

Teilrevision Nutzungsplanung

Vom Gemeinderat am 12.10.2020
zuhanden der Gemeindever-
sammlung verabschiedet

BAU- UND ZONENORDNUNG

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 26.11.2020
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Pascal Schmid

Urs Tanner

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

I. ZONENORDNUNG	5	7. Zonen für öffentliche Bauten	27
1. Zonen	5	Art. 22 Grundmasse	27
Art. 1 Zoneneinteilung	5	8. Erholungszonen	28
Art. 2 Massgebliche Pläne	7	Art. 23 Erholungszone Ea Sport und Familiengärten	28
II. BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN	8	Art. 24 Erholungszone Eb Freizeitgestaltung	29
2. Kernzone	8	Art. 25 Erholungszone Ec Tiersportanlagen (Cheibenwinkel)	29
Art. 3 Zweck	8	Art. 26 Grenzabstand	29
Art. 4 Gestaltungsanforderungen	8	III. BESONDERE FESTLEGUNGEN	31
Art. 5 Ortsbildprägende Bauten Kategorie A	9	9. Arealüberbauung	31
Art. 6 Ortsbildprägende Bauten Kategorie B	10	Art. 27 Zulässigkeit	31
Art. 7 Neubauten	11	10. Sonderbauvorschriften	33
Art. 8 Nutzweise	12	Art. 28 Zweck	33
Art. 9 Dachgestaltung	13	Art. 29 Erleichterungen	34
Art. 10 Ortsbildrelevante Fassadenstellung	14	Art. 30 Voraussetzungen	35
Art. 11 Fassadengestaltung	14	11. Gestaltungsplanpflicht	36
Art. 12 Umgebungsgestaltung	16	Art. 31 Ziele	36
Art. 13 Abbrüche	17	12. Bepflanzung und Umgebungsgestaltung	38
Art. 14 Abweichungen	17	Art. 32 Einzelbäume und Uferbewuchs	38
3. Zentrumszone	18	Art. 33 Spiel- und Erholungsflächen	38
Art. 15 Bau- und Nutzweise	18	Art. 34 Begrünung Strassenabstände	39
4. Wohnzonen + Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	20	Art. 35 Einfriedungen und Mauern	39
Art. 16 Grundmasse	20	Art. 36 Siedlungsrand	39
Art. 17 Nutzweise	22	IV. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN	40
Art. 18 Dachgestaltung	23	Art. 37 Zahl der Parkplätze	40
5. Wohn- und Gewerbebezonen	24	Art. 38 Abstellplätze für Fahrräder	41
Art. 19 Grundmasse	24	Art. 39 Grosser und kleiner Grundabstand	42
6. Industriezonen	26	Art. 40 Mehrlängenzuschlag/Fassadenlänge	42
Art. 20 Grundmasse	26	Art. 41 Klein- und Anbauten	42
Art. 21 Nutzweise	26	Art. 42 Strassenabstand	43
		Art. 43 Attikageschosse	43
		Art. 44 Flachdachbegrünung	43

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	44
Art. 45 Inkrafttreten	44
ANHANG	45

Gültige Fassung vom 8. Dezember 2005

Beantragte neue BZO – Änderungen rot

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

<p>Links: Gültige BZO vom 8. Dezember 2005</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i></p>
--	---	--

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:

Bauzonen		ES
Kernzone	K	III
Zentrumszone	Z	III
Wohnzonen + Wohnzonen mit Gewerbe- erleichterung		
- 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

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:

Bauzonen		ES
Kernzone	K	III
Zentrumszone	Z	III
Wohnzonen + Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung		
- 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

Neu W3

Gültige Fassung vom 8. Dezember 2005

Beantragte neue BZO – Änderungen rot

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Gültige Fassung vom 8. Dezember 2005			Beantragte neue BZO – Änderungen rot			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise		
Industriezonen			Industriezonen					
- Niedere Industriezone	I 4	III	- Mittlere Industriezone	I 5	III			
- Hohe Industriezone	I 8	IV	- Hohe Industriezone	I 8	IV			
Zone für öffentliche Bauten	OE		Zone für öffentliche Bauten	OE				
- Gebiet Schulhaus Zihl		II	- Gebiet Schulhaus Zihl		II			
- Gebiet Schulhaus Petermoos		II	- Gebiet Schulhaus Petermoos		II			
- Gebiet Schulhaus Zwingert		II	- Gebiet Schulhaus Zwingert		II			
- Gebiet Werkhof		III	- Gebiet Werkhof		III			
- Gebiet Gemeindehaus		III	- Gebiet Gemeindehaus		III			
Nichtbauzonen			Nichtbauzonen					
Erholungszonen	Ea/b	III	Erholungszonen	Ea/b/c	III			
Freihaltezone	F	II	Freihaltezone	F	II			
Reservezone	R	-	Reservezone	R	-			
			Landwirtschaftszone	L	-			

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.

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 1:5000 massgebend.
Für die Abgrenzung und Anordnungen innerhalb der Kernzone ist der Kernzonenplan im Massstab 1:1000 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.

II. BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN

2. Kernzone

II. BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN

2. Kernzone

Art. 3 Zweck

Die Kernzone bezweckt, den historischen Kern von Buchs in seiner ortsbaulichen Ausprägung zu bewahren und weiterzuentwickeln sowie das Zentrum längs der Zürcherstrasse in seiner Funktion zu fördern und zu stärken. Dabei sind die ortstypischen Besonderheiten möglichst zu erhalten respektive bei Neubauvorhaben zeitgemäss zu adaptieren.

Art. 4 Gestaltungsanforderungen

1. An sämtliche Bauvorhaben werden erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
2. Bauten und Anlagen haben sich in Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung in das Ortsbild einzufügen. Dabei ist eine passende Verbindung zwischen ortstypisch historischer und zeitgemässer Architektur zu wählen.
3. Um zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben in das Ortsbild passt, holt die Gemeinde in der Regel ein Gutachten einer ortsbaulich qualifizierten und neutralen Fachperson ein. Sie kann ein Modell mit Einbezug der Nachbargebäude verlangen.
4. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Gemäss dem Richtplan Siedlung und Landschaft ist die Erhaltung, Pflege und zeitgemässe Weiterentwicklung der Kernzone zu gewährleisten.

Die Kosten werden im Sinne des Verursacherprinzips gestützt auf Ziffer 3.7.1 des gemeindlichen Gebührentarifs weiterverrechnet.

Bisher in Art. 3 Ziff. 4 geregelt.

