

# **BAU- UND ZONENREGLEMENT Nebikon**

**Gesamtrevision 2017/18**

**Vorprüfung**

	Beschluss Urnenabstimmung	Genehmigung durch den Regierungsrat
Gesamtrevision 2017/18		

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
Art. 1 Zweck.....	4
Art. 2 Zuständigkeit.....	4
Art. 3 Qualität.....	4
Art. 4 Begutachtung.....	4
Art. 5 Überbauungsziffer (ÜZ).....	5
Art. 6 Überbauungsziffer für Hauptbauten.....	5
Art. 7 Überbauungsziffer für Nebenbauten.....	5
Art. 8 Überbauungsziffer für Einstellhallen.....	5
Art. 9 Mindestausnützung.....	5
<b>II. Zonenbestimmungen</b> .....	<b>5</b>
Art. 10 Ausnahmegewilligung.....	5
Art. 11 Zoneneinteilung.....	6
Art. 12 Kernzone A (KA).....	6
Art. 13 Kernzone B (KB).....	7
Art. 14 Wohnzone (W).....	7
Art. 15 Wohn- und Arbeitszone (WA).....	8
Art. 16 Arbeitszone III (AIII).....	8
Art. 17 Arbeitszone IV (AIV).....	8
Art. 18 Zone für öffentliche Zwecke (ZOe).....	9
Art. 19 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF).....	9
Art. 20 Grünzone (Gr).....	9
Art. 21 Grünzone Freiraum (GrF).....	9
Art. 22 Grünzone Gewässerraum (GrG).....	9
Art. 23 Verkehrszone.....	10
Art. 24 Landwirtschaftszone (Lw).....	10
Art. 25 Reservezone (R).....	10
Art. 26 Freihaltezone Gewässerraum (FrG).....	10
Art. 27 Naturschutzzone (NS).....	10
Art. 28 Landschaftsschutzzone (LS).....	11
Art. 29 Kulturdenkmäler (§142 PBG).....	11
Art. 30 Naturobjekte (NO) (sh. Anhang 6).....	12
Art. 31 Archäologische Fundstellen.....	12

Art. 32 Gestaltungspläne .....	12
Art. 33 Gestaltungsplanpflicht .....	12
<b>III. Bauvorschriften .....</b>	<b>13</b>
Art. 34 Lärmbelastete Gebiete .....	13
Art. 35 Abstellplätze für Personenwagen .....	13
Art. 36 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen.....	14
Art. 37 Mobilitätskonzept .....	14
Art. 38 Zusammenbau .....	14
Art. 39 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen.....	14
Art. 40 Zonenrandbepflanzung .....	15
Art. 41 Gesamthöhe und Fassadenhöhe .....	15
Art. 42 Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b).....	15
Art. 43 Zurückversetzung oberstes Geschoss bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b).....	15
Art. 44 Dachgestaltung .....	15
Art. 45 Terrainveränderungen.....	16
Art. 46 Bepflanzung .....	16
Art. 47 Naturgefahren .....	16
Art. 48 Störfallvorsorge .....	16
Art. 49 Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen.....	17
<b>IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen.....</b>	<b>17</b>
Art. 50 Gebühren .....	17
Art. 51 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte.....	17
Art. 52 Indexierte Ersatzabgaben.....	17
Art. 53 Schlussbestimmungen .....	17

**Anhang 1: Übersicht über die Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen**

**Anhang 2: Skizzen zur Überbauungsziffer**

**Anhang 3: Nutzungen in der Zone für öffentliche Zwecke**

**Anhang 4: Nutzungen in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen**

**Anhang 5: Naturschutzzonen**

**Anhang 6: Inventar der geschützten Naturobjekte**

**Anhang 7: Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht**

## I. Allgemeines

### Art. 1 Zweck

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.

### Art. 2 Zuständigkeit

- <sup>1</sup> Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen und Bebauungsplänen.
- <sup>2</sup> Für die Erteilung von Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren ist der Gemeinderat oder eine von ihm delegierte Stelle zuständig.
- <sup>3</sup> In den übrigen Fällen ist der Gemeinderat die zuständige Behörde.

### Art. 3 Qualität

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten.
- <sup>2</sup> Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:
  - Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
  - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
  - Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
  - Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
  - Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
  - Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung.
- <sup>3</sup> Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen sind qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoß- und Umgebungsflächen zu erstellen. Ausnahmen können auf begründetes Gesuch hin bewilligt werden, wenn die Erstellung dieser Flächen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zweckmässig oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt ist.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.
- <sup>5</sup> In der Kernzone und bei den Kulturdenkmälern ist bei Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten für Neubauten oder für Umbauten mit massgebenden räumlichen Auswirkungen eine Voranfrage an die Gemeinde zu machen, um die ortsbaulichen Anforderungen und Rahmenbedingungen zu klären. Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts.

