



Wald ZH
Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung – öffentliche Auflage

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31045 – 19.11.2025

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Links:</p> <p>Gültige BZO vom 26. Februar 2002, teilrevidiert am 7. Dezember 2004 und am 10. Dezember 2013</p> <p>Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. Dezember 2013 und vom Gemeinderat mit Beschluss vom 18. August 2014 gestützt auf die Kompetenzdelegation geändert</p> <p>Teilrevision Weilerkernzonen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 2015, vom Gemeinderat mit Beschluss vom 10. April 2017 gestützt auf die Kompetenzdelegation geändert</p> <p>Teilrevision Josenberg von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 12. Dezember 2017, genehmigt mit Verfügung Nr. 0200/18 vom 15. Februar 2018</p>	<p>Mitte:</p> <p>Beantragte neue BZO</p> <p>rot = Änderungen aufgrund IVHB, MAG, Siedlungsökologie und Klima-Vorgaben sowie einzelne redaktionelle Anpassungen</p>	<p>Rechts:</p> <p><i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i></p> <p><i>IVHB: Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe</i></p> <p><i>MAG: Mehrwertausgleichsgesetz</i></p>

Auftraggeber

Gemeinde Wald

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
 Peter von Känel, Anita Suter

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Die Gemeinde Wald ZH erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).

Es ist klarzustellen, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Die BZO muss auf die aktuelle PBG-Fassung Bezug nehmen, welche die IVHB-Begriffe beinhaltet.
Die Formulierung entspricht der Vorgabe des ARE/Rechtsdienstes für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben vom 18.1.2021

I ZONENEINTEILUNG

Art. 1 Zoneneinteilung

Kommunale Nutzungszonen und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, wird in die folgenden Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt:

Bauzonen	Abkürzung	ES
a) Kernzonen - Kernzone I (Ortskern Wald) - Kernzone II (Ortskerne Laupen, Oberlaupen, Heferen und Blattenbach) - Kernzone KW (Ried, Raad, Hirschwil, Hübli-Aa, Güntisberg, Hueb - Unterhueb, Büel)	K I K II KW	III III III
b) Quartiererhaltungszonen - Felsenkellerstrasse - Unterer Hömel	QEZ	II
c) Wohnzonen - Wohnzone - Wohnzone - Wohnzone - Wohnzone - Wohnzone	W 1.1 W 1.4 W 1.8 W 2.4 W 2.8	II II II II II

I ZONENEINTEILUNG

Art. 1 Zoneneinteilung

Kommunale Nutzungszonen und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, wird in die folgenden Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt:

Bauzonen	Abkürzung	ES
a) Kernzonen - Kernzone I (Ortskerne Wald und Heferen) - Kernzone II (Ortskerne Laupen, Oberlaupen und Blattenbach) - Kernzone KW (Ried, Raad, Hirschwil, Hübli-Aa, Güntisberg, Hueb - Unterhueb, Büel)	K I K II KW	III III III
b) Quartiererhaltungszonen - Felsenkellerstrasse - Unterer Hömel	QEZ	II
c) Wohnzonen - Wohnzone - Wohnzone - Wohnzone - Wohnzone - Wohnzone	W 1.1 W 1.4 W 1.8 W 2.4 W 2.8	II II II II II

Im Bereich Heferen wird neu im Sinne des ISOS eine K1 festgelegt
Gemäss Teilrevision Weiler

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

d) Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 2.0 WG 2.6 WG 2.8	III III III	d) Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 2.0 WG 2.6 WG 2.8	III III III
e) Industrie- und Gewerbebezonen - Industrie- und Gewerbezone - Industrie- und Gewerbezone	IG 5.5 IG 7.0	III IV*	e) Industrie- und Gewerbebezonen - Industrie- und Gewerbezone - Industrie- und Gewerbezone	IG 5.5 IG 7.0	III IV*
f) Zone für öffentliche Bauten (ES-Zuteilung siehe Zonenplan)	OeB	II+III	f) Zone für öffentliche Bauten (ES-Zuteilung siehe Zonenplan)	OeB	II+III
Erholungszone	E	III	Erholungszone	E	III
Kommunale Freihaltezone	F	-	Kommunale Freihaltezone	F	-
Reservezone	R	-	Reservezone	R	-

* Im speziell bezeichneten Bereich gilt ES III

* Im speziell bezeichneten Bereich gilt ES III

Art. 2 Massgebende Pläne

Zonenplan und Ergänzungspläne

Massgebende Pläne:

- a. Zonenplan im Massstab 1:5000
- b. Kernzonenpläne Wald, Ried, Raad, Hirschwil, Hübli-Aa, Güntisberg, Hueb – Unterhueb und Büel im Massstab 1:1000
- c. Ergänzungspläne im Massstab 1:500 und 1:1000, Nr. 1 bis 29 (Waldabstands- und Gewässerabstandslinien)
- d. Quartiererhaltungszonenplan Felsenkellerstrasse und Unterer Hömel 1:1000
- e. für die Festlegung der Autoabstellplätze der Plan 1:10'000, «Reduktionsgebiet Autoabstellplätze»

Abgrenzung

Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen, die Perimeter von rechtsgültigen Gestaltungsplänen sowie der genaue Verlauf der Waldgrenzen, Waldabstandslinien und Gewässerabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.

Art. 2 Massgebende Pläne

Zonenplan und Ergänzungspläne

Massgebende Pläne:

- a. Zonenplan im Massstab 1:5000
- b. Kernzonenpläne Wald, **Heferen**, Ried, Raad, Hirschwil, Hübli-Aa, Güntisberg, Hueb – Unterhueb und Büel im Massstab 1:1000
- c. Ergänzungspläne im Massstab 1:500 und 1:1000, Nr. 1 bis **23** (Waldabstands- und Gewässerabstandslinien)
- d. Quartiererhaltungszonenplan Felsenkellerstrasse und Unterer Hömel **im Massstab** 1:1000
- e. für die Festlegung der Autoabstellplätze der Plan 1:10'000, «Reduktionsgebiet Autoabstellplätze»

Abgrenzung

Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen, die Perimeter von rechtsgültigen Gestaltungsplänen sowie der genaue Verlauf der Waldgrenzen, Waldabstandslinien und Gewässerabstandslinien sind **im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)** definiert.

Im Bereich Heferen wird neu im Sinne des ISOS eine K1 und dementsprechend ein neuer Kernzonenplan festgelegt

Die Waldabstandslinien wurden erneuert und mit der Waldabstandslinie Schützenstrasse ergänzt. Die Nummern laufen daher neu von 1 bis 23.

Der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) ist ein Informationssystem über gesetzliche Grundlagen und behördliche Erlasse, die auf ein Grundstück wirken. Er ergänzt das Grundbuch, das die privatrechtlichen Einschränkungen enthält.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

II ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 3 Verdichtung

Kommunale Nutzungszonen und Empfindlichkeitsstufen

Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei neuen Bauten gemäss Art. 32.5, 37.1, 39.1, 47.1 oder 56

mindestens 80 % der maximal zulässigen Baumasse auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese 80 % der zulässigen Baumasse auch nach der Erstellung der bewilligten neuen Bauten jederzeit erreicht werden können.

Art. 4 Ausschluss von Freileitungen

Erdverlegte Erschliessungsanlagen

In den Kernzonen und den Wohnzonen mit besonderem Eingliederungsbedürfnis und bei Arealüberbauungen sind neue leitungsgebundene Erschliessungsanlagen wie Strom, Telefon, TV etc. erdverlegt auszuführen.

Art. 5 Messweise Gebäudehöhe bei Verkehrsbaulinien

Baulinienabstände nicht massgebend

Die Messweise der Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien wird in allen Zonen ausgeschlossen.

II ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 3 Verdichtung

Mindestdichte

Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei neuen Bauten gemäss **Art. 38 Abs. 1 (Neubauten in Wohnzonen und WG-Zonen) und Art. 46 Abs. 1 (Neubauten in Industrie- und Gewerbezon)** mindestens 80 % der maximal zulässigen Baumasse auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese 80 % der zulässigen Baumasse auch nach der Erstellung der bewilligten neuen Bauten jederzeit erreicht werden können.

Art. 4 Ausschluss von Freileitungen

Erdverlegte Erschliessungsanlagen

In den Kernzonen und den Wohnzonen mit besonderem Eingliederungsbedürfnis und bei Arealüberbauungen sind neue leitungsgebundene Erschliessungsanlagen wie Strom, Telefon, TV etc. erdverlegt auszuführen.

Art. 5 Messweise **Fassadenhöhe bei Verkehrsbaulinien**

Baulinienabstände nicht massgebend

Die Messweise der **Fassadenhöhe** aufgrund der Verkehrsbaulinien wird in allen Zonen ausgeschlossen.

Korrektur

Korrektur der Verweise

Bei Kernzonen wird auf die Mindestdichte 80 % verzichtet, weil hier im Sinne des ISOS der Einordnung das höhere Gewicht beigemessen werden soll. Bei Gestaltungsplanpflichtgebieten erübrigt sich die Mindestdichte, da hier sowieso eine «verdichtete» Bauweise verlangt wird.

IVHB

IVHB

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 6 Abstand gegenüber Strassen und Wegen

Reduzierter Abstand für unterirdische Gebäude

Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile ausserhalb der Kernzonen gilt ein Abstand von 2.5 m gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen, Plätzen sowie öffentlichen Wegen.

Art. 7 Aussenantennen

Ausschluss von Aussenantennen

In den Kernzonen und den Wohnzonen mit besonderem Eingliederungsbedürfnis ist die Erstellung von Aussenantennen für die Radio- und Fernsehprogramme untersagt, für die ein Anschluss an die bestehende Gemeinschaftsantennenanlage besteht.

Art. 8 Mobilfunkantennen

¹ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone sowie in der Zone für öffentliche Bauten können überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung erstellt werden.

² Als solche visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Industrie- oder Gewerbezone
2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten mit ES III
3. Priorität: Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung
4. Priorität: Kernzonen

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

³ Die Betreiber erbringen für als solche visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

Art. 6 Abstand gegenüber Strassen und Wegen

Reduzierter Abstand für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ausserhalb der Kernzonen gilt ein Abstand von 2.5 m gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen, Plätzen sowie öffentlichen Wegen.

Art. 7 Aussenantennen

Ausschluss von Aussenantennen

In den Kernzonen und den Wohnzonen mit besonderem Eingliederungsbedürfnis ist die Erstellung von Aussenantennen für die Radio- und Fernsehprogramme untersagt, für die ein Anschluss an die bestehende Gemeinschaftsantennenanlage besteht.

Art. 8 Mobilfunkantennen

¹ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone sowie in der Zone für öffentliche Bauten können überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung erstellt werden.

² Als solche visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Industrie- oder Gewerbezone
2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten mit ES III
3. Priorität: Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung
4. Priorität: Kernzonen

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

³ Die Betreiber erbringen für als solche visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

IVHB

IVHB

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 9 Besondere Gebäude

Abstände

Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG gelten die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften. Solche Gebäude dürfen ohne nachbarliche Zustimmung an die nachbarliche Grenze gestellt werden, wenn sie an ein bestehendes, nachbarliches Gebäude angebaut werden. Sie werden bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht miteingerechnet.

Art. 14 Zweiradabstellplätze, Kinderwagen

Anordnung und Zahl

¹ Bei allen Gebäuden, wo aufgrund der Nutzung mit einem regelmässigen Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen und/oder Kinderwagen zu rechnen ist, sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen bereitzustellen.

² Es sind mindestens doppelt so viele gedeckte Zweiradabstellplätze vorzusehen wie Autoabstellplätze (Normbedarf gemäss Art. 15).

Art. 9 Klein- und Anbauten

Abstände

Für **Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV** gelten die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften. Solche Gebäude dürfen ohne nachbarliche Zustimmung an die nachbarliche Grenze gestellt werden, wenn sie an ein bestehendes, nachbarliches Gebäude angebaut werden. Sie werden bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht miteingerechnet.

Art. 10 Zweiradabstellplätze, Kinderwagen

Anordnung und Zahl

¹ Bei allen Gebäuden, wo aufgrund der Nutzung mit einem regelmässigen Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen und/oder Kinderwagen zu rechnen ist, sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen bereitzustellen.

² Es sind mindestens doppelt so viele gedeckte Zweiradabstellplätze vorzusehen wie Autoabstellplätze (Normbedarf gemäss Art. 11).

IVHB

ABV: Allgemeine Bauverordnung

IVHB, neu gilt in der Fläche eine Begrenzung auf 50 m²

Die bisherigen Art. 10 Terraingestaltung, Art. 11. Begrünung, Art.12 Spiel-, Garten- und Ruheflächen sowie Art. 13 Abfallbeseitigung und Kompostierung werden ins neue Kapitel Siedlungsökologie und Umgebung verschoben und daher hier nicht mehr aufgeführt.

Die Regelung und Anzahl haben sich bewährt.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
------------------------	---------------------	---

Art. 15 Autoabstellplätze

Normbedarf

¹ Der Normbedarf für Personenwagen-Abstellplätze (P) wird ohne Berücksichtigung der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr berechnet.
 Er richtet sich nach nachfolgender Tabelle, wobei die Bruchteile unter der Hälfte abgerundet werden.

Wohnen	Bewohner und Besucher	
pro Einfamilienhaus	2 P (z.B. Garage und Vorplatz)	
pro Wohnung bis 2 ½ Zimmer	1 P	} davon für Besucher 1 P/5 Wohnungen
pro Wohnung über 2 ½ Zimmer	1.5 P	

Art. 11 Autoabstellplätze

Normbedarf

¹ Der Normbedarf für Personenwagen-Abstellplätze (P) wird ohne Berücksichtigung der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr berechnet.
 Er richtet sich nach nachfolgender Tabelle, wobei die Bruchteile unter der Hälfte abgerundet werden.

Wohnen	Bewohner und Besucher	
pro Einfamilienhaus	2 P (z.B. Garage und Vorplatz)	
pro Wohnung bis 2 ½ Zimmer	1 P	} zusätzlich je 5 Wohnungen 1 Besucherparkplatz
pro Wohnung über 2 ½ Zimmer	1.5 P	

*Die Bestimmung betreffend der Anzahl Parkplätze für Besucher bei Wohnungen wird unmissverständlich formuliert.
 Dementsprechend sind bei MFH mit weniger als 5 Wohnungen keine Besucherparkplätze erforderlich. Ab 5-9 Wohnungen 1 Besucher-PP, ab 10 Wohnungen 2 Besucher-Parkplätze etc.*

Dienstleistungen	Beschäftigte	Kunden, Besucher	Dienstleistungen	Beschäftigte	Kunden, Besucher
publikumsintensiv (z.B. Schalterbetrieb)	1 P/80 m ² GNF jedoch min. 1 P/2 Arbeitsplätze	1 P/50 m ² GNF	publikumsintensiv (z.B. Schalterbetrieb)	1 P/80 m ² GNF jedoch min. 1 P/2 Arbeitsplätze	1 P/50 m ² GNF
publikumsorientiert (z.B. Praxis)		1 P/100 m ² GNF	publikumsorientiert (z.B. Praxis)		1 P/100 m ² GNF
nicht publikumsorientiert (z.B. reine Büros, Kleingewerbe)		1 P/300 m ² GNF	nicht publikumsorientiert (z.B. reine Büros, Kleingewerbe)		1 P/300 m ² GNF
Verkaufsgeschäfte Lebensmittel und Nichtlebensmittel	1 P/2 Arbeitsplätze	1 P/50 m ² GNF	Verkaufsgeschäfte Lebensmittel und Nichtlebensmittel	1 P/2 Arbeitsplätze	1 P/50 m ² GNF
Restaurants	1 P/2 Arbeitsplätze	1 P/4 Sitzplätze	Restaurants	1 P/2 Arbeitsplätze	1 P/4 Sitzplätze
Andere Nutzungsarten	Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen setzt der Gemeinderat die nötige Anzahl Abstellplätze im Rahmen der Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (SN 640 281) im Einzelfall fest.		Andere Nutzungsarten	Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen setzt der Gemeinderat die nötige Anzahl Abstellplätze im Rahmen der Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (SN 40 281) im Einzelfall fest.	

GNF = Die dem Wohnen und Arbeiten dienende Gesamtnutzfläche ohne Aussenwände in Dach-, Voll- und Untergeschossen.

GNF = Die dem Wohnen und Arbeiten dienende Gesamtnutzfläche ohne Aussenwände in Dach-, Voll- und Untergeschossen.