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 Ausnutzungsüberschreitung 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. 5 Ortsbildprägende Bauten Kategorie A

1. Die im Kernzonenplan braun eingetragenen Gebäude sind in Bezug auf die Stellung und die räumliche Ausprägung für das Erscheinungsbild des Ortskerns wichtig. Diese Bauten dürfen grundsätzlich ungeachtet von den kommunalen und kantonalen Massvorschriften für Neubauten unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden.
2. Geringfügige Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Ortsbildgestaltung oder der Wohnhygiene liegt, der Raumbedarf von Gewässern (Gewässerraum) oder die Verkehrs- oder andere Sicherheitsgründe es erfordern. Grössere Abweichungen können, gestützt auf Art. 14, bewilligt werden.
3. Ein Ersatzbau muss gestalterisch eine für das Ortsbild zumindest gleichwertige Lösung ergeben und hat sich volumetrisch und gestalterisch harmonisch in das Ortsbild einzugliedern.
4. 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.

-

Die bisherige BZO unterscheidet zwischen einem strengerem und einem weniger strengen Volumenschutz. Dieses System wird im Rahmen der Revision vereinfacht. Neu werden die für das historische Ortsbild besonders wichtigen Gebäude bezeichnet, wobei zwischen den ortsbildprägenden Gebäuden Kategorie A oder B unterschieden wird.

Im Rahmen von Ersatzbauten sind geringfügige Abweichungen vom bisherigen Profil zulässig. Grössere Abweichungen können, gestützt auf Art. 14, bewilligt werden, wenn dies zu einer besonders guten ortsbau-lichen Lösung führt

Zur Beurteilung solcher Projekte empfiehlt sich das Einfordern eines Fachgutachtens.

Neu in Art. 4 Abs. 4 geregelt.

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. 6 Ortsbildprägende Bauten Kategorie B

1. Die im Kernzonenplan grau eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Wahrung der Lage und kubischen Erscheinung ungeachtet **der kommunalen und kantonalen Massvorschriften für Neubauten** umgebaut oder ersetzt werden.
2. Geringfügige Abweichungen **von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform können** unter Wahrung nachbarlicher Interessen **gestattet werden. Bei grösseren Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil gelten die Bestimmungen für Neubauten.**

Für die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude gilt eine erweiterte Bestandesgarantie. Sie dürfen ungeachtet von den Neubauvorschriften an bisheriger Lage wiederaufgebaut werden (Ersatzbau). Die Neubauvorschriften kommen erst bei grösseren Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil zum Tragen.

Für die weissen Gebäude im Kernzonenplan gelten die Neubauvorschriften.

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 ² |
| Vollgeschosse | max. | 2 |
| Dachgeschosse | max. | 2 |
| Gebäudehöhe | max. | 7,5 m |
| | 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.
3. In den schraffierten Gebieten ist für die gewerbliche Nutzung ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen.
Die Überbauungsziffer kann auf 30 % angehoben werden.

Art. 7 Neubauten

1. Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:
- | | | |
|--|------------------|-----------------------------|
| Ausnutzungsziffer | max. | 40 % |
| Überbauungsziffer | max. | 26 % |
| zusätzlich für besondere Gebäude | max. | 5 % |
| jedoch | mind. | 35 m² |
| a) Vollgeschosse | max. | 2 |
| b) Dachgeschosse | max. | 2 |
| c) Gebäude Fassadenhöhe (generelles Mass) | max. | 7,5 m |
| d) Gebäude Fassadenhöhe giebelseitig unter Beachtung der Dachneigung gemäss Art. 9 Ziff. 1 BZO gemessen | max. | 14,5 m |
| e) Grenzabstand | mind. | 5,0 m |
| f) Gebäuelänge | max. | 30,0 m |
| g) Der Grenzbau ist gestattet. | | |
2. Gebäude sind in der Länge entsprechend der bestehenden Bausubstanz zu gliedern.
-
3. Im **speziell bezeichneten** Gebieten ist für die gewerbliche Nutzung ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen.
~~Die Überbauungsziffer kann auf 30 % angehoben werden.~~

Hinweis zur Nutzungsziffer:
Gemäss § 50 PBG sind Nutzungsziffern in den Kernzonen nur zulässig, sofern sie dem Zonenzweck nicht entgegenlaufen. Das zulässige Nutzungsmass soll daher objektspezifisch anhand der geforderten ortsbau-lichen Integration beurteilt werden.

Hinweis zur Fassadenhöhe:
Die Fassadenhöhe wird im Unterschied zur Gebäudehöhe auf die Konstruktion gemessen. Dadurch werden die Gebäude um rund 20 bis 30 cm höher. Giebelseitig erhöht sich die Fassadenhöhe aufgrund der Dachneigung gemäss Art. 9. Ziff. 1 BZO jedoch höchstens um 7 m (analog bisheriger Regelung).

Siehe neuer Artikel 10 zur ortsbildrelevanten Fassadenstellung.

Gemäss Richtplan soll die Badener- und Zürcherstrasse in ihrer Nutzungsvielfalt gestärkt werden. Um das Gewerbe zu fördern, soll daher entlang dieser beiden Strassen die gewerbliche Nutzung eines anrechenbaren Untergeschosses weiterhin zulässig sein.

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 Ausnützungsziffer 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.

-

4. Die kantonalen Abstandsvorschriften gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden sind nicht anwendbar.

Art. 8 Nutzweise

Zulässig sind Wohnungen sowie **höchstens** mässig störende Betriebe.

Ziff. 4 wird aufgehoben, da auf die Festlegung einer Nutzungsziffer verzichtet wird.

Redaktionelle Änderung

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 Schleppgauben erstellt werden. Sie müssen in Bezug auf Proportionen, Anordnung und Materialwahl gut gestaltet sein. Lukarnen dürfen max. 4,00 m² Frontfläche und Schleppgauben 2,80 m² Frontfläche aufweisen. Die Stirnhöhe von Schleppgauben 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.