### Art. 4 Begutachtung

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann sich bei Fragen des Bauwesens und zur Beurteilung der Qualitätsanforderungen gemäss Art. 3 durch Fachleute oder durch eine Baukommission beraten lassen. Sie ist berechtigt, die dadurch entstehenden Kosten auf den Gesuchsteller zu übertragen.
- <sup>2</sup> Eine Baukommission wird durch den Gemeinderat auf seine eigene Amtsdauer gewählt. Sie hat zur Mehrheit aus Baufachleuten zu bestehen.

**Art. 5 Überbauungsziffer (ÜZ)**

- <sup>1</sup> Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Neben der Überbauungsziffer für Hauptbauten gilt zusätzlich eine Überbauungsziffer für Nebenbauten.
- <sup>2</sup> Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind in Anhang 1 dieses Reglements für jede Zone verbindlich festgelegt.

**Art. 6 Überbauungsziffer für Hauptbauten**

- <sup>1</sup> Die Überbauungsziffer für Hauptbauten ist von der Gesamthöhe sowie der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt die ÜZ-a aus Anhang 1.
- <sup>2</sup> Für Schrägdachbauten nach Art. 42 und Flachdachbauten mit zurück versetztem oberstem Geschoss nach Art. 43 gilt die ÜZ-b aus Anhang 1.
- <sup>3</sup> Für Bauten, welche die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) um jeweils mindestens 3.0 m unterschreiten, gilt die ÜZ-c aus Anhang 1.

**Art. 7 Überbauungsziffer für Nebenbauten**

Unter dem Begriff der Nebenbaute werden im vorliegenden Reglement Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m zusammengefasst, unabhängig davon, ob sie Haupt- oder Nebennutzflächen aufweisen.

**Art. 8 Überbauungsziffer für Einstellhallen**

Für Einstellhallen bis 3.5 m Gesamthöhe (ohne Geländer), deren Mantelflächen, gemessen ab Oberkante Boden fertig bis Oberkante Dachfläche, höchstens zur Hälfte über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen, gilt eine Überbauungsziffer gemäss § 13a PBV.

**Art. 9 Mindestausnützung**

Bei Neu- oder Ersatzbauten gilt die in Anhang 1 dieses Reglements festgelegte minimale Überbauungsziffer.

**II. Zonenbestimmungen****Art. 10 Ausnahmegewilligung**

- <sup>1</sup> In Ergänzung des § 37 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften des BZR bewilligen:
  - a) wenn die Anwendung der Reglementsvorschriften zu einem sinnwidrigen, den Interessen des Orts- und Landschaftsbildschutzes nicht entsprechenden Resultat führen würde,
  - b) für öffentliche und gemeinnützige Bauten,
  - c) für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken, usw.
- <sup>2</sup> Ausnahmegewilligungen sind zu begründen und können an Bedingungen und Auflagen gebunden werden.

## Art. 11 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in nachstehende Zonen eingeteilt:

### 1. Bauzonen

KA	Kernzone A
KB	Kernzone B
W	Wohnzone (Wohnzonen 1-4)
WA	Wohn- und Arbeitszone
A III	Arbeitszone III
A IV	Arbeitszone IV
ÖZ	Zone für öffentliche Zwecke
SFA	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
Gr	Grünzone
GrF	Grünzone Freiraum (überlagert)
GrG	Grünzone Gewässerraum (überlagert)
V	Verkehrszone

### 2. Nichtbauzonen

Lw	Landwirtschaftszone
R	Reservezone
üG	Übriges Gebiet
FrG	Freihaltezone Gewässerraum (überlagert)

### 3. Schutzzonen

NS	Naturschutzzone
LS	Landschaftsschutzzone (überlagert)

## a. Bauzonen

### Art. 12 Kernzone A (KA)

- <sup>1</sup> Zweck: Erhalt des gewachsenen Ortskerns in seiner Struktur und Funktion sowie dessen qualitätsvolle Weiterentwicklung und Stärkung des öffentlichen Raumes.
- <sup>2</sup> Nutzung: Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Ortskerns einfügen.
- <sup>3</sup> EG-Nutzung entlang Bahnhofstrasse: Bei Neu- und Ersatzbauten sind die Erdgeschosse gegen die Bahnhofstrasse hin mindestens zur Hälfte für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen (wie Läden, Restaurants, Ateliers, Büros und dergleichen) baulich vorzusehen und zu nutzen.
- <sup>4</sup> Grundmasse: Baumasse und Gebäudevolumen sind auf eine gute Eingliederung und die Weiterführung des vorhandenen Siedlungscharakters abzustimmen. Entlang der Bahnhofstrasse sind die bestehenden Traufhöhen einzuhalten. Die definitiven Gebäudedimensionen (Gesamthöhe, Gebäudelänge usw.), Ausnützung und Abstände legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Aussenräume, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest.
- <sup>5</sup> Lage- und Stellung: Neu- und Ersatzbauten orientieren sich in Lage und Stellung an den bestehenden Bauten und sind auf den öffentlichen Raum ausgerichtet. Entlang der Bahnhofstrasse dürfen sie die bestehende Fassadenflucht nicht überschreiten.

