



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Entwurf zur öffentlichen Auflage

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am xxx
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am xxxxxx
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. ZONEN	4	VI. SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUR FÖRDERUNG VON PREISGÜNSTIGEM WOHNRAUM	40
II. ZONENVORSCHRIFTEN	7	VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	41
A) Kernzone	7		
B) Weilerkernzone	11		
C) Zentrumszone	15		
D) Wohnzonen	17		
E) Gewerbezone und Industriezone	20		
F) Zone für öffentliche Bauten	21		
G) Erholungszonen	22		
III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	24		
IV. VORSCHRIFTEN ZUR FÖRDERUNG DER SIEDLUNGÖKOLOGIE	35		
V. SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE GEWERBEZONEN UND INDUSTRIEZONEN	38		

<p>Links: Gültige BZO vom 25. März 1998 mit Änderungen vom 25. September 2002, 11. Juni 2003, 7. Juni 2006, 12. Dezember 2007 und 13. März 2013</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO</p> <p>rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text blau = Änderungen im Rahmen separater Teilrevision (noch nicht rechtskräftig)</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i></p>
---	---	--

Auftraggeber

Gemeinde Bubikon

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, David Frey

Gültige Fassung (Stand 13.3.2013)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Die Gemeinde Bubikon erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG, Fassung vom 1. September 1991), unter Vorbehalt vorgehendem eidgenössischem und kantonalen Recht, für das ganze Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO):

I. ZONEN

Art. 1 Zoneneinteilung

¹ Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt, in denen unter Vorbehalt besonderer Anordnungen im Zonenplan die nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung gelten:

a) Kernzone	K	ES III
b) Weilerkernzone	WK	ES III
c) Zentrumszone	Z	ES III
d) 1-geschossige Wohnzone	W1	ES II
e) 2-geschossige Wohnzone	W2	ES II
f) 3-geschossige Wohnzone	W3	ES II
g) 3-geschossige Wohnzone mit mit Gewerbeerleichterung	WG3	ES III
h) Gewerbezone 5	G5	ES III
Gewerbezone 3	G3	ES III
i) Industriezone	I	ES IV
- stark störende Betriebe nicht zulässig		ES III
k) Zone für öffentliche Bauten	Oe	ES II *
l) Erholungszone		
- Erholungszone (Sportanlage)	Ea	ES III*/**
- Erholungszone (Schiessanlage)	Eb	ES III **

Die Gemeinde Bubikon erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG, Fassung vom ~~23. Oktober 2023~~ ~~1. September 1991~~), unter Vorbehalt vorgehendem eidgenössischen und kantonalen Recht, für das ganze Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO):

I. ZONEN

Art. 1 Zoneneinteilung

¹ Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt, in denen unter Vorbehalt besonderer Anordnungen im Zonenplan die nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung gelten:

a) Kernzone	K	ES III
b) Weilerkernzone	WK	ES III
c) Zentrumszone/80	Z/80	ES III
d) 1-geschossige Wohnzone/30	W1/30	ES II
e) 2-geschossige Wohnzone/45	W2/45	ES II
f) 3-geschossige Wohnzone/60	W3/60	ES II
g) 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung/60	WG3/60	ES III
h) Gewerbezone/5	G/5	ES III
Gewerbezone/3	G/3	ES III
i) Industriezone/7	I/7	ES IV
- stark störende Betriebe nicht zulässig		ES III
k) Zone für öffentliche Bauten	Oe	ES II *
l) Erholungszone		
- Erholungszone (Sportanlage)	Ea	ES III*/**
- Erholungszone (Schiessanlage)	Eb	ES III **
- Erholungszone (Strandbad)	Ec	ES III **

Anpassung an die Darstellungsverordnung

Gültige Fassung (Stand 13.3.2013)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

- Erholungszone (Strandbad) Ec ES III **
- Erholungszone (Hundeübungsplatz) Ed ES III **

* Abweichende ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan
** ES gilt nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nach Art. 2 Abs. 6 LSV

² In der kantonalen Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
³ Für die Abgrenzung der kommunalen Zonen sowie die Waldgrenzen, die Gewässer- und die Waldabstandslinien sind die Festlegungen in der amtlichen Vermessung (Mehranforderungen gemäss § 5 KVAV) massgebend. Für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Original-Zonenplan 1:5'000 massgebend.

Art. 1a Gestaltungsplanpflicht

¹ Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete sind Gestaltungspläne gemäss § 83 ff. PBG aufzustellen.
² In allen Gebieten sind Bauten, Anlagen und Umschwung besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.
Zudem sind eine Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien und eine ökologische Umgebungsgestaltung vorzusehen. Überbauungen haben bezüglich Energieverbrauch mindestens den Minergie®-Standard zu erreichen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen. Im Gestaltungsplan muss ein Vorschlag zur Energieversorgung gemäss kommunalem Energieplan enthalten sein.
Die einzelnen Gestaltungspläne sind darüber hinaus auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten.
³ Gebiet Bummeren:
- Besondere Rücksichtnahme auf die kleinmasstäbliche Quartierstruktur

- Erholungszone (Hundeübungsplatz) Ed ES III **

* Abweichende ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan
** ES gilt nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nach Art. 2 Abs. 6 LSV

² In der kantonalen Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
³ Für die Abgrenzung der kommunalen Zonen sowie die Waldgrenzen, die Gewässerräume- und die Waldabstandslinien **gilt der entsprechende Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) sind die Festlegungen in der amtlichen Vermessung (Mehranforderungen gemäss § 5 KVAV) massgebend.** Für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Original-Zonenplan 1:5'000 massgebend.

Art. 1a Gestaltungsplanpflicht

¹ Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete sind Gestaltungspläne gemäss § 83 ff. PBG aufzustellen.
² In allen Gebieten sind Bauten, Anlagen und Umschwung besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.
Zudem sind eine Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien und eine ökologische Umgebungsgestaltung vorzusehen. Überbauungen haben bezüglich Energieverbrauch mindestens den Minergie®-Standard **oder einen gleichwertigen Standard** zu erreichen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen. Im Gestaltungsplan muss ein Vorschlag zur Energieversorgung gemäss kommunalem Energieplan enthalten sein.
Die einzelnen Gestaltungspläne sind darüber hinaus auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten.
³ Gebiet Bummeren:
- Besondere Rücksichtnahme auf die kleinmasstäbliche Quartierstruktur

*Es sind keine Gewässerabstandslinien vorhanden. Die Gewässerräume werden zurzeit in einem eigenständigen Verfahren festgelegt.
Seit Einführung des ÖREB-Katasters ist der genaue Verlauf der Festlegungen im ÖREB-Kataster ersichtlich.*

*Ergänzung im Sinne einer Flexibilisierung. Es sollen auch andere, gleichwertige Lösungen möglich sein. Die Minergie-Baustandards wurden 2023 weiterentwickelt. Sie sind gegenüber den kantonalen Energievorschriften strenger.
Der aktuelle kommunale Energieplan wurde 2022 beschlossen.*

Gültige Fassung (Stand 13.3.2013)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

- Ortsbildverträgliche Abstimmung der Neubebauung auf die Situation am Ortseingang, die Topografie und die Lärmsituation
- Einhaltung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen
- Siedlungsorientierte Freiraumbildung unter Einbezug des Gewässerraumes am Fischebächli

⁴ Gebiet Sennweid/Rosswies:

- Bebauungs- und Freiraumkonzept mit besonderer Rücksichtnahme auf die landschaftlichen Gegebenheiten (Wald, Gewässerraum Wändhüslenbach, Siedlungsrand)
- Mischnutzungen mit hohem Wohnanteil in der Wohnzone WG3
- Ortsbildverträglicher, baulich integrierter Lärmschutz an der Bahnlinie
- Optimierung der Anzahl Pflichtparkplätze unter Berücksichtigung der bahnhofnahen Lage

⁵ Gebiet Zentrum Wolfhausen:

- Aufwertung Zentrumsbereich mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen
- Erweiterung Zentrumsgebiet mit ortsbildverträglicher Lärmschutz- und Erschliessungslösung
- Ansprechende und fussgängerfreundliche Aussenraumgestaltung

⁶ Gebiet Kämmoos-/Allmenstrasse:

- Bebauungs- und Freiraumkonzept mit besonderer Rücksichtnahme auf die inventarisierten Schutzobjekte
- Ortsbildverträgliche Abstimmung der Neubauten auf die angrenzenden Bauten, die Topografie und die Lärmsituation

⁷ Gebiet Haberrain Süd:

- Ortsbildverträgliche Abstimmung von Bauten und Umschwung auf die Situation am Ortseingang
- Einhaltung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen
- Organisation der Erschliessung ab Rütistrasse

- Ortsbildverträgliche Abstimmung der Neubebauung auf die Situation am Ortseingang, die Topografie und die Lärmsituation
- Einhaltung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen
- Siedlungsorientierte Freiraumbildung unter Einbezug des Gewässerraumes am Fischebächli

⁴ Gebiet Sennweid/Rosswies:

- Bebauungs- und Freiraumkonzept mit besonderer Rücksichtnahme auf die landschaftlichen Gegebenheiten (Wald, Gewässerraum Wändhüslenbach, Siedlungsrand)
- Mischnutzungen mit hohem Wohnanteil **und publikumsorientierten Dienstleistungsnutzungen** in der Wohnzone WG3
- ~~Ortsbildverträglicher, baulich integrierter Lärmschutz an der Bahnlinie~~
- Optimierung der Anzahl Pflichtparkplätze unter Berücksichtigung der bahnhofnahen Lage

⁵ Gebiet Zentrum Wolfhausen:

- Aufwertung Zentrumsbereich mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen
- Erweiterung Zentrumsgebiet mit ortsbildverträglicher Lärmschutz- und Erschliessungslösung
- Ansprechende und fussgängerfreundliche Aussenraumgestaltung

⁶ Gebiet Kämmoos-/Allmenstrasse:

- Bebauungs- und Freiraumkonzept mit besonderer Rücksichtnahme auf die inventarisierten Schutzobjekte
- Ortsbildverträgliche Abstimmung der Neubauten auf die angrenzenden Bauten, die Topografie und die Lärmsituation

⁷ Gebiet Haberrain Süd:

- Ortsbildverträgliche Abstimmung von Bauten und Umschwung auf die Situation am Ortseingang
- Einhaltung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen
- Organisation der Erschliessung ab Rütistrasse

*Ergänzung gestützt auf REL 2040 (Leitlinie 8)
Gebiet ist durch Bahnlinie nicht lärmbelastet,
weshalb Anforderung gestrichen wird.*

*2014 wurde der private GP Kämmoosstrasse
erlassen. Die Gestaltungsplanpflicht wird
dennoch beibehalten.*

II. ZONENVORSCHRIFTEN

A) Kernzone

Art. 1b Einordnungsanforderungen

¹ In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten, Anlagen und Umschwung müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.

² Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 4-6 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus. Für die Beurteilung ortsbaulich bedeutender Bauvorhaben kann der Gemeinderat einen Gutachter oder ein Fachgremium beiziehen. Die Kosten für die Gutachten gehen zulasten der Bauherrschaft.

Art. 2 Allgemeine Kernzonenvorschriften

¹ Bestehende Gebäude herkömmlicher Bauart dürfen unter Beibehaltung von Lage, Grundriss, kubischer Gestaltung und Erscheinungsbild ohne Beachtung der bauordnungsgemässen oder kantonalrechtlichen Masse umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen sind gestattet, wenn die Qualität der Baute und das Ortsbild dadurch nicht geschmälert werden, von der Lage und vom Gebäudeprofil aber nur, wenn sie geringfügig sind und schutzwürdige nachbarliche Interessen nicht verletzen.

² Wo die Ersatzbauweise gemäss Absatz 1 nicht zur Anwendung gelangt, gelten folgende Grundmasse:

II. ZONENVORSCHRIFTEN

A) Kernzone

Art. 1b Einordnungsanforderungen

¹ In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten, Anlagen und Umschwung müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.

² Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 4-6 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus. Für die Beurteilung ortsbaulich bedeutender Bauvorhaben kann der Gemeinderat einen Gutachter oder ein Fachgremium beiziehen. Die Kosten für die Gutachten gehen zulasten der Bauherrschaft.