Art. 9 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. **In der Regel sind** giebel- und traufseitige Dachvorsprünge in traditioneller Weise zu konstruieren **und allseitig vordringend auszubilden.**
4. **Kleinbauten und Anbauten dürfen auch mit einem Flachdach ausgebildet werden.**
5. Zur Belichtung innenliegender **Räume** im 1. Dachgeschoss sollen neben Dachflächenfenstern gemäss **Ziff. 6** bei guter architektonischer Gestaltung hochformatige Lukarnen oder querformatige **Schleppgauben** erstellt werden. Sie müssen in Bezug auf **Proportionen**, Anordnung und Materialwahl gut gestaltet sein. Lukarnen dürfen max. 4,00 m² Frontfläche und Schleppgauben 2,80 m² Frontfläche aufweisen. Die Stirnhöhe von Schleppgauben 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. **Bei Neubauten dürfen Lukarnen max. 4,80 m² und Schleppgauben 3,40 m² Frontfläche aufweisen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf bei Neubauten höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen.**

Die Bestimmungen werden im Interesse einer höheren Flexibilität angepasst. Neu können Kleinbauten und Anbauten mit einem Flachdach ausgestaltet werden.

Bei Neubauten sind neu leicht grössere Dachaufbauten erlaubt.

5. Bei einer guten Anordnung sind Dachflächenfenster von max. 0,30 m² 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.

6. Bei einer guten Anordnung sind Dachflächenfenster von max. 0,50 m² je Glaslicht von 1 % bis maximal 2 % der Dachfläche zulässig.
7. Anstelle von Dachaufbauten sind Quergiebel zulässig. Deren Breite darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
8. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 10 Ortsbildrelevante Fassadenstellung

Um-, Ersatz- und Neubauten haben die im Kernzonenplan bezeichneten ortsbildrelevanten Fassadenstellungen zu übernehmen, wobei geringfügige Abweichungen zulässig sind. Grössere Abweichungen können, gestützt auf Art. 14, bewilligt werden.

Art. 11 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.

Neu können mehr Dachflächenfenster erstellt werden. Sie sind in der Regel linear anzuordnen.

Aufgrund bundesrechtlicher Bestimmung in der RPV erübrigt sich eine Bestimmung.

Neu sind die für das Ortsbild wichtigen Fassadenstellungen in den Kernzonenplänen bezeichnet. Diesen Fassaden gilt im Rahmen von Bauvorhaben (Umbau/ Ersatzneubauten) ein besonderes Augenmerk.

Die Bestimmung fördert eine kernzonenfremde Bauweise, weshalb die Regelung aufgehoben wird.

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.

2. Grösse und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zu stehen. Die Fenster **sind in der Regel** mit **aussenliegenden Sprossen**, Fenstergewänden und Fensterläden zu versehen, wo es dem Gebäudecharakter und der Umgebung entspricht. **Auf die Proportionen der jeweiligen Fassade abgestimmte Schaufenster können bewilligt werden.**
3. Balkone sind als **Loggien** auszubilden oder haben Laubenform aufzuweisen und dürfen **in der Regel** nicht über den Dachvorsprung hinausragen.
-

Falls Sprossenfenster geplant oder durch die Gemeinde gewünscht werden, sollten diese aussenliegende Sprossen aufweisen.

Diese Regelung führt eher zu grossen Dachvorsprüngen, weshalb die Regelung gelockert wird.

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. 12 Umgebungsgestaltung

1. Die traditionellen **Elemente der Umgebungsgestaltung wie Vorgärten, Nutzgärten, Brunnen, Einfriedungen, Mauern, Zäune und dergleichen sind bei Um-, Ersatz- und Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen bzw. sinngemäss zu ergänzen und weiterzuführen.** Am **massgebenden Terrainverlauf** sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.
2. Die im Kernzonenplan bezeichneten Bereiche sind in ihrem Charakter als **Strassen-, Platz-, Hof- und Gartenbereiche usw. zu erhalten respektive gestalterisch aufzuwerten. Es sind kernzonentypische Materialien zu verwenden. Bei öffentlichen Infrastrukturprojekten und privaten Bauvorhaben ist für eine auf den jeweiligen Gebietscharakter abgestimmte Gestaltung der Strassenräume, Wege und platzartigen Bereiche zu sorgen.**
3. Für die **Begrünung sind in der Regel standortgerechte, einheimische Arten zu pflanzen.**
4. Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind möglichst unauffällig einzugliedern.
5. Es sind nur Werbeformen zulässig, die den Charakter des Ortsbildes nicht beeinträchtigen. Lichtreklamen für ortsansässige Firmen sind in bescheidenem Mass zulässig.

Gemäss Richtplan soll dem dörflichen Charakter der Gemeinde Sorge getragen werden.

Gemäss Richtplan sind auch die Strassenräume und Platzbereiche als integraler Bestandteil der Kernzone zu gestalten.

Förderung der Biodiversität. Neophyten vermeiden.

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.

Art. 13 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.

Art. 14 Abweichungen

1. Bei Projekten mit besonders guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität können unter Vorbehalt der Grundmasse nach Art. 7 lit. a) bis d) und lit. f) Abweichungen von den Kernzonenvorschriften und vom Kernzonenplan bewilligt oder angeordnet werden.
2. Solche Projekte setzen eine zustimmende Beurteilung eines von der Gemeinde beauftragten Gutachtens einer ortsbaulich qualifizierten Fachperson voraus.

Art. 14 gibt der Baubehörde die nötige Flexibilität, situationsgerechte, überzeugende Lösungen zu ermöglichen und von den auf das traditionelle Erscheinungsbild ausgerichteten Kernzonenbestimmungen Abweichungen zu bewilligen. Die Begutachtung wird durch eine externe, auf das Bauen in den Kernzonen spezialisierte neutrale Fachperson erfolgen. Die Kosten werden im Sinne des Verursacherprinzips gestützt auf Ziffer 3.7.1 des gemeindlichen Gebührentarifs weiterverrechnet.

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.

3. Zentrumszone

Art. 15 Bau- und Nutzweise

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

a) Fassadenhöhe (generelles Mass)	max.	14,7 m
b) Grünflächenziffer	mind.	30 %
c) Vollgeschosse	max.	4
d) Dachgeschosse	max.	1
e) Attikageschosse	max.	1
f) Anrechenbares Untergeschoss	max.	1

-

g) Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

3. Der Grenzbau ist gestattet.
4. Das Erdgeschoss darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

Redaktionelle Änderung

Auch in der Zentrumszone ist eine angemessene Begrünung sicherzustellen.

Die Gesamtgeschosszahl bleibt unverändert. Anstelle von 3 Vollgeschossen und 2 Dachgeschossen sind neu 4 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss erlaubt. Dementsprechend wird die Fassadenhöhe auf 14.7 m festgelegt.

In der Zentrumszone gelten geringe Vorgaben. Daher wird für die Qualitätssicherung neu eine Gestaltungsplanpflicht verankert.