- <sup>6</sup> Gebäudegestaltung: Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie bezüglich kubischer Gestaltung, Dimensionierung sowie Fassaden- und Dachgestaltung der örtlichen Situationen entsprechen und sich gut eingliedern. Hauszugänge, Frontfassaden, Vorgärten und Vorplätze nehmen Bezug zum öffentlichen Raum und passen sich in ihrer Gestaltung ein. Für das Ortsbild störende Elemente sind, soweit sie von einem Bauvorhaben betroffen werden, zu korrigieren.
- <sup>7</sup> Umgebungsgestaltung: Aussen- und Freiräume sind qualitativ und mit einem angemessenen Grünanteil zu gestalten. Sie haben sich räumlich und gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen. Die bestehenden Baumreihen werden ergänzt und erweitert. Zur Bahnhofstrasse hin dürfen keine neuen Einfriedungen erstellt werden. Dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan beizulegen.
- <sup>8</sup> Begutachtung: Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild sind gemäss Art. 4 dieser Vorschriften zu begutachten. Der Gemeinderat kann bei diesen Bauvorhaben die Durchführung eines Studienauftrags oder eines Wettbewerbsverfahrens verlangen.
- <sup>9</sup> Abbruch: Der Abbruch eines Gebäudes oder Gebäudeteils darf erst erfolgen, wenn die Baubewilligung für den Neu- oder Umbau rechtskräftig ist.
- <sup>10</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

### **Art. 13 Kernzone B (KB)**

- <sup>1</sup> Zweck: Bildung eines Dorf- und Geschäftszentrums mit guter Nutzungsdurchmischung und attraktiven, öffentlichen Freiräumen.
- <sup>2</sup> Nutzung: Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Ortskerns einfügen.
- <sup>3</sup> Grundmasse: Die max. zulässigen Masse für Hauptbauten mit reiner Wohnnutzung sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Für Arbeitsnutzungen, welche zur Belebung des Ortskerns beitragen, kann eine Erhöhung der Überbauungsziffer beantragt werden. Das zulässige Mass legt der Gemeinderat projektbezogen und unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Aussenräume, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen fest. Die zusätzlich gewährte Ausnützung bleibt der Arbeitsnutzung vorbehalten und darf nicht zu Wohnzwecken verwendet werden.
- <sup>4</sup> Umgebungsgestaltung: Aussen- und Freiräume sind qualitativ und mit einem angemessenen Grünanteil zu gestalten. Sie haben sich räumlich und gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen und sollen Bezug zum öffentlichen Raum nehmen. Dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan beizulegen.
- <sup>5</sup> Begutachtung: Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild sind gemäss Art. 4 dieser Vorschriften zu begutachten. Der Gemeinderat kann bei diesen Bauvorhaben die Durchführung eines Studienauftrags oder eines Wettbewerbsverfahrens verlangen.
- <sup>6</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

### **Art. 14 Wohnzone (W)**

- <sup>1</sup> Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.
- <sup>2</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen
  - a) zum Wohnen und
  - b) für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.
- <sup>3</sup> Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.

<sup>4</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: II

#### **Art. 15 Wohn- und Arbeitszone (WA)**

- <sup>1</sup> In der Wohn- und Arbeitszone sind mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen, unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes, zulässig.
- <sup>2</sup> Mindestens 15 % der realisierten oberirdischen Geschossfläche ist für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen (wie Läden, Restaurants, Ateliers, Büros und dergleichen) baulich vorzusehen und zu nutzen.
- <sup>3</sup> Die maximal zulässigen Überbauungsziffern und Gesamthöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung, Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung.
- <sup>4</sup> Ein Transfer von Wohnnutzung zu Bauten gem. Typ 2 ist zulässig, wenn im gleichen Umfang Arbeitsnutzung in den Bauten gem. Typ 1 realisiert wird. Die Kompensationsmöglichkeit besteht nur für oberirdische Geschossflächen und muss flächengleich erfolgen.
- <sup>5</sup> Die oberirdische Geschossfläche errechnet sich nach SIA 416, abzüglich der Flächen von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten gemäss § 125 Planungs- und Baugesetz (PBG).
- <sup>6</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 16 Arbeitszone III (AIII)**

- <sup>1</sup> Nutzung: Höchstens mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe und Industriebetriebe. Personen- und güterverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
- <sup>2</sup> Die maximal zulässigen Gesamthöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Die übrigen Gebäudedimensionen, Ausnützung und Abstände sowie einzelne, betriebsbedingte höhere Gebäudeteile legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.
- <sup>3</sup> Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur zulässig, wenn sie für in dieser Zone angesiedelte Betriebe erforderlich sind.
- <sup>4</sup> Bei Neu- und Ersatzbauten ist über das Grundstück eine Überbauungsziffer von mindestens 0.20 zu realisieren, wobei die entsprechenden Bauten mindestens zwei, dem Zonenzweck dienende Vollgeschosse, aufweisen müssen. Bei bestehenden, standortgebundenen Betrieben kann der Gemeinderat Ausnahmen gewähren.
- <sup>5</sup> Bei Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Mobilitätskonzept gem. Art. 37 verlangen.
- <sup>6</sup> Eingliederung: An landschaftlich exponierten Lagen und Siedlungsrändern kann der Gemeinderat einen Umgebungsplan verlangen, welcher eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Landschaftsbild gewährleistet.
- <sup>7</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 17 Arbeitszone IV (AIV)**

- <sup>1</sup> Nutzung: Industrielle und gewerbliche Bauten und Anlagen. Personenverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
- <sup>2</sup> Gebäudedimensionen, Ausnützung, Abstände usw. legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und



privaten Interessen von Fall zu Fall fest. In der Arbeitszone AIVa gelten die maximal zulässigen Gesamthöhen gem. Anhang 1.