Gültige Fassung

Reduktion öffentlicher Verkehr

² In Gebieten mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel kann der Baupflichtige die Anzahl Parkplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden gegenüber dem Normbedarf auf 70 % herabsetzen. Massgebend ist der Plan «Reduktionsgebiet Autoabstellplätze».

Besondere Verhältnisse

³ Sind aufgrund von besonderen Gegebenheiten im konkreten Einzelfall mehr Motorfahrzeuge zu erwarten oder kann schlüssig nachgewiesen werden, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind, so können Abweichungen gegenüber der Berechnungsweise von Abs. 1 und 2 bewilligt werden.

Mobilitätskonzept

⁴ Im Sinne von § 242 Abs. 2 PBG kann bei grösseren Überbauungen im Einzelfall von der Verpflichtung, den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise abgesehen werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze gemäss Normbedarf planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzeptes zu realisieren. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Neue Fassung

Reduktion aufgrund der ÖV-Güteklasse

² In Gebieten mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel kann der Baupflichtige die Anzahl Parkplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden gegenüber dem Normbedarf auf 70 % herabsetzen. Massgebend ist der Plan «Reduktionsgebiet Autoabstellplätze».

Besondere Verhältnisse

³ Sind aufgrund von besonderen Gegebenheiten im konkreten Einzelfall mehr Motorfahrzeuge zu erwarten oder kann schlüssig nachgewiesen werden, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind, so können Abweichungen gegenüber der Berechnungsweise von Abs. 1 und 2 bewilligt werden.

Mobilitätskonzept

⁴ Im Sinne von § 242 Abs. 2 PBG kann bei grösseren Überbauungen im Einzelfall von der Verpflichtung, den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise abgesehen werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze gemäss Normbedarf planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzeptes zu realisieren. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Klärung der Formulierung

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Obere Begrenzung

⁵ Die Zahl der zulässigen Autoabstellplätze für Bewohner, Beschäftigte, Kunden und Besucher darf im Reduktionsgebiet gemäss Abs. 2 maximal 100 % des Normbedarfs betragen, im übrigen Gebiet maximal 120 %. Davon ausgenommen sind zusätzliche Parkplätze, die aufgrund der Parkraumplanung der Gemeinde erstellt werden sollen.

In den Kernzonen I und II sowie den Quartiererhaltungszonen kann die Erstellung von oberirdischen Garagen oder die Herrichtung von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück verweigert werden, wenn Interessen des Ortsbildschutzes oder des Verkehrs dies erfordern.

Gestaltung

⁶ Abstellplätze und Garagen haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
Pro fünf Plätze ist nach Möglichkeit ein Baum zu pflanzen.

Art. 16 -

Art. 17 Ersatzabgaben

Voraussetzung

¹ Kann oder darf ein Baupflichtiger die erforderlichen Autoabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon nicht erstellen und kann er sich auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so hat er der Gemeinde vor Baubeginn eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf dauernd und allein verfügbare Abstellplätze.

Obere Begrenzung

⁵ Die Zahl der zulässigen Autoabstellplätze für Bewohner, Beschäftigte, Kunden und Besucher darf im Reduktionsgebiet gemäss Abs. 2 maximal 100 % des Normbedarfs betragen, im übrigen Gebiet maximal 120 %. Davon ausgenommen sind zusätzliche Parkplätze, die aufgrund der Parkraumplanung der Gemeinde erstellt werden sollen.

In den Kernzonen I und II sowie den Quartiererhaltungszonen kann die Erstellung von oberirdischen Garagen oder die Herrichtung von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück verweigert werden, wenn Interessen des Ortsbildschutzes oder des Verkehrs dies erfordern.

Gestaltung

⁶ Abstellplätze und Garagen haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
Pro fünf Plätze ist nach Möglichkeit ein Baum zu pflanzen.

Art. 12 Ersatzabgaben

Voraussetzung

¹ Kann oder darf ein Baupflichtiger die erforderlichen Autoabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon nicht erstellen und kann er sich auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so hat er der Gemeinde vor Baubeginn eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf dauernd und allein verfügbare Abstellplätze.

Art. 16 wurde in einer früheren Revision nicht genehmigt. Mit der Umnummerierung wird kein «leerer» Artikel mehr aufgeführt.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Höhe

² Die Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat erhoben.

Höhe der Ersatzabgabe: Fr. 7000.- pro Parkplatz

Sofern ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 15.4 vorgelegt und eingehalten wird, muss keine Ersatzabgabe entrichtet werden.

Rückerstattung

³ Kann sich der Abgabepflichtige später die Pflichtparkplätze in einer den massgebenden Bauvorschriften entsprechenden Art vollzählig oder teilweise sichern, so kann er die Rückerstattung der seinerzeit geleisteten Ersatzabgabe im Verhältnis der ihm zur Verfügung stehenden Parkplätze verlangen. Dieser Anspruch erlischt zehn Jahre nach rechtskräftiger Festsetzung der Ersatzabgabe. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht.

Art. 18 Parkraumplanung

Parkraumplan

¹ Dem Gemeinderat obliegt die Festsetzung und die Nachführung eines Parkraumplanes. Dieser Plan gibt Auskunft über die Lage und Grösse der bestehenden und geplanten öffentlichen Parkierungsanlagen.

Parkraumfonds

² Die Ersatzabgaben gemäss Art. 17 werden in den Parkraumfonds gelegt. Der Gemeinderat entscheidet über die konkrete Verwendung der Fondsmittel im Rahmen der ihm nach dem Planungs- und Baugesetz und der Gemeindeordnung zustehenden Kompetenzen, gestützt auf den Parkraumplan.

Art. 19 Öffentlicher Grund

Inanspruchnahme öffentlichen Grundes

Die Inanspruchnahme des öffentlichen kommunalen Grundes gemäss § 231 PBG zu privaten Zwecken richtet sich nach den Grundsätzen der kantonalen Sondergebrauchsverordnung.

Höhe

² Die Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat erhoben.

Höhe der Ersatzabgabe: Fr. 7000.- pro Parkplatz

Sofern ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 11.4 vorgelegt und eingehalten wird, muss keine Ersatzabgabe entrichtet werden.

Rückerstattung

³ Kann sich der Abgabepflichtige später die Pflichtparkplätze in einer den massgebenden Bauvorschriften entsprechenden Art vollzählig oder teilweise sichern, so kann er die Rückerstattung der seinerzeit geleisteten Ersatzabgabe im Verhältnis der ihm zur Verfügung stehenden Parkplätze verlangen. Dieser Anspruch erlischt zehn Jahre nach rechtskräftiger Festsetzung der Ersatzabgabe. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht.

Art. 13 Parkraumplanung

Parkraumplan

¹ Dem Gemeinderat obliegt die Festsetzung und die Nachführung eines Parkraumplanes. Dieser Plan gibt Auskunft über die Lage und Grösse der bestehenden und geplanten öffentlichen Parkierungsanlagen.

Parkraumfonds

² Die Ersatzabgaben gemäss Art. 12 werden in den Parkraumfonds gelegt. Der Gemeinderat entscheidet über die konkrete Verwendung der Fondsmittel im Rahmen der ihm nach dem Planungs- und Baugesetz und der Gemeindeordnung zustehenden Kompetenzen, gestützt auf den Parkraumplan.

Art. 14 Öffentlicher Grund

Inanspruchnahme öffentlichen Grundes

Die Inanspruchnahme des öffentlichen kommunalen Grundes gemäss § 231 PBG zu privaten Zwecken richtet sich nach den Grundsätzen der kantonalen Sondergebrauchsverordnung.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

III ZONENORDNUNG

A Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen I, II und KW

Art. 20 Einordnung

Einordnungsanforderungen

¹ In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbau-liche 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, Materi- alien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.

Für die Beurteilung ortsbaulich bedeutender Bauvorhaben kann ein Gutachter oder ein Fachgremium beigezogen werden.

Besonders gute Projekte

² Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abwei- chungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus. Die Kosten für das Gutachten gehen zulasten der Bauherrschaft.

Art. 21 Unterschutzstellungen

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kern- zonenvorschriften vor.

III ZONENORDNUNG

A Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen I, II und KW

Art. 15 Einordnung

Einordnungsanforderungen

¹ In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbau-liche 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, Materi- alien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.

Für die Beurteilung ortsbaulich bedeutender Bauvorhaben kann ein Gutachter oder ein Fachgremium beigezogen werden.

Besonders gute Projekte

² Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abwei- chungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus. Die Kosten für das Gutachten gehen zulasten der Bauherrschaft.

Art. 16 Unterschutzstellungen

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kern- zonenvorschriften vor.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 22 Abstände

Strassenabstand

¹ Soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen, ist für Neubauten, die keinen Altbau ersetzen, das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Vorbauten

² Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge, Balkone u. dgl. dürfen bis maximal 2.0 m über die Strassenparzellengrenze hinausragen, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet und die für den jeweiligen Strassentyp notwendige lichte Höhe eingehalten ist.

Art. 23 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden

Keine Abstandsverschärfung

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Art. 24 Fassadengestaltung

Abstimmung auf Strassen- und Ortsbild

¹ Es sind Materialien und Farben zu verwenden, welche dem Charakter der Bauten sowie dem Strassen- und Ortsbild entsprechen.

² Die Fenster, Türen, Balkone, Treppen und weitere Fassadenelemente sind in Form, Anzahl und Anordnung auf die äussere Gestalt des Hauses und die Nachbarfassaden abzustimmen. Die Fenster haben mit Ausnahme von Gewerbebauten hochrechteckige Form aufzuweisen. Fensterbänder sind zulässig, wenn sie sich in Form, Dimension, Gestaltung und Materialisierung gut in den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.

Art. 17 Abstände

Strassenabstand

¹ Soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen, ist für Neubauten, die keinen Altbau ersetzen, das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Vorbauten

² Einzelne oberirdische **vorspringende Gebäudeteile**, Balkone u. dgl. dürfen bis maximal 2.0 m über die Strassenparzellengrenze hinausragen, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet und die für den jeweiligen Strassentyp notwendige lichte Höhe **und das erforderliche Lichtraumprofil** eingehalten **sind**.

Art. 18 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden

Keine Abstandsverschärfung

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Art. 19 Fassadengestaltung

Abstimmung auf Strassen- und Ortsbild

¹ Es sind Materialien und Farben zu verwenden, welche dem Charakter der Bauten sowie dem Strassen- und Ortsbild entsprechen.

² Die Fenster, Türen, Balkone, Treppen und weitere Fassadenelemente sind in Form, Anzahl und Anordnung auf die äussere Gestalt des Hauses und die Nachbarfassaden abzustimmen. Die Fenster haben mit Ausnahme von Gewerbebauten hochrechteckige Form aufzuweisen. Fensterbänder sind zulässig, wenn sie sich in Form, Dimension, Gestaltung und Materialisierung gut in den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.

IVHB

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 25 Dachgestaltung

Dachformen

¹ In der Regel sind die Dächer von Hauptbauten als allseitig vorspringende Satteldächer, Walmdächer, Dachzinnen oder Mansardendächer auszubilden. An geeigneten Standorten – sowie für besondere Gebäude und untergeordnete Anbauten – sind auch andere Dachformen zulässig.

Dachneigung und Firstrichtung sind auf das vorherrschende Grundmuster abzustimmen.

In der Kernzone II sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 43° alter Teilung zulässig; hievon ausgenommen sind Flarzhäuser, bei denen die bestehende Dachform und -neigung zu übernehmen ist.

Dachmaterial

² Die Sattel- und Walmdächer sind in der Regel mit Tonziegeln einzudecken, deren Art und Farbe mit dem Charakter der Baute sowie den umgebenden Dächern harmonisieren soll.

In der Kernzone II sind andere Dachmaterialien zulässig, sofern deren Struktur, Art und Farbe derjenigen von Tonziegeln entspricht. Für Mansardendächer und andere Dachformen sowie für besondere Gebäude sind andere, dem jeweiligen Baucharakter entsprechende Materialien zulässig.

Dachaufbauten

³ Dachgeschosse sind in der Regel giebelseitig zu belichten. Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig, wenn sie sich in ihrer Anzahl, ihrer Form, Dimension, Gestaltung und Materialisierung gut in den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. Sie sind als Giebellukarnen, Schleppegauben oder Ochsenaugen auszubilden. Darüber hinaus sind Quergiebel zugelassen. Die Gesamtbreite ist frei. Im zweiten Dachgeschoss sind keine Dachaufbauten zulässig.

Art. 20 Dachgestaltung

Dachformen

¹ In der Regel sind die Dächer von **Hauptgebäuden** als allseitig vorspringende Satteldächer, Walmdächer, Dachzinnen oder Mansardendächer auszubilden. An geeigneten Standorten – sowie für **Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV** und untergeordnete **Teile des Gebäudes** – sind auch andere Dachformen zulässig.

Dachneigung und Firstrichtung sind auf das vorherrschende Grundmuster abzustimmen.

In der Kernzone II sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30 und 43° alter Teilung zulässig; hievon ausgenommen sind Flarzhäuser, bei denen die bestehende Dachform und -neigung zu übernehmen ist.

Dachmaterial

² Die Sattel- und Walmdächer sind in der Regel mit Tonziegeln einzudecken, deren Art und Farbe mit dem Charakter der Baute sowie den umgebenden Dächern harmonisieren soll.

In der Kernzone II sind andere Dachmaterialien zulässig, sofern deren Struktur, Art und Farbe derjenigen von Tonziegeln entspricht. Für Mansardendächer und andere Dachformen sowie für **Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV** sind andere, dem jeweiligen Baucharakter entsprechende Materialien zulässig.

Dachaufbauten

³ Dachgeschosse sind in der Regel giebelseitig zu belichten. Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig, wenn sie sich in ihrer Anzahl, ihrer Form, Dimension, Gestaltung und Materialisierung gut in den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. Sie sind als Giebellukarnen, Schleppegauben oder Ochsenaugen auszubilden. Darüber hinaus sind Quergiebel zugelassen. Im zweiten Dachgeschoss sind keine Dachaufbauten zulässig.

IVHB

IVHB

Die Formulierung wird geklärt. Auf den Zusatz «Die Gesamtbreite ist frei» wird verzichtet. Bereits jetzt können Dachaufbauten nur bis zu einer Breite von 1/3 gemäss PBG zugelassen werden. Ohne den Zusatz ist gemäss PBG neu 1/2 zulässig, was im Sinne der Bedürfnisse nach Licht etc. als angemessen beurteilt wird.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Dachflächenfenster

⁴ Einzelne Dachflächenfenster sind für die Belichtung und Belüftung bis zu einer Grösse von maximal 0.35 m² (Glasfläche) zugelassen.

Dachflächen-Lichtbänder

⁵ Dachflächen-Lichtbänder sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.

Dacheinschnitte

⁶ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Energiegewinnungsanlagen

⁷ Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, sofern sie sorgfältig in die Struktur des Gebäudes und des Daches integriert sind und die gestalterischen Voraussetzungen von § 238 Abs. 2 PBG erfüllen.

Art. 26 Anlagen, Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung

Gute Gesamtwirkung

Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Dachflächenfenster

⁴ Einzelne Dachflächenfenster sind für die Belichtung und Belüftung bis zu einer Grösse von maximal 0.35 m² (Glasfläche) zugelassen.

Dachflächen-Lichtbänder

⁵ Dachflächen-Lichtbänder sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.

Dacheinschnitte

⁶ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Energiegewinnungsanlagen

⁷ Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.

⁸ Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Indachanlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne Dachflächenfenster abweichend von Art. 20 Abs. 4 in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

Art. 21 Anlagen, Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung

Gute Gesamtwirkung

Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Die Anforderungen an Solaranlagen sind weitgehend bundesrechtlich bzw. kantonalrechtlich geregelt.

Anreiz für Indachanlagen.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 27 Beurteilungsgrundlagen für Baubewilligungen

Analyse und Modell

¹ Bei bedeutenden Bauvorhaben ist mit den Baugesuchsunterlagen eine plausible ortsbauliche Analyse einzureichen.

² Aus der Analyse muss die Begründung der guten Einordnung der geplanten Bauten in die Siedlungsstruktur hervorgehen. Wenn es für die Beurteilung notwendig ist, kann der Gemeinderat ein Modell 1:500 oder andere geeignete Visualisierungen verlangen.

³ Für die Beurteilung ist zudem ein Farbkonzept vorzulegen (Fassade, Fenster etc.), welches auch die farbliche Abstimmung in Bezug auf die umliegenden Bauten umfasst.

⁴ Sämtliche Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft.