Art. 2 Allgemeine Kernzonenvorschriften

¹ Bestehende Gebäude herkömmlicher Bauart dürfen unter Beibehaltung von Lage, Grundriss, kubischer Gestaltung und Erscheinungsbild ohne Beachtung der bauordnungsgemässen oder kantonalrechtlichen Masse umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen sind gestattet, wenn die Qualität der Baute und das Ortsbild dadurch nicht geschmälert werden, von der Lage und vom Gebäudeprofil aber nur, wenn sie geringfügig sind und schutzwürdige nachbarliche Interessen nicht verletzen.

² Wo die Ersatzbauweise gemäss Absatz 1 nicht zur Anwendung gelangt, gelten folgende Grundmasse:

Gültige Fassung (Stand 13.3.2013)		Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Vollgeschosse	max. 3	Vollgeschosse	max. 3	
Dachgeschosse * zusätzliche offene Galeriegeschosse und ähnliche Konstruktionen sind innerhalb der zulässigen Firsthöhe gestattet	max. 1*	Dachgeschosse * zusätzliche offene Galeriegeschosse und ähnliche Konstruktionen sind innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig Firsthöhe gestattet	max. 1*	
Gebäudehöhe	max. 9 m	Fassadenhöhe-Gebäudehöhe Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 6 m.	max. 9 m	<i>Anpassung an die Begriffe der IVHB Anstelle der «Firsthöhe» wird neu die «Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig» definiert.</i>
Firsthöhe	max. 6 m	Firsthöhe	max. 6 m	
Gebäuelänge (Länge der Hauptfassaden)	max. 25 m	Gebäuelänge (Länge der Hauptfassaden)	max. 25 m	
Gebäudebreite (ab den Hauptfassaden gemessen)	max. 14 m	Gebäudebreite (ab den Hauptfassaden gemessen)	max. 14 m	
Grundabstand klein	min. 4 m	Grundabstand klein	min. 4 m	
Grundabstand gross (gemäss Art. 17 Abs. 3)	min. 8 m	Grundabstand gross (gemäss Art. 17 Abs. 3)	min. 8 m	
Abstand von oberirdischen Gebäuden zu Staatsstrassen, Gemeindestrassen und Wegen (unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit)	min. 3.5 m	Abstand von oberirdischen Gebäuden zu Staatsstrassen, Gemeindestrassen und Wegen (unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit)	min. 3.5 m	
³ Bei Gebäuden, welche die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden Ersatzmassnahmen zur Anwendung.		³ Bei Gebäuden, welche die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden Ersatzmassnahmen zur Anwendung.		
⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.		⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.		
⁵ Mässig störende Betriebe sind unter den gleichen Voraussetzungen wie in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zulässig.		⁵ Mässig störende Betriebe sind unter den gleichen Voraussetzungen wie in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zulässig.		
Art. 3 Abbruchbewilligungspflicht		Art. 3 Abbruchbewilligungspflicht		
Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht		Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht		

Gültige Fassung (Stand 13.3.2013)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 4 Dachgestaltung

¹ Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30°-45° alter Teilung aufzuweisen. Quergiebel sind nur auf einer Seite des Hauptdaches zugelassen. Sie dürfen nicht breiter als ½ der betreffenden Fassadenlänge sein, müssen min. 0.5 m tiefer als der First liegen und min. 0.5 m aus der Fassadenebene hervorstehen.

² Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade her zu erfolgen.

³ Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen und Schleppegauben zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden, von der Baueingabe erfassten Fassadenlänge sein. Auf Gebäudeseiten mit einem Quergiebel sind Dachaufbauten nicht gestattet.

⁴ Dachaufbauten haben hinsichtlich Stellung, Form, Grösse, Proportion und Gestaltung dem Stil des Gebäudes sowie der ortskernüblichen Bauweise zu entsprechen. Sie müssen in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen und auf die Fassadenstruktur abgestimmt sein. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden.

⁵ Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Ochsenaugen bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.3 m² und Dachflächenfenster bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.45 m² sind zulässig. Schmale Lichtbänder unter dem Dachfirst sind gestattet, wenn sie sich unauffällig einordnen. Dachflächenfenster und Lichtbänder sind dachflächenbündig vorzusehen.

⁶ Als Bedachungsmaterial sind rote oder braunrot getönte Biber-schwanz-, Falz- oder Muldenfalz-Tonziegel zu verwenden. Alternative Energiesysteme sind gestattet (vgl. Art. 34a).

beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 4 Dachgestaltung

¹ Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30°-45° alter Teilung aufzuweisen. Quergiebel sind nur auf einer Seite des Hauptdaches zugelassen. Sie dürfen nicht breiter als ½ der betreffenden Fassadenlänge sein, müssen min. 0.5 m tiefer als der First liegen und min. 0.5 m aus der Fassadenebene hervorstehen.

² Für Klein- und Anbauten im Sinne von § 2a ABV sind auch andere Schrägdachformen und Flachdächer zulässig.

³ Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade her zu erfolgen.

⁴ Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen und Schleppegauben zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden, von der Baueingabe erfassten Fassadenlänge sein. Auf Gebäudeseiten mit einem Quergiebel sind Dachaufbauten nicht gestattet.

⁵ Dachaufbauten haben hinsichtlich Stellung, Form, Grösse, Proportion und Gestaltung dem Stil des Gebäudes sowie der ortskernüblichen Bauweise zu entsprechen. Sie müssen in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen und auf die Fassadenstruktur abgestimmt sein. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden.

⁶ Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Ochsenaugen bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.3 m² und Dachflächenfenster bis zu einer Glaslichtfläche von max. ~~0.45~~ 0.6 m² sind zulässig. Schmale Lichtbänder unter dem Dachfirst sind gestattet, wenn sie sich unauffällig einordnen. Dachflächenfenster und Lichtbänder sind dachflächenbündig vorzusehen.

⁷ Als Bedachungsmaterial sind rote oder braunrot getönte Biber-schwanz-, Falz- oder Muldenfalz-Tonziegel zu verwenden. Alternative Energiesysteme **und Solaranlagen** sind gestattet (vgl. Art. 34a).

Ergänzung im Sinne der Lesefreundlichkeit

Mit einer Glaslichtfläche von 0.60 m² sind neu Dachflächenfenster der Velux-Standardgrösse MK04 (0.60m x 0.98m) möglich. Liberalisierung zwecks besserer Belichtungsmöglichkeiten.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen ist bundesrechtlich geregelt (Art. 18a RPG). Solaranlagen sind daher auch in Kernzonen zulässig (§ 238 Abs. 4 PBG).

Art. 5 Fassadengestaltung

¹ Ortsunübliche Materialien und Farben wie Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und auffällige Kunststoffe sind unzulässig.

² Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) mit Riegeln, verputzten und holzverschalten Teilen ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.

³ Bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen haben Fenster die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind, soweit dies dem Charakter des Gebäudes entspricht, in Holz auszuführen, mit aussenliegenden Sprossen, Fenstergewänden und Fensterläden zu versehen.

⁴ Bei Neubauten sowie bei Ersatzbauten und Umnutzungen von Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen und Materialien zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.

⁵ Balkone dürfen giebel- und traufseitig nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Auf der von der Strasse abgekehrten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen.

⁶ Ofen- und Kaminrohre dürfen bei Neu- und Ersatzbauten nicht sichtbar an der Aussenfassade geführt werden.

Art. 6 Umgebungsgestaltung

¹ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen.

Für Klein- und Anbauten im Sinne von § 2a ABV sind auch andere Bedachungsmaterialien zulässig.

Art. 5 Fassadengestaltung

¹ Ortsunübliche Materialien und Farben wie Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und auffällige Kunststoffe sind unzulässig.

² Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) mit Riegeln, verputzten und holzverschalten Teilen ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.

³ Bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen haben Fenster die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind, soweit dies dem Charakter des Gebäudes entspricht, in Holz auszuführen, mit aussenliegenden Sprossen, Fenstergewänden und Fensterläden zu versehen.

⁴ Bei Neubauten sowie bei Ersatzbauten und Umnutzungen von Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen und Materialien zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.

⁵ Balkone dürfen giebel- und traufseitig nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Auf der von der Strasse abgekehrten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen.

⁶ Ofen- und Kaminrohre dürfen bei Neu- und Ersatzbauten nicht sichtbar an der Aussenfassade geführt werden.

Art. 6 Umgebungsgestaltung

¹ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung mit den charakteristischen Gärten, Vorplätzen und Einfriedungen ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen.

Präzisierung, da Klein- und Anbauten auch Flachdächer mit entsprechend anderen Bedachungsmaterialien aufweisen können

Präzisierung

Gültige Fassung (Stand 13.3.2013)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>² Am gewachsenen Terrain sind grundsätzlich keine Veränderungen vorzunehmen.</p>	<p>² Veränderungen am massgebenden Terrain sind nur dann zulässig, wenn dadurch für das Ortsbild eine Verbesserung erzielt wird. Am gewachsenen Terrain sind grundsätzlich keine Veränderungen vorzunehmen.</p>	<p><i>Anpassung an die Begriffe der IVHB Umformulierung zwecks Präzisierung.</i></p>
<p>³ Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdecken, wenn dies aus ortsbaulichen Gründen angezeigt erscheint. Vorbehalten bleibt die Gewährleistung der Verkehrssicherheit.</p>	<p>³ Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdecken, wenn dies aus ortsbaulichen Gründen angezeigt erscheint. Vorbehalten bleibt die Gewährleistung der Verkehrssicherheit.</p>	
<p>Art. 7 Aussenrenovation</p> <p>Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.</p>	<p>Art. 7 Aussenrenovation</p> <p>Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.</p>	
<p>B) Weilerkernzone</p>	<p>B) Weilerkernzone</p>	
<p>Art. 8 Zweck</p> <p>Die Weilerkernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der Aussenwachten Brach, Bürg, Geissberg, Lanzacher/Sennschür, Tafleten, Wändhüslen und Widenswil. Bauten und Anlagen haben sich gut in die charakteristische ländliche Umgebung einzuordnen.</p>	<p>Art. 8 Zweck</p> <p>Die Weilerkernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der Aussenwachten Brach, Bürg, Geissberg, Lanzacher/Sennschür, Tafleten, Wändhüslen und Widenswil. Bauten und Anlagen haben sich gut in die charakteristische ländliche Umgebung einzuordnen.</p>	<p><i>Materielle Änderungen in der Weilerkernzone, welche über die Umsetzung der IVHB hinausgehen, sind aufgrund der laufenden Überprüfung der Kleinsiedlungen derzeit nicht genehmigungsfähig.</i></p>
<p>Art. 8a Einordnungsanforderungen</p>	<p>Art. 8a Einordnungsanforderungen</p>	
<p>¹ In den Weilerkernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.</p>	<p>¹ In den Weilerkernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.</p>	
<p>² Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 12-14 BZO bewilligt werden.</p>	<p>² Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 12-14 BZO bewilligt werden.</p>	

Gültige Fassung (Stand 13.3.2013)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus. Die Kosten für die Gutachten gehen zulasten der Bauherrschaft.

Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus. Die Kosten für die Gutachten gehen zulasten der Bauherrschaft.

Art. 9 Ausnützung und Stellung von Um- und Ersatzbauten

Art. 9 Ausnützung und Stellung von Um- und Ersatzbauten

¹ In der Weilerkernzone dürfen nur diejenigen Hauptgebäude umgebaut, ersetzt oder umgenutzt werden, welche in den Kernzonenplänen als solche bezeichnet sind. Das herkömmliche Erscheinungsbild der Hauptgebäude muss in seinen strukturellen Merkmalen (Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Gebäudeprofil) erhalten bleiben. Umbauten oder Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle des Altbaues erstellt werden. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind jedoch geringfügige Abweichungen zulässig. Es darf nur ein Dachgeschoss zu Wohn- oder Arbeitszwecken ausgebaut werden, sofern die Belichtung giebelseitig erfolgen kann.