- <sup>3</sup> Bei Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Mobilitätskonzept gem. Art. 37 verlangen.
- <sup>4</sup> Eingliederung: An landschaftlich exponierten Lagen und Siedlungsrändern kann der Gemeinderat einen Umgebungsplan verlangen, welcher eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Landschaftsbild gewährleistet.
- <sup>5</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: IV

#### **Art. 18 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)**

- <sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und den in Anhang 1 umschriebenen Zwecken entsprechen.
- <sup>2</sup> Bauweise: Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.
- <sup>3</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: II

#### **Art. 19 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)**

- <sup>1</sup> In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport, Spiel- und Freizeitbedürfnisse zulässig, die den in Anhang 2 umschriebenen Zwecken entsprechen.
- <sup>2</sup> Bauweise: Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen.
- <sup>3</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 20 Grünzone (Gr)**

- <sup>1</sup> Die Grünzone umfasst Flächen innerhalb und am Rande des Baugebietes, die von Bauten und Anlagen freigehalten werden sollen. Es sind nur die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung, sowie auf kleineren Flächen innerhalb und am Rand von Wohnsiedlungen eine naturnahe Spiel- und Freizeitnutzung zulässig.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind nur soweit zulässig, als sie für die Bewirtschaftung und Pflege der Grünzone erforderlich sind. Der Gemeinderat kann die Erstellung von naturnahen Spiel- und Freizeitanlagen auf den gem. Abs. 1 dafür zulässigen Flächen bewilligen.
- <sup>3</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 21 Grünzone Freiraum (GrF)**

- <sup>1</sup> Die Grünzone Freiraum dient der Freihaltung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung innerhalb des Baugebietes. Sie überlagert andere Zonen.
- <sup>2</sup> Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen. Einstellhallen gemäss 5 dieser Vorschriften sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck nicht widersprechen. Oberflächliche Parkieranlagen können auf kleineren Teilflächen bewilligt werden.

#### **Art. 22 Grünzone Gewässerraum (GrG)**

- <sup>1</sup> Die Grünzone Gewässerraum dient dem Schutz der Gewässer und ihrer Uferbereiche, sowie dem Schutz vor Hochwasser. Sie überlagert andere Zonen.

- <sup>2</sup> Innerhalb dieser Zone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV) zulässig.

### **Art. 23 Verkehrszone**

- <sup>1</sup> Die Verkehrszone umfasst Flächen für die Strassen und den Bahnverkehr.  
<sup>2</sup> In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

## **b. Nichtbauzonen**

### **Art. 24 Landwirtschaftszone (Lw)**

- <sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.  
<sup>2</sup> Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.  
<sup>3</sup> Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III.

### **Art. 25 Reservezone (R)**

- <sup>1</sup> Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.  
<sup>2</sup> In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.  
<sup>3</sup> Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.  
<sup>4</sup> Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III.

### **Art. 26 Freihaltezone Gewässerraum (FrG)**

- <sup>1</sup> Die Freihaltezone Gewässerraum dient dem Schutz der Gewässer und ihrer Uferbereiche sowie dem Schutz vor Hochwasser. Sie überlagert andere Zonen.  
<sup>2</sup> Innerhalb dieser Zone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV) zulässig.

## **c. Schutzzonen und Schutzobjekte**

### **Art. 27 Naturschutzzone (NS)**

- <sup>1</sup> Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Naturstandorte.  
<sup>2</sup> Neue Bauten und Anlagen sowie Erweiterung, Umbau, Zweckänderung und Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.  
<sup>3</sup> Nicht zulässig sind insbesondere:
- das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
  - Terrainveränderungen,
  - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
  - das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
  - das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
  - Sportveranstaltungen,
  - der private und gewerbliche Gartenbau,
  - das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.

- 4 Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:
  - a) im Interesse der Schutzziele, oder
  - b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 5 Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.
- 6 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 28 Landschaftsschutzzone (LS)**

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen Dynamik sowie geologisch-geomorphologischer Landschaftselemente (Geo-Objekte gemäss kantonalem Inventar) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung.
- 2 Bauten und Anlagen haben namentlich hinsichtlich Proportion, Form, Farbe und Material auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken, nach Möglichkeit im Bereich bestehender Bauten und Anlagen zu realisieren und unauffällig in das Landschaftsbild einzufügen.
- 3 Die landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Nicht zulässig sind – abseits von bestehenden Bauten und Anlagen – insbesondere Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen und Begradigungen von Waldrändern.