Art. 28 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Änderungen

Baurechtliche Bewilligung

¹ Gemäss § 309 PBG ist unter anderem für den Abbruch von Gebäuden oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke eine baurechtliche Bewilligung notwendig. Als bauliche Veränderung gelten auch Fassadenrenovierungen und Farbänderungen.

² Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus bewilligt und finanziell gesichert ist.

Art. 22 Beurteilungsgrundlagen für Baubewilligungen

Analyse und Modell

¹ Bei bedeutenden Bauvorhaben ist mit den Baugesuchsunterlagen eine plausible ortsbauliche Analyse einzureichen.

² Aus der Analyse muss die Begründung der guten Einordnung der geplanten Bauten in die Siedlungsstruktur hervorgehen. Wenn es für die Beurteilung notwendig ist, kann der Gemeinderat ein Modell 1:500 oder andere geeignete Visualisierungen verlangen.

³ Für die Beurteilung ist zudem ein Farbkonzept vorzulegen (Fassade, Fenster etc.), welches auch die farbliche Abstimmung in Bezug auf die umliegenden Bauten umfasst.

⁴ Sämtliche Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft.

Art. 23 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Änderungen

Baurechtliche Bewilligung

¹ Gemäss § 309 PBG ist unter anderem für den Abbruch von Gebäuden oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke eine baurechtliche Bewilligung notwendig. Als bauliche Veränderung gelten auch Fassadenrenovierungen und Farbänderungen.

² Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus bewilligt und finanziell gesichert ist.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 29 Reklamen

Grundsätze

¹ Reklamen und Beschriftungen sollen zurückhaltend wirken und sich bezüglich Grösse, Farbe sowie Materialien in das Strassenbild und in das Bild der Hausfassade einfügen. Besondere Rücksicht im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG ist im Einflussbereich von Bauten mit geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung geboten, sowie dort, wo der öffentliche Grund beansprucht wird.

Inhalt

² Es sind nur Eigenreklamen zugelassen. Als Eigenreklamen gelten Reklamen und Beschriftungen, die auf Geschäftsbranche, Firmenname und Geschäftsinhaber hinweisen.

Häufung von Reklamen

³ Auch wenn eine einzelne Reklame für sich alle Bedingungen erfüllt, kann der Gemeinderat die Bewilligung verweigern, wenn eine Häufung von Reklamen entstehen würde, die die Grundsätze von Abs. 1 verletzt.

Grösse

⁴ Reklamen an Fassaden oder freistehende Anlagen, die Reklamen bis zu vier Geschäften enthalten, dürfen eine Fläche von max. 1.6 m² aufweisen. Bei Reklameanlagen für mehr als vier Geschäfte ist eine angemessene Erhöhung zulässig. Abweichende Grössen sind mit Rücksicht auf die jeweilige Fassadenfläche nach unten und oben möglich. Bei Wandschriften wird am Schriftrand gemessen, bei Reklametafeln die Tafelgrösse einschliesslich allfälliger Rahmen.

Vorsprünge

⁵ Quer zur Fassade stehende Reklamen dürfen höchstens 1.0 m von der Fassade vorspringen. Sie haben einen Abstand von wenigstens 0.5 m von der Fahrbahn und einen Höhenabstand von 2.5 m gegenüber dem Trottoir einzuhalten.

Art. 24 Reklamen

Grundsätze

¹ Reklamen und Beschriftungen sollen zurückhaltend wirken und sich bezüglich Grösse, Farbe sowie Materialien in das Strassenbild und in das Bild der Hausfassade einfügen. Besondere Rücksicht im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG ist im Einflussbereich von Bauten mit geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung geboten, sowie dort, wo der öffentliche Grund beansprucht wird.

Inhalt

² Es sind nur Eigenreklamen zugelassen. Als Eigenreklamen gelten Reklamen und Beschriftungen, die auf Geschäftsbranche, Firmenname und Geschäftsinhaber hinweisen.

Häufung von Reklamen

³ Auch wenn eine einzelne Reklame für sich alle Bedingungen erfüllt, kann der Gemeinderat die Bewilligung verweigern, wenn eine Häufung von Reklamen entstehen würde, die die Grundsätze von Abs. 1 verletzt.

Grösse

⁴ Reklamen an Fassaden oder freistehende Anlagen, die Reklamen bis zu vier Geschäften enthalten, dürfen eine Fläche von max. 1.6 m² aufweisen. Bei Reklameanlagen für mehr als vier Geschäfte ist eine angemessene Erhöhung zulässig. Abweichende Grössen sind mit Rücksicht auf die jeweilige Fassadenfläche nach unten und oben möglich. Bei Wandschriften wird am Schriftrand gemessen, bei Reklametafeln die Tafelgrösse einschliesslich allfälliger Rahmen.

Vorsprünge

⁵ Quer zur Fassade stehende Reklamen dürfen höchstens 1.0 m von der Fassade vorspringen. Sie haben einen Abstand von wenigstens 0.5 m von der Fahrbahn und einen Höhenabstand von 2.5 m gegenüber dem Trottoir einzuhalten.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Verbotene Reklamen

⁶ Nicht zulässig sind:

- reflektierende, grelle, lichtintensive, durch wechselnde Lichteffekte wirkende Reklamen
- Reklamen, die sich über mehrere Geschosse oder Gebäudebreiten erstrecken
- permanente Plakatwände
(zeitlich befristete Anlagen können bewilligt werden.)

Abweichungen

⁷ Abweichungen sind gestattet bei besonderen architektonischen Lösungen, die im öffentlichen Interesse sind.

Verbotene Reklamen

⁶ Nicht zulässig sind:

- reflektierende, grelle, lichtintensive, durch wechselnde Lichteffekte wirkende Reklamen
- Reklamen, die sich über mehrere Geschosse oder Gebäudebreiten erstrecken
- permanente Plakatwände
(zeitlich befristete Anlagen können bewilligt werden)

Abweichungen

⁷ Abweichungen sind gestattet bei besonderen architektonischen Lösungen, die im öffentlichen Interesse sind.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

B Kernzone I

Art. 30 Grundsätze

Schutz des Ortsbildes

Die Kernzone I bezweckt den Schutz des Ortsbildes von kantonal- und nationaler Bedeutung, namentlich:

- a) Die Erhaltung der einzelnen Ortsbereiche von Wald in ihrer geschichtlich geprägten baulichen Eigenständigkeit, nämlich
 - des ursprünglich bäuerlichen und heute weitgehend umstrukturierten Dorfes
 - des Industriebereiches mit Fabriken samt Wasserkraftanlagen und Arbeiterwohnhäusern sowie mit Fabrikantenwillen samt zugehörigen Parks
 - der Bahnhofstrasse mit der Fassadenstruktur und der Kleinkörnigkeit der an der Strassengrenze angegliederten Bauten
 - der typischen Baustruktur, Brunnen und der wichtigen Bäume
- b) eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingeordnete Neubauten (siehe auch Art. 20).

Art. 31 Nutzweise

Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

¹ Zulässig sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, Läden sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

² Das im Kernzonenplan Wald violett schraffierte Gebiet ist bestimmt für mässig störendes Gewerbe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Es sind, soweit nicht die Sonderbauvorschriften gemäss Art. 58 BZO zur Anwendung kommen, nur Wohnungen für den Betriebsinhaber und solche, die aus betrieblichen Gründen notwendig sind, zulässig.

³ Die Erstellung von gewerblich genutzten Fahrzeugabstellplätzen und Materialablagerungsstätten ist nur im schraffierten Gebiet gemäss Kernzonenplan Wald zulässig.

B Kernzone I

Art. 25 Grundsätze

Schutz des Ortsbildes

Die Kernzone I bezweckt den Schutz des Ortsbildes von kantonal- und nationaler Bedeutung, namentlich:

- a) Die Erhaltung der einzelnen Ortsbereiche von Wald in ihrer geschichtlich geprägten baulichen Eigenständigkeit, nämlich
 - des ursprünglich bäuerlichen und heute weitgehend umstrukturierten Dorfes
 - des Industriebereiches mit Fabriken samt Wasserkraftanlagen und Arbeiterwohnhäusern sowie mit Fabrikantenwillen samt zugehörigen Parks
 - der Bahnhofstrasse mit der Fassadenstruktur und der Kleinkörnigkeit der an der Strassengrenze angegliederten Bauten
 - der typischen Baustruktur, Brunnen und der wichtigen Bäume
- b) eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingeordnete Neubauten (siehe auch Art. 15).

Art. 26 Nutzweise

Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

¹ Zulässig sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, Läden sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

² Das im Kernzonenplan Wald violett schraffierte Gebiet ist bestimmt für mässig störendes Gewerbe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Es sind, soweit nicht die Sonderbauvorschriften gemäss Art. 57 zur Anwendung kommen, nur Wohnungen für den Betriebsinhaber und solche, die aus betrieblichen Gründen notwendig sind, zulässig.

³ Die Erstellung von gewerblich genutzten Fahrzeugabstellplätzen und Materialablagerungsstätten ist nur im schraffierten Gebiet gemäss Kernzonenplan Wald zulässig.

Gültige Fassung

Art. 32 Bauweise

Blau bezeichnete Bauten

¹ Die im Kernzonenplan Wald blau eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils und des Daches umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes liegt. Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 20 Abs. 2 BZO.

Übrige Bauten

² Alle übrigen im Kernzonenplan Wald eingetragenen Gebäude dürfen umgebaut oder unter Beibehaltung der Lage ersetzt werden.

Neubauten nach Abs. 5 in Abweichung der bisherigen Lage sind zulässig, sofern keine Firstrichtungen oder Fassadenbereiche festgelegt sind.

Fassadenbereich

³ Ist im Kernzonenplan Wald ein Fassadenbereich festgelegt, so ist die Fassade innerhalb der bezeichneten Lage anzuordnen.

Hauptfirstrichtung

⁴ Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.

Neue Fassung

Art. 27 Bauweise

Blau bezeichnete Bauten

¹ Die im Kernzonenplan Wald blau eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils und des Daches umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildes, **des Gewässer- oder Hochwasserschutzes** oder der Verkehrssicherheit liegt. Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss **Art. 15** Abs. 2 BZO.

Übrige Bauten

² Alle übrigen im Kernzonenplan Wald eingetragenen Gebäude dürfen umgebaut oder unter Beibehaltung der Lage ersetzt werden. **Geringfügige Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildes, des Gewässer- oder Hochwasserschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.** Neubauten nach Abs. 5 in Abweichung der bisherigen Lage sind zulässig, sofern keine Firstrichtungen oder Fassadenbereiche festgelegt sind.

Fassadenbereich

³ Ist im Kernzonenplan Wald ein Fassadenbereich festgelegt, so ist die Fassade innerhalb der bezeichneten Lage anzuordnen. **Abweichungen gemäss Abs. 2 können gestattet oder angeordnet werden.**

Hauptfirstrichtung

⁴ Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. **Abweichungen gemäss Abs. 2 können gestattet oder angeordnet werden.**

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Es besteht ein grundsätzlicher Widerspruch zwischen Ortsbild- und Gewässerschutz. Im Baubewilligungsverfahren können deshalb aufgrund einer Interessenabwägung weitergehende Abweichungen vom Gebäudeprofil ermöglicht werden, wenn beispielsweise der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies für den Hochwasserschutz, die Zugänglichkeit für den Unterhalt, die natürlichen Gewässerfunktionen oder die Gewässernutzung erfordert. Entsprechend wird auf die Möglichkeit für Abweichungen hingewiesen.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

Neubauten

⁵ Für Neubauten, die nicht ein bestehendes Gebäude ersetzen, gelten folgende Grundmasse:

	Normalfall	Spezialfall «Gewerbe»***
Baumassenziffer (max.)	---	---
Vollgeschosse** (max.)	2**	---
Dachgeschosse (max.)	2	---
anrechenbare Untergeschosse* (max.)	1*	---
Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	11.5 m
Firsthöhe (max.)	7.0 m	5.0 m
Gebäuelänge (max.)	35 m	---
Gebäudebreite (max.)	14 m	---
Grundabstände (min.)	3.5 m	3.5 m

* Anrechenbare Untergeschosse sind zulässig, wenn sie infolge der Topographie ohne Abgrabungen natürlich belichtet werden können. In diesem Fall kann die Gebäudehöhe auf maximal 10.5 m erhöht werden.

** Unter der Voraussetzung einer nachweislich besseren Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG ist anstelle eines anrechenbaren Untergeschosses ein drittes Vollgeschoss zulässig. Die Gebäudehöhe beträgt in diesem Fall maximal 10.5 m. Für die Beurteilung der guten Einordnung ist zusammen mit den übrigen Baubewilligungsakten ein Modell mit dem Bauvorhaben und der baulichen Umgebung einzureichen.

*** Der Spezialfall «Gewerbe» gilt im schraffierten Gebiet gemäss Kernzonenplan Wald.

Neubauten

⁵ Für Neubauten, die nicht ein bestehendes Gebäude ersetzen, gelten folgende Grundmasse:

	Ortskern Wald	Heferen	«Gewerbe» ***
Baumassenziffer (max.)	---	---	---
Vollgeschosse** (max.)	2**	2	---
Dachgeschosse (max.)	2	2	---
anrechenbare Untergeschosse* (max.)	1*	1*	---
Fassadenhöhe traufseitig (max.)	7.5 m	7.5 m	11.5 m
	Fassadenhöhe giebelseitig (max.)	Giebelseitig erhöht sich das zulässige traufseitige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um	
	7.0 m	7.0 m	5.0 m
Gebäuelänge (max.)	35 m	25 m	---
Gebäudebreite (max.)	14 m	14 m	---
Grundabstände (min.)	3.5 m	- klein 3.5 m	3.5 m
		- gross 5.5 m	

* Anrechenbare Untergeschosse sind zulässig, wenn sie infolge der Topografie ohne Abgrabungen natürlich belichtet werden können. In diesem Fall kann die traufseitige Fassadenhöhe auf maximal 10.5 m erhöht werden.

** Unter der Voraussetzung einer nachweislich besseren Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG ist anstelle eines anrechenbaren Untergeschosses ein drittes Vollgeschoss zulässig. Die traufseitige Fassadenhöhe beträgt in diesem Fall maximal 10.5 m. Für die Beurteilung der guten Einordnung ist zusammen mit den übrigen Baubewilligungsakten ein Modell mit dem Bauvorhaben und der baulichen Umgebung einzureichen.

*** Der Spezialfall «Gewerbe» gilt im schraffierten Gebiet gemäss Kernzonenplan Wald.

Aufgrund der Umzonung werden die bisherigen Bestimmungen für Neubauten in Heferen unverändert in der Grundmass-tabelle der Kl aufgeführt.

*IVHB, Gebäude können durch die geänderte Messweise rund 50 cm höher werden
IVHB Formulierung*

IVHB

IVHB

Gültige Fassung

Mehrlängenzuschlag

⁶ Bei Fassadenlängen von mehr als 15 m sind die Grundabstände um einen Fünftel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.5 m zu erhöhen; reine Gewerbebauten im schraffierten Gebiet gemäss Kernzonenplan Wald sind von dieser Regelung ausgenommen.

Art. 33 Umgebungsschutz

Baumschutz

¹ Die im Kernzonenplan Wald bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang in unmittelbarer Nähe zu ersetzen, soweit sie die ordentliche bauliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschweren.

Brunnen

² Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

Freihalteraum

³ Die im Kernzonenplan Wald bezeichneten Freihalteräume sind als begrünte Freiräume zu erhalten. Es sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

Platz- und Strassenräume

⁴ Die im Kernzonenplan bezeichneten Platz- und Strassenräume sind in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten bzw. aufzuwerten. Prägende Merkmale, wie herkömmliche Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Mauern und Einfriedungen sowie Bäume und Gärten sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Strassenräume werden daneben durch die angrenzende Bebauung geprägt und gefasst. Die Stellung, Fassadenstruktur und Höhe der Bauten ist daher von Bedeutung.

Neue Fassung

Mehrlängenzuschlag

⁶ Bei Fassadenlängen von mehr als 15 m sind die Grundabstände um einen Fünftel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.5 m zu erhöhen; reine Gewerbebauten im schraffierten Gebiet gemäss Kernzonenplan Wald sind von dieser Regelung ausgenommen.

Art. 28 Umgebungselemente

Markante Bäume

¹ Die im Kernzonenplan Wald bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang in unmittelbarer Nähe zu ersetzen, soweit sie die ordentliche bauliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschweren.