¹ In der Weilerkernzone dürfen nur diejenigen Hauptgebäude umgebaut, ersetzt oder umgenutzt werden, welche in den Kernzonenplänen als solche bezeichnet sind. Das herkömmliche Erscheinungsbild der Hauptgebäude muss in seinen strukturellen Merkmalen (Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Gebäudeprofil) erhalten bleiben. Umbauten oder Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle des Altbaues erstellt werden. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind jedoch geringfügige Abweichungen zulässig. Es darf nur ein Dachgeschoss zu Wohn- oder Arbeitszwecken ausgebaut werden, sofern die Belichtung giebelseitig erfolgen kann.

² Bei Umbauten oder Ersatzbauten darf das Ausmass des Altbaues ohne Beachtung der bauordnungsgemässen oder kantonalrechtlichen Masse einmalig um maximal 20 % erweitert werden, sofern nicht die Interessen des Ortsbildschutzes oder nachbarliche Interessen verletzt werden. Das Ausmass des Altbaues wird durch die vorhandene Gebäudegrundfläche sowie durch die bestehenden Gebäudehöhen und Firsthöhen bestimmt.

² Bei Umbauten oder Ersatzbauten darf das Ausmass des Altbaus ohne Beachtung der bauordnungsgemässen oder kantonalrechtlichen Masse einmalig um maximal 20 % erweitert werden, sofern nicht die Interessen des Ortsbildschutzes oder nachbarliche Interessen verletzt werden. Das Ausmass des Altbaus wird durch die vorhandene Gebäudegrundfläche sowie durch die bestehenden Gebäudehöhen und Firsthöhen bestimmt.

³ Bei den in den Kernzonenplänen als Hauptgebäude mit beschränkter Umnutzungsmöglichkeit bezeichneten Oekonomiegebäuden darf höchstens $\frac{2}{3}$ des nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ausmasses des Altbaus für Wohn- und/oder Gewerbezwecke genutzt werden. Der übrige Teil ist für Estriche, Garagen u. dgl. verwendbar.

³ Bei den in den Kernzonenplänen als Hauptgebäude mit beschränkter Umnutzungsmöglichkeit bezeichneten Oekonomiegebäuden darf höchstens $\frac{2}{3}$ des nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ausmasses des Altbaus für Wohn- und/oder Gewerbezwecke genutzt werden. Der übrige Teil ist für Estriche, Garagen u. dgl. verwendbar.

Oekonomiegebäude mit weniger als 150 m² Geschossfläche können vollständig umgenutzt werden. Erweiterungen sind nur im Rahmen von Abs. 2 zulässig.

Oekonomiegebäude mit weniger als 150 m² Geschossfläche können vollständig umgenutzt werden. Erweiterungen sind nur im Rahmen von Abs. 2 zulässig.

⁴ Ausser einzelnen besonderen Gebäuden im Sinne des PBG und landwirtschaftlichen Gebäuden sind keine Neubauten zulässig.

⁴ Ausser einzelnen besonderen Gebäuden im Sinne des PBG und landwirtschaftlichen Gebäuden sind keine Neubauten zulässig.

Gültige Fassung (Stand 13.3.2013)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

⁵ Bei Gebäuden, welche die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden Ersatzmassnahmen zur Anwendung.

⁶ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 10 Nutzweise

¹ Es sind nur Nutzungen zugelassen, welche der Nutzungsstruktur des jeweiligen Weilers entsprechen. Zulässig sind namentlich Wohnen, Landwirtschaft, Kleinhandwerk, Kleingewerbe u. dgl.

² Die gesetzlich vorgeschriebenen Fensterflächen von lärmempfindlichen Wohnräumen dürfen nur ausserhalb lärmexponierter Fassaden angeordnet werden. Solche lärmexponierte Fassaden sind im Weilerkernzonenplan Brach bezeichnet.

Art. 11 Abbruchbewilligungspflicht

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

Art. 12 Dachgestaltung

¹ Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30°-45° alter Teilung aufzuweisen. Quergiebel sind gestattet, sofern sie dem Charakter des Gebäudes entsprechen und sich gut in die nähere bauliche Umgebung einfügen. Quergiebel sind nur auf einer Seite des Hauptgebäudes zugelassen, dürfen nicht breiter als ½ der betreffenden Fassadenlänge sein, müssen min. 0.5 m tiefer als der First liegen und min. 0.5 m aus der Fassadenebene hervorstehen.

² Neue Dachaufbauten sind nicht zulässig.

⁵ Bei Gebäuden, welche die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden Ersatzmassnahmen zur Anwendung.

⁶ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 10 Nutzweise

¹ Es sind nur Nutzungen zugelassen, welche der Nutzungsstruktur des jeweiligen Weilers entsprechen. Zulässig sind namentlich Wohnen, Landwirtschaft, Kleinhandwerk, Kleingewerbe u. dgl.

² Die gesetzlich vorgeschriebenen Fensterflächen von lärmempfindlichen Wohnräumen dürfen nur ausserhalb lärmexponierter Fassaden angeordnet werden. Solche lärmexponierte Fassaden sind im Weilerkernzonenplan Brach bezeichnet.

Art. 11 Abbruchbewilligungspflicht

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

Art. 12 Dachgestaltung

¹ Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30°-45° alter Teilung aufzuweisen. Quergiebel sind gestattet, sofern sie dem Charakter des Gebäudes entsprechen und sich gut in die nähere bauliche Umgebung einfügen. Quergiebel sind nur auf einer Seite des Hauptgebäudes zugelassen, dürfen nicht breiter als ½ der betreffenden Fassadenlänge sein, müssen min. 0.5 m tiefer als der First liegen und min. 0.5 m aus der Fassadenebene hervorstehen.

² Neue Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Gültige Fassung (Stand 13.3.2013)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

³ Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne Dachflächenfenster bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.45 m² sind zulässig. Sie sind dachflächenbündig vorzusehen.

⁴ Als Bedachungsmaterial sind rote oder braunrot getönte Biber-schwanz-, Falz- oder Muldenfalz-Tonziegel zu verwenden. Alternative Energiesysteme sind gestattet (vgl. Art. 34a).

Art. 13 Fassadengestaltung

¹ Ortsunübliche Materialien und Farben wie Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und auffällige Kunststoffe sind unzulässig.

² Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) mit Riegeln, verputzten und holzverschalten Teilen ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.

³ Bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen haben Fenster die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind, soweit dies dem Charakter des Gebäudes entspricht, in Holz auszuführen, mit aussenliegenden Sprossen, Fenstergewänden und Fensterläden zu versehen. Bei Ersatzbauten und Umnutzungen von Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen und Materialien zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.

⁴ Balkone dürfen giebel- und traufseitig nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Auf der von der Strasse abgekehrten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen.

⁵ Ofen- und Kaminrohre dürfen bei Ersatzbauten nicht sichtbar an der Aussenfassade geführt werden.

Art. 14 Umgebungsgestaltung

¹ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen.

³ Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne Dachflächenfenster bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.45 m² sind zulässig. Sie sind dachflächenbündig vorzusehen.

⁴ Als Bedachungsmaterial sind rote oder braunrot getönte Biber-schwanz-, Falz- oder Muldenfalz-Tonziegel zu verwenden. Alternative Energiesysteme **und Solaranlagen** sind gestattet (vgl. Art. 34a).

Art. 13 Fassadengestaltung

¹ Ortsunübliche Materialien und Farben wie Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und auffällige Kunststoffe sind unzulässig.

² Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) mit Riegeln, verputzten und holzverschalten Teilen ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.

³ Bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen haben Fenster die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind, soweit dies dem Charakter des Gebäudes entspricht, in Holz auszuführen, mit aussenliegenden Sprossen, Fenstergewänden und Fensterläden zu versehen. Bei Ersatzbauten und Umnutzungen von Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen und Materialien zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.

⁴ Balkone dürfen giebel- und traufseitig nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Auf der von der Strasse abgekehrten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen.

⁵ Ofen- und Kaminrohre dürfen bei Ersatzbauten nicht sichtbar an der Aussenfassade geführt werden.

Art. 14 Umgebungsgestaltung

¹ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen ist bundesrechtlich geregelt (Art. 18a RPG). Solaranlagen sind daher auch in Weilerkernzonen zulässig.

Gültige Fassung (Stand 13.3.2013)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

² Gewerblich genutzte Lagerflächen ausserhalb von Gebäuden dürfen max. 100 m² umfassen. Solche Lagerflächen müssen mit der gewerblichen Nutzung der betreffenden Liegenschaft in Verbindung stehen.

³ Am gewachsenen Terrain sind grundsätzlich keine Veränderungen vorzunehmen. Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen sind unzulässig.

⁴ Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen; sie sind, wo die Verhältnisse es zulassen, in Gebäuden anzuordnen. Hausgärten sind zu erhalten wo die Verhältnisse es zulassen. Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdecken.

⁵ Markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Art. 15 Aussenrenovation

Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

C) Zentrumszone

Art. 16 Allgemeines und Grundmasse

¹ Die Zentrumszone lässt eine dichtere Überbauung zur Entwicklung des Orts- und Quartierzentrums Wolfhausen zu. Die Zentrumszone dient dort ausser dem Wohnen insbesondere der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben.

² Grundmasse:

Vollgeschosse	max.	3
---------------	------	---

Dachgeschosse	max.	1*
---------------	------	----

* zusätzliche offene Galeriegeschosse und ähnliche Konstruktionen sind innerhalb der zulässigen Firsthöhe gestattet

Anrechenbare Untergeschosse	max.	1
-----------------------------	------	---

² Gewerblich genutzte Lagerflächen ausserhalb von Gebäuden dürfen max. 100 m² umfassen. Solche Lagerflächen müssen mit der gewerblichen Nutzung der betreffenden Liegenschaft in Verbindung stehen.

³ Am gewachsenen Terrain sind grundsätzlich keine Veränderungen vorzunehmen. Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen sind unzulässig.

⁴ Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen; sie sind, wo die Verhältnisse es zulassen, in Gebäuden anzuordnen. Hausgärten sind zu erhalten wo die Verhältnisse es zulassen. Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdecken.

⁵ Markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Art. 15 Aussenrenovation

Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

C) Zentrumszone

Art. 16 Allgemeines und Grundmasse

¹ Die Zentrumszone lässt eine dichtere Überbauung zur Entwicklung des Orts- und Quartierzentrums Wolfhausen zu. Die Zentrumszone dient dort ausser dem Wohnen insbesondere der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben.

² Grundmasse:

Vollgeschosse	max.	3
---------------	------	---

Dachgeschosse / Attikageschosse	max.	1*
---------------------------------	------	----

* **bei Dachgeschossen sind** zusätzliche offene Galeriegeschosse und ähnliche Konstruktionen **sind** innerhalb der zulässigen **Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig Firsthöhe** gestattet

Anrechenbare Untergeschosse	max.	1
-----------------------------	------	---

Anpassung an die Begriffe der IVHB

Gültige Fassung (Stand 13.3.2013)			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Firsthöhe	max.	5 m	Firsthöhe	max.	5 m	
Ausnützungsziffer	max.	80 %	Ausnützungsziffer	max.	80 %	
Gebäudehöhe	max.	11.4 m	Fassadenhöhe Gebäudehöhe	max.	11.4 m	<i>Anpassung an die Begriffe der IVHB</i>
			<p><i>Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.0 m.</i></p> <p><i>Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 5 m.</i></p>			<p><i>Da Brüstungen / Geländer neu in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden, wenn sie nicht um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt werden, wird dafür ein Fassadenhöhenzuschlag gewährt.</i></p> <p><i>Die Regelung entspricht sinngemäss der bisherigen Firsthöhe. Für Attikageschosse gilt § 280 Abs. 2 PBG (Erhöhung max. 3.3 m).</i></p>
Grundabstand klein	min.	4 m	Grundabstand klein	min.	4 m	
Grundabstand gross (gemäss Art. 17 Abs. 3)	min.	8 m	Grundabstand gross (gemäss Art. 17 Abs. 3)	min.	8 m	
Abstand von oberirdischen Gebäuden zu Staatsstrassen, Gemeindestrassen und Wegen (unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit)	min.	5 m	Abstand von oberirdischen Gebäuden zu Staatsstrassen, Gemeindestrassen und Wegen (unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit)	min.	5 m	
³ Bei Gebäuden mit Flachdächern darf das Attikageschoss hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss PBG.			³ Bei Gebäuden mit Flachdächern darf das Attikageschoss hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss PBG.			<p><i>Die bisherige Regelung ist nicht mehr genehmigungsfähig, da Attikageschosse nach IVHB abschliessend im PBG geregelt sind und die Gemeinden diesbezüglich keine Regelungskompetenz mehr haben (Urteil BRGE III 0116/2023). Neue Regelung siehe Art. 27a.</i></p>
⁴ Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei Neubauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese Mindestausnützung auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten jederzeit erreicht werden kann.			³ Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei Neubauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese Mindestausnützung auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten jederzeit erreicht werden kann.			