#### **Art. 29 Kulturdenkmäler (§142 PBG)**

- 1 Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler dargestellt.
- 2 Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.
- 3 Kommunal geschützte Kulturdenkmäler unterstehen den kommunalen Bestimmungen und sind durch die Aufnahme im Zonenplan eigentümerverbindlich geschützt. Es wird zwischen schützenswerten und erhaltenswerten Kulturdenkmälern und Kulturdenkmälern unterschieden, die aufgrund ihrer Wirkung in einer Baugruppe schützenswert sind.
- 4 Schützenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Sie sind in ihrer baulichen Struktur, Substanz und Erscheinung zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bei baulichen Veränderungen ist vorgängig die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.

- <sup>5</sup> Erhaltenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals nachweislich unverhältnismässig ist. Ein Ersatzbau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen, und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen.
- <sup>6</sup> Baugruppen sind in Bezug auf die Wirkung des Ensembles und auf den Ortsbild- und Landschaftsschutz den schützenswerten Objekten gleichgestellt. Für bauliche Veränderungen innerhalb einer Baugruppe ist vorgängig die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.
- <sup>7</sup> Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

### **Art. 30 Naturobjekte (NO) (sh. Anhang 6)**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan eingezeichneten und im Anhang zum BZR aufgelisteten markanten Einzelbäume und Weiher sind geschützt.
- <sup>2</sup> Die geschützten Bäume und Weiher sind am Standort zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgehende Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Bäume zu ersetzen.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann an die Kosten für den Ersatz markanter Einzelbäume Beiträge entrichten.

### **Art. 31 Archäologische Fundstellen**

- <sup>1</sup> Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.
- <sup>2</sup> Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu bewilligen.

## **d. Sondernutzungsplanung**

### **Art. 32 Gestaltungspläne**

- <sup>1</sup> Für die Ausarbeitung und Genehmigung von Gestaltungsplänen gelten die Bestimmungen des PBG und der PBV.
- <sup>2</sup> Mit dem Gestaltungsplan ist gleichzeitig ein Plan für die Gestaltung der Umgebung einzureichen.
- <sup>3</sup> Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abgewichen werden kann, beträgt 3'000 m<sup>2</sup>.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat kann Abweichungen gemäss Abs. 3 gewähren, wenn die Anforderungen aus § 75 Abs. 3 PBG erfüllt sind. In Gebieten mit Gestaltungspflicht kann der Gemeinderat Abweichungen gemäss § 75 PBG Abs. 1 von mehr als 10% gewähren, wenn in einer Bebauungsstudie mit mehreren Varianten der Nachweis wesentlicher Vorteile gegenüber der Normalbauweise sowie einer guten Eingliederung erbracht werden kann.

### **Art. 33 Gestaltungsplanpflicht**

- <sup>1</sup> In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht darf nur auf Grundlage eines rechtsgültigen Gestaltungsplans gebaut werden.
- <sup>2</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten Gestaltungsplangebiete sind die Vorgaben gemäss Anhang 7 zu beachten.

### III. Bauvorschriften

#### Art. 34 Lärmbelastete Gebiete

- <sup>1</sup> In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.
- <sup>2</sup> Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ist ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.
- <sup>3</sup> Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

#### Art. 35 Abstellplätze für Personenwagen

- <sup>1</sup> Pro Wohnung sind je 1.5 Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen, wobei die angebrochene Anzahl Abstellplätze aufzurunden ist. Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich pro 3 Wohnungen je 1 Abstellplatz für Besucher-Autos zu erstellen und zu reservieren. Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze. Bei anderer Nutzung (Läden, Cafés, Restaurant, Büroräume, Gewerbebetriebe etc.) legt der Gemeinderat die zu erstellende Anzahl aufgrund der VSS-Normen fest.
- <sup>2</sup> Die vorgeschriebenen Personenwagen-Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und abseits des Strassenraumes auf privatem Grund zu realisieren. Die Fläche für einen Personenwagen-Abstellplatz muss den Mindestanforderungen der VSS-Normen genügen. Abstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.
- <sup>3</sup> Abstellplätze sind durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Der Gemeinderat kann die Bewilligung mit Begrünungsaufgaben verbinden. Abstellplätze sind mit begrüntem oder wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Pro drei nicht überdeckte Abstellplätze ist in deren näherer Umgebung ein Hochstamm-Laubbaum zu pflanzen. Die Baumart kann vom Gemeinderat vorgeschrieben werden.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat kann Abstellplätze und Verkehrsflächen für Personenwagen reduzieren, einschränken oder untersagen, wenn verkehrstechnische, feuerpolizeiliche, wohnhygienische oder andere raumplanerische Gesichtspunkte, insbesondere der Schutz der Wohnqualität und des Quartierbildes dies erfordern.
- <sup>5</sup> Kann ein Grundeigentümer die erforderliche Zahl der Abstellplätze auf privatem Grund nicht den Vorschriften entsprechend schaffen, so hat er eine einmalige Ersatzabgabe von mindestens Fr. 3'000.00 pro Abstellplatz zu entrichten. Diese Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat erhoben und zweckgebunden für die Erfüllung raumplanerischer Aufgaben eingesetzt. Sie ist mit dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu entrichten. Für die Verwendung der Ersatzabgabe wird auf § 95, Abs. 4 StrG verwiesen.