Brunnen und Elemente

² Die **in den Kernzonenplänen Wald und Heferen** bezeichneten Brunnen **sowie die weiteren Elemente (Hochkamin, Kanal, Aquädukt etc.)** sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen **und Elemente** mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

Freihalteraum

³ Die im Kernzonenplan Wald bezeichneten Freihalteräume sind als begrünte Freiräume zu erhalten. Es sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

Platz- und Strassenräume

⁴ Die **in den Kernzonenplänen Wald und Heferen** bezeichneten Platz- und Strassenräume sind in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten bzw. aufzuwerten. Prägende Merkmale, wie herkömmliche Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Mauern und Einfriedungen sowie Bäume und Gärten sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Strassenräume werden daneben durch die angrenzende Bebauung geprägt und gefasst. Die Stellung, Fassadenstruktur und Höhe der Bauten ist daher von Bedeutung.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Gemäss Kernzonenplanlegende

Ergänzungen gemäss ISOS und KOB im Kernzonenplan

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>C Kernzone II</p> <p>Art. 34 Zweck</p> <p>Erhaltung der Ortskerne</p> <p>Die Kernzone II bezweckt die Erhaltung der Ortskerne von Laupen, Oberlaupen, Heferen und Blattenbach und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung. (siehe auch Art. 20)</p> <p>Art. 35 Nutzweise</p> <p>Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe</p> <p>Zulässig sind Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Läden, Handels-, Dienstleistungs- und Landwirtschaftsbetriebe. Nicht zulässig ist die Erstellung von gewerblich genutzten Fahrzeugabstellplätzen und Materialablagerungsstätten.</p> <p>Art. 36 Bestehende Gebäude</p> <p>Umbau und Ersatz</p> <p>Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Lage, des Grundrisses, der kubischen Gestaltung sowie der wesentlichen Elemente der Fassaden und des Daches umgebaut beziehungsweise durch Neubauten gemäss Art. 37 ersetzt werden. Vorbehalten bleibt Art. 20 Abs. 2 BZO.</p>	<p>C Kernzone II</p> <p>Art. 29 Zweck</p> <p>Erhaltung der Ortskerne</p> <p>Die Kernzone II bezweckt die Erhaltung der Ortskerne von Laupen, Oberlaupen und Blattenbach und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung. (siehe auch Art. 15)</p> <p>Art. 30 Nutzweise</p> <p>Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe</p> <p>Zulässig sind Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Läden, Handels-, Dienstleistungs- und Landwirtschaftsbetriebe. Nicht zulässig ist die Erstellung von gewerblich genutzten Fahrzeugabstellplätzen und Materialablagerungsstätten.</p> <p>Art. 31 Bestehende Gebäude</p> <p>Umbau und Ersatz</p> <p>Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Lage, des Grundrisses, der kubischen Gestaltung sowie der wesentlichen Elemente der Fassaden und des Daches umgebaut beziehungsweise durch Neubauten gemäss Art. 32 ersetzt werden. Vorbehalten bleibt Art. 15 Abs. 2 BZO.</p>	<p><i>Heferen wird in die Kernzone I umgezont und daher hier nicht mehr aufgeführt.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

Art. 37 Grundmasse

Massvorschriften

¹ Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften:

	Blattenbach, Heferen, Oberlaupen	Laupen
Baummassenziffer (max.)	---	---
Vollgeschosse (max.)	2	2**
Dachgeschosse (max.)	2	2
anrechenbare Untergeschosse* (max.)	1*	1*
Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	7.5 m
Firsthöhe (max.)	7.0 m	7.0 m
Grenzabstände (min.)		
- kleiner Grundabstand	3.5 m	3.5 m
- grosser Grundabstand	5.5 m	5.5 m
Gebäuelänge (max.)	25 m	35 m
Gebäudebreite (max.)	14 m	14 m

* Anrechenbare Untergeschosse sind zulässig, wenn sie infolge der Topographie ohne Abgrabung natürlich belichtet werden können. In diesem Fall kann die Gebäudehöhe auf maximal 10,5 m erhöht werden.

** Unter der Voraussetzung einer nachweislich besseren Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG ist anstelle eines anrechenbaren Untergeschosses ein drittes Vollgeschoss zulässig. Die Gebäudehöhe beträgt in diesem Fall maximal 10,5 m. Für die Beurteilung der guten Einordnung ist zusammen mit den übrigen Baubewilligungsakten ein Modell mit dem Bauvorhaben und der baulichen Umgebung einzureichen.

Art. 32 Grundmasse

Massvorschriften

¹ Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften:

	Blattenbach, Oberlaupen	Laupen
Baummassenziffer (max.)	---	---
Vollgeschosse (max.)	2	2**
Dachgeschosse (max.)	2	2
anrechenbare Untergeschosse* (max.)	1*	1*
Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	7.5 m
Firsthöhe (max.)	7.0 m	7.0 m
Grenzabstände (min.)		
- kleiner Grundabstand	3.5 m	3.5 m
- grosser Grundabstand	5.5 m	5.5 m
Gebäuelänge (max.)	25 m	35 m
Gebäudebreite (max.)	14 m	14 m

* Anrechenbare Untergeschosse sind zulässig, wenn sie infolge der **Topografie** ohne Abgrabung natürlich belichtet werden können. In diesem Fall kann die **traufseitige Fassadenhöhe** auf maximal 10,5 m erhöht werden.

** Unter der Voraussetzung einer nachweislich besseren Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG ist anstelle eines anrechenbaren Untergeschosses ein drittes Vollgeschoss zulässig. Die **traufseitige Fassadenhöhe** beträgt in diesem Fall maximal 10,5 m. Für die Beurteilung der guten Einordnung ist zusammen mit den übrigen Baubewilligungsakten ein Modell mit dem Bauvorhaben und der baulichen Umgebung einzureichen.

Heferen wird neu in der KI geführt.

IVHB, Gebäude können durch die geänderte Messweise rund 50cm höher werden

IVHB

IVHB

IVHB

Gültige Fassung

Grosser Grundabstand

² Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für die stärker gegen Süden oder Westen gerichtete Gebäudelängsseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.

Mehrlängenzuschlag

³ Bei Fassadenlängen von mehr als 15 m sind die Grundabstände um einen Fünftel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.5 m zu erhöhen.

D Kernzone KW

Art. KW1 Zweck

Erhalt des Weilers

Die Kernzone KW bezweckt den Erhalt und die zeitgemässe Erneuerung der Weiler Ried, Raad, Hischwil, Hübli-Aa, Güntisberg, Hueb – Unterhueb, Büel und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine sinnvolle Nutzung bzw. Umnutzung der bestehenden Bebauung.

Art. KW2 Nutzweise

Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

¹ Zulässig sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, Hofläden, Dienstleistungs- und Landwirtschaftsbetriebe. Nicht zulässig ist die Erstellung von ungedeckten, gewerblich genutzten Fahrzeugabstellplätzen und Materialablagerungsstätten.

Neue Fassung

Grosser Grundabstand

² Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für die stärker gegen Süden oder Westen gerichtete Gebäudelängsseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.

Mehrlängenzuschlag

³ Bei Fassadenlängen von mehr als 15 m sind die Grundabstände um einen Fünftel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.5 m zu erhöhen.

D Kernzone KW

Art. 33 Zweck

Erhalt des Weilers

Die Kernzone KW bezweckt den Erhalt und die zeitgemässe Erneuerung der Weiler Ried, Raad, Hischwil, Hübli-Aa, Güntisberg, Hueb – Unterhueb, Büel und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine sinnvolle Nutzung bzw. Umnutzung der bestehenden Bebauung.

Art. 34 Nutzweise

Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

¹ Zulässig sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, Hofläden, Dienstleistungs- und Landwirtschaftsbetriebe. Nicht zulässig ist die Erstellung von ungedeckten, gewerblich genutzten Fahrzeugabstellplätzen und Materialablagerungsstätten.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Die Teilrevision Weiler wurde mit der Nummerierung KW# genehmigt. Die Nummerierung wird nun angepasst.

Hinweis: Der Regierungsrat hat am 7. März 2023 die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) erlassen. Die Verordnung wurde am 17. März 2023 im kantonalen Amtsblatt publiziert und ist am 1. Juni 2023 in Kraft getreten.

Gültige Fassung

Nutzungsbeschränkung

² Bei den bezeichneten Bauten oder Flächen besteht eine Einschränkung der Nutzweise. Es sind folgende Nutzungen zulässig:
* Ried Schulhaus: Nutzung für Schule und Sport, Ausbildung auch für Erwachsene, Erziehung, Heim, Herberge, Hort, Jugendhaus, Vereinsnutzungen sowie vergleichbare Nutzungen
* Raad: Sägerei, Schreinerei, Forstdienst, Werkhof sowie vergleichbare Nutzungen

NIS: Der Bau von Orten mit empfindlicher Nutzung gemäss Art. 3 NISV ist nicht zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen haben Bestandesgarantie.

³ Bei den mit PW bezeichneten Bauten ist durch die Nutzweise oder durch die Anlage der Grundrisse bei Umnutzung die Einhaltung der Planungswerte der ES III nachzuweisen.

Art. KW3 Bauweise

Ersatzbauten, Umbauten und Umnutzungen

¹ In den Kernzonen KW von Wald sind grundsätzlich nur Ersatzbauten, Umbauten und Umnutzungen zulässig. Neubauten sind unzulässig. Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten (Art. 41c GSchV). Änderungen bei bestehenden Bauten, welche teilweise oder gänzlich im Uferstreifen bzw. Gewässerraum liegen, sind nur nach Massgabe von § 357 PBG erlaubt (Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen). Für äussere Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten im Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist eine Einzelfallbeurteilung nötig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind.

Neue Fassung

Nutzungsbeschränkung

² Bei den bezeichneten Bauten oder Flächen besteht eine Einschränkung der Nutzweise. Es sind folgende Nutzungen zulässig:
* Ried Schulhaus: Nutzung für Schule und Sport, Ausbildung auch für Erwachsene, Erziehung, Heim, Herberge, Hort, Jugendhaus, Vereinsnutzungen sowie vergleichbare Nutzungen
* Raad: Sägerei, Schreinerei, Forstdienst, Werkhof sowie vergleichbare Nutzungen

NIS: Der Bau von Orten mit empfindlicher Nutzung gemäss Art. 3 NISV ist nicht zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen haben Bestandesgarantie.

³ Bei den mit PW bezeichneten Bauten ist durch die Nutzweise oder durch die Anlage der Grundrisse bei Umnutzung die Einhaltung der Planungswerte der ES III nachzuweisen.

Art. 35 Bauweise

Ersatzbauten, Umbauten und Umnutzungen

¹ In den Kernzonen KW von Wald sind grundsätzlich nur Ersatzbauten, Umbauten und Umnutzungen zulässig. Neubauten sind unzulässig. Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten (Art. 41c GSchV). Änderungen bei bestehenden Bauten, welche teilweise oder gänzlich im Uferstreifen bzw. Gewässerraum liegen, sind nur nach Massgabe von § 357 PBG erlaubt (Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen). Für äussere Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten im Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist eine Einzelfallbeurteilung nötig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Gültige Fassung

Blau bezeichnete Bauten

² Die in den Weilerkernzonenplänen blau eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils und des Daches umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildes, des Gewässer- oder Hochwasserschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.

Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 20 Abs. 2.

Grau bezeichnete Bauten

³ Die in den Weilerkernzonenplänen grau eingetragenen Gebäude dürfen unter weitgehender Beibehaltung der Lage, der Grundfläche und des Gebäudeprofils umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden.

Ist in den Kernzonen eine Firstrichtung eingetragen, ist die Hauptfirstrichtung in der Regel einzuhalten. Sie kann um 90° gedreht werden, wenn dies zur besseren Nutzung von Solarenergie erforderlich ist und dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes entsteht.

Weitere Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildes, des Gewässer- oder Hochwasserschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.

Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 20 Abs. 2.

Rot bezeichnete Bauten / Umnutzungsbeschränkung

⁴ Die in den Weilerkernzonenplänen rot bezeichneten Bauten (Ökonomiegebäude) dürfen zu 80 % des bestehenden Altbauvolumens für Wohn- und Arbeitszwecke umgenutzt oder innerhalb der heutigen Stellung durch einen entsprechend verkleinerten Ersatzbau ersetzt werden.

Abweichungen von der heutigen Stellung können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildes, des Gewässer- oder Hochwasserschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.

Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 20 Abs. 2.

Neue Fassung

Blau bezeichnete Bauten

² Die in den Weilerkernzonenplänen blau eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils und des Daches umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildes, des Gewässer- oder Hochwasserschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.

Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 15 Abs. 2.

Grau bezeichnete Bauten

³ Die in den Weilerkernzonenplänen grau eingetragenen Gebäude dürfen unter weitgehender Beibehaltung der Lage, der Grundfläche und des Gebäudeprofils umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden.

Ist in den Kernzonen eine Firstrichtung eingetragen, ist die Hauptfirstrichtung in der Regel einzuhalten. Sie kann um 90° gedreht werden, wenn dies zur besseren Nutzung von Solarenergie erforderlich ist und dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes entsteht.

Weitere Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildes, des Gewässer- oder Hochwasserschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.

Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 15 Abs. 2.

Rot bezeichnete Bauten / Umnutzungsbeschränkung

⁴ Die in den Weilerkernzonenplänen rot bezeichneten Bauten (Ökonomiegebäude) dürfen zu 80 % des bestehenden Altbauvolumens für Wohn- und Arbeitszwecke umgenutzt oder innerhalb der heutigen Stellung durch einen entsprechend verkleinerten Ersatzbau ersetzt werden.

Abweichungen von der heutigen Stellung können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildes, des Gewässer- oder Hochwasserschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.

Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 15 Abs. 2.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Gültige Fassung

Bei einem Ersatzbau gelten hinsichtlich Geschosszahl und Gebäudehöhe die Grundmasse der KII gemäss Art. 37.1 (Blattenbach, Heferen, Oberlaupen).

⁵ Bei Umnutzungen sind die erforderlichen Parkplätze für Bewohner gemäss Art. 15 soweit möglich in Garagen innerhalb der bestehenden Gebäudehüllen anzuordnen.

⁶ Ist in den Weilerkernzonenplänen ein Fassadenbereich festgelegt, so ist die Fassade eines Ersatzbaus innerhalb der bezeichneten Lage anzuordnen. Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist beizubehalten.

Braun bezeichnete Bauten

⁷ Die in den Weilerkernzonenplänen braun bezeichneten Gebäude haben Bestandesgarantie. Sie dürfen für Kleingewerbe umgenutzt werden. Der ersatzlose Abbruch ist zulässig, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes entsteht. Ausserhalb des Gewässerraumes ist der Ersatzbau im bestehenden Gebäudeprofil für die bisherige Nutzung oder eine kleingewerbliche Nutzung möglich.

Geringfügige Abweichungen von der heutigen Stellung können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildes, des Gewässer- oder Hochwasserschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.

Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 20 Abs. 2.

Bestehende besondere Gebäude (grün bezeichnet)

⁸ Die in den Weilerkernzonenplänen grün bezeichneten besonderen Gebäude haben Bestandesgarantie. Der ersatzlose Abbruch ist zulässig.

Neue Fassung

Bei einem Ersatzbau gelten hinsichtlich Geschosszahl und **Fassadenhöhe** die Grundmasse der KII gemäss **Art. 32 Abs. 1** (Blattenbach, Oberlaupen).

⁵ Bei Umnutzungen sind die erforderlichen Parkplätze für Bewohner gemäss **Art. 11** soweit möglich in Garagen innerhalb der bestehenden Gebäudehüllen anzuordnen.

⁶ Ist in den Weilerkernzonenplänen ein Fassadenbereich festgelegt, so ist die Fassade eines Ersatzbaus innerhalb der bezeichneten Lage anzuordnen. Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist beizubehalten.

Braun bezeichnete Bauten

⁷ Die in den Weilerkernzonenplänen braun bezeichneten Gebäude haben Bestandesgarantie. Sie dürfen für Kleingewerbe umgenutzt werden. Der ersatzlose Abbruch ist zulässig, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes entsteht. Ausserhalb des Gewässerraumes ist der Ersatzbau im bestehenden Gebäudeprofil für die bisherige Nutzung oder eine kleingewerbliche Nutzung möglich.

Geringfügige Abweichungen von der heutigen Stellung können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildes, des Gewässer- oder Hochwasserschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.

Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss **Art. 15** Abs. 2.