5. Die Fassadenhöhe gemäss Art. 15 Ziff. 2 lit. a) BZO darf um folgende Masse erhöht werden, wobei kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten ist:	
Voraussetzung	Zuschläge
a) bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die in der Fassadenflucht angeordnet sind	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 1,0 m
b) bei Attikageschossen	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 3,3 m, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt
c) bei Bauten mit einem Schrägdach	Zuschlag Fassadenhöhe auf der Giebelseite um max. 5,0 m

Damit werden bei Attikageschossen weiterhin transparente Absturzsicherungen ermöglicht, die gemäss der Messweise im neuen PBG zur Fassadenhöhe zählen.

Dies entspricht der Regelung gemäss § 280 Abs. 2 PBG, wobei präzisiert wird, dass diese Fassadenhöhe zugleich als Gesamthöhe nicht überschritten werden darf.

4. Wohnzonen + Wohnzonen mit Gewerbeleichterung

Art. 12 Grundmasse

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

^{*1)} 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.

^{*2)} Der Zusammenbau bis auf die zulässige Gebäuelänge ist gestattet.

4. Wohnzonen + Wohnzone mit Gewerbeleichterung

Art. 16 Grundmasse

Zone	W2A	W2B	WG2	W3/WG3
a) Ausnutzungsziffer max.	25 %	35 %	35 %	50 %
b) Grünflächenziffer mind.	40 %	40 %		40 %
Überbauungsziffer max. zusätzlich für besondere Gebäude (PBG § 273)	24 %	26 %	26 %	26 %
jedoch mind.	7 %	7 %	7 %	5 %
c) Vollgeschosse max. ^{*1)}	35 m ²	35 m ²	35 m²	45 m ²
d) Dachgeschosse max.	2 ^{*1)}	2	2	3
e) Attikageschosse max.	1	1		1
f) Fassadenhöhe (generelles Mass) max.	8,1 m	8,1 m		11,4 m
g) Fassadenhöhe bei Schrägdächern giebel- seitig gemessen max.	12,0 m	12,0 m		18,0 m
h) Gebäuelänge max. ^{*2)}	25,0 m	30,0 m	30,0 m	50,0 m
i) 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

^{*1)} 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.

^{*2)} Der Zusammenbau bis auf die zulässige Gebäuelänge ist gestattet.

Die Grünflächenziffer wird anstelle der Überbauungsziffer eingeführt und dient der Sicherung des Grünraums.

Gilt bei Schrägdächern

Gilt bei Flachdächern

Anpassung gemäss neuem PBG (IVHB).

Anpassung gemäss neuem PBG (IVHB).

2. Die Fassadenhöhe gemäss Art. 16 Ziff. 1 lit. f) BZO darf um folgende Masse erhöht werden, wobei kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten ist:		
Voraussetzung	Zuschläge	
a) bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet sind	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 1,0 m	<i>Damit werden bei Attikageschossen weiterhin transparente Absturzsicherungen ermöglicht, die gemäss der Messweise im neuen PBG zur Fassadenhöhe zählen.</i>
b) bei Attikageschossen	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 3,3 m, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt	<i>Dies entspricht der Regelung gemäss § 280 Abs. 2 PBG, wobei präzisiert wird, dass diese Fassadenhöhe zugleich als Gesamthöhe nicht überschritten werden darf.</i>
3. Bei bestehenden, vor dem 1.1.2020 erstellten Gebäuden, welche die maximale Vollgeschosszahl nicht erreichen, dürfen die bestehenden Dach- und Attikageschosse unabhängig der Ausnutzungsziffer zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden.		<i>Die Regelung ist im Interesse der haushälterischen Bodennutzung.</i>

Art. 13 Nutzweise

1. Die Wohnzone W2A ist für Einfamilienhäuser und ein-familienhausähnliche Gebäude bestimmt.
2. Die Wohnzone W2B ist für Einfamilienhäuser, Gruppen-häuser und kleinere Mehrfamilienhäuser bestimmt.
3. Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und Grup-penhäuser 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 Ausnützungsziffer kann um 1/5 er-höhrt werden, wenn mindestens 1/3 der anrechenbaren Geschossfläche dauernd gewerblich genutzt wird.

Art. 17 Nutzweise

-
-
-
1. In allen Zonen sind nicht störende Betriebe zugelassen.
2. In den speziell bezeichneten Gebieten der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung ~~WG2 und~~ WG3 sind **überdies höchstens** mässig störende Betriebe zulässig. Die Ausnützungsziffer kann um 1/5 erhöht werden, wenn mindestens 1/3 der anrechenbaren Geschossfläche dauernd gewerblich genutzt wird.

In der Wohnzone W2A wird weiterhin eine lockere, offene Bauweise sichergestellt, zumal die Grund-masse (Gebäuelänge und Gebäudehöhe) unverändert bleiben. Innerhalb dieser Grundabmessungen soll es dem Grundeigentümer offenstehen, im Sinne der haushälterischen Bodennutzung Einliegerwoh-nungen, Doppeleinfamilienhäuser oder Gebäude mit Geschosswohnungen zu realisieren.

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 Schleppgauben erstellt werden. Lukarnen dürfen maximal 7,00 m² Frontfläche und Schleppgauben 4,20 m² Frontfläche aufweisen. Die Stirnhöhe von Schleppgauben 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 m² Glaslicht zugelassen.
3. Quergiebel sind zulässig. Die Breite der Quergiebel darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Art. 18 Dachgestaltung

1. Bei Gebäuden mit einem Schrägdach oder einem Attikageschoss darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 2/5 der Fassadenlänge betragen.
2. Bei Schrägdächern dürfen Dachaufbauten bis höchstens 1,00 m in der Fläche gemessen unter den First reichen und die Trauflinie nicht unterbrechen.
3. Dachflächenfenster und andere Glasflächen sind gut anzuordnen und zu gestalten. Im 2. Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster bis max. 0,50 m² Glaslicht zugelassen.
4. Anstelle von Dachaufbauten sind Quergiebel zulässig. Die Breite der Quergiebel darf 2/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Die Bestimmungen zur Dachgestaltung werden in den Wohnzonen flexibilisiert.

Neu sind leicht grössere Dachflächenfenster erlaubt.