Gültige Fassung (Stand 13.3.2013)					Neue Fassung					Bemerkungen / Anpassung / Hinweise		
D) Wohnzonen					D) Wohnzonen							
Art. 17 Grundmasse					Art. 17 Grundmasse							
¹ Grundmasse:					¹ Grundmasse:							
		W1	W2	W3	WG3		W1/ 30	W2/ 45	W3/60	WG3/6 0		
Vollgeschosse	max.	1	2	3	3	Vollgeschosse	max.	1	2	3	3	
Dachgeschosse	max.	1*	1*	1*	1*	Dachgeschosse / Attikage- schosse	max.	1*	1*	1*	1*	<i>Attikageschosse mit Schrägdächern waren bereits bisher zulässig (vgl. Zelgwiesstrasse 33/35/37/39)</i>
* zusätzliche offene Galerieggeschosse und ähnliche Konstruktionen sind innerhalb der zulässigen Firsthöhe gestattet						* bei Dachgeschossen sind zusätzliche offene Galerie- geschosse und ähnliche Konstruktionen sind inner- halb der zulässigen Fassa- denhöhe Schrägdach gie- belseitig Firsthöhe gestat- tet						
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	1	1	Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	1	1	
Ausnützungsziffer	max.	30 %	45 %	60 %	60 %	Ausnützungsziffer	max.	30 %	45 %	60 %	60 %	
Grundabstand klein	max.	5 m	5 m	5 m	5 m	Grundabstand klein	max.	5 m	5 m	5 m	5 m	
Grundabstand gross	max.	9 m	9 m	10 m	10 m	Grundabstand gross	max.	9 m	9 m	10 m	10 m	
Gebäudelänge	max.	20 m	24 m	40 m	45 m	Gebäudelänge	max.	20 m	24 m	40 m	45 m	
Gebäudehöhe	max.	5.5 m	8.1 m	11.4 m	11.4 m	Fassadenhöhe Gebäude- höhe	max.	5.5m	8.1m	11.4m	11.4m	<i>Anpassung an die Begriffe der IVHB</i>
						Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.0 m.						<i>Da Brüstungen und Geländer neu in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden, wenn sie nicht um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt werden, wird ein Fassadenhöhenzuschlag gegeben.</i>
						Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 5 m.						<i>Die Regelung entspricht sinngemäss der bisherigen Firsthöhe. Für Attikageschosse gilt § 280 Abs. 2 PBG (Erhöhung max. 3.3 m).</i>
Firsthöhe	max.	5 m	5 m	5 m	5 m	Firsthöhe	max.	5 m	5 m	5 m	5 m	

Gültige Fassung (Stand 13.3.2013)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

² Wo Flachdächer zulässig sind, darf das Attikageschoss hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss PBG.

³ Der grosse Grundabstand gilt für die stärker nach Süden gerichtete Gebäudeseite, im Zweifelsfalle für die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen.

⁴ In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 12 m (kürzere Gebäudeseiten) bzw. 20 m (längere Gebäudeseiten) die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge zu erweitern.

Art. 18 Dachgestaltung

¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten der Wohnzone WG3 dürfen Flachdächer erstellt werden. In allen übrigen Wohnzonen gilt die Schrägdachpflicht, wobei spezielle Dachformen wie Mansard-, Pyramiden- und Tonnendächer ausgeschlossen sind.

² Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sowie untergeordnete Anbauten sind Flachdächer auch in Gebieten mit Schrägdachpflicht zulässig, sofern dadurch eine architektonisch bessere Lösung erreicht wird als mit einem Schrägdach.

³ Schrägdächer dürfen keine Neigung von unter 10° und über 45° alter Teilung aufweisen.

⁴ Quergiebel sind nur auf einer Dachseite zulässig. Sie dürfen nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein,

~~² Wo Flachdächer zulässig sind, darf das Attikageschoss hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss PBG.~~

² Der grosse Grundabstand gilt für die stärker nach Süden gerichtete Gebäudeseite, im Zweifelsfalle für die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen.

³ In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 12 m (kürzere Gebäudeseiten) bzw. 20 m (längere Gebäudeseiten) die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge zu erweitern.

Art. 18 Dachgestaltung

~~¹ Hauptgebäude haben Sattel-, Pult- oder Flachdächer aufzuweisen. In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten der Wohnzone WG3 dürfen Flachdächer erstellt werden. In allen übrigen Wohnzonen gilt die Schrägdachpflicht, wobei spezielle Dachformen wie Mansard-, Pyramiden- und Tonnendächer ausgeschlossen sind.~~

² In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind nur gleichseitige Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° alter Teilung zulässig. Bei Hanglagen von mehr als 10 % Hangneigung sind auch der Hangneigung folgende Pultdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° alter Teilung zulässig.

~~³ Für Klein- und Anbauten Besondere Gebäude im Sinne von § 2a ABV 273 PBG sowie untergeordnete Anbauten sind in Gebieten mit Schrägdachpflicht nach Abs. 1 Flachdächer auch in Gebieten mit Schrägdachpflicht zulässig, sofern dadurch eine architektonisch bessere Lösung erreicht wird als mit einem Schrägdach.~~

~~³ Schrägdächer dürfen keine Neigung von unter 10° und über 45° alter Teilung aufweisen.~~

⁴ Quergiebel sind nur auf einer Dachseite zulässig. Sie dürfen nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein,

Die bisherige Regelung ist nicht mehr genehmigungsfähig, da Attikageschosse nach IVHB abschliessend im PBG geregelt sind und die Gemeinden diesbezüglich keine Regelungskompetenz mehr haben (Urteil BRGE III 0116/2023). Neue Regelung siehe Art. 27a.

Die generelle Schrägdachpflicht wird aufgehoben. Stattdessen wird in einzelnen besonders exponierten Gebieten eine Satteldachpflicht mit einer Neigung zwischen 25° und 45° eingeführt.

Anpassung an die Begriffe der IVHB

Die Bestimmung erübrigt sich infolge der Aufhebung der generellen Schrägdachpflicht.

Gültige Fassung (Stand 13.3.2013)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

müssen min. 0.5 m tiefer als der First liegen und min. 0.5 m aus der Fassadenebene hervorstehen.

⁵ Dachaufbauten haben hinsichtlich Stellung, Form, Grösse, Proportion und Gestaltung dem Stil des Gebäudes sowie der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen. Sie müssen in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen und auf die Fassadenstruktur abgestimmt sein. Auf Gebäudeseiten mit einem Quergiebel sind Dachaufbauten nicht gestattet.

⁶ Dachflächenfenster sind bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.6 m² zulässig.

Art. 19 Nutzweise

¹ In den Wohnzonen W1, W2 und W3 sind nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet. Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.

² In der Wohnzone mit Gewerbeleichterung WG3 sind überdies mässig störende Nutzweisen gestattet. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden.

Art. 20 Wohnzone mit Gewerbeleichterung (WG3) im Besonderen

aufgehoben

müssen min. 0.5 m tiefer als der First liegen und min. 0.5 m aus der Fassadenebene hervorstehen.

⁵ Dachaufbauten haben hinsichtlich Stellung, Form, Grösse, Proportion und Gestaltung dem Stil des Gebäudes sowie der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen. Sie müssen in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen und auf die Fassadenstruktur abgestimmt sein. Auf Gebäudeseiten mit einem Quergiebel sind Dachaufbauten nicht gestattet.

~~⁶ Dachflächenfenster sind bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.6 m² zulässig.~~

Art. 19 Nutzweise

¹ In den Wohnzonen W1, W2 und W3 sind nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet. Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.

² In der Wohnzone mit Gewerbeleichterung WG3 sind überdies mässig störende Nutzweisen gestattet. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden.

Art. 20 Wohnzone mit Gewerbeleichterung (WG3) im Besonderen

aufgehoben

In Wohnzonen soll im Sinne einer Liberalisierung die Grösse von Dachflächenfenstern nicht mehr limitiert sein.

Gültige Fassung (Stand 13.3.2013)				Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
E) Gewerbebezonen und Industriezonen				E) Gewerbebezonen und Industriezonen					
Art. 21 Grundmasse und Bauweise				Art. 21 Grundmasse und Bauweise					
¹ Grundmasse				¹ Grundmasse					
		G3	G5	I7		G/3	G/5	I/7	
Baumassenziffer	max.	3 m ³ /m ²	5 m ³ /m ²	7 m ³ /m ²	Baumassenziffer	max.	3 m ³ /m ²	5 m ³ /m ²	7 m ³ /m ²
Überbauungsziffer	max.	40 %	60 %	60 %	Überbauungsziffer	max.	40 %	60 %	60 %
Gebäudehöhe	max.	7.5 m	9.5 m	13.5 m	Fassadenhöhe-Gebäudehöhe	max.	7.5 m	9.5 m	13.5 m
Gebäuelänge	max.	40 m	50 m	frei	Gebäuelänge	max.	40 m	50 m	frei
					<i>Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.0 m.</i>				
² In der im Zonenplan schraffiert bezeichneten Gewerbezone Lochrüti ist die Gebäuelänge nicht beschränkt.				² In der im Zonenplan schraffiert bezeichneten Gewerbezone Lochrüti ist die Gebäuelänge nicht beschränkt.					
³ Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, hat der minimale Grenzabstand mindestens 10 m zu betragen.				³ Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Masse.					
⁴ Die geschlossene Bauweise und der Grenzbau sind gestattet.				⁴ Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, hat der minimale Grenzabstand mindestens 10 m zu betragen. <i>Zum Schutz der angrenzenden Wohnzonen ist entlang der Zonen-grenze eine Bepflanzung mit raumbildender Wirkung zu erstellen.</i>					
⁵ Die geschlossene Bauweise und der Grenzbau sind gestattet.				⁵ Die geschlossene Bauweise und der Grenzbau sind gestattet.					
Art. 22 Nutzweise				Art. 22 Nutzweise					
¹ Neben Gewerbe- und Industriebauten sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.				¹ Neben Gewerbe- und Industriebauten sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.					
² In der Gewerbezone G sind mässig störende Betriebe zulässig. Als solche gelten insbesondere Betriebe, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen herkömmlichen Gewerbebetrieben entsprechen und in der Regel die üblichen Arbeitszeiten				² In der Gewerbezone G sind mässig störende Betriebe zulässig. Als solche gelten insbesondere Betriebe, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen herkömmlichen					
								<i>Aufhebung aufgrund bisheriger Überreglementierung. Zudem wird neu eine Grünflächenziffer eingeführt (vgl. Art. 35b).</i>	
								<i>Für allfällige Dach- und Attikageschosse gilt § 280 PBG (Erhöhung max. 7 m bzw. 3.3 m).</i>	
								<i>Da Brüstungen und Geländer neu in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden, wenn sie nicht um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt werden, wird ein Fassadenhöhenzuschlag gewährt.</i>	
								<i>Ergänzung im Sinne der Lesefreundlichkeit.</i>	

Gültige Fassung (Stand 13.3.2013)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

beachten.

³ In der im Zonenplan schraffiert bezeichneten Gewerbezone Lochrüti dürfen auch Industriebetriebe mit Schichtarbeit betrieben werden. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des eidgenössischen Umweltschutzes, so insbesondere hinsichtlich Verkehrslärm sowie Geruchs- oder Lichteinwirkungen auf die nördlich angrenzenden Wohnzonen.