Bestehende **Klein- und Anbauten (grün bezeichnet)**

⁸ Die in den Weilerkernzonenplänen grün bezeichneten **Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV** haben Bestandesgarantie. Der ersatzlose Abbruch ist zulässig.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

IVHB

IVHB

IVHB

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. KW4 Umgebungsschutz

⁰ Für alle Umgebungsflächen gemäss Art. KW4.1a, 4.1b, 4.2 4.3a und 4.3b gilt:

Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten (Art. 41c GSchV). Änderungen bei bestehenden Bauten, welche teilweise oder gänzlich im Uferstreifen bzw. Gewässerraum liegt, sind nur nach Massgaben von § 357 PBG erlaubt (Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen). Für äussere Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten im Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist eine Einzelfallbeurteilung nötig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind.

Grünraum

^{2.1} Die in den Weilerkernzonenplänen bezeichneten Grünräume sind als begrünte Freiräume zu erhalten. Die Grünräume sollen einen sanften Übergang zur Landschaft offenhalten.

Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte sowie einzelne Gartenhäuser und Schöpfe bis 10 m² Grundfläche und 3 m grösste Höhe gemäss BBV II und Auslaufbereiche für Tiere, deren Ausbildung sowie landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Bauten und Anlagen innerhalb des Waldabstandes benötigen eine forstrechtliche Bewilligung.

Ein untergeordneter Abtausch von Grünraumflächen ist gestattet, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.

^{2.2} In den speziell bezeichneten Grünräumen besteht ein Bauverbot für jegliche Bauten und Anlagen.

Art. 36 Umgebungsschutz

¹ Für alle Umgebungsflächen gemäss Art. 36 Abs. 2–6 gilt:

Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten (Art. 41c GSchV). Änderungen bei bestehenden Bauten, welche teilweise oder gänzlich im Uferstreifen bzw. Gewässerraum liegt, sind nur nach Massgaben von § 357 PBG erlaubt (Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen). Für äussere Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten im Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist eine Einzelfallbeurteilung nötig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind.

Grünraum

² Die in den Weilerkernzonenplänen bezeichneten Grünräume sind als begrünte Freiräume zu erhalten. Die Grünräume sollen einen sanften Übergang zur Landschaft offenhalten.

Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte sowie einzelne Gartenhäuser und Schöpfe bis 10 m² Grundfläche und 3 m grösste Höhe gemäss BBV II und Auslaufbereiche für Tiere, deren Ausbildung sowie landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Bauten und Anlagen innerhalb des Waldabstandes benötigen eine forstrechtliche Bewilligung.

Ein untergeordneter Abtausch von Grünraumflächen ist gestattet, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.

³ In den speziell bezeichneten Grünräumen besteht ein Bauverbot für jegliche Bauten und Anlagen.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Schulanlagen

³ In den in den speziell bezeichneten Grünräumen Schulanlagen sind ergänzend zu Art. KW4.2.1 Aussenanlagen für Schulanlagen zulässig. Zulässig sind Rasenflächen für Sport und Erholung, Spielplätze mit entsprechenden Spielgeräten, Schöpfe für Material bis 10 m² Grundfläche und 3 m grösste Höhe gemäss BBV II, Anlagen zur Tierhaltung, Schulgarten, Feuerstelle sowie weitere Aussenanlagen die in Zusammenhang mit der Nutzung erforderlich sind. In den speziell bezeichneten weiteren Aussenräumen Schule sind zudem auch versiegelte Plätze für Sport und Freizeit (Pausenplatz, Unihockeyplatz, Tartanplatz, Tartanbahn etc.) sowie bedarfsweise auch Schulhausneubauten zulässig. Ein flächengleicher Abtausch zwischen Grünräumen und weiteren Aussenräumen Schulanlagen innerhalb der Anlage ist zulässig.

Weitere Aussenräume

^{4.1} In den weiteren Aussenräumen sind besondere Gebäude zulässig. Grössere versiegelte Flächen sind zu vermeiden. Vorplätze sollen chaussiert, gepflästert oder mit anderen nicht bodenversiegelten Belägen versehen werden und sich mit Gärten/Grünräumen harmonisch abwechseln. Vorbehalten bleiben gewässerschutzrechtliche Vorgaben.

^{4.2} In den speziell bezeichneten weiteren Aussenräumen Forstwirtschaft / Holzwirtschaft sind Anlagen und Installationen für die forstwirtschaftliche Nutzung und Holzverarbeitung zulässig. Die Lagerung von Holz und anderen Naturmaterialien ist zulässig.

D Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 38 Nutzweise

Wohnen, nicht störende und mässig störende Betriebe

In den Wohnzonen (W) sind nicht störende Betriebe zulässig, in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) auch mässig störende Betriebe.

Schulanlagen

⁴ In den in den speziell bezeichneten Grünräumen Schulanlagen sind ergänzend zu **Art. 36 Abs. 2** Aussenanlagen für Schulanlagen zulässig. Zulässig sind Rasenflächen für Sport und Erholung, Spielplätze mit entsprechenden Spielgeräten, Schöpfe für Material bis 10 m² Grundfläche und 3 m grösste Höhe gemäss BBV II, Anlagen zur Tierhaltung, Schulgarten, Feuerstelle sowie weitere Aussenanlagen die in Zusammenhang mit der Nutzung erforderlich sind. In den speziell bezeichneten weiteren Aussenräumen **Schulanlagen** sind zudem auch versiegelte Plätze für Sport und Freizeit (Pausenplatz, Unihockeyplatz, Tartanplatz, Tartanbahn etc.) sowie bedarfsweise auch Schulhausneubauten zulässig. Ein flächengleicher Abtausch zwischen Grünräumen und weiteren Aussenräumen Schulanlagen innerhalb der Anlage ist zulässig.

Weitere Aussenräume

⁵ In den weiteren Aussenräumen sind **Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV** zulässig. Grössere versiegelte Flächen sind zu vermeiden. Vorplätze sollen chaussiert, gepflästert oder mit anderen nicht bodenversiegelten Belägen versehen werden und sich mit Gärten/Grünräumen harmonisch abwechseln. Vorbehalten bleiben gewässerschutzrechtliche Vorgaben.

⁶ In den speziell bezeichneten weiteren Aussenräumen Forstwirtschaft / Holzwirtschaft sind Anlagen und Installationen für die forstwirtschaftliche Nutzung und Holzverarbeitung zulässig. Die Lagerung von Holz und anderen Naturmaterialien ist zulässig.

E Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 37 Nutzweise

Wohnen, nicht störende und mässig störende Betriebe

In den Wohnzonen (W) sind nicht störende Betriebe zulässig, in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) auch mässig störende Betriebe.

Korrektur

IVHB

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 39 Grundmasse

Massvorschriften

¹ Massvorschriften für neue Bauten:

	W 1.1	W 1.4	W 1.8	W 2.4	W 2.8	WG 2.0	WG 2.6	WG 2.8
Baumassenziffer (m³/m²)								
- Hauptgebäude	1.1	1.4	1.8	2.4	2.8	2.0	2.6	2.8
- Besondere Gebäude	0.2	0.2	0.2	0.3	0.3	0.2	0.3	0.3
- verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen	0.1	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Gebäudehöhen (max.) [m]								
- bei Flachdächern ohne Attikageschoss	10.5	10.5	10.5	14	17	11	15	17
- bei Schrägdach oder Attika	7.5	7.5	7.5	10.5	14	8	11.5	14
Firsthöhe (max.) [m]	5	5	5	7	7	5	7	7
Grenzabstände* (min.) [m]								
- kleiner Grundabstand	4	4	5	5	6	4	5	6
- grosser Grundabstand	9	9	10	10	12	8	10	12
- Zuschlagsfreie Fassadenlänge [m]	20	20	18	18	16	18	16	16
- Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge, höchstens 5 m							
Gebäudelänge (max.) [m]	25	25	35	40	40	40	50	50

* Die Grenzabstände gelten für Hauptgebäude und verglaste Vorbauten.

Art. 38 Grundmasse

Massvorschriften

¹ Massvorschriften für neue Bauten:

	W 1.1	W 1.4	W 1.8	W 2.4	W 2.8	WG 2.0	WG 2.6	WG 2.8
Baumassenziffer (m³/m²)								
- Hauptgebäude	1.1	1.4	1.8	2.4	2.8	2.0	2.6	2.8
- Klein- und Anbauten	0.2	0.2	0.2	0.3	0.3	0.2	0.3	0.3
Fassadenhöhen (max.) [m]								
Fassadenhöhe traufseitig								
- bei Flachdächern ohne Attikageschoss	10.5	10.5	10.5	14	17	11	15	17
- bei Schrägdach oder mit Attikageschoss**	7.5	7.5	7.5	10.5	14	8	11.5	14
Fassadenhöhe giebelseitig (Schrägdach) (max.) [m]	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um: 5 m 5 m 5 m 7 m 7 m 5 m 7 m 7 m							
Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten (Flachdach) (max.) [m]	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m.							
Grenzabstände* (min.) [m]								
- kleiner Grundabstand	4	4	5	5	6	4	5	6
- grosser Grundabstand	9	9	10	10	12	8	10	12
- Zuschlagsfreie Fassadenlänge [m]	20	20	18	18	16	18	16	16
- Mehrlängenzuschlag [m]	1/4 der Mehrlänge, höchstens 5 m							
Gebäudelänge (max.) [m]	25	25	35	40	40	40	50	50

* Die Grenzabstände gelten für Hauptgebäude und verglaste Vorbauten.
** Fassadenhöhenzuschlag: Wird bei Flachdachbauten eine offene oder verglaste Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.

Gemäss IVHB gilt generell: Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20 % der zonengemässen Grundziffer.

IVHB, Gebäude können durch die geänderte Messweise rund 50cm höher werden

Erforderlich wegen geänderter Messweise bei IVHB

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Geschosszahl</p> <p>² Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhen frei.</p> <p>Erleichterungen bei Anordnung der Abstellplätze im Hauptgebäude</p> <p>³ In allen Wohnzonen und WG-Zonen kann die Baumassenziffer für besondere Gebäude bis maximal 0.2 m³/m² der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden, sofern die Pflichtparkplätze – ohne Besucherparkplätze – im Hauptgebäude erstellt werden und die Baumassenziffer des Hauptgebäudes belasten. Entsprechend dem Zuschlag zum Hauptgebäude vermindert sich das restliche Bauvolumen für besondere Gebäude.</p> <p>Grosser Grundabstand</p> <p>⁴ Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für die stärker gegen Süden oder Westen gerichtet Gebäudelängsseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.</p> <p>Mehrlängenzuschlag</p> <p>⁵ Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand den kleinen Grundabstand unterschreitet, zusammengerechnet.</p>	<p>Geschosszahl</p> <p>² Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der erlaubten Fassadenhöhen frei.</p> <p>Erleichterungen bei Anordnung der Abstellplätze im Hauptgebäude</p> <p>³ In allen Wohnzonen und WG-Zonen kann die Baumassenziffer für Klein- und Anbauten bis maximal 0.2 m³/m² der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden, sofern die Pflichtparkplätze – ohne Besucherparkplätze – im Hauptgebäude erstellt werden und die Baumassenziffer des Hauptgebäudes belasten. Entsprechend dem Zuschlag zum Hauptgebäude vermindert sich das restliche Bauvolumen für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV.</p> <p>Grosser Grundabstand</p> <p>⁴ Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für die stärker gegen Süden oder Westen gerichtet Gebäudelängsseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.</p> <p>Mehrlängenzuschlag</p> <p>⁵ Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand den kleinen Grundabstand unterschreitet, zusammengerechnet.</p>	<p><i>IVHB</i></p> <p><i>IVHB</i></p> <p><i>IVHB</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 40 Dachgestaltung

Ruhige Gesamtwirkung

¹ Alle Dachelemente sind so aufeinander abzustimmen, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.

Dachaufbauten

² Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig, wenn sie sich in ihrer Anzahl, ihrer Form, Dimension, Gestaltung und Materialisierung gut in den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. Die Gesamtbreite ist frei. Im zweiten Dachgeschoss sind keine Dachaufbauten zulässig.

Dachdurchbrüche

³ Dachdurchbrüche (Aufbauten, Einschnitte, Dachflächenfenster) haben sich pro Hauptdachseite auf maximal zwei Grundformen zu beschränken. Im zweiten Dachgeschoss sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal 0.35 m² und Anlagen zu Nutzung von Sonnenenergie zulässig, sofern die Anforderungen von Absatz 1 erfüllt werden.

Dachflächen-Lichtbänder

⁴ Dachflächen-Lichtbänder sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.

Abweichungen

⁵ Abweichungen von Art. 40.3 sind möglich, wenn eine bessere Gesamtwirkung nachgewiesen werden kann.

Art. 39 Dachgestaltung

Ruhige Gesamtwirkung

¹ Alle Dachelemente sind so aufeinander abzustimmen, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.

Dachaufbauten

² Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig, wenn sie sich in ihrer Anzahl, ihrer Form, Dimension, Gestaltung und Materialisierung gut in den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. **Die maximale Breite aller Dachaufbauten zusammen beträgt ½ der zugehörigen Fassadenlänge.** Im zweiten Dachgeschoss sind keine Dachaufbauten zulässig.

Dachdurchbrüche

³ Dachdurchbrüche (Aufbauten, Einschnitte, Dachflächenfenster) haben sich pro Hauptdachseite auf maximal zwei Grundformen zu beschränken. Im zweiten Dachgeschoss sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal 0.35 m² und Anlagen zu Nutzung von Sonnenenergie zulässig, sofern die Anforderungen von Absatz 1 erfüllt werden.

Dachflächen-Lichtbänder

⁴ Dachflächen-Lichtbänder sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.

Abweichungen

⁵ Abweichungen von **Art. 39 Abs. 3** sind möglich, wenn eine bessere Gesamtwirkung nachgewiesen werden kann.

Die Formulierung wird geklärt. Bereits jetzt werden Dachaufbauten nur bis zu einer Breite von 1/3 zugelassen. Gemäss PBG ist neu ½ zulässig.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Dachgestaltung bei Flachdächern

⁶ Es ist ein Attikageschoss zulässig. Bei talseitig orientierten Fassaden sind Attikageschosse zurückversetzt anzuordnen, so dass sie unterhalb der 45°-Schnittlinie zwischen Dachflächen und Fassade liegen. Das Attikageschoss darf 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.

⁷ Bauteile in massiver Bauweise wie Brüstungen u. dgl. dürfen nur fassadenbündig angeordnet werden, wenn sie innerhalb der zulässigen Gebäudehöhen liegen.

⁸ Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten sind nur bei Flachdächern ohne Attikageschoss zulässig.

Art. 41 Vorbauten

An Gemeindestrassen dürfen einzelne zulässige oberirdische Gebäudevorsprünge (Balkone u. dgl.) bis maximal 2.5 m über den Strassenabstand hinausragen, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

E Quartiererhaltungszonen

Art. 42 Zweck

Zweck der Quartiererhaltungszonen ist die Erhaltung des Charakters der bestehenden Quartiere und die Ermöglichung einer massvollen, zeitgemässen Entwicklung.

Art. 43 Verhältnis zu den Wohnzonen

Sofern in den Bestimmungen unter dem Abschnitt F nicht anders bestimmt, unterliegt die Quartiererhaltungszone Felsenkeller den Bestimmungen zu den Wohnzonen W 1.8, die Quartiererhaltungszone Unterer Hömel denjenigen der Wohnzone W 1.4.

Dachgestaltung bei Flachdächern

⁶ Es ist ein Attikageschoss zulässig. **Bei hangseitig orientierten Fassaden dürfen alle Dachaufbauten hangseitig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite die Fassadenhöhe unter Einbezug der Höhe der Dachaufbauten eingehalten ist.**

⁷ Bauteile in massiver Bauweise wie Brüstungen u. dgl. dürfen nur fassadenbündig angeordnet werden, wenn sie innerhalb der zulässigen **Fassadenhöhe ohne Fassadenhöhenzuschlag** liegen.

⁸ Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten sind nur bei Flachdächern ohne Attikageschoss zulässig.

Art. 40 Vorbauten

An Gemeindestrassen dürfen einzelne zulässige oberirdische **vorspringende Gebäudeteile** (Balkone u. dgl.) bis maximal **2.0 m** über den Strassenabstand hinausragen, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

F Quartiererhaltungszonen

Art. 41 Zweck

Zweck der Quartiererhaltungszonen ist die Erhaltung des Charakters der bestehenden Quartiere und die Ermöglichung einer massvollen, zeitgemässen Entwicklung.

Art. 42 Verhältnis zu den Wohnzonen

Sofern in den Bestimmungen unter dem Abschnitt F nicht anders bestimmt, unterliegt die Quartiererhaltungszone Felsenkeller den Bestimmungen zu den Wohnzonen W 1.8, die Quartiererhaltungszone Unterer Hömel denjenigen der Wohnzone W 1.4.