5. Wohn- und Gewerbebezonen

Art. 14^{bis} Grundmasse

Zone	WGA	WGB
Baumassenziffer	6,0 m ³ /m ²	4,5 m ³ /m ²
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

5. Wohn- und Gewerbebezonen

Art. 19 Grundmasse

1. Zone	WGA	WGB
a) Baumassenziffer max. (vgl. Ziff. 2)	6,0 m ³ /m ²	4,5 m ³ /m ²
b) Wohnanteil mind. (vgl. Ziff. 2)	25 %	25 %
c) Gewerbeanteil mind. (vgl. Ziff. 2)	25 %	25 %
d) Grünflächenziffer bei Neubauten mind.	30 %	30 %
-		
e) Fassadenhöhe (generelles Mass) / Gesamthöhe max.	16,5 m	13,5 m
f) Grenzabstand mind.	5,0 m	5,0 m

2. In Abhängigkeit des Wohnanteils ist folgende maximale Baumassenziffer für Wohnen und Gewerbe zulässig, wobei Zwischenwerte linear zu interpolieren sind:

Wohnanteil max.	WGA	WGB
25 %	6,0 m ³ /m ²	4,5 m ³ /m ²
35 %	5,6 m ³ /m ²	4,2 m ³ /m ²
45 %	5,2 m ³ /m ²	3,9 m ³ /m ²
55 %	4,8 m ³ /m ²	3,6 m ³ /m ²
65 %	4,4 m ³ /m ²	3,3 m ³ /m ²
75 %	4,0 m ³ /m ²	3,0 m ³ /m ²

3. Die Baumasse, die der Parkierung von Motorfahrzeugen dient, wird bei der Bestimmung der zulässigen prozentualen Nutzungsanteile nicht berücksichtigt.

Gemäss der kommunalen und regionalen Richtplanung wird in der Wohn- und Gewerbezone eine hohe Durchmischung der Nutzungsarten angestrebt. Aufgrund der guten ÖV-Erschliessung wird die Wohnnutzung in diesem Bereich gefördert. Daher wird der zulässige Wohnanteil von 30 auf 75 % erhöht. Im Interesse der Wohnqualität wird die bauliche Dichte in Abhängigkeit des Wohnanteils geregelt: Je höher der Wohnanteil, desto kleiner wird die zulässige Baumassenziffer. Auch in der Wohn- und Gewerbezone ist eine angemessene Begrünung sicherzustellen.

Rechenbeispiel Grundstück mit 1'000 m²:

Baumasse (m ³) WGA		Baumasse (m ³) WGB	
Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
1'500	4'500	1'125	3'375
1'960	3'640	1'470	2'730
2'340	2'860	1'755	2'145
2'640	2'160	1'980	1'620
2'860	1'540	2'145	1'155
3'000	1'000	2'250	750

Art. 14^{ter} 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.

4. Die Wohn- und Gewerbeanteile sind in der Regel gleichzeitig zu realisieren. Auf die gleichzeitige Realisierung kann verzichtet werden, wenn die spätere Erstellung der Nutzungsanteile räumlich sichergestellt wird. Die minimalen Nutzungsanteile gemäss Art. 19 Ziff. 1 lit. b) und c) können nicht auf Drittgrundstücke transferiert werden. Im Rahmen von Nutzungsübertragungen darf auf dem begünstigten Grundstück innerhalb der gleichen Zone die zulässige Bau-dichte um höchstens 10 % erhöht werden.
5. Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen kann der Gemeinderat eine geringere Grünflächenziffer bewilligen.

Mit dieser Bestimmung wird vermieden, dass Projekte mit reiner Wohnnutzung realisiert werden, ohne die gewerbliche Nutzung räumlich zu sichern. Die Nutzungsanteile können dabei in Etappen realisiert werden. Die minimalen Wohn- und Gewerbeanteile dürfen dabei nicht auf Drittgrundstücke transferiert werden. Die spätere Parzellierung eines Stammgrundstücks bleibt jedoch möglich. Der Nutzungstransfer (Nutzungsmass) auf Drittgrundstücke ist ansonsten im Umfang von max. 10 % erlaubt.

Siehe Regelung zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht in Art. 31 weiter hinten.

6. Industriezone

Art. 15 Grundmasse

Zone	I 4	I 8
Baumassenziffer max.	4,0 m ³ /m ²	8,0 m ³ /m ²
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.

6. Industriezonen

Art. 20 Grundmasse

1. Zone	I 5	I 8
a) Baumassenziffer max.	5,0 m ³ /m ²	8,0 m ³ /m ²
b) Grünflächenziffer bei Neubauten mind.	20 %	20 %
-	-	-
c) Fassadenhöhe (generelles Mass) / Gesamthöhe max.	13,5 m	20,0 m
d) Grenzabstand mind.	5,0 m	5,0 m

2. Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen kann der Gemeinderat eine geringere Grünflächenziffer bewilligen.

Art. 21 Nutzweise

1. In der Industriezone I 4 sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.
2. In allen Industriezonen sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.
3. Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 500 m² sind zulässig. Nicht unter diese Bestimmung fallen Verkaufsgeschäfte, die zwar die Mindestfläche gemäss Ziff. 3 aufweisen, infolge ihres sperrigen Warenangebots, wie Automobile, Werkzeugmaschinen und Möbel, aber keine entsprechende Personenbelegung nach sich ziehen.

In den Industriezonen soll mit der Begrünung und Gestaltung geeigneter Teile des Gebäudeumschwungs ein Ausgleich zur Dicht geschaffen werden (vgl. Richtplaneintrag).

Die Bestimmung zur separaten Ausnutzungsziffer für Büronutzungen wird aus Gründen des Vollzugs aufgehoben.

Gemäss Richtplan Siedlung und Landschaft werden Einkaufsnutzungen oder Dienstleistungen mit Publikumsverkehr, welche die Nutzungen im Zentrum konkurrenzieren, ausgeschlossen.

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 |

7. Zonen für öffentliche Bauten

Art. 22 Grundmasse

-

-

-

1. Es gelten folgende Grundmasse:

Gebiet "Zihl"

- | | | |
|----------------------------------|------|--------|
| - Fassadenhöhe (generelles Mass) | max. | 13,5 m |
| - Gesamthöhe | max. | 18,5 m |

-

Gebiet "Petermoos" / "Zwingert"

- | | | |
|---|------|--------|
| - Fassadenhöhe (generelles Mass) / Gesamthöhe | max. | 20,0 m |
|---|------|--------|

Gebiet "Gemeindehaus"

- | | | |
|----------------------------------|------|--------|
| - Fassadenhöhe (generelles Mass) | max. | 9,5 m |
| - Gebäudelänge | max. | 35,0 m |

2. Ansonsten gelten die kantonalrechtlichen Mindestmassvorschriften.

3. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände jener Zone einzuhalten.