**Art. 36 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen**

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder zu erstellen und als solche zu bezeichnen. Die Fläche hat mindestens 1/6 derjenigen Flächen zu betragen, welche für die Autoabstellplätze benötigt wird.

**Art. 37 Mobilitätskonzept**

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann in Planungs- und Baubewilligungsverfahren Mobilitätskonzepte verlangen, wenn
  - a) sich Überlastungen auf dem übergeordneten Strassennetz abzeichnen;
  - b) die minimal erforderliche Parkplatzzahl (autoarme Nutzungen, Schutzobjekte) unterschritten wird;
  - c) Bauten und Anlagen mehr als 100 Parkplätze/ha anrechenbare Grundstückflächen aufweisen;
  - d) eine nutzungsbezogene Zuordnung von Parkplätzen aufgehoben wird, oder
  - e) wenn Fahrtenmodelle zum Einsatz kommen.
- <sup>2</sup> Mobilitätskonzepte zeigen für besondere Nutzungen und besondere Verhältnisse Massnahmen auf, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr abstimmen.
- <sup>3</sup> Mobilitätskonzepte müssen folgende Mindestinhalte aufweisen:
  - a) Ziel, Zweck und Zuständigkeit
  - b) Projektbeschrieb mit den wichtigsten Eckdaten: Nutzungen, Herleitung der Anzahl Auto-Parkfelder und Veloabstellplätze, ÖV- und Velo-/Fussverkehrs-Anbindung, wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens
  - c) Art der Parkraumbewirtschaftung
  - d) Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs
  - e) Monitoring/Controlling
  - f) Massnahmen/Sanktionen, sofern Ziele nicht erreicht werden

**Art. 38 Zusammenbau**

Der Zusammenbau über die Zonengrenze ist nur im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig. Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze im Sinne des § 129 Abs. 2 PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge nicht überschritten wird.

**Art. 39 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen**

- <sup>1</sup> Die Hecken<sup>1</sup>, Feld- und Ufergehölze sind geschützt.
- <sup>2</sup> Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:
  - Hochbauten aller Art 6.0 m
  - Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber hochstämmigen Bäumen 6.0 m
  - Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch 2.0 mBei hochstämmigen Bäumen kann der Gemeinderat den Baumabstand vergrössern, wenn dies für den Weiterbestand der Bäume nötig ist. Im Bereich des Bauabstandes sind Abgrabungen, Steilböschungen und Mauern untersagt.

---

<sup>1</sup> Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. März 1993.

#### **Art. 40 Zonenrandbepflanzung**

Der Zonenplan legt innerhalb des Siedlungsgebietes und an exponierten Zonenrändern Bereiche fest, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben zur landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen Randbepflanzungen zu schaffen und dauernd zu erhalten sind. Für die Anpflanzung der Hecken sind nur einheimische und standortgerechte Strauch- oder Hochstammarten zu verwenden. Es ist eine möglichst grosse Vielfalt an Straucharten anzustreben.

#### **Art. 41 Gesamthöhe und Fassadenhöhe**

- <sup>1</sup> Die maximal zulässige Gesamthöhe ist für jede Zone in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Sie ist abhängig von der Dachform.
  - a) Für Bauten mit Flachdach oder Pultdach gilt der Grundwert.
  - b) Für Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel<sup>2</sup> gilt am First die maximale Gesamthöhe. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen.
  - c) Wo nichts Anderes festgelegt ist, entspricht die maximal zulässige Fassadenhöhe dem Grundwert
- <sup>2</sup> Für Bauten, welche die ÜZ-c beanspruchen, reduzieren sich die entsprechenden Werte (Grundwert, maximale Gesamthöhe) um 3.0 m.
- <sup>3</sup> Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m reduziert sich die zulässige Fassadenhöhe am entsprechenden Punkt um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung. Nicht darunter fallen Einstellhallen-Zufahrten bis zu einer Breite von max. 6.0 m und einer Höhe von max. 3.0 m oder kleinere Terrainvertiefungen für einzelne Hauseingänge sowie die zugehörigen, technisch notwendigen Böschungseinschnitte. Diese dürfen nicht als zusätzliches, talseitiges Geschoss in Erscheinung treten. Bergseitige Abgrabungen von mehr als 3.0 m sind nicht zulässig.

#### **Art. 42 Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)**

Bei Schrägdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, muss die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5 m unter dem (Grundwert) liegen.

#### **Art. 43 Zurückversetzung oberstes Geschoss bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)**

- <sup>1</sup> Bei Flachdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, muss das oberste Geschoss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen.
- <sup>2</sup> Die Geschossfläche des obersten Geschosses darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

#### **Art. 44 Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten.
- <sup>2</sup> Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes.
- <sup>3</sup> Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sind zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt.