⁴ In der Industriezone I sind ausser in den im Zonenplan kariert gerasterten Bereichen stark störende Betriebe zulässig. In den kariert gerasterten Bereichen der Industriezone sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

⁵ Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen sind nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche insgesamt 2'000 m² nicht überschreitet. Soweit sich das Warenangebot hauptsächlich auf Güter des täglichen Bedarfs beschränkt, beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche total 300 m².

⁶ Folgende Verkaufsgeschäfte sind unabhängig von der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig:

- Verkaufsgeschäfte des Grosshandels, welche ihr Sortiment vornehmlich nicht an Privathaushalte absetzen
- Verkaufsgeschäfte mit sperrigem Warenangebot im Sinne der Besonderen Bauverordnung II (z. B. Automobile, Werkzeugmaschinen, Möbel)

⁷ Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind gestattet.

F) Zone für öffentliche Bauten

Art. 23 Grundmasse und Bauweise

¹ In der Zone für öffentliche Bauten sind 3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss und eine Gebäudehöhe von 13.5 m gestattet; im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Masse.

Gewerbebetrieben entsprechen und in der Regel die üblichen Arbeitszeiten beachten.

³ In der im Zonenplan ~~schraffiert~~ bezeichneten Gewerbezone Lochrüti dürfen auch Industriebetriebe mit Schichtarbeit betrieben werden. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des eidgenössischen Umweltschutzes, so insbesondere hinsichtlich Verkehrslärm sowie Geruchs- oder Lichteinwirkungen auf die nördlich angrenzenden Wohnzonen.

⁴ In der Industriezone I sind ausser in den im Zonenplan kariert gerasterten Bereichen stark störende Betriebe zulässig. In den kariert gerasterten Bereichen der Industriezone sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

⁵ Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen sind nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche insgesamt 2'000 m² nicht überschreitet. Soweit sich das Warenangebot hauptsächlich auf Güter des täglichen Bedarfs beschränkt, beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche total 300 m².

⁶ Folgende Verkaufsgeschäfte sind unabhängig von der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig:

- Verkaufsgeschäfte des Grosshandels, welche ihr Sortiment vornehmlich nicht an Privathaushalte absetzen
- Verkaufsgeschäfte mit sperrigem Warenangebot im Sinne der Besonderen Bauverordnung II (z. B. Automobile, Werkzeugmaschinen, Möbel)

⁷ Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind gestattet.

F) Zone für öffentliche Bauten

Art. 23 Grundmasse und Bauweise

¹ In der Zone für öffentliche Bauten ~~ist sind 3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss und eine Fassadenhöhe Gebäudehöhe~~ von 18 ~~13.5~~ m gestattet; im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Masse.

Gemäss Darstellungsverordnung muss neu eine punktierte Darstellung verwendet werden.

*Anpassung an die Begriffe der IVHB
Im Hinblick auf die zukünftigen Bauvorhaben (Sanierung Schulhaus, Dreifachturnhalle, Schwimmbad) wird die Geschosshöhe gestrichen und die zulässige Fassadenhöhe erhöht.*

Gültige Fassung (Stand 13.3.2013)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

² Bei Gebäuden mit Flachdächern darf das Attikageschoss hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss PBG.

³ Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand die Vorschriften der betreffenden Zone.

Art. 23a Gestaltung

Öffentliche Bauten und Anlagen sollen zusammen mit ihrem Um-schwung so gestaltet sein, dass sie sich ortsbaulich und architek-tonisch gut in die Siedlungsstruktur einordnen.

G) Erholungs-zonen

Art. 24 Rechtswirkung

¹ Es sind folgende Gesamthöhen (Gebäude- und Firsthöhe) zuläs-sig:

- | | | |
|---------------------------|------|--|
| - in der Erholungszone Ea | max. | 7 m |
| - in der Erholungszone Eb | max. | 9 m |
| - in der Erholungszone Ec | max. | 5 m |
| - in der Erholungszone Ed | max. | 5 m für Schrägdächer
max. 4 m für Flachdächer |

² In der Erholungszone Ed dürfen sämtliche Besondere Gebäude zusammen eine maximale Grundfläche von 40 m² nicht über-schreiten.

~~² Bei Gebäuden mit Flachdächern darf das Attikageschoss hang-seitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss PBG.~~

² Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand die Vorschriften der betreffenden Zone.

Art. 23a Gestaltung

¹ Öffentliche Bauten und Anlagen sollen zusammen mit ihrem Um-schwung so gestaltet sein, dass sie sich ortsbaulich und architek-tonisch gut in die Siedlungsstruktur einordnen.

² In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind nur gleichseitige Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° alter Teilung zulässig. Für Klein- und Anbauten im Sinne von § 2a ABV sowie untergeordnete Anbauten sind Flachdächer zulässig, sofern dadurch eine architektonisch bessere Lösung erreicht wird als mit einem Schrägdach.

G) Erholungs-zonen

Art. 24 Rechtswirkung

¹ Es sind folgende Gesamthöhen (~~Gebäude- und Firsthöhe~~) zuläs-sig:

- | | | |
|---------------------------|------|--|
| - in der Erholungszone Ea | max. | 7 m |
| - in der Erholungszone Eb | max. | 9 m |
| - in der Erholungszone Ec | max. | 5 m |
| - in der Erholungszone Ed | max. | 5 m für Schrägdächer
max. 4 m für Flachdächer |

² In der Erholungszone Ed dürfen sämtliche ~~Besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten zusammen eine maximale Grundfläche von 40 m² nicht überschreiten.

Die bisherige Regelung ist nicht mehr genehmigungsfähig, da Attikageschosse nach IVHB abschliessend im PBG geregelt sind und die Gemeinden diesbezüglich keine Regelungs-kompetenz mehr haben (Urteil BRGE III 0116/2023). Neue Regelung siehe Art. 27a.

Die Bestimmung gilt für die Kindergartenpar-zelle im Quartier Bühlhof (Grundstück Kat.-Nr. 431) im Sinne einer einheitlichen Dachgestal-tung.

Anpassung an die Begriffe der IVHB

Gültige Fassung (Stand 13.3.2013)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

³ Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Masse.

⁴ Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand die Vorschriften der betreffenden Zone.

Art. 25 Nutzweise

¹ In der Erholungszone Ea sind nur Bauten zulässig, die dem Betrieb und dem Unterhalt der Sportanlage dienen. Unterirdische Bauten und Anlagen dürfen den Wasserhaushalt des angrenzenden Flachmoors Hüsliriet von nationaler Bedeutung nicht beeinträchtigen und es darf durch die Bodennutzung kein Nährstoffeintrag erfolgen.

² In der Erholungszone Eb sind nur Bauten zulässig, die dem Betrieb und dem Unterhalt der Schiessanlage Betzholz dienen.

³ In der Erholungszone Ec sind nur Bauten zulässig, die dem Betrieb und dem Unterhalt des Strandbades dienen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der überkommunalen Schutzverordnung.

⁴ In der Erholungszone Ed sind nur Besondere Gebäude zulässig, die dem Betrieb und dem Unterhalt des Hundeübungsplatzes dienen.

³ Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Masse.

⁴ Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand die Vorschriften der betreffenden Zone.

Art. 25 Nutzweise

¹ In der Erholungszone Ea sind nur Bauten zulässig, die dem Betrieb und dem Unterhalt der Sportanlage dienen. Unterirdische Bauten und Anlagen **sowie Unterniveaubauten** dürfen den Wasserhaushalt des angrenzenden Flachmoors Hüsliriet von nationaler Bedeutung nicht beeinträchtigen und es darf durch die Bodennutzung kein Nährstoffeintrag erfolgen.

² In der Erholungszone Eb sind nur Bauten zulässig, die dem Betrieb und dem Unterhalt der Schiessanlage Betzholz dienen.

³ In der Erholungszone Ec sind nur Bauten zulässig, die dem Betrieb und dem Unterhalt des Strandbades dienen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der überkommunalen Schutzverordnung.

⁴ In der Erholungszone Ed sind nur **Klein- und Anbauten Besondere Gebäude** zulässig, die dem Betrieb und dem Unterhalt des Hundeübungsplatzes dienen.

Anpassung an die Begriffe der IVHB

Anpassung an die Begriffe der IVHB

III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 26 Gestaltung und Einordnung

Wo Baugrundstücke an Kernzonen oder an inventarisierte Schutzobjekte grenzen, sind Bauten, Anlagen und Umschwung im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 26a Terrassenhäuser

Terrassenhäuser und terrassenähnliche Überbauungen sind nicht zulässig.

Art. 27 Terrassen

In allen Zonen mit Ausnahme der Kernzone sind begehbare Terrassen gestattet, in Gebieten mit Flachdachverbot aber nur, wenn das Gebäude trotzdem den Charakter einer Schrägdachbaute wahr.

III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 26 Gestaltung und Einordnung

Wo Baugrundstücke an Kernzonen oder an inventarisierte Schutzobjekte grenzen, sind Bauten, Anlagen und Umschwung im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 26a Terrassenhäuser

Terrassenhäuser und terrassenähnliche Überbauungen sind nicht zulässig.

Art. 27 Terrassen

In allen Zonen mit Ausnahme der Kernzone sind begehbare Terrassen gestattet, in Gebieten mit Flachdachverbot aber nur, wenn das Gebäude trotzdem den Charakter einer Schrägdachbaute wahr.

Art. 27a Dachaufbauten bei Attikageschossen

¹ Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten auf den fiktiven Traufseiten das vorgeschriebene Mass der Rückversetzung auf maximal einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge unterschreiten. Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, kleinere technisch bedingte Aufbauten, Geländer, Brüstungen, Dachvorsprünge sowie Konstruktionen für Sonnenschutzelemente sind von dieser Regelung ausgenommen und unter Vorbehalt der Vorschriften zur Fassadenhöhe auf der gesamten Fassadenlänge zulässig.

² Bei Attikageschossen auf Grundstücken mit einer durchschnittlichen Hangneigung von mehr als 10 % dürfen die talseitigen Dachaufbauten auf die Bergseite verlagert werden. In diesem Fall sind talseitig keine Dachaufbauten zulässig und bergseitig sind sie unbeschränkt erlaubt.

Beschränkung von Dachaufbauten bei Attikageschossen auf das bisher geltende Mass von einem Drittel gestützt auf § 292 PBG. Bei Dachgeschossen / Schrägdächern gilt § 292 PBG, wonach Dachaufbauten neu auf der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge zulässig sind.

Regelung entspricht sinngemäss Art. 16 Abs. 3, Art. 17 Abs. 2 und Art. 23 Abs. 2 bestehende BZO.

Art. 28 Geschlossene Bauweise

In allen Zonen ist, soweit für diese nichts Besonderes bestimmt wird, im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge die geschlossene Bauweise gestattet, wenn entweder an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird oder der Nachbar dem Grenzbau zustimmt.

Art. 29 Terrainveränderungen

¹ Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen sind gestattet, soweit sie für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen notwendig sind oder den Terrainverlauf ausgleichen. Sie dürfen max. 1.5 m betragen. Nicht erlaubt sind Abgrabungen zur blossen Freilegung von anrechenbaren Untergeschossen.

² Stützmauern sind in der Höhe und Länge zu minimieren und durch Material, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Ihre sichtbare Höhe darf ohne Abstufung nicht grösser sein als 2.5 m. Höhere Stützmauern sind durch kaskadenartige Höhenstaffelungen mit mindestens 1 m tiefen Bermen zu gliedern.

³ Überschreitet die sichtbare Höhe einer Stützmauer das Mass von 1.5 m, ist diese zu begrünen.

Art. 30 Abstände von Strassen und Wegen

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege, gelten für oberirdische Gebäude, soweit die Bauordnung für einzelne Zonen nichts Besonderes vorschreibt, die kantonalrechtlichen Mindestabstände und für unterirdische Gebäude ein Abstand von 2 m.

Art. 28 Geschlossene Bauweise

In allen Zonen ist, soweit für diese nichts Besonderes bestimmt wird, im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge die geschlossene Bauweise gestattet, wenn entweder an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird oder der Nachbar dem Grenzbau zustimmt.

Art. 29 Terrainveränderungen

¹ Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen sind gestattet, soweit sie für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen notwendig sind oder den Terrainverlauf ausgleichen. Sie dürfen max. 1.5 m betragen. Nicht erlaubt sind Abgrabungen zur blossen Freilegung von anrechenbaren Untergeschossen.

