere Gebäude gemäss PBG § 273 bis auf 7,00 m Länge gestattet.
2. Für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG gilt gegenüber Gemeindestrassen, Plätzen und Wegen ohne Verkehrsbaulinien ein minimaler Grenzabstand von 3,50 m.

**Art. 31 Umgebungsgestaltung**

1. Terrainaufschüttungen und Mauern in der Umgebung von mehr als 1,50 m Höhe sind auszustecken.

**V. Schlussbestimmungen****Art. 32 Inkrafttreten**

1. Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 10. September 1986.
  - Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 17. Februar 1994 und vom Regierungsrat am 20. Juli 1994 mit Beschluss Nr. 2168 sowie am 19. Juli 1995 mit Beschluss Nr. 2163 genehmigt.
  - Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 9. Dezember 1999 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 365/2000 vom 11. April 2000 genehmigt.
  - Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 2. Oktober 2001 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 200/2002 vom 26. Februar 2002 genehmigt.
  - Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. Juni 2002 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 1129/2002 vom 11. Oktober 2002 genehmigt.
  - Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 2005 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 113/2006 vom 2. August 2006 genehmigt.

## **Anhang**

### *Nicht störende Betriebe:*

- Bäckereien
- Schuhmachereien
- Coiffeurläden
- Schneiderateliers
- Ateliers für technische und grafische Berufe
- Kleinere kaufmännische Betriebe
- Ärztliche Praxisräume
- Lagerräume, bei denen das Lagergut zu keiner intensiven Ein- und Ausladetätigkeit führt
- Ladengeschäfte
- Ateliers für stille Berufe
- Gaststätten

### *Mässig störende Betriebe:*

- Sägereien
- Schreinereien
- Zimmereien
- Schmiede (ohne Hammerschmiede)
- Mechanische Werkstätten
- Gewerbliche Garagen
- Spenglereien
- Autosattlereien
- Landwirtschaftliche Betriebe