Siehe Ziff. 2

Siehe Ziff. 3

Anpassung aufgrund neuem PBG (IVHB)
Anpassung aufgrund neuem PBG (IVHB)
Das Grundstück wird umgezont (neu W3).

Anpassung aufgrund neuem PBG (IVHB)

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

8. Erholungszonen

Art. 23 Erholungszone Ea Sport und Familiengärten

1. In der Erholungszone Ea Gheid gelten für Gebäude und Anlagen folgende Grundmasse:
 - a) Überbauungsziffer max. 10 %
 - b) Gebäudelänge max. 30,0 m
 - c) Fassadenhöhe (generelles Mass) / Gesamthöhe max. 9,0 m
2. 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.

Die Bestimmungen zur Erholungszone werden neu strukturiert.

Unverändertes Mass

Unverändertes Mass

Anpassung aufgrund neuem PBG (IVHB)

Bisher in Art. 20 Ziff. 1 BZO geregelt.

Art. 24 Erholungszone Eb Freizeitgestaltung

1. Für Gebäude und Anlagen gelten folgende Grundmasse:

Zone/Gebiet	Gäldacher	Sandacher/Müliweiher
a) Überbauungsziffer max.	10 %	5 %
b) Gebäudelänge max.	25,0 m	15,0 m
c) Fassadenhöhe (generelles Mass) / Gesamthöhe max.	7,0 m	5,0 m

2. In der Erholungszone Eb sind Gebäude und Anlagen die der Freizeitgestaltung dienen zulässig. Sie haben sich durch eine gute Gestaltung auszuzeichnen. Flachdächer sind zu begrünen.

Art. 25 Erholungszone Ec Tiersportanlagen (Cheibenwinkel)

In der Erholungszone Ec sind insbesondere Bauten und Anlagen für die Tierhaltung und Sport zulässig. Bauten und Anlagen bedingen einen Gestaltungsplan.

Art. 26 Grenzabstand

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

Art. 19 Grenzabstand

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

Unverändertes Mass
Unverändertes Mass
Anpassung aufgrund neuem PBG (IVHB)

Bisher in Art. 20 Ziff. 2 geregelt.

Das Gebiet Cheibenwinkel wird von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone umgezont. Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan.
Ziele der Gestaltungsplanpflicht vgl. Art. 31 Ziff. 6 BZO

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). -

Vergleiche neue Artikel 23 und 24 BZO.

In der BZO ist keine Regelung erforderlich.

Die heutige BZO-Bestimmung wird in die Wegleitung überführt.

In der BZO ist keine Regelung erforderlich.

Die heutige BZO-Bestimmung wird in die Wegleitung überführt.

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 m² und in der Zone W3 mindestens 5'000 m².

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.

III. BESONDERE FESTLEGUNGEN

9. Arealüberbauung

Art. 27 Zulässigkeit

1. Neue Arealüberbauungen sind nicht zulässig.
2. Bauliche Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten wird.
3. Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelbauweise beziehungsweise in den entsprechenden Gebieten die Erleichterungen gemäss den Sonderbauvorschriften. Bei Abweichungen ist ein Gestaltungsplan erforderlich.

Die Festlegungen zur Arealbebauung werden grundsätzlich durch die Sonderbauvorschriften abgelöst. Neu wird nur noch der Umgang mit den bestehenden Arealüberbauungen geregelt. Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen, welche von der Grundkonzeption abweichen und/oder die Bauvorschriften für die Regelbauweise respektive der Sonderbauvorschriften verletzen, bedingen einen Gestaltungsplan.

5. Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn:
- a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten oder
 - b) eine neue Arealbauung vorgelegt wird.

-

Neuer Artikel 27 Ziff. 2

10. Sonderbauvorschriften

Art. 28 Zweck

1. Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete der Wohnzone W3. Soweit sie keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, gelten die jeweiligen Zonenvorschriften der Grundordnung.
2. Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, die quartierbildverträgliche Verdichtung der zentrumsnahen Wohngebiete, die Erneuerung des Gebäudebestands sowie die Erstellung von neuen, besonders gut gestalteten Überbauungen mit attraktiven Freiräumen zu fördern. Überdies bezwecken sie, die etappenweise Erneuerung altrechtlicher Gesamtüberbauungen und Arealüberbauungen zu ermöglichen.

Mit den Sonderbauvorschriften werden gute ortsbauliche Rahmenbedingungen für die Siedlungserneuerung geschaffen, wie dies bereits im Richtplan vorgesehen ist.

Art. 29 Erleichterungen

1. Für neue Bauten gelten folgende Erleichterungen:

Bei Bauvorhaben mit einer massgeblichen Grundfläche bis 3'000 m²:

- a) Die zonengemässe Ausnutzungsziffer beträgt inklusive der Nutzflächen im Attikageschoss oder in den Dachgeschossen max. 85 %.
- b) Es sind maximal vier Vollgeschosse und ein Dach- oder Attikageschoss zulässig.
- c) Die zonengemässe Fassadenhöhe (generelles Mass) darf um 3,3 m erhöht werden.
- d) Die maximale Gesamthöhe beträgt 18 m.

Bei Bauvorhaben mit einer massgeblichen Grundfläche von mehr als 3'000 m²:

- a) Die zonengemässe Ausnutzungsziffer beträgt inklusive der Nutzflächen im Attikageschoss oder in den Dachgeschossen max. 100 %.
 - b) Anstelle von drei Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig.
 - c) Die zonengemässe Fassadenhöhe (generelles Mass) erhöht sich dabei um maximal 6,6 m, wobei diese Summe zugleich als Gesamthöhe gilt.
2. Ein Mehrhöhenzuschlag ist nur gegenüber Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereichs der Sonderbauvorschriften zu beachten.

Es sind keine zusätzlichen anrechenbaren Untergeschosse erlaubt. Die Gesamthöhe der Gebäude bleibt im Vergleich zur Regelbauweise unverändert.

Anstelle von zwei Dachgeschossen ist der Bau von zwei zusätzlichen Vollgeschossen erlaubt. Die Gesamthöhe der Gebäude bleibt im Vergleich zur Regelbauweise unverändert.