² Stützmauern sind in der Höhe und Länge zu minimieren und durch Material, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Ihre sichtbare Höhe darf ohne Abstufung nicht grösser sein als ~~1.5~~ **2.5** m. Höhere Stützmauern sind durch kaskadenartige Höhenstaffelungen mit mindestens 1 m tiefen Bermen zu gliedern. **Die Bermen sind zu bepflanzen.**

³ Überschreitet die sichtbare Höhe einer Stützmauer das Mass von 1.5 m, ist diese zu begrünen.

Art. 30 Abstände von Strassen und Wegen

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege, gelten für oberirdische Gebäude, soweit die Bauordnung für einzelne Zonen nichts Besonderes vorschreibt, die kantonalrechtlichen Mindestabstände und für unterirdische **Bauten und Unterniveaubauten Gebäude** ein Abstand von 2 m.

Das Mass von 2.5 m wird im Sinne der besseren Einordnung auf 1.5 m reduziert.

Anpassung an die Begriffe der IVHB

Gültige Fassung (Stand 13.3.2013)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 31 Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen W2, W3 und WG3 sowie in der Zentrumszone bei einer Arealfläche von mindestens 4'000 m² gestattet.

² Die maximale Ausnützungsziffer erhöht sich um einen Zehntel des Grundmasses.

³ Arealintern können die Abstände gegenüber Grenzen und Gebäuden sowie allgemein diejenigen gegenüber Wegen und vorwiegend der Arealerschliessung dienenden Strassen unter die kommunal- sowie kantonrechtlichen Mindestmasse verringert werden; vorbehalten bleiben die wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und verkehrspolizeilichen Mindestanforderungen sowie die Interessen von Werken und Anstalten an der Verlegung unterirdischer Leitungen und Kanäle im öffentlichen Interesse.

⁴ Es werden keine Abweichungen von der zonengemässen Vollgeschosszahl gewährt.

⁵ Arealüberbauungen haben bezüglich Energieverbrauch mindestens den Minergie®-Standard zu erreichen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen. Die Arealüberbauung muss einen Vorschlag zur Energieversorgung gemäss kommunalem Energieplan enthalten.

Art. 32 Besondere Gebäude

¹ Bei der Berechnung der Gebäudelänge und der für den Mehrlängenzuschlag massgebenden Fassadenlänge fallen angebaute Besondere Gebäude bis 6 m Länge ausser Ansatz. Die darüber liegende Länge ist bei der Berechnung zu berücksichtigen.

² Für Besondere Gebäude, welche nicht grösser als 50 m² oder 5 % der Grundstücksfläche sind (massgeblich ist der höhere Wert), gelten gegenüber Nachbargrundstücken und Gebäuden die kantonalrechtlichen Mindestabstände von je 3.5 m.

³ Besondere Gebäude, deren Grundfläche 10 m², grösste Fassadenlänge 6 m und grösste Höhe 3 m nicht übersteigen, sind von den Abstandsvorschriften gegenüber grundstückinternen

Art. 31 Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen W2/45, W3/60 und WG3/60 sowie in der Zentrumszone/80 bei einer Arealfläche von mindestens 4'000 m² gestattet.

² Die maximale Ausnützungsziffer erhöht sich um einen Zehntel des Grundmasses.

³ Arealintern können die Abstände gegenüber Grenzen und Gebäuden sowie allgemein diejenigen gegenüber Wegen und vorwiegend der Arealerschliessung dienenden Strassen unter die kommunal- sowie kantonrechtlichen Mindestmasse verringert werden; vorbehalten bleiben die wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und verkehrspolizeilichen Mindestanforderungen sowie die Interessen von Werken und Anstalten an der Verlegung unterirdischer Leitungen und Kanäle im öffentlichen Interesse.

⁴ Es werden keine Abweichungen von der zonengemässen Vollgeschosszahl gewährt.

⁵ Arealüberbauungen haben bezüglich Energieverbrauch mindestens den Minergie®-Standard zu erreichen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen. Die Arealüberbauung muss einen Vorschlag zur Energieversorgung gemäss kommunalem Energieplan enthalten.

Art. 32 Klein- und Anbauten-Besondere Gebäude

¹ Bei der Berechnung der Gebäudelänge und der für den Mehrlängenzuschlag massgebenden Fassadenlänge fallen angebaute Klein- und Anbauten-Besondere Gebäude bis 6 m Länge ausser Ansatz. Die darüber liegende Länge ist bei der Berechnung zu berücksichtigen.

² Für ~~Klein- und Anbauten-Besondere Gebäude, welche nicht grösser als 50 m² oder 5 % der Grundstücksfläche sind (massgeblich ist der höhere Wert)~~, gelten gegenüber Nachbargrundstücken und Gebäuden die kantonalrechtlichen Mindestabstände von je 3.5 m.

³ ~~Klein- und Anbauten-Besondere Gebäude~~, deren Grundfläche 10 m², grösste Fassadenlänge 6 m und ~~Gesamthöhe grösste Höhe~~ 3 m nicht übersteigen, sind von den Abstandsvorschriften

Anpassung an die Begriffe der IVHB

Klein- und Anbauten weisen per Definition eine Grundfläche von höchstens 50 m² auf (§ 2a ABV).

Gültige Fassung (Stand 13.3.2013)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Gebäuden befreit; gegenüber einem Drittel der nachbarlichen Grenze und unter Beachtung des Gebäudeabstandes gegenüber nachbarlichen Hauptgebäuden darf für sie der Grenzabstand bis auf 0.5 m verringert werden.

Art. 33 Abstellplätze

¹ Bei Einfamilien- oder Reihenhäusern sind 2 Garagen- oder Abstellplätze pro Wohnung erforderlich.
Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung 1.5 Garagen- oder Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund anzulegen, wobei Garagenvorplätze nicht als Abstellfläche gelten. Zusätzlich ist pro 5 Wohnungen ein bezeichneter Abstellplatz für Besucher zu erstellen.

² Für Gewerbebauten richtet sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze primär nach dem ermittelten Bedarfsanfall, gemäss einschlägigen Normen. Liegen keine besonderen Richtwerte vor, ist von einem Bedarf von einem Abstell- oder Einstellplatz pro 50 m² anrechenbarer Geschossfläche auszugehen. Letztlich ermittelt sich die Zahl der Parkplätze bei Gewerbebauten nach dem effektiven Benützungsanfall.

³ Für Bauten mit besonderem Publikumsandrang (Hotels, Gasthäuser u.a.m.) bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der Parkplätze nach einschlägigen Richtlinien und Normen gemäss Benützungsanfall.

gegenüber grundstückinternen Gebäuden befreit; gegenüber einem Drittel der nachbarlichen Grenze und unter Beachtung des Gebäudeabstandes gegenüber nachbarlichen Hauptgebäuden darf für sie der Grenzabstand bis auf 0.5 m verringert werden.

Art. 33 Abstellplätze für Personenwagen

~~¹ Bei Einfamilien- oder Reihenhäusern sind 2 Garagen- oder Abstellplätze pro Wohnung erforderlich.
Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung 1.5 Garagen- oder Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund anzulegen, wobei Garagenvorplätze nicht als Abstellfläche gelten. Zusätzlich ist pro 5 Wohnungen ein bezeichneter Abstellplatz für Besucher zu erstellen.~~

~~² Für Gewerbebauten richtet sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze primär nach dem ermittelten Bedarfsanfall, gemäss einschlägigen Normen. Liegen keine besonderen Richtwerte vor, ist von einem Bedarf von einem Abstell- oder Einstellplatz pro 50 m² anrechenbarer Geschossfläche auszugehen. Letztlich ermittelt sich die Zahl der Parkplätze bei Gewerbebauten nach dem effektiven Benützungsanfall.~~

~~³ Für Bauten mit besonderem Publikumsandrang (Hotels, Gasthäuser u.a.m.) bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der Parkplätze nach einschlägigen Richtlinien und Normen gemäss Benützungsanfall.~~

¹ Der Grenzbedarf bezeichnet die je Nutzungseinheit erforderliche Anzahl Parkfelder für Personenwagen, die notwendig ist, wenn der Objektverkehr ausschliesslich mit dem motorisierten Individualverkehr stattfinden kann.

Neukonzeption der Bestimmungen zu privaten Abstellplätzen aufgrund der sehr guten ÖV-Erschliessung und gestützt auf den Entwurf des kommunalen Richtplans.

Hinweis: Damit eine Reduktion der Pflichtabstellplätze möglich ist, ist eine genauere Definition des Grenzbedarfs erforderlich (Abs. 1–2 nBZO)

Entspricht weitgehend den «Empfehlungen zur Regelung der Parkplatz-Situation für die Gemeinden» der Agglo Obersee von 2023

² Ein Parkfeld für Personenwagen ist erforderlich pro:

	Bewohnende / Beschäftigte	Besuchende / Kundschaft
Wohnen	100 m ² mGF oder pro Wohnung	Zusätzlich 10 % der Be- wohner-Parkfelder
Dienstleistung - kundenintensiv	80 m ² mGF	100 m ² mGF
- übrige	80 m ² mGF	300 m ² mGF
Verkaufsgeschäfte - kundenintensiv	80 m ² mGF	30 m ² mGF
- übrige	80 m ² mGF	70 m ² mGF
Gewerbe und Indust- rie	160 m ² mGF	800 m ² mGF
Lagerräume	750 m ² mGF	7'500 m ² mGF
Restaurant, Café, Bar	40 Sitzplätze	4 Sitzplätze
Andere Nutzungsar- ten und Spezialnut- zungen	Als Richtlinie für die Bemessung gilt die aktuelle Norm des Schweizerischen Verbands der Stras- sen- und Verkehrsfachleute (VSS).	

*Kundenintensiv sind Betriebe mit vielen Besu-
chenden, oft mit Schalterbetrieb (z.B. Banken,
Poststellen, Arzt- und Therapiepraxen, Coif-
feursalons)*

*Kundenintensiv sind Betriebe mit vielen Besu-
chenden, welche i.d.R. Güter des täglichen Be-
darfs verkaufen.*

*z.B. Hotels, Sport- und Freizeiteinrichtungen,
Ausbildungsstätten*

³ Die massgebliche Geschossfläche (mGF) umfasst alle dem Woh-
nen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden
oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Unter-, Dach- und Atti-
kageschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungs-
flächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden ohne Aus-
senwände sowie ohne die nicht anrechenbaren Nebenräume ge-
mäss § 10 Allgemeine Bauverordnung (ABV).

⁴ Die Parkfelder sind bestimmungsgemäss zu benutzen.

⁵ Die zulässige Bandbreite des Parkfelderangebots errechnet sich
in Abhängigkeit der Erschliessungsqualität durch den öffentlichen
Verkehr (Güteklassen) in Prozent des Grenzbedarfs gemäss nach-
stehender Tabelle. Für die Zuteilung der einzelnen Grundstücke
zu den Reduktionsgebieten (Güteklassen) ist der Ergänzungsplan

Mst. 1:5'000 «Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze» massgebend.

	Bewohnende		Beschäftigte		Besuchende und Kundschaft	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
ÖV-Güteklasse B oder besser	55 %	-	30 %	-	40 %	-
ÖV-Güteklasse C	70 %	-	45 %	-	50 %	-
ÖV-Güteklasse D	100 %	-	90 %	-	90 %	-
ÖV-Güteklasse E oder schlechter	100 %	-	100 %	-	100 %	-

Werte entsprechen weitgehend den «Empfehlungen zur Regelung der Parkplatz-Situation für die Gemeinden» der Agglo Obersee von 2023 (Gemeindetyp 2), jedoch ohne Maximalwerte.

⁴ Besteht ein überwiegend öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässer, kann von den Werten gemäss Abs. 2 und 3 abgewichen oder die Erstellung von Abstellplätzen untersagt werden.

⁵ Auf begründetes Gesuch hin können zusätzliche oder weniger Fahrzeugabstellplätze bewilligt werden, sofern die Werte gemäss Abs. 2 und 3 zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würden und kein Widerspruch zu den öffentlichen Interessen gemäss Abs. 4 entsteht.