Gemäss IVHB muss das Attikageschoss nur noch ½ der Höhe zurückversetzt werden. Die Anpassung dieser Definition ist nicht zulässig. Für die Dachaufbauten können jedoch Dachgestaltungsregelungen getroffen werden.

IVHB

IVHB Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 6c ABV

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
------------------------	---------------------	---

Art. 44 Allgemeine Bestimmungen
Massvorschriften

¹ Massvorschriften für neue Bauten:

Zone		QUEZ F.	QUEZ H.
Baumassenziffer	(max.)	---	1.5 m ³ /m ²
Überbauungsziffer Hauptgebäude	(max.)	20 %	---
Freiflächenziffer	(min.)	---	20 %
Gebäudehöhe	(max.)	10.5 m	7.5 m
Firsthöhe	(max.)	3.0 m	3.0 m
Überbauungsziffer für besondere Gebäude	(max.)	2 % jedoch min. 30 m ²	---
Besondere Gebäude ausgenommen oberirdische Garagen	(max.)	---	0.2 m ³ /m ²

Baubereiche

² Neubauten, Ersatzbauten, Anbauten und verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, sind nur innerhalb der im Quartiererhaltungszonenplan festgelegten Baubereiche anzuordnen und haben insgesamt die bezeichnete Baumassenziffer bzw. Überbauungsziffer einzuhalten.

Art. 43 Allgemeine Bestimmungen
Massvorschriften

¹ Massvorschriften für neue Bauten:

Zone		QUEZ F.	QUEZ H.
Baumassenziffer	(max.)	---	1.5 m ³ /m ²
Überbauungsziffer Hauptgebäude	(max.)	20 %	---
Gebäudehöhe	(max.)	10.5 m	7.5 m
Firsthöhe	(max.)	3.0 m	3.0 m
Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten	(max.)	2 % jedoch min. 30 m ²	---
Klein- und Anbauten ausgenommen oberirdische Garagen	(max.)	---	0.2 m ³ /m ²

Baubereiche

² Neubauten, Ersatzbauten, untergeordnete Teile des Gebäudes und verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, sind nur innerhalb der im Quartiererhaltungszonenplan festgelegten Baubereiche anzuordnen und haben insgesamt die bezeichnete Baumassenziffer bzw. Überbauungsziffer einzuhalten.

Korrektur Bezeichnung QEZ

IVHB, Der Begriff Grünflächenziffer ersetzt die Freiflächenziffer. Die Messweise ist jedoch verändert. Grünflächenziffer siehe Kap. V. IVHB

IVHB

IVHB, Klein- und Anbauten sind gemäss IVHB auf max. 50 m² begrenzt.

IVHB

Anbauten sind gemäss IVHB im Sinne der bisherigen besonderen Gebäude definiert. Damit können Anbauten keine Wohnräume umfassen, was hier nicht die Meinung ist. Es wird daher der Begriff untergeordnete Teile des Gebäudes verwendet.

Gültige Fassung

³ Besondere Gebäude nach § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Gestaltung und Eingliederung

⁴ Bauliche Veränderungen von Bauten und Anlagen müssen eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen und den Charakter des Quartiers berücksichtigen. Oberirdische Parkplätze haben sich gut in die Umgebungsgestaltung oder den Strassenraum einzuordnen. Sie sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Art. 45 QUEZ Felsenkellerstrasse

¹ Zu beachten sind insbesondere folgende quartierspezifische Merkmale:

Im Bereich Felsenkeller ist die bestehende Kleinkörnigkeit zu bewahren. Eine Entwicklung ist hauptsächlich in die Höhe vorzusehen. Die bestehende Durchgrünung mit Gärten ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

² Die im Quartiererhaltungszonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind grundsätzlich verbindlich. Drehungen um 90° können bewilligt werden, wenn dies zur besseren Nutzung von Solarenergie erforderlich ist.

Neue Fassung

³ **Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV** sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

⁴ **Bauten nach Art. 43 Abs. 1–3 sind lediglich ausserhalb des Uferstreifens nach GSchV bzw. ausserhalb des Gewässerraumes zulässig.**

Gestaltung und Eingliederung

⁴ Bauliche Veränderungen von Bauten und Anlagen müssen eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen und den Charakter des Quartiers berücksichtigen. Oberirdische Parkplätze haben sich gut in die Umgebungsgestaltung oder den Strassenraum einzuordnen. Sie sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Art. 44 QUEZ Felsenkellerstrasse

¹ Zu beachten sind insbesondere folgende quartierspezifische Merkmale:

Im Bereich Felsenkeller ist die bestehende Kleinkörnigkeit zu bewahren. Eine Entwicklung ist hauptsächlich in die Höhe vorzusehen. Die bestehende Durchgrünung mit Gärten ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

² Die im Quartiererhaltungszonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind grundsätzlich verbindlich. Drehungen um 90° können bewilligt werden, wenn dies zur besseren Nutzung von Solarenergie erforderlich ist.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

IVHB

Ergänzung im Sinne der Vorprüfung. Dies gilt jedoch unabhängig von nebenstehender Bestimmung.

Korrektur Bezeichnung QEZ

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 46 QUEZ Unterer Hömel</p> <p>¹ Zu beachten sind insbesondere folgende quartierspezifische Merkmale: Im Unteren Hömel ist die offene Bauweise samt Durchgrünung beizubehalten. Ersatz- und Neubauten sind zulässig. Sie haben die strukturellen Grundzüge der bestehenden Bebauung zu bewahren.</p> <p>² Anbauten an die bestehenden Wohnhäuser sind als Flachdachbauten auszuführen und dürfen in ihrer Höhe maximal unter den Dachvorsprung des Hauptgebäudes reichen.</p> <p>³ Die im Quartiererhaltungszonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind für Neu- und Ersatzbauten verbindlich.</p>	<p>Art. 45 QUEZ Unterer Hömel</p> <p>¹ Zu beachten sind insbesondere folgende quartierspezifische Merkmale: Im Unteren Hömel ist die offene Bauweise samt Durchgrünung beizubehalten. Ersatz- und Neubauten sind zulässig. Sie haben die strukturellen Grundzüge der bestehenden Bebauung zu bewahren.</p> <p>² Untergeordnete Teile des Gebäudes an die bestehenden Wohnhäuser sind als Flachdachbauten auszuführen und dürfen in ihrer Höhe maximal unter den Dachvorsprung des Hauptgebäudes reichen.</p> <p>³ Die im Quartiererhaltungszonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind für Neu- und Ersatzbauten verbindlich.</p>	<p><i>Korrektur Bezeichnung QEZ</i></p> <p><i>Anbauten sind gemäss IVHB im Sinne der bisherigen besonderen Gebäude definiert. Damit können Anbauten keine Wohnräume umfassen, was hier nicht die Meinung ist. Es wird daher der Begriff untergeordnete Teile des Gebäudes verwendet.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
------------------------	---------------------	---

F Industrie- und Gewerbebezonen

Art. 47 Grundmasse

Massvorschriften

¹ Massvorschriften für neue Bauten:

Zone		IG 5.5	IG 7.0
Baumassenziffer	(max.)	5.5 m ³ /m ²	7.0 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	(min.)	10 %	10 %
Gebäudehöhe	(max.)	10.5 m	13.5 m
Firsthöhe	(max.)	4.0 m	4.5 m
Grenzabstand	(min.)	3.5 m	3.5 m

Abstand gegenüber anderen Zonen

² Gegenüber Grenzen von Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung, Kernzonen und der Zone für öffentliche Bauten ist ein Abstand von 10 m einzuhalten.

Art. 48 Nutzweise

Mässig und stark störende Betriebe

¹ In den Industrie- und Gewerbebezonen sind neben Industrie- und Gewerbebauten auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

² In der Zone IG 5.5 sind mässig störende Betriebe zulässig, in der Zone IG 7.0 auch stark störende Betriebe.

³ Grossläden (über 1'000 m² Verkaufsfläche gemäss Definition § 4 BBV II) sind unzulässig.

G Industrie- und Gewerbebezonen

Art. 46 Grundmasse

Massvorschriften

¹ Massvorschriften für neue Bauten:

Zone		IG 5.5	IG 7.0
Baumassenziffer	(max.)	5.5 m ³ /m ²	7.0 m ³ /m ²
Gebäudehöhe	(max.)	10.5 m	13.5 m
Firsthöhe	(max.)	4.0 m	4.5 m
Grenzabstand	(min.)	3.5 m	3.5 m

Abstand gegenüber anderen Zonen

² Gegenüber Grenzen von Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung, Kernzonen und der Zone für öffentliche Bauten ist ein Abstand von 10 m einzuhalten.

Art. 47 Nutzweise

Mässig und stark störende Betriebe

¹ In den Industrie- und Gewerbebezonen sind neben Industrie- und Gewerbebauten auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

² In der Zone IG 5.5 sind mässig störende Betriebe zulässig, in der Zone IG 7.0 auch stark störende Betriebe.

³ Grossläden (über 1'000 m² Verkaufsfläche gemäss Definition § 4 BBV II) sind unzulässig.

IVHB, Grünflächenziffer siehe Kap. V

IVHB

IVHB

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 49 Gestaltung Fassadengliederung</p> <p>Grossflächige Fassaden sind baulich oder durch geeignete Bepflanzung zu gliedern.</p>	<p>Art. 48 Gestaltung Fassadengliederung</p> <p>Grossflächige Fassaden sind baulich oder durch geeignete Bepflanzung zu gliedern.</p>	
<p>G Zone für öffentliche Bauten</p> <p>Art. 50 Grundmasse Gebäudehöhe</p> <p>¹ In der Zone für öffentliche Bauten darf die Gebäudehöhe maximal 17 m betragen.</p>	<p>H Zone für öffentliche Bauten</p> <p>Art. 49 Grundmasse Fassadenhöhe</p> <p>¹ In der Zone für öffentliche Bauten darf die Fassadenhöhe maximal 17 m betragen.</p>	<p><i>IVHB</i></p> <p><i>IVHB</i></p>
<p>Grenzabstand</p> <p>² Bezüglich Grenzabständen gegenüber Grundstücken in einer Wohnzone gelten die Vorschriften der jeweils angrenzenden Zone bis auf eine Tiefe von 10 m ab Zonengrenze.</p>	<p>Grenzabstand</p> <p>² Bezüglich Grenzabständen gegenüber Grundstücken in einer Wohnzone gelten die Vorschriften der jeweils angrenzenden Zone bis auf eine Tiefe von 10 m ab Zonengrenze.</p>	
<p>Art. 51 Gestaltung Gestaltungsanforderungen an öffentliche Bauten</p> <p>Öffentliche Bauten und Anlagen sollen zusammen mit ihrem Umschwung so gestaltet sein, dass sie sich ortsbaulich und architektonisch gut in die Siedlungsstruktur einordnen.</p>	<p>Art. 50 Gestaltung Gestaltungsanforderungen an öffentliche Bauten</p> <p>Öffentliche Bauten und Anlagen sollen zusammen mit ihrem Umschwung so gestaltet sein, dass sie sich ortsbaulich und architektonisch gut in die Siedlungsstruktur einordnen.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>H Erholungszone</p> <p>Art. 52 Nutzweise</p> <p>¹ Die Erholungszone Sännweid bezweckt die Nutzung als Skisprunganlage.</p> <p>^{2*} Die Erholungszone Josenberg bezweckt die Nutzung als gedeckter Rastplatz mit Feuerstelle.</p> <p>Art. 53 Bauvorschriften</p> <p>¹ In der Erholungszone Sännweid sind Besondere Gebäude (§ 273 PBG) sowie spezifische, für die Skisprunganlage erforderliche Bauten und Anlagen zugelassen.</p> <p>^{2*} In der Erholungszone Josenberg sind Besondere Gebäude (PBG § 273) zugelassen. Bestehende Bauten dürfen innerhalb der bestehenden Masse umgebaut und ersetzt werden, soweit dies für die Nutzweise erforderlich ist. Die ehemalige Scheune darf weder für Wohn- noch zu Restaurationszwecken oder als Übernachtungsmöglichkeit umgenutzt werden.</p>	<p>J Erholungszone</p> <p>Art. 51 Nutzweise</p> <p>¹ Die Erholungszone Sännweid bezweckt die Nutzung als Skisprunganlage.</p> <p>^{2*} Die Erholungszone Josenberg bezweckt die Nutzung als gedeckter Rastplatz mit Feuerstelle.</p> <p>Art. 52 Bauvorschriften</p> <p>¹ In der Erholungszone Sännweid sind Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sowie spezifische, für die Skisprunganlage erforderliche Bauten und Anlagen zugelassen.</p> <p>^{2*} In der Erholungszone Josenberg sind Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV zugelassen. Bestehende Bauten dürfen innerhalb der bestehenden Masse umgebaut und ersetzt werden, soweit dies für die Nutzweise erforderlich ist. Die ehemalige Scheune darf weder zu Wohn- noch zu Restaurationszwecken oder als Übernachtungsmöglichkeit umgenutzt werden.</p>	<p>IVHB</p>

* festgesetzt durch die Gemeindeversammlung 12.12.2017, genehmigt mit Verfügung Nr. 0200/18 vom 15.2.2018

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

IV BESONDERE INSTITUTE

Art. 54 Geschlossene Bauweise

Geschlossene Bauweise in allen Zonen zulässig

Die geschlossene Bauweise ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Art. 55 Terrassenhäuser

Zulässigkeit

¹ Terrassenhäuser und ähnliche Bauformen sind in den Zonen W 1.1, W 1.4, W 1.8 und WG 2.0 gestattet; sie unterliegen nicht den Einschränkungen der Bauordnung über die Gebäudelänge und den Mehrlängenzuschlag.

Anordnung der Geschosse

² Die Geschosse sind so zu versetzen, dass eine optimale Anpassung an die Hangneigung entsteht. Der Gemeinderat kann verlangen, dass die einzelnen Geschosse seitlich gestaffelt werden, wenn so eine bessere Einordnung in die Umgebung entsteht.

Anzahl Stufen

³ In der Zone W 1.1 sind vier Stufen, in den übrigen Zonen maximal fünf Stufen zulässig, von denen höchstens die obersten zwei oder die untersten zwei senkrecht übereinander liegen dürfen.

IV BESONDERE INSTITUTE

Art. 53 Geschlossene Bauweise

Geschlossene Bauweise in allen Zonen zulässig

Die geschlossene Bauweise ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Art. 54 Terrassenhäuser

Zulässigkeit

¹ Terrassenhäuser und ähnliche Bauformen sind in den Zonen W 1.1, W 1.4, W 1.8 und WG 2.0 gestattet; sie unterliegen nicht den Einschränkungen der Bauordnung über die Gebäudelänge und den Mehrlängenzuschlag.

Anordnung der Geschosse

² Die Geschosse sind so zu versetzen, dass eine optimale Anpassung an die Hangneigung entsteht. Der Gemeinderat kann verlangen, dass die einzelnen Geschosse seitlich gestaffelt werden, wenn so eine bessere Einordnung in die Umgebung entsteht.

Anzahl Stufen

³ In der Zone W 1.1 sind vier Stufen, in den übrigen Zonen maximal fünf Stufen zulässig, von denen höchstens die obersten zwei oder die untersten zwei senkrecht übereinander liegen dürfen.

Grünflächenziffer

⁴ Die Grünflächenziffer beträgt in Abweichung zu Art. 60 25 %.

Bei Terrassenhäusern ist eine hohe Grünflächenziffer schwierig zu erreichen, weil Terrassenhäuser in der Regel einen flächigeren Fussabdruck aufweisen.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 56 Gestaltungsplanpflichtgebiete

Allgemeine Anforderungen

¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete besteht die Gestaltungsplanpflicht. Folgende allgemeine Anforderungen sind zu erfüllen:

- a Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind einzuhalten.
- b Eine verdichtete Bauweise ist erforderlich.
- c Es sind eine ökologische Bauweise und CO₂-neutrale Energiesysteme vorzusehen. Insgesamt hat der Heizenergiebedarf mindestens 10 % unter den jeweils gesetzlichen Vorgaben der Wärmedämmvorschriften zu liegen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen. Die ökologischen Anforderungen können für bestehende Bauten reduziert oder weggelassen werden, wenn dies aus denkmalpflegerischer oder ortsbaulicher Sicht angezeigt ist.
- d Die Überbauung hat eine gute Durchlässigkeit für Fussgänger (öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen) aufzuweisen.
- e Erhöhter Lärmschutz, so dass für Wohnnutzungen auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II sichergestellt ist.