Art. 30 Voraussetzungen

1. Die Erleichterungen gemäss Art. 29 können beansprucht werden, sofern die folgenden einheitlichen Gestaltungsgrundsätze und Voraussetzungen erfüllt werden:
 - a) Bauten, Anlagen, Umschwung sowie der Übergang zum öffentlichen Raum sind besonders gut zu gestalten.
 - b) Die orthogonale Bebauungsstruktur ist fortzuführen.
 - c) Es werden gut gestaltete, aufenthaltsfreundliche und mehrheitlich öffentlich zugängliche Freiflächen im Ausmass von mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche geschaffen. Sie können den Spiel- und Erholungsflächen gemäss Art. 33 BZO angerechnet werden.
 - d) Umgebungsflächen sind mit standortgerechten, in der Regel einheimischen Pflanzen zu begrünen. Markante Einzelbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Ersatzpflanzungen sind die Voraussetzungen für einen alterungsfähigen Baumbestand zu schaffen.
 - e) Die Parkierung ist in der Regel unterirdisch anzuordnen. Erschliessungsstrassen sind im Sinne von Begegnungszonen zu gestalten.
 - f) Die Dachfläche über dem obersten Geschoss darf nicht als Terrasse genutzt werden.
 - g) Fassaden sind in der Regel ab 30,0 m in ihrer Länge zu staffeln.
 - h) Bauten sind in energieeffizienter Bauweise zu erstellen. Höchstens 30 % des zulässigen Wärmebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen mit fossilen Energien gedeckt werden.
2. Der Gemeinderat kann die Anforderungen gemäss Art. 30 Ziff. 1 lit. a) bis h) gebietsweise in Vollzugsrichtlinien konkretisieren.

Damit wird ein Ausgleich zum entstehenden Planungsmehrwert geschaffen.

Der Baumbestand stellt heute eine wichtige Qualität der Gebiete dar, dieser soll gesichert werden.

Mit dieser Regelung bleibt die Spitzenlastdeckung mit Gas oder Öl gewährleistet.

Bei Bedarf kann der Gemeinderat die unter Artikel 30 aufgeführten Gestaltungsgrundsätze in quartier-spezifischen Vollzugsrichtlinien konkretisieren.

3. Wird bei Arealen mit mehr als 3'000 m² von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, ist die ortsbaulich überzeugende Konzeption über ein Variantenstudium her-zuleiten und die Etappierung aufzuzeigen.
4. Der Nutzungszuschlag gemäss diesen Sonderbauvorschrif-ten ist nicht kumulierbar mit der Nutzungsprivilegierung von den Geschossflächen, die gemäss § 10 lit. c) ABV dem Energiesparen dienen.

11. Gestaltungsplanpflicht

Art. 31 Ziele

1. Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind über pla-nerisch zweckmässige Einheiten Gestaltungspläne zu er-lassen.
2. Die Gestaltungsplanpflicht für das *Gebiet Wüeri* hat zum Ziel, den Lärmschutz für die Wohnnutzungen, die Grund-stückszufahrten und die Begrünung der Strassenabstände sicherzustellen.

Mit dem Gesamtkonzept wird der frühzeitige Dialog mit der Gemeinde gesichert.

Ziffer 4 verhindert, dass der Nutzungsbonus der SBV um zusätzlich bis zu 20% erhöht werden kann, wenn Geschossflächen realisiert werden, die dem Ener-giesparen dienen und gemäss § 10 lit. c) ABV nicht zur Ausnützungsziffer angerechnet werden müssen.

Es besteht bereits ein rechtskräftiger Gestaltungs-plan, womit die Gestaltungsplanpflicht erfüllt ist.

3. Die Gestaltungsplanpflicht für das *Gebiet Eichstrasse* hat zum Ziel:
 - a) einen ortsbaulich überzeugenden Auftritt und attraktive Nutzungen mit Bezug zur Bahnhofstrasse beziehungsweise zum Bahnhofplatz sicherzustellen;
 - b) gut gestaltete, aufenthaltsfreundliche und mehrheitlich öffentlich zugängliche Freiflächen im Ausmass von mindestens 25 % der anrechenbaren Grundstücksfläche zu schaffen (sie können den Spielflächen gemäss Art. 33 BZO angerechnet werden);
 - c) den Lärmschutz entlang der Bahn ortsbildverträglich zu lösen;
 - d) eine grundstücksübergreifende Erschliessung und Parkierung zu regeln sowie eine nachhaltige Mobilität zu fördern.
4. Die Gestaltungsplanpflicht für das *Gebiet Chilbiwiese* hat zum Ziel:
 - a) eine überzeugende Bebauung mit Bezug zur Bahnhof- und Meierwiesenstrasse sicherzustellen;
 - b) eine zentrumsbildende Mischnutzung zu ermöglichen;
 - c) eine grundstücksübergreifende Erschliessung und Parkierung zu regeln sowie eine nachhaltige Mobilität zu fördern.
5. Die Gestaltungsplanpflicht für das *Gebiet beim alten Bahnhof* hat zum Ziel:
 - a) eine ortsbaulich überzeugende Bebauung mit hohen freiräumlichen Qualitäten sicherzustellen, welche auf das historische Bahnhofsgebäude Rücksicht nimmt;
 - b) die Erschliessung zu lösen und die Verlegung der Dielsdorferstrasse zu ermöglichen;
 - c) die Verlegung und Revitalisierung des Wannensbachs zur Verbesserung der Qualität des Siedlungsrandes zu ermöglichen.

Damit wird ein Ausgleich zum entstehenden Planungsmehrwert geschaffen.

Für das Gebiet ist im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege ein Richtprojekt zu erarbeiten, welches dem wertvollen Ort und dem Inventarobjekt von überkommener Bedeutung angemessen Rechnung trägt.

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.

6. Die Gestaltungsplanpflicht für das *Gebiet Cheibenwinkel* hat zum Ziel:

- a) die Nutzweise näher zu regeln;
- b) die vorhandenen Fruchtfolgeflächen sicherzustellen;
- c) eine gute Einordnung von Bauten und Anlagen und Parkierung ins Landschaftsbild sowie einen gut gestalteten Siedlungsrand sicherzustellen.

12. Bepflanzung und Umgebungsgestaltung

Art. 32 Einzelbäume und Uferbewuchs

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

Art. 33 Spiel- und Erholungsflächen

1. Bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen sind Spiel- und/oder Erholungsflächen zu erstellen. Sie haben mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche zu betragen und sind möglichst an einer besonnten Stelle sowie abseits vom Verkehr anzulegen.
2. In den Kern- und Zentrumszonen können sie den Verhältnissen entsprechend herabgesetzt werden.
3. Die Spielflächen sind im Grundbuch anzumerken.