---

<sup>2</sup> Mittleres Drittel zwischen den projizierten Fassadenlinien

- 4 Bei Schrägdachbauten, deren Gesamthöhe über dem Grundwert liegt, gelten für Dachaufbauten zusätzlich folgende Anforderungen:  
der Abstand der Dachaufbauten zum First mindestens 0.5 m beträgt und die Gesamtbreite der Dachaufbauten pro Seite nicht mehr als 50 % der Dachlänge beansprucht.
- 5 Bei Schrägdachbauten, deren Gesamthöhe über dem Grundwert liegt, haben die Dachgeschosse auf zwei gegenüberliegenden Seiten über der Schnittlinie Dach/Fassade Schrägdächer aufzuweisen. Diese dürfen einen Winkel von 45° nicht übersteigen.
- 6 Flachdächer auf Hauptbauten sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen.

#### **Art. 45 Terrainveränderungen**

- 1 Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.
- 2 Neu anzulegende Böschungen und Stützmauern sind nach Möglichkeit mit Hilfe von ingenieurbioologischen Methoden zu bauen. Stützmauern sind zu begrünen.

#### **Art. 46 Bepflanzung**

- 1 Die Gemeinde kann in der Baubewilligung Bepflanzungen mit mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zur Durchgrünung des Siedlungsbereichs verlangen. Dazu ist in der Regel ein Umgebungsplan einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat auf diesen Plan verzichten.
- 2 In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen.
- 3 Zur Durchgrünung des Ortsbildes kann der Gemeinderat Bereiche mit Baumgruppen und Alleen festlegen. Im Baubewilligungsverfahren können für den Strassenraum wichtige Bäume vorgeschrieben werden.

#### **Art. 47 Naturgefahren**

- 1 Bei allen Bauvorhaben sind die Gefahrenarten Wasser, Rutschungen und Hangmuren zu berücksichtigen. Grundlage bildet die Gefahrenkarte.
- 2 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass Risiken durch die Gebäudeanordnung sowie geeignete bauliche Massnahmen, unter Wahrung der Verhältnismässigkeit, minimiert werden können.
- 3 Mit dem Baugesuch ist soweit möglich der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Reduktion des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

#### **Art. 48 Störfallvorsorge**

- 1 Bei wesentlichen Nutzungsänderungen ist die Konsultationskarte «Technische Gefahren» zu beachten.
- 2 Ist dem betroffenen Gebiet ein Risikobericht hinterlegt, ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen gemässe Risikobericht, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, wesentlich, ist der Risikobericht zu aktualisieren.
- 3 Die Dienststelle Umwelt und Energie nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.



**Art. 49 Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen**

Kann eine Bauherrschaft die gemäss § 158 PBG erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen nicht erstellen, so hat sie pro m<sup>2</sup> nicht erstellte Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 150.00 (indexiert gemäss Zürcher Baukostenindex) zu entrichten.

**IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen****Art. 50 Gebühren**

- <sup>1</sup> Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.
- <sup>2</sup> Die zuständige Stelle legt den massgebenden Stundensatz zwischen Fr. 60.– und 200.– fest.
- <sup>3</sup> Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.
- <sup>4</sup> Die zuständige Stelle kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

**Art. 51 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte**

- <sup>1</sup> Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt wird gemäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft.
- <sup>2</sup> Wer die Vorschriften der Artikel Art. 27 und Art. 30 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit einer Busse bestraft.

**Art. 52 Indexierte Ersatzabgaben**

Ausgangspunkt für die Berechnung der an den Zürcher Baukostenindex gebundenen Ersatzabgaben ist der Indexstand vom Januar 2006.

**Art. 53 Schlussbestimmungen**

- <sup>1</sup> Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.
- <sup>2</sup> Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenbestimmungen noch nicht bewilligten Gesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.
- <sup>3</sup> Folgende Bebauungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen werden mit der Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat aufgehoben:
  - a) Pintenmatte (1996)
  - b) Untere Kirchstrasse (2004)
  - c) Zentrum Bahnhof (1995)
- <sup>4</sup> Folgende Gestaltungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen werden mit der Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat aufgehoben:
  - a) Allmend (2008)
  - b) Glängweg (2007)
  - c) Gründenmatte (1967/1971)
  - d) Kollermatte (1999/2012)
  - e) Oberdorf (1995/1999)

- f) Oberdorf Mitte (2006/2016)
- g) Rehhalde (2007)
- h) Stägerain (2007/2015)