Gebietsspezifische Anforderungen

Ulmenstrasse /Brugglen

² Für das Gebiet Ulmenstrasse/Brugglen gelten zudem folgende Anforderungen:

- Eine ökologische Vernetzung der Lebensräume Wald und Gewässer sowie allfällige Hochwasserschutzmassnahmen sind sicherzustellen.

Art. 55 Gestaltungsplanpflichtgebiete

Allgemeine Anforderungen

¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete besteht die Gestaltungsplanpflicht. Folgende allgemeine Anforderungen sind zu erfüllen:

- a Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind einzuhalten.
- b Eine verdichtete Bauweise ist erforderlich.
- c Es sind eine ökologische Bauweise und CO₂-neutrale Energiesysteme vorzusehen. Insgesamt hat der Heizenergiebedarf mindestens 10 % unter den jeweils gesetzlichen Vorgaben der Wärmedämmvorschriften zu liegen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen. Die ökologischen Anforderungen können für bestehende Bauten reduziert oder weggelassen werden, wenn dies aus denkmalpflegerischer oder ortsbaulicher Sicht angezeigt ist.
- d Die Überbauung hat eine gute Durchlässigkeit für Fussgänger (öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen) aufzuweisen.
- e Erhöhter Lärmschutz, so dass für Wohnnutzungen auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II sichergestellt ist.

Gebietsspezifische Anforderungen

Ulmenstrasse / Brugglen

² Für das Gebiet Ulmenstrasse/Brugglen gelten zudem folgende Anforderungen:

- Eine ökologische Vernetzung der Lebensräume Wald und Gewässer sowie allfällige Hochwasserschutzmassnahmen sind sicherzustellen.

Anpassung der Logik der Nummerierung

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Sack</p> <p>³ Für das Gebiet Sack gelten zudem folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Auf den bestehenden inventarisierten Altbau des Altersheims ist angemessen zu reagieren. Die strukturprägende Ansicht mit Pflegezentrum, Schulhaus und Altersheim ist zu bewahren.- Die Erschliessung ist für die gesamte Fläche bis zur Binzhholzstrasse zu planen.- Trotz der Hanglage sind Abgrabungen, Stützmauern etc. zurückhaltend vorzusehen.- Die Aussichtslage der hinterliegenden Bebauung ist bestmöglich zu gewährleisten.- Die Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV ist sicherzustellen.	<p>Sack</p> <p>³ Für das Gebiet Sack gelten zudem folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none">a Auf den bestehenden inventarisierten Altbau des Altersheims ist angemessen zu reagieren. Die strukturprägende Ansicht mit Pflegezentrum, Schulhaus und Altersheim ist zu bewahren.b Die Erschliessung ist für die gesamte Fläche bis zur Binzhholzstrasse zu planen.c Trotz der Hanglage sind Abgrabungen, Stützmauern etc. zurückhaltend vorzusehen.d Die Aussichtslage der hinterliegenden Bebauung ist bestmöglich zu gewährleisten.	<p><i>Streichung aufgrund Revision USG</i></p>
<p>Asylstrasse</p> <p>⁴ Für das Gebiet Asylstrasse gelten zudem folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Der bestehende Altbau des Pflegezentrums ist zu integrieren. Die strukturprägende Ansicht mit Pflegezentrum, Schulhaus und Altersheim ist zu bewahren.- Im Falle eines Ersatzbaus sind die bestehende Volumetrie, die Silhouette und die Fassadenstruktur wiederherzustellen.- Die Erschliessung ist möglichst direkt und für das Wohnumfeld schonend vorzusehen.	<p>Asylstrasse</p> <p>⁴ Für das Gebiet Asylstrasse gelten zudem folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none">a Der bestehende Altbau des Pflegezentrums ist zu integrieren. Die strukturprägende Ansicht mit Pflegezentrum, Schulhaus und Altersheim ist zu bewahren.b Im Falle eines Ersatzbaus sind die bestehende Volumetrie, die Silhouette und die Fassadenstruktur wiederherzustellen.c Die Erschliessung ist möglichst direkt und für das Wohnumfeld schonend vorzusehen.	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Oberfeld

⁵ Für das Gebiet Oberfeld gelten zudem folgende Anforderungen:

- Trotz der Hanglage sind Abgrabungen, Stützmauern etc. zurückhaltend vorzusehen.
- Die Aussichtslage der hinterliegenden Bebauung ist bestmöglich zu gewährleisten.
- Es ist eine landschaftsschonende Erschliessung einzuplanen.
- Die Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV ist sicherzustellen.

Bahnhof

⁶ Für das Gebiet Bahnhof gelten zudem folgende Anforderungen:

- Es ist ein städtebauliches Konzept mit vertretbarer baulicher Dichte vorzusehen, welches die Bahnhofstrasse, den Bahnhofplatz und die umgebenden Teilareale räumlich definiert und strukturell weiterentwickelt.
- Es sind Angebote für publikumsorientierte Nutzungen zu schaffen, welche den öffentlichen Raum beleben.
- Die Erschliessung und Parkierung sind optimal zu organisieren.
- Attraktive öffentliche Freiräume mit Wegbeziehungen zum Nordholzwald sind zu gewährleisten.
- Für den Nordholzbach sind allfällige erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umzusetzen.

Oberfeld

⁵ Für das Gebiet Oberfeld gelten zudem folgende Anforderungen:

- a Trotz der Hanglage sind Abgrabungen, Stützmauern etc. zurückhaltend vorzusehen.
- b Die Aussichtslage der hinterliegenden Bebauung ist bestmöglich zu gewährleisten.
- c Es ist eine landschaftsschonende Erschliessung einzuplanen.

Bahnhof

⁶ Für das Gebiet Bahnhof gelten zudem folgende Anforderungen:

- a Es ist ein städtebauliches Konzept mit vertretbarer baulicher Dichte vorzusehen, welches die Bahnhofstrasse, den Bahnhofplatz und die umgebenden Teilareale räumlich definiert und strukturell weiterentwickelt.
- b Es sind Angebote für publikumsorientierte Nutzungen zu schaffen, welche den öffentlichen Raum beleben.
- c Die Erschliessung und Parkierung sind optimal zu organisieren.
- d Attraktive öffentliche Freiräume mit Wegbeziehungen zum Nordholzwald sind zu gewährleisten.
- e Für den Nordholzbach sind allfällige erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umzusetzen.

Streichung aufgrund Revision USG

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Felsenau</p> <p>⁷ Für das Gebiet Felsenau gelten zudem folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Historisch interessante Bauteile – insbesondere der Langbau – sind zu erhalten und zeitgemäss zu ergänzen. - Der Gewerbeanteil muss jederzeit mindestens 20 % betragen. - Die Überbauung muss der bahnhofnahen, zentralen Lage entsprechen. Dementsprechend darf bei Einhaltung der Gestaltungsplanpflichtanforderungen eine Baumasse von maximal 4.0 m³/m² zuzüglich allfälliger Boni gemäss Art. 57.5–57.7 realisiert werden. Die Boni betragen je 0.5 m³/m². - Die Bebauung soll einfache, ruhig gestaltete Baukörper aufweisen. Das Dach ist als Schrägdach oder Flachdach auszubilden. Attikageschosse sind nicht zulässig. - Die Gesamthöhe (Gebäudehöhe zuzüglich Firsthöhe) darf max. 22.5 m betragen. - Die Gebäudehöhen sind zur Kernzone angemessen zu staffeln. - Der Hochwasserschutz ist mit einer landschaftlich und ortsbaulich guten Lösung sicherzustellen. 	<p>Felsenau</p> <p>⁷ Für das Gebiet Felsenau gelten zudem folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a Historisch interessante Bauteile – insbesondere der Langbau – sind zu erhalten und zeitgemäss zu ergänzen. b Der Gewerbeanteil muss jederzeit mindestens 20 % betragen. c Die Überbauung muss der bahnhofnahen, zentralen Lage entsprechen. Dementsprechend darf bei Einhaltung der Gestaltungsplanpflichtanforderungen eine Baumasse von maximal 4.0 m³/m² zuzüglich allfälliger Boni gemäss Art. 56 Abs. 5–7 realisiert werden. Die Boni betragen je 0.5 m³/m². d Die Bebauung soll einfache, ruhig gestaltete Baukörper aufweisen. Das Dach ist als Schrägdach oder Flachdach auszubilden. Attikageschosse sind nicht zulässig. e Die Gesamthöhe (Gebäudehöhe zuzüglich Firsthöhe) darf max. 22.5 m betragen. f Die Fassadenhöhen sind zur Kernzone angemessen zu staffeln. g Der Hochwasserschutz ist mit einer landschaftlich und ortsbaulich guten Lösung sicherzustellen. 	<p><i>Gesamthöhe ist neu bereits definiert</i></p> <p><i>IVHB</i></p>
<p>Waldau - Winkel</p> <p>⁸ Für das Gebiet Waldau - Winkel gelten zudem folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Historisch interessante Bauteile sind zu erhalten und zeitgemäss zu ergänzen. - Bei Einhaltung der Gestaltungsplanpflichtanforderungen für die Neubauten darf eine Baumasse von maximal 4.0 m³/m² zuzüglich allfälliger Boni gemäss Art. 57.5–57.7 realisiert werden. Die Boni betragen je 0.5 m³/m². Der Gewerbeanteil muss jederzeit mindestens 50 % betragen. 	<p>Waldau - Winkel</p> <p>⁸ Für das Gebiet Waldau - Winkel gelten zudem folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a Historisch interessante Bauteile sind zu erhalten und zeitgemäss zu ergänzen. b Bei Einhaltung der Gestaltungsplanpflichtanforderungen für die Neubauten darf eine Baumasse von maximal 4.0 m³/m² zuzüglich allfälliger Boni gemäss Art. 56 Abs. 5–7 realisiert werden. Die Boni betragen je 0.5 m³/m². Der Gewerbeanteil muss jederzeit mindestens 50 % betragen. 	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Rosental

⁹ Für das Gebiet Rosental gelten zudem folgende Anforderungen:

- Für Neubauten wie Alterspflegezentrum, Alterswohnheim u. dgl., welche im öffentlichen Interesse stehen, sind eine Gebäudehöhe von max. 17.0 m und eine Firsthöhe von max. 5.0 m zulässig. Bei der Umgebungsgestaltung ist in besonderem Masse auf die Bedürfnisse der Bewohner Rücksicht zu nehmen.
- Die Neubauten sind mit Rücksicht auf die Lage im Kernzonenbereich und die angrenzende Bebauung vorzusehen.

Bestehende Liegenschaften

¹⁰ Untergeordnete bauliche Veränderungen an bestehenden Liegenschaften sind in allen Gestaltungsplanpflichtgebieten im Mass der Grundordnung ausserhalb eines Gestaltungsplanverfahrens zulässig, sofern sie den Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht nicht zuwiderlaufen.

Zuständigkeit

¹¹ Wenn die Grundordnung, die allgemeinen sowie die gebiets-spezifischen Anforderungen erfüllt sind und die Erleichterungen nicht überschritten werden, liegt die Zuständigkeit der Zustimmung zu den Gestaltungsplänen beim Gemeinderat.

Rosental

⁹ Für das Gebiet Rosental gelten zudem folgende Anforderungen:

- a Für Neubauten wie Alterspflegezentrum, Alterswohnheim u. dgl., welche im öffentlichen Interesse stehen, sind eine **Fassadenhöhe** von max. 17.0 m und eine **Gesamthöhe** von max. **22.0** m zulässig. Bei der Umgebungsgestaltung ist in besonderem Masse auf die Bedürfnisse der Bewohner Rücksicht zu nehmen.
- b Die Neubauten sind mit Rücksicht auf die Lage im Kernzonenbereich und die angrenzende Bebauung vorzusehen.

Bestehende Liegenschaften

¹⁰ Untergeordnete bauliche Veränderungen an bestehenden Liegenschaften sind in allen Gestaltungsplanpflichtgebieten im Mass der Grundordnung ausserhalb eines Gestaltungsplanverfahrens zulässig, sofern sie den Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht nicht zuwiderlaufen.

Zuständigkeit

¹¹ Wenn die Grundordnung, die allgemeinen sowie die gebiets-spezifischen Anforderungen erfüllt sind und die Erleichterungen nicht überschritten werden, liegt die Zuständigkeit der Zustimmung zu den Gestaltungsplänen beim Gemeinderat.

IVHB

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
------------------------	---------------------	---

Art. 57 Arealüberbauungen

Zulässigkeit

¹ In den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind Arealüberbauungen im Sinne von §§ 69 ff. PBG zugelassen.

Minimale Arealfläche

² Minimale Arealflächen und zulässige Erhöhung der Baumassenziffer:

Zone	Bonus Baumassenziffer (m ³ /m ²)				minimale Arealfläche	Zone	Bonus Baumassenziffer (m ³ /m ²)				minimale Arealfläche
	Allg.	Energie	Öko	Sozial			Allg.	Energie	Öko	Sozial	
W 1.1	0.04	0.04	0.04	0.04	3'000 m ²	W 1.1	0.04	0.04	0.04	0.04	3'000 m ²
W 1.4	0.05	0.05	0.05	0.05	3'000 m ²	W 1.4	0.05	0.05	0.05	0.05	3'000 m ²
W 1.8 / WG 2.0	0.07	0.07	0.07	0.07	3'000 m ²	W 1.8 / WG 2.0	0.07	0.07	0.07	0.07	3'000 m ²
W 2.4 / WG 2.6	0.11	0.11	0.11	0.11	4'000 m ²	W 2.4 / WG 2.6	0.11	0.11	0.11	0.11	4'000 m ²
W 2.8 / WG 2.8	0.15	0.15	0.15	0.15	4'000 m ²	W 2.8 / WG 2.8	0.15	0.15	0.15	0.15	4'000 m ²

Gebäudelänge

³ Die Gebäudelängen sind bei guter Gliederung der Bauten nicht beschränkt.

Modell

⁴ Mit dem Baugesuch ist ein Modell einzureichen, das auch die angrenzenden Nachbarliegenschaften enthält.

Art. 56 Arealüberbauungen

Zulässigkeit

¹ In den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind Arealüberbauungen im Sinne von §§ 69 ff. PBG zugelassen.

Minimale Arealfläche

² Minimale Arealflächen und zulässige Erhöhung der Baumassenziffer:

Gebäudelänge

³ Die Gebäudelängen sind bei guter Gliederung der Bauten nicht beschränkt.

Modell

⁴ Mit dem Baugesuch ist ein Modell einzureichen, das auch die angrenzenden Nachbarliegenschaften enthält.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Energiebonus

⁵ Für Projekte, welche eine Energielösung nachweisen, welche einen Heizenergiebedarf aufweisen, der mindestens 10 % unter den jeweiligen gesetzlichen Vorgaben liegt, wird zusätzlich zum allgemeinen Bonus ein Energiebonus gewährt.

Ökobonus

⁶ Für Projekte, welche eine vorzügliche ökologische Bauweise nachweisen (z.B. MINERGIE-P-ECO® oder äquivalente Standards), wird zusätzlich zum allgemeinen Bonus und zum Energiebonus ein Ökobonus gewährt.

Sozialbonus

⁷ Für Projekte für erschwinglichen Wohnungsbau, welche einen langfristigen Betrieb durch eine Genossenschaft oder eine vergleichbare Trägerschaft sicherstellen und mit der Gemeinde vertraglich maximale Mietzinse festlegen, wird zusätzlich ein Sozialbonus gewährt.

Energiebonus

⁵ Für Projekte, welche eine Energielösung nachweisen, **die** einen Heizenergiebedarf aufweist, der mindestens 10 % unter den jeweiligen gesetzlichen Vorgaben liegt, wird zusätzlich zum allgemeinen Bonus ein Energiebonus gewährt.

Ökobonus

⁶ Für Projekte, welche eine vorzügliche ökologische Bauweise nachweisen (z.B. MINERGIE-P-ECO® oder äquivalente Standards), wird zusätzlich zum allgemeinen Bonus und zum Energiebonus ein Ökobonus gewährt.

Sozialbonus

⁷ Für Projekte für erschwinglichen Wohnungsbau, welche einen langfristigen Betrieb durch eine Genossenschaft oder eine vergleichbare Trägerschaft sicherstellen und mit der Gemeinde vertraglich maximale Mietzinse festlegen, wird zusätzlich ein Sozialbonus gewährt.

Redaktionelle Korrektur

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 58 Sonderbauvorschriften

Geltungsbereich, Verhältnis zur BZO

¹ Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Kernzonenplan Wald gelb umrandete Gebiet (Art. 31.2 BZO); für alle in diesen Sonderbauvorschriften nicht geregelten Vorkehren gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung.