Bisher in Art. 27 geregelt.

Bestehender Art. 27, Ziff. 1

Bestehender Art. 27, Ziff. 2

4. Will oder darf ein Grundeigentümer die minimal erforderlichen Spiel- und Erholungsflächen nicht selber schaffen und kann er sich innert nützlicher Frist nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so ist für die fehlende Anlage eine Ersatzabgabe in den gemeindlichen Fonds zur Förderung von Gemeinschaftsanlagen zu leisten.

Art. 34 Begrünung Strassenabstände

In den Wohnzonen ist der Strassenabstandsbereich respektive der Baulinienraum vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen. Einzelne Besucherparkplätze können bewilligt werden.

Art. 35 Einfriedungen und Mauern

1. Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedungen, dürfen gegenüber Strassen und Wegen in der Regel max. 2,0 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung oder Abtreppung zu gliedern und möglichst zu begrünen.
2. Terrainaufschüttungen und Mauern in der Umgebung von mehr als 1,50 m Höhe sind auszustecken.

Art. 36 Siedlungsrand

Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichten Einfriedungen gestattet. Der Siedlungsrand ist mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen.

Der Gemeinderat erlässt ein Reglement.

Bestehender Artikel 31

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 m² 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.

IV. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN

Art. 37 Zahl der Parkplätze

1. Die Zahl der erforderlichen Parkplätze bei Wohnbauten beträgt **pro Wohnung mind. 1 Parkplatz.**

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 m² je ein Abstellplatz inkl. Besucherparkplatz zu erstellen.
3. Für die Berechnung des Parkplatzbedarfes von anderen Nutzungen kommt die VSS-Norm SN 640 **281** zur Anwendung.
4. **Kann oder darf ein Grundeigentümer die minimal erforderlichen Abstellplätze nicht selber schaffen und kann er sich innert nützlicher Frist nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so ist für jeden fehlenden Pflichtabstellplatz eine Ersatzabgabe zu leisten.**

Das Mindestmass wurde herabgesetzt.

Art. 26 Abstellplätze für Kinderwagen und Fahrräder

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Haupteinganges genügend grosse, gut zugängliche, gemeinsame Abstellplätze für Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen. Pro Wohnung sind mindestens 3 m² 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.

5. Der Gemeinderat erlässt ein Reglement über die Bemessung der Ersatzabgabeforderungen, die den Grundeigentümern in Rechnung gestellt werden. Für den Fall, dass ein Grundeigentümer die Forderung nicht anerkennt und das Schätzungsverfahren gemäss § 246 Abs. 4 PBG einzuleiten ist, kann die in diesem Verfahren erhobene Forderung über den Ansatz gemäss Reglement hinausgehen.

Art. 38 Abstellplätze für Fahrräder

Bei **Wohn- und Geschäftsbauten** sind in der Nähe des Haupteingangs ~~genügend grosse ausreichende~~, gut zugängliche, ~~gemeinsame Abstellplätze~~ Abstellräume für ~~Kinderwagen und~~ ~~Fahrräder und Mofas vorzusehen~~ zu erstellen und dauernd zur Verfügung zu halten. ~~Pro Wohnung sind mindestens 3 m² Abstellfläche auszuweisen.~~ Das zu schaffende Angebot an Abstellplätzen bemisst sich in der Regel gemäss der jeweils gültigen kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen.

Siehe neuer Artikel 33, Ziff. 1

Siehe neuer Artikel 33, Ziff. 3

Art. 28 Grosser und kleiner Grundabstand

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. 39 Grosser und kleiner Grundabstand

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. 40 Mehrlängenzuschlag/Fassadenlänge

1. In den Wohnzonen erhöht sich bei einer Fassadenlänge von mehr als 12,00 m der kleine Grundabstand **um** 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. 41 Klein- und Anbauten

In allen Bauzonen ist der Grenzbau für **Klein- und Anbauten im Sinne von § 2a ABV** bis auf 7,00 m Länge gestattet. **Ansonsten gilt für Klein- und Anbauten ein minimaler Grenzabstand von 2,50 m.**

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Siehe neuer Art. 42 Ziff. 2

Art. 31 Umgebungsgestaltung

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

Art. 42 Strassenabstand

1. In der Kernzone und der Zentrumszone kann das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert wird sowie die Verkehrssicherheit und die Werkleitungstrassen gewährleistet sind.
2. In den übrigen Zonen gilt für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG sowie Kleinbauten und Anbauten gegenüber Gemeindestrassen, Plätzen und Wegen ohne Verkehrsbaulinien ein minimaler Strassenabstand von 2,50 m, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.
3. Vorbehalten bleiben die übergeordneten Bestimmungen zu den Baulinien.

Ein Strassenabstand führt in den Zentrums- und Kernzonen zu ortsbildfremden Lösungen, weshalb in diesen Zonen näher an die Strassengrenze gebaut werden kann.

Siehe neuer Artikel 35, Ziff. 2

Art. 43 Attikageschosse

1. Das Attikageschoss muss bei den fiktiven Traufseiten gegenüber dem darunterliegenden Geschoss mindestens um das Mass seiner Höhe zurückversetzt sein.
2. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten bei Attikageschossen darf höchstens 2/5 der Fassadenlänge betragen.

Gemäss den Definitionen im neuem PBG müsste das Attikageschoss lediglich um die halbe Höhe gegenüber der Fassade zurückversetzt sein (bisher 45 %). An der bisherigen Regelung wird festgehalten.

Art. 44 Flachdachbegrünung

1. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.
2. Der Gemeinderat kann namentlich in den Industriezonen auf die Flachdachbegrünung verzichten, sofern dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist.

*Die Flachdachbegrünung leistet einen Beitrag zur Verbesserung der Siedlungsökologie und hilft mit, bei Spitzenniederschlägen das Kanalisationsnetz zu entlasten.
Eine Flachdachbegrünung ist auch in Kombination mit Solaranlagen umzusetzen.*

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 32 Inkrafttreten

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.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 45 Inkrafttreten

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~~ 17. Februar 1994.

- 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.
- **Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am xxxx 2020 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. xxx/2020 vom xxx 2020 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

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

Mässig störende Betriebe:

- Sägereien
- Schreinereien
- Zimmereien
- Schmieden (ohne Hammerschmieden)
- Mechanische Werkstätten
- Gewerbliche Garagen
- Spenglereien
- Autosattlereien
- Landwirtschaftliche Betriebe