⁶ Abweichungen nach Abs. 4 und 5 sind im baurechtlichen Entscheid zu begründen. Der Gesuchsteller muss den Nachweis für die Abweichung nachvollziehbar dokumentieren.

⁶ Die Minimalwerte dürfen bei Vorliegen von speziellen betrieblichen Vorkehrungen zur Mobilitätsorganisation gemäss der Bestimmung über autoarmes Wohnen gemäss Art. 33a unterschritten werden.

⁷ Die zuständige Behörde kann aufgrund der Kapazität des Strassennetzes, der Lufthygiene sowie des Ortsbildschutzes eine weitergehende Reduktion der Minimalwerte anordnen. ~~Besteht ein überwiegend öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässer, kann von den Werten gemäss Abs. 2 und 3 abgewichen oder die Erstellung von Abstellplätzen untersagt werden.~~

~~⁷ Auf begründetes Gesuch hin können zusätzliche oder weniger Fahrzeugabstellplätze bewilligt werden, sofern die Werte gemäss Abs. 2 und 3 zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würden und kein Widerspruch zu den öffentlichen Interessen gemäss Abs. 4 entsteht.~~

~~⁸ Abweichungen nach Abs. 4 und 5 sind im baurechtlichen Entscheid zu begründen. Der Gesuchsteller muss den Nachweis für die Abweichung nachvollziehbar dokumentieren.~~

Gültige Fassung (Stand 13.3.2013)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

⁷ Der Gemeinderat bestimmt, wann die Abstellplätze unter Beachtung von § 100 Abs. 3 PBG innerhalb oder ausserhalb des Baulinienbereiches liegen dürfen.

⁸ Für Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen sind genügend Abstellplätze zu kennzeichnen und sicherzustellen.

⁹ Bei Verkaufsgeschäften, Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie öffentlichen Bauten ist ein Zweiradabstellplatz pro Pflicht-Autoabstellplatz zu erstellen. Wenn es die örtlichen Verhältnisse zulassen, sind die Zweiradabstellplätze gegen Witterungseinflüsse zu schützen.

¹⁰ Oberirdische Parkierungsanlagen sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu gestalten, dies gilt zwingend ab zehn Parkplätzen. Die Abstellplätze sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das unverschmutzte Meteorwasser direkt versickert.

⁸ Der Gemeinderat bestimmt, wann die Abstellplätze unter Beachtung von § 100 Abs. 3 PBG innerhalb oder ausserhalb des Baulinienbereiches liegen dürfen.

⁹ Für Motorfahräder, ~~Fahräder~~ und Kinderwagen sind genügend Abstellplätze zu kennzeichnen und sicherzustellen.

~~⁹ Bei Verkaufsgeschäften, Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie öffentlichen Bauten ist ein Zweiradabstellplatz pro Pflicht-Autoabstellplatz zu erstellen. Wenn es die örtlichen Verhältnisse zulassen, sind die Zweiradabstellplätze gegen Witterungseinflüsse zu schützen.~~

¹⁰ Oberirdische Parkierungsanlagen sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu gestalten. ~~dies gilt zwingend ab zehn Parkplätzen~~. Die Abstellplätze sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das unverschmutzte Meteorwasser direkt versickert.

Art. 33a Autoarmes Wohnen

¹ Das Angebot von Parkfeldern für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung autoarmes Wohnen kann – mit Ausnahme eines angemessenen Angebots für Besucherinnen und Besucher – bis zum vollständigen Verzicht reduziert werden.

² Bewilligungsvoraussetzungen für autoarmes Wohnen sind:

- a. ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs
- b. ein periodisches Controlling der Umsetzung des Mobilitätskonzepts zuhanden der Bewilligungsbehörde
- c. die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Eintragungen im Grundbuch.

³ Stellt der Gemeinderat wiederholte Abweichungen von den Vorgaben und Zielen des Mobilitätskonzepts fest, ist die Differenz zwischen den bereits erstellten Parkfeldern und dem minimalen Pflichtparkfelderangebot zu realisieren oder eine entsprechende Ersatzabgabe zu leisten.

Abstellplätze für Fahrräder werden im neuen Artikel 33b geregelt.

Abstellplätze für Fahrräder werden im neuen Artikel 33b geregelt.

Entspricht den «Empfehlungen zur Regelung der Parkplatz-Situation für die Gemeinden» der Agglo Obersee von 2023

Art. 33b Abstellplätze für leichte Zweiräder

¹ Für leichte Zweiräder ist mindestens die folgende Anzahl Veloabstellplätze (VAP) zu erstellen:

	Bewohnende / Beschäftigte	Besuchende / Kundschaft
Wohnen (Mehrfamilien- häuser)	1 VAP pro Zimmer	In Richtwert Bewoh- nende inbegriffen
Dienstleistung		
- kundenintensiv	1 VAP/100 m ² GF	1.5 VAP/100 m ² GF
- übrige	1 VAP/100 m ² GF	0.25 VAP/100 m ² GF
Verkaufsgeschäfte		
- kundenintensiv	1 VAP/100 m ² GF	2-3 VAP/100 m ² GF
- übrige	1 VAP/100 m ² GF	0.5 – 1 VAP/100 m ² GF
Gewerbe und Industrie	0.4 VAP/100 m ² GF	0.1 VAP/100 m ² GF
Gastronomie	2 VAP/10 Arbeitsplätze	2 VAP/10 Sitzplätze
Weitere Nutzungen	Als Richtlinie für die Bemessung gilt die aktuelle Norm des Schweizerischen Verbands der Stras- sen- und Verkehrsfachleute (VSS).	

*Entspricht den «Empfehlungen zur Regelung
der Parkplatz-Situation für die Gemeinden»
der Agglo Obersee von 2023*

² In begründeten Fällen kann die Baubehörde eine Erhöhung der Minimalwerte verlangen.

³ Die Veloabstellplätze sind in Eingangsnähe zu platzieren. Sie sind gedeckt auszugestalten. Der Velorahmen muss an die Anlage anschliessbar sein. In gut begründeten Fällen kann für Kurzzeitabstellplätze auch eine ungedeckte Ausgestaltung bewilligt werden.

⁴ Die Veloabstellplätze sind ebenerdig oder über eine Rampe fahrend erreichbar zu realisieren. Langzeitveloabstellplätze können auch unterirdisch realisiert werden.

⁵ Anordnung und Abmessung richten sich in der Regel nach der VSS-Norm 40 066 vom 31. März 2019. Mindestens 10 % der Veloabstellplätze sind auf den Flächenbedarf von Spezialvelos zu dimensionieren.

Art. 34 Umgebungsgestaltung

¹ Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sowie anderen Wohnbauten mit mehr als 5 Wohneinheiten sind auf privatem Grund, abseits vom Verkehr, gut besonnte, windgeschützte und gestaltete Kinderspielplätze in Kombination mit Grünflächen anzulegen bzw. einzuplanen.

² Die Grösse der allgemein zugänglichen Spiel- und Ruheflächen hat mindestens 10 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen zu betragen. Dabei sind die BfU-Anforderungen zu beachten.

³ Die Aussaat, Pflanzung, Züchtung oder sonstige Verbreitung von invasiven Neophyten ist verboten. Verbindlich ist das Merkblatt der Baubehörde mit der Positiv- und Negativliste der Pflanzenarten.

⁴ Für die Gestaltung von Lärmschutzmassnahmen ist die Richtlinie «Siedlungsverträgliche Lärmschutzwände» der Baudirektion des Kantons Zürich zu beachten.

Art. 34a Energiesysteme

¹ Alternative Energiesysteme sind in allen Bauzonen gestattet, soweit sie sich sorgfältig in die Dach-, Fassaden- oder Umgebungsgestaltung integrieren und keine Kultur- oder Naturdenkmäler beeinträchtigen.

⁶ In Ausnahmefällen kann die Baubehörde auf Antrag der Bauherrschaft bei grösseren Projekten (ab 50 VAP) eine etappierte Erstellung bewilligen. Mindestens zwei Drittel des Minimalbedarfs sind direkt zu erstellen. Für das dritte Drittel der VAP ist in den Plänen planerisch nachzuweisen, wo diese VAP bei Bedarf erstellt werden können.

Art. 34 Spiel- und Ruheflächen sowie Lärmschutzwände-Umgebungsgestaltung

¹ Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sowie anderen Wohnbauten mit mehr als 5 Wohneinheiten sind auf privatem Grund, abseits vom Verkehr, gut besonnte, windgeschützte und gestaltete Kinderspielplätze in Kombination mit Grünflächen anzulegen bzw. einzuplanen.

² Die Grösse der allgemein zugänglichen Spiel- und Ruheflächen hat mindestens 10 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen zu betragen. Dabei sind die BfU-Anforderungen zu beachten.

³ ~~Die Aussaat, Pflanzung, Züchtung oder sonstige Verbreitung von invasiven Neophyten ist verboten. Verbindlich ist das Merkblatt der Baubehörde mit der Positiv- und Negativliste der Pflanzenarten.~~

⁴ Für die Gestaltung von Lärmschutzmassnahmen ist die **Arbeitshilfe Richtlinie** «Siedlungsverträgliche Lärmschutzwände» der Baudirektion des Kantons Zürich **zwingend zu berücksichtigen beachten.**

Art. 34a Energiesysteme und Dachflächenfenster

¹ Alternative Energiesysteme **und Solaranlagen** sind in allen Bauzonen gestattet, **in den Kernzonen aber nur gestattet, sofern soweit** sie sich sorgfältig in die Dach-, Fassaden- oder Umgebungsgestaltung integrieren und keine Kultur- oder Naturdenkmäler beeinträchtigen.

Neu in Art. 35c Naturnahe Umgebungsgestaltung geregelt.

Die Richtlinie wurde zu einer Arbeitshilfe aktualisiert. Die aktuelle Fassung datiert vom April 2020. Umformulierung, damit Bauherrschaften sich mit der Arbeitshilfe auseinandersetzen.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen ist bundesrechtlich geregelt (Art. 18a RPG, § 2a BW). Die Gemeinden können einzig in Kernzonen und auf Schutzobjekten gewisse Gestaltungsvorgaben machen.

Gültige Fassung (Stand 13.3.2013)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

² Solaranlagen auf Schrägdächern sind bei bewilligungspflichtigen Anlagen gemäss § 1 lit. k BVV dachflächenbündig auszubilden, wobei geringfügige konstruktiv bedingte Abweichungen zulässig sind.

³ Solaranlagen auf Flachdächern dürfen in der Regel max. 1.5 m über dem Dachrand in Erscheinung treten.

~~² Solaranlagen auf Schrägdächern sind bei bewilligungspflichtigen Anlagen gemäss § 1 lit. k BVV dachflächenbündig auszubilden, wobei geringfügige konstruktiv bedingte Abweichungen zulässig sind.~~

~~³ Solaranlagen auf Flachdächern dürfen in der Regel max. 1.5 m über dem Dachrand in Erscheinung treten.~~

² Bei vollflächigen Solaranlagen dürfen unabhängig von der Gröszenbeschränkung gemäss Art. 4 Abs. 5 und Art. 12 Abs. 3 anstelle eines Solarmoduls auch einzelne Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie müssen inkl. Rahmen oberflächenbündig mit der Solaranlage sein und ein ähnliches Erscheinungsbild aufweisen.

Referenzbeispiel



Art. 35 Kehrlichtbeseitigung

Überbauungen mit mehr als 5 Wohneinheiten sind mit Einrichtungen für die separate Abfallentsorgung auszustatten. Der Gemeinderat erlässt hierüber Richtlinien.

Art. 35 Kehrlichtbeseitigung

Überbauungen mit mehr als 5 Wohneinheiten sind mit Einrichtungen für die separate Abfallentsorgung auszustatten. Der Gemeinderat erlässt hierüber Richtlinien.

Vgl. Verordnung über die Abfallentsorgung vom 3. Dezember 2014.

Art. 35a Mehrwertausgleich

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

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

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

Ergänzung im Rahmen vorgelagerter Teilrevision geplant.