Voraussetzungen, Anforderungen

² Bestehende Bauten, die als kommunale oder überkommunale Schutzobjekte inventarisiert sind, werden in ihrer Substanz durch Vertrag dauernd gesichert. Neubauten und der Ersatz nichtinventarisierter Bauten haben die Qualitätsanforderungen von Arealüberbauungen (§§ 71 ff PBG) zu erfüllen, sie haben die bestehende Siedlungsstruktur in ortskerngerechter Weise zu ergänzen.

³ Die interne Erschliessung ist mit möglichst wenig Verkehrsfläche zu lösen; von den nicht für Besucher vorgesehenen Abstellplätzen sind mindestens 2/3 unterirdisch anzulegen oder an geeigneter Lage zusammenzufassen und zu überdecken.

⁴ Die Gestaltung der Umgebung hat in einer die Wohnnutzung zulassenden Art zu erfolgen.

⁵ In dem unter Abs. 1 umschriebenen Geltungsbereich können bestimmte Areale den Sonderbauvorschriften unterstellt werden.

Erleichterungen

⁶ Die Wohnnutzung ist in folgendem Umfang zulässig:

- a) bei bestehenden Bauten gemäss Art. 58.6 b), nur soweit die geschützte Bausubstanz nicht zerstört und die Wirkung des Schutzobjektes nicht beeinträchtigt wird sowie die wohnhygienischen Anforderungen erfüllbar sind.
- b) Der Wohnanteil darf bei jedem Bauvorhaben maximal 50 % der realisierten Nutzung betragen.

Art. 57 Sonderbauvorschriften

Geltungsbereich, Verhältnis zur BZO

¹ Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Kernzonenplan Wald gelb umrandete Gebiet (**Art. 26 Abs. 2 BZO**); für alle in diesen Sonderbauvorschriften nicht geregelten Vorkehren gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung.

Voraussetzungen, Anforderungen

² Bestehende Bauten, die als kommunale oder überkommunale Schutzobjekte inventarisiert sind, werden in ihrer Substanz durch Vertrag dauernd gesichert. Neubauten und der Ersatz nichtinventarisierter Bauten haben die Qualitätsanforderungen von Arealüberbauungen (§§ 71 ff PBG) zu erfüllen, sie haben die bestehende Siedlungsstruktur in ortskerngerechter Weise zu ergänzen.

³ Die interne Erschliessung ist mit möglichst wenig Verkehrsfläche zu lösen; von den nicht für Besucher vorgesehenen Abstellplätzen sind mindestens 2/3 unterirdisch anzulegen oder an geeigneter Lage zusammenzufassen und zu überdecken.

⁴ Die Gestaltung der Umgebung hat in einer die Wohnnutzung zulassenden Art zu erfolgen.

⁵ In dem unter Abs. 1 umschriebenen Geltungsbereich können bestimmte Areale den Sonderbauvorschriften unterstellt werden.

Erleichterungen

⁶ Die Wohnnutzung ist in folgendem Umfang zulässig:

- a) bei bestehenden Bauten gemäss **Art. 57 Abs. 2**, nur soweit die geschützte Bausubstanz nicht zerstört und die Wirkung des Schutzobjektes nicht beeinträchtigt wird sowie die wohnhygienischen Anforderungen erfüllbar sind.
- b) Der Wohnanteil darf bei jedem Bauvorhaben maximal 50 % der realisierten Nutzung betragen.

V UMGEBUNGSQUALITÄT UND SIEDLUNGSÖKOLOGIE

Art. 58 Umgebungsplan

Mit dem Baugesuch sind im Umgebungsplan mindestens folgende Inhalte aufzuzeigen:

- Terraingestaltung (massgebendes sowie gestaltetes Terrain)
- Unterbaute Bereiche (inkl. Art und Stärke der Substratschicht)
- Begrünte Umgebungsflächen (bestehend/geplant)
- Naturnah gestaltete Flächen
- Pflanzungen (Stauden, Sträucher – Bestand/Erhalt/Ersatz- und Neupflanzungen)
- Bäume (Bestand/Erhalt/Ersatz- und Neupflanzungen) mit Angaben zur Baumart und zum Wurzelraum
- Versiegelte Flächen (Angabe zum Versiegelungsgrad in %)
- Dachaufsicht (Angaben zur Substratschicht und Lage von Solaranlagen)
- Stützmauern (Höhe, ökologischer Wert usw.)
- Spiel- und Ruheflächen (Angaben zur Gestaltung)
- Flächen für Kompostierplätze

Art. 59 Terraingestaltung

Grundsatz

¹ Das gestaltete Terrain ist auf das **massgebende Terrain** abzustimmen. Abweichungen bis 1.20 m sind zulässig. Grössere Abweichungen können bei guter Gestaltung und besonderen Verhältnissen bewilligt werden.

Zum Beispiel bei:

- steilen Hanglagen
- wenn das gestaltete Terrain dem jeweiligen Strassen-niveau angepasst wird

Veränderungen des **massgebenden Terrains** dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

Aufgrund der thematischen Zusammengehörigkeit werden die Artikel zur Umgebung aus den allgemeinen Bestimmungen ins neue Kapitel V verschoben.

IVHB, bisher hiess der korrekte Begriff an sich gewachsener Boden.

Art. 10 Terraingestaltung

Grundsatz

¹ Das gestaltete Terrain ist auf das gewachsene Terrain abzustimmen. Abweichungen bis 1.20 m sind zulässig. Grössere Abweichungen können bei guter Gestaltung und besonderen Verhältnissen bewilligt werden.

Zum Beispiel bei:

- steilen Hanglagen
- wenn das gestaltete Terrain dem jeweiligen Strassen-niveau angepasst wird

Veränderungen des gewachsenen Terrains dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise										
<p>Ausnahme</p> <p>² Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie – auf einer maximalen Fassadenlänge von 6.0 m – Ein- und Ausfahrten von Garagen.</p>	<p>Ausnahme</p> <p>² Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie – auf einer maximalen Fassadenlänge von 6.0 m – Ein- und Ausfahrten von Garagen.</p> <p>Art. 60 Grünflächenziffer</p> <p>Für die nachstehend aufgeführten Bauzonen gelten folgende minimalen Grünflächenziffern:</p> <table border="1" data-bbox="880 603 1608 869"> <tr> <td>- Kernzonen K I und K II *</td> <td>30 %</td> </tr> <tr> <td>- Quartiererhaltungszone QEZ</td> <td>40 %</td> </tr> <tr> <td>- Zonen W 1.1, W 1.4, W 1.8, W 2.4, W 2.8</td> <td>40 %</td> </tr> <tr> <td>- Zonen WG 1.1, WG 2.6, WG 2.8</td> <td>40 %**</td> </tr> <tr> <td>- Industrie- und Gewerbezone IG 5.5, IG 7.0</td> <td>5 %</td> </tr> </table> <p>* Die Grünflächenziffer gilt nur bei Neubauten gemäss Art. 27 Abs. 5 und Art. 32 Abs. 1</p> <p>** Das Mass der Grünflächenziffer darf um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden. 10 % Grünflächenziffer sind in jedem Fall erforderlich.</p> <p>Art. 61 Begrünte Umgebungsflächen</p> <p>¹ Geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind zu begrünen. Es gelten die je Zone festgelegten Grünflächenziffern.</p> <p>² Wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird, können tiefere Grünflächenziffern bewilligt werden, sofern auf dem Grundstück zusätzliche Begrünungsmassnahmen realisiert werden.</p>	- Kernzonen K I und K II *	30 %	- Quartiererhaltungszone QEZ	40 %	- Zonen W 1.1, W 1.4, W 1.8, W 2.4, W 2.8	40 %	- Zonen WG 1.1, WG 2.6, WG 2.8	40 %**	- Industrie- und Gewerbezone IG 5.5, IG 7.0	5 %	<p><i>Keine GFZ in KW weil in den Kernzonenplänen der KW bereits Grünflächen fixiert sind und weil derzeit keine Möglichkeit besteht, die KW anzupassen.</i></p> <p><i>Bei beiden Gebieten ist eine gute Durchgrünung erwünscht und möglich.</i></p> <p><i>Terrassenhäuser siehe Art. 54 Abs. 4</i></p> <p><i>Im Ortskern ist eher eine Pflästerung und dergleichen typisch. Diese soll bei Umbauten erhalten werden können.</i></p>
- Kernzonen K I und K II *	30 %											
- Quartiererhaltungszone QEZ	40 %											
- Zonen W 1.1, W 1.4, W 1.8, W 2.4, W 2.8	40 %											
- Zonen WG 1.1, WG 2.6, WG 2.8	40 %**											
- Industrie- und Gewerbezone IG 5.5, IG 7.0	5 %											

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

³ Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten insbesondere:

- der Erhalt von Bäumen gemäss Art. 63 Abs. 1
- das Pflanzen von zusätzlichen Bäumen, welche über die Anforderungen gemäss Art. 63 Abs. 3 und 64 hinausgehen
- die dauerhafte Begrünung von Fassaden
- die dauerhafte, intensive und ökologische Dachbegrünung
- das Schaffen von dauerhaften, besonders wertvollen Lebensräumen
- das Anlegen von naturnahen Gemüse- oder Blumengärten

Art. 62 Naturnahe Umgebungsbepflanzung

¹ Wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, ist grundsätzlich die Umgebung möglichst naturnah zu bepflanzen.

² Es ist jedoch mindestens ein Drittel der mit der Grünflächenziffer festgelegten Fläche im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah mit einheimischen, standortgerechten Blumen, Blumenwiesen, Baum- oder Straucharten in Wildformen zu bepflanzen und zu unterhalten. Es sind Pflanzen, Sträucher und Bodenbedeckungen mit einer hohen Biodiversität anzupflanzen.

³ Schottergärten ohne ökologischen Wert sind nicht zulässig.

z.B. Trockensteinmauer etc.

Gemäss dem § 283a Abs. 1 nPBG gelten auch für den Aussenraum Gestaltungsgrundsätze. Die BZO darf hierzu weiterführende Angaben machen.

Schottergärten haben keinen ökologischen Nutzen und überhitzen den Siedlungsraum zusätzlich.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 63 Baumerhalt

¹ In den Bauzonen ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang auf 1.3 m Höhe von mehr als 150 cm bewilligungspflichtig.

² Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baums kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn:

- a. der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat;
- b. der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss;
- c. der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist; oder
- d. der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.

³ Wird das Fällen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf wiederum einer Bewilligung.

Art. 64 Baumpflanzung

¹ In allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie in den Zonen für öffentliche Bauten ist, wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, pro 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Baum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Bäume gemäss Art. 63 Abs. 1 und 63 Abs. 3 werden angerechnet.

² Durch die Baumpflanzpflicht darf die ordentliche Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert werden.

³ Neue Bäume sind vorzugsweise in nicht unterbauten Bereichen zu pflanzen. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen ist eine Überdeckung von mindestens 1.50 m vorzusehen.

⁴ Bei Neupflanzungen oder bei Abgang von Bäumen sind einheimische und standortgerechte Bäume gemäss aktueller Pflanzenliste des Kantons Zürich vorzusehen.

Gemäss PBG direkt anwendbar

In der Kernzone ist zudem ein Artikel zum Erhalt markanter Bäume, welche im Kernzonenplan bezeichnet Bäume sind, vorhanden.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 11 Begrünung

Pflicht zur Begrünung

¹ Die Begrünung von geschlossenen Fassaden kann im Baubewilligungsverfahren verlangt werden. Flachdächer von Hauptgebäuden sind, sofern sie nicht als begehbare Terrasse oder für Solaranlagen genutzt werden, zu begrünen.

² Stützmauern dürfen ohne seitliche Staffelung nicht mehr als 2.0 m sichtbare Höhe aufweisen. Höhere Stützmauern sind um mindestens 0.5 m seitlich zurückzustaffeln. Bei einer Länge von mehr als 6 m sind sie zudem zu begrünen.

Art. 12 Spiel-, Garten- und Ruheflächen

Anforderungen

¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit Familienwohnungen sind Kinderspiel- sowie Garten- oder Ruheflächen zu errichten und dauernd zu erhalten.

² Spiel-, Garten- und Ruheflächen müssen min. 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen, in den Kernzonen min. 10 %.

³ Sie sind an besonnener Lage, möglichst abseits vom Verkehr anzulegen und zweckmässig zu gestalten sowie auszurüsten.

Art. 65 Dach- und Fassadenbegrünung

¹ Die Begrünung von geschlossenen Fassaden kann im Baubewilligungsverfahren verlangt werden. Flachdächer sind, sofern sie nicht als begehbare Terrasse oder für Solaranlagen genutzt werden, zu begrünen.

Art. 66 Hitzeminderung bei Stützmauern

Stützmauern dürfen ohne seitliche Staffelung nicht mehr als 2.0 m sichtbare Höhe aufweisen. Höhere Stützmauern sind um mindestens 0.5 m seitlich zurückzustaffeln. Bei einer Länge von mehr als 6 m sind sie zudem zu begrünen.

Art. 67 Spiel-, Garten- und Ruheflächen

¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit Familienwohnungen sind Kinderspiel- sowie Garten- oder Ruheflächen zu errichten und dauernd zu erhalten.

² Spiel-, Garten- und Ruheflächen müssen min. 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen, in den Kernzonen min. 10 %.

³ Sie sind an besonnener Lage, möglichst abseits vom Verkehr anzulegen und zweckmässig zu gestalten sowie auszurüsten.

Art. 68 Siedlungsrand

Bauten am Siedlungsrand haben eine diskrete Farbgebung aufzuweisen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichte Einfriedungen gestattet. Der Siedlungsrand ist mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen.

Es sollen auch Flachdächer von Klein- und Anbauten begrünt werden müssen. Auf «Hauptgebäude» wurde daher verzichtet. Auf eine Pflicht zur Begrünung bei der Erstellung von Solaranlagen wird weiterhin verzichtet. Der Bauherr kann dies jedoch machen, wenn er will.

IVHB, bisher hiess der korrekte Begriff an sich massgebliche Grundfläche, da die BZO von Wald schon den neuen Begriff verwendet, ist keine Anpassung erforderlich

Die sorgfältige Ausgestaltung des Siedlungsrandes als Schnittstelle zwischen Baugebiet und Landschaft ist von hoher Bedeutung, was Eingang in die BZO finden soll.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 13 Abfallbeseitigung und Kompostierung

Abfalltrennung und Kompostplatz

¹ Bei allen Gebäuden, wo Küchen- und/oder Gartenabfälle anfallen, ist an geeigneter Stelle ein Kompostplatz herzurichten, sofern kein Quartierkompostplatz besteht.

² Bei Neu-, Um- und Ausbauten von Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Stellen genügend Containerplätze zu schaffen.

Art. 69 Vermeidung von Lichtemissionen

Unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden.

Art. 70 Abfallbeseitigung und Kompostierung

¹ Bei allen Gebäuden, wo Küchen- und/oder Gartenabfälle anfallen, ist an geeigneter Stelle ein Kompostplatz **auszuweisen**, sofern kein Quartierkompostplatz besteht.

² Bei Neu-, Um- und Ausbauten von Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Stellen genügend Containerplätze zu schaffen.

Lichtemissionen können zu Störungen verschiedener Lebewesen führen und so den inneren Rhythmus aus dem Gleichgewicht bringen. Es gelten die Empfehlungen von Bund und Kanton, bzw. die Grundsätze der Norm SN 586 491 SIA «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum».

Das effektive «Herrichten» wird nicht mehr verlangt, da heute mit der Grünabfuhr solche Plätze oft nicht genutzt werden. Die Flächen sollen jedoch nach wie vor ausgewiesen werden, so dass bei Bedarf Raum für solche Plätze besteht.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

V SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 59 Inkrafttreten

Öffentliche Bekanntmachung

¹ Diese Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

² Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom 26. Februar 2002 aufgehoben.

VI MEHRWERTAUSGLEICH

Art. 71 Mehrwertabgabe

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.

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

Das Fondsreglement muss nicht vom Kanton vorgeprüft oder genehmigt werden. Es muss jedoch der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Es muss spätestens vorliegen, wenn in einer Nutzungsplanungsrevision Auf- oder Umzonungen anstehen.

VII SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 72 Inkrafttreten

Öffentliche Bekanntmachung

Diese Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Ein formelles Aufheben der vorhergehenden Bauordnung ist nicht erforderlich, dies ergibt sich durch die Genehmigung der neuen Bauordnung.