Die Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m² liegen, der Abgabesatz zwischen 0 und 40 %.

Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000, wird gestützt auf § 19 Abs. 4 MAG eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben.

Anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe können auch städtebauliche Verträge

Gültige Fassung (Stand 13.3.2013)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Art. 35b Mindestabstand von Windkraftanlagen zu Wohnbauten

Der Abstand zwischen einer industriellen Windenergieanlage (Nabenhöhe ab 30 Meter) und einer zeitweise oder dauerhaft bewohnten Liegenschaft muss mindestens 1000 Meter betragen.

(z.B. im Rahmen eines Gestaltungsplans) abgeschlossen werden.

Die Erträge der Mehrwertabgabe sind in einen Fonds zu legen, der nur für kommunale Planungsmassnahmen nach Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet werden darf. Beispiele für solche Planungsmassnahmen sind: Landabtretung und Landabtausch, Spielplätze, Grünanlagen, Kinderhorte, Infrastruktur, Fuss- und Radwege etc.

Ergänzung im Rahmen vorgelagerter Teilrevision geplant.

IV. VORSCHRIFTEN ZUR FÖRDERUNG DER SIEDLUNGSÖKOLOGIE

Art. 35b Grünflächenziffer

¹ In den einzelnen Zonen gelten folgende minimalen Grünflächenziffern (GFZ):

Zone	GFZ
Kernzone	20 %
Zentrumszone/80	20 %
1-geschossige Wohnzone/30	40 %
2-geschossige Wohnzone/45	40 %
3-geschossige Wohnzone/60	40 %
3-geschossige Wohnzone mit Gewerbebeuleichterung/60	35 %
Gewerbezone G5	10 %
Gewerbezone G3	10 %
Industriezone I7	10 %
Zone für öffentliche Bauten Oe	20 %

² Ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen ist möglich, wenn ein Gestaltungskonzept eingereicht wird, mit welchem eine mindestens ebenso hohe Qualität bezüglich Gestaltung, Ökologie und Ortsklima erreicht werden kann. Solche Massnahmen sind in den Plänen entsprechend zu bezeichnen.

³ Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten insbesondere:

- das Pflanzen von zusätzlichen Bäumen, welche über die Anforderungen gemäss Art. 35g hinaus gehen,
- die dauerhafte, bodengebundene Begrünung von Fassaden,
- die dauerhafte intensive Dachbegrünung, bei welcher Dank einem ausreichend starken Bodenaufbau sichergestellt ist, dass diese nicht regelmässig austrocknet,
- das Schaffen von naturnahen Wasserflächen.

Ergänzung gestützt auf § 257 Abs. 4 PBG neu

Art. 35c Naturnahe Umgebungsgestaltung

¹ Wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, ist grundsätzlich die Umgebungsgestaltung möglichst naturnah auszuführen.

² Die Aussaat, Pflanzung, Züchtung oder sonstige Verbreitung von invasiven Neophyten ist verboten. Verbindlich ist das Merkblatt der Baubehörde mit der Positiv- und Negativliste der Pflanzenarten.

³ Es ist mindestens ein Drittel der mit der Grünflächenziffer festgelegten anrechenbaren Grünfläche im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu bepflanzen und zu unterhalten. Es sind Pflanzen, Sträucher und Bodenbedeckungen mit einer hohen Biodiversität zu wählen.

Art. 35d Vorgärten

¹ In Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeleichterung ist der Baulinien- bzw. Strassenabstandsbereich entlang kommunaler Strassen i.d.R. zu 50 Prozent der Anstosslänge des Grundstückes zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten in Wildformen zu bepflanzen, damit eine ansprechende optische Gesamtwirkung und eine ökologische Aufwertung resultiert. Vorbehalten bleiben die Anforderungen der Verkehrssicherheit.

² Schmale Hauszugänge bis max. 1.5 m und untergeordnete Plattenwege dürfen im begrünnten Bereich liegen, wenn sie eine minimale Wasserdurchlässigkeit aufweisen.

Art. 35e Flachdachbegrünung

¹ Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind Flachdächer, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

Voraussetzung ist die PBG-Revision «Klimaanangepasste Siedlungsentwicklung»

Abs. 2 bisher in Art. 34 Abs. 3 geregelt

Hinweis: Ab 1.9.2024 dürfen schweizweit gewisse invasive gebietsfremde Pflanzen nicht mehr auf den Markt gebracht werden (Änderung Freisetzungserordnung). Das Merkblatt der Baubehörde bezeichnet weitere problematische Arten.

Voraussetzung ist die PBG-Revision «Klimaanangepasste Siedlungsentwicklung»

Begrünte Flachdächer weisen diverse Vorteile auf (z.B. ökologischer Ausgleich, Wasserrückhalt, Schutz der Dachfläche, Temperatursausgleich, längere Dachlebensdauer). Kombinationen mit Solaranlagen sind problemlos möglich. Extensiv begrünte Dächer sind über den

² Der für die Begrünung notwendige Substrataufbau (Vegetations-tragschicht) hat mindestens 15 cm zu betragen.

Art. 35f Siedlungsrand

¹ Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen.

² Der Siedlungsrand ist vielfältig und abgestimmt auf die angrenzende Landschaft mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Dichte Einfriedungen sind nicht gestattet. Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und zu begrünen.

Art. 35g Baumpflanzungen

¹ Wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, ist in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie in den Zonen für öffentliche Bauten pro 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis grosskroniger Baum oder ein hochwachsender Strauch zu pflanzen.

² Neue Bäume sind vorzugsweise in nicht unterbauten Bereichen zu pflanzen. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen ist eine Überdeckung von mindestens 1.50 m vorzusehen.

³ Bei Neupflanzungen oder bei Abgang von Bäumen sind einheimische und standortgerechte Bäume vorzusehen.

Art. 35h Vermeidung unnötiger Lichtemissionen

Unnötige Lichtemissionen sind gemäss den Empfehlungen von Bund und Kanton bzw. den Grundsätzen der Norm SN 586 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu vermeiden.

gesamten Lebenszyklus betrachtet günstiger. Voraussetzung für Abs. 2 ist die PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung».

Neue Bestimmung gestützt auf REL 2040 (Leitlinie 13)

Voraussetzung ist die PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung»

IV. SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE GEWERBEZONEN UND INDUSTRIEZONEN

Art. 36 Geltungsbereich

Grundstücke in der Gewerbe- und der Industriezone, in welchen stark störende Betriebe nicht zulässig sind (ES III), können alternativ zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79ff PBG überbaut werden.

Art. 37 Grundmasse

Es gelten die zonengemässen Grundmasse.

Art. 38 Grenz- und Gebäudeabstände

Vor Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 einzuhalten.

Art. 39 Nutzweise

Gestattet sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art und Wohnen sowie insbesondere Hotels, Schulen und Ausbildungsstätten, Sportplätze und Sporthallen, Konzert- oder Mehrzweckhallen. Der Wohnanteil darf unter Einschluss der standortgebundenen Betriebswohnungen maximal einen Viertel der realisierten Nutzung betragen.

Art. 40 Voraussetzungen

¹ Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen

V. SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE GEWERBEZONEN UND INDUSTRIEZONEN

Art. 36 Geltungsbereich

Grundstücke in der Gewerbe- und der Industriezone, in welchen stark störende Betriebe nicht zulässig sind (ES III), können alternativ zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79ff PBG überbaut werden.

Art. 37 Grundmasse

Es gelten die zonengemässen Grundmasse.

Art. 38 Grenz- und Gebäudeabstände

Vor Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/65 einzuhalten.

Art. 39 Nutzweise

Gestattet sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art und Wohnen sowie insbesondere Hotels, Schulen und Ausbildungsstätten, Sportplätze und Sporthallen, Konzert- oder Mehrzweckhallen. Der Wohnanteil darf unter Einschluss der standortgebundenen Betriebswohnungen maximal einen Viertel der realisierten Nutzung betragen.

Art. 40 Voraussetzungen

¹ Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen

Die Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen werden vorerst beibehalten, sollen aber im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision Rosswies überprüft und evtl. aufgehoben werden (vgl. REL 2040, Leitlinie 9).

Gültige Fassung (Stand 13.3.2013)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

- b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG
- c) Massgebende Grundfläche min. 5'000 m²
- d) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG
- e) Wohn- und Büroräume haben bezüglich Energieverbrauch mindestens den Minergie®-Standard zu erreichen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen. Im Gestaltungsplan muss ein Vorschlag zur Energieversorgung gemäss kommunalem Energieplan enthalten sein.

² Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung der Baudirektion.

³ Für neue Wohnnutzungen sind bezüglich Lärmimmissionen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu ergreifen.

⁴ Der Gewerbeanteil ist zusammen mit dem Wohnanteil zu realisieren und muss von der Baubehörde abgenommen worden sein, bevor der Wohnanteil bezogen werden darf. Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben mit Wohnnutzung sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass bei jedem Zwischenstand der gewerbliche Nutzungsanteil eingehalten ist.

- b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG
- c) Massgebende Grundfläche min. 5'000 m²
- d) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG
- e) Wohn- und Büroräume haben bezüglich Energieverbrauch mindestens den Minergie®-Standard zu erreichen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen. Im Gestaltungsplan muss ein Vorschlag zur Energieversorgung gemäss kommunalem Energieplan enthalten sein.

² Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung der Baudirektion.

³ Für neue Wohnnutzungen sind bezüglich Lärmimmissionen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu ergreifen.

⁴ Der Gewerbeanteil ist zusammen mit dem Wohnanteil zu realisieren und muss von der Baubehörde abgenommen worden sein, bevor der Wohnanteil bezogen werden darf. Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben mit Wohnnutzung sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass bei jedem Zwischenstand der gewerbliche Nutzungsanteil eingehalten ist.

VI. SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUR FÖRDERUNG VON PREISGÜNSTIGEM WOHNRAUM

Art. 40a Förderung von preisgünstigem Wohnraum

¹ Zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG kann in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten nach den folgenden Sonderbauvorschriften gebaut werden.

² Die zonengemässe Ausnutzungsziffer erhöht sich um einen Fünftel.

³ Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) mindestens 50 Prozent der Mehrausnutzung dienen dauerhaft dem preisgünstigen Wohnraum im Sinne von § 49b PBG
- b) die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten auf überbaut geländen Grundstücken

⁴ Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung und mit Gestaltungsplänen, welche die bauliche Dichte der Regelbauweise überschreiten, ist nicht zulässig.

⁵ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten zur Mietzinsausgestaltung, zu den Belegungsvorschriften und zum weiteren Vollzug in einer Ausführungsverordnung.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 41 Zuständigkeiten

aufgehoben

Art. 42 Einführungs- und Übergangsbestimmungen sowie Inkrafttreten

¹ Vorliegende Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Sie ersetzt die Bauordnung vom 26. März 1986 mit Änderungen vom 26. September 1990, 9. Juni 1993 und 26. März 1997.

² Der Gemeinderat wird ermächtigt, den Regierungsrat um eine sachlich oder örtlich bloss partielle Genehmigung nachzusuchen und Abänderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, soweit sie sich als Folge von Rekursen oder des Genehmigungsverfahrens ergeben.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. März 1998

Von der Baudirektion genehmigt am 30. Juni 2000 mit
BDV Nr. 820 / 2000

Mit Änderungen vom 25. September 2002, 11. Juni 2003, 7. Juni 2006, 12. Dezember 2007 und 13. März 2013

Teilrevision vom 13. März 2013 von der Baudirektion
genehmigt am 16. Oktober 2013 mit BDV-Nr. ARE / 128 / 2013

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 41 Zuständigkeiten

aufgehoben

Art. 42 Einführungs- und Übergangsbestimmungen sowie Inkrafttreten

¹ **Die** vorliegende Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Sie ersetzt die Bauordnung vom 26. März 1986 mit Änderungen vom 26. September 1990, 9. Juni 1993, 26. März 1997 **und 13. März 2013**.

² Der Gemeinderat wird ermächtigt, den Regierungsrat um eine sachlich oder örtlich bloss partielle Genehmigung nachzusuchen und Abänderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, soweit sie sich als Folge von Rekursen oder des Genehmigungsverfahrens ergeben.