## Anhang 1: Übersicht über die Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen

Zone	Kürzel	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten <sup>1)</sup>				ÜZ Nebenbauten <sup>2)</sup>	Gesamthöhe <sup>3)</sup>			Gebäude-Länge <sup>4)</sup>	Lärm-ES <sup>5)</sup>
			minimal	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c		min.	Grundwert	max.		
Kernzone A:	KA	Historischer Kern	--	gem. Art. 12			0.06	gem. Art. 12			--	II
Kernzone B:	KB	normal:	0.15	<b>0.27</b>	0.30	0.33	--	9.0 m	<b>13.0 m</b>	15.0 m	--	III
		Kollermatte:	0.15	<b>0.27</b>	0.30	0.33	--	7.0 m	<b>11.0 m</b>	13.0 m	--	III
Wohnzone 1:	W1a	W1 normal	0.15	<b>0.21</b>	0.24	0.27	0.06	--	<b>7.5 m</b>	10.0 m	25 m	II
		W1b	W1 Terrassen	0.20	<b>0.47</b>	0.47	0.47	--	--	<b>7.5 m</b>	9.0 m	--
Wohnzone 2:	W2a	W2 normal	0.18	<b>0.24</b>	0.27	0.30	0.06	--	<b>9.0 m</b>	11.0 m	30 m	II
		W2b	W2 dicht	0.18	<b>0.24</b>	0.27	0.30	0.06	--	<b>11.0 m</b>	13.0 m	30 m
Wohnzone 3:	W3a	W3 locker	0.15	<b>0.21</b>	0.24	0.27	0.06	9.0 m	<b>13.0 m</b>	15.0 m	30 m	II
		W3b	W3 normal	0.15	<b>0.24</b>	0.27	0.30	0.06	9.0 m	<b>13.0 m</b>	15.0 m	30 m
Wohnzone 4:	W4a	W4 locker	0.15	<b>0.21</b>	0.23	0.26	0.06	9.0 m	<b>16.0 m</b>	18.0 m	--	II
		W4b	W4 normal	0.15	<b>0.24</b>	0.26	0.29	0.06	9.0 m	<b>16.0 m</b>	18.0 m	--
Wohn- und Arbeitszone:	WA	Typ 1:	0.15	<b>0.21</b>	0.24	0.27	0.06	--	<b>13.0 m</b>	15.0 m	--	III
		Typ 2:	--	<b>0.21</b>	0.24	0.27	--	--	<b>9.0 m</b>	11.0 m	--	III
Arbeitszone III:	AIIIa	GH = 13 m / 15 m	0.20	--	--	--	--	6.0 m	<b>13.0 m</b>	15.0 m	--	III
		AIIIb	GH = 16 m / 18 m	0.20	--	--	--	--	6.0 m	<b>16.0 m</b>	18.0 m	--
Arbeitszone IV:	AIVa	GH = 16 m / 18 m	--	--	--	--	--	--	<b>16.0 m</b>	18.0 m	--	IV
		AIVb	GH projektbezogen	--	--	--	--	--	--	--	--	--

1) Überbauungsziffer gem. Art. 6 BZR: ÜZ-a für kubische Bauten, ÜZ-b bei Attika oder Schrägdach mit reduzierter Fassadenhöhe, ÜZ-c bei um 3.0 m reduzierter Gesamthöhe (vgl. Skizzen Anhang 2)

2) Überbauungsziffer für Nebenbauten gem. Art. 7 BZR

3) Gesamthöhe gem. Art. 41 Abs. 1 BZR

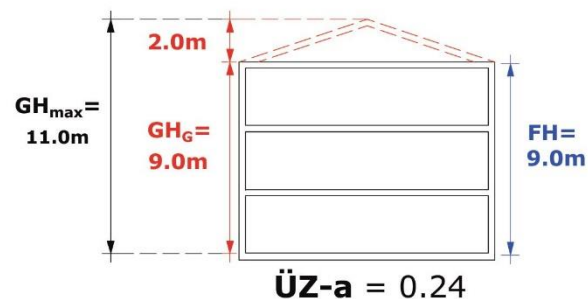
4) Max. Gebäudelänge gem. PBG § 112a

5) Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

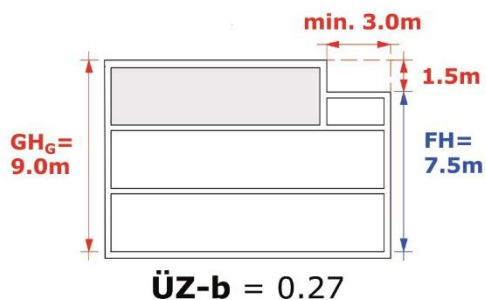
## Anhang 2: Skizzen zur Überbauungsziffer (ÜZ)

Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gemäss Art. 6 BZR

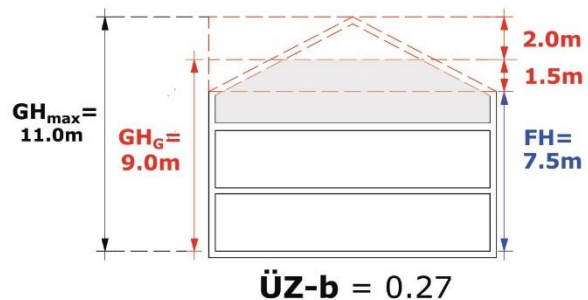
Beispiel für die Wohnzone 2, W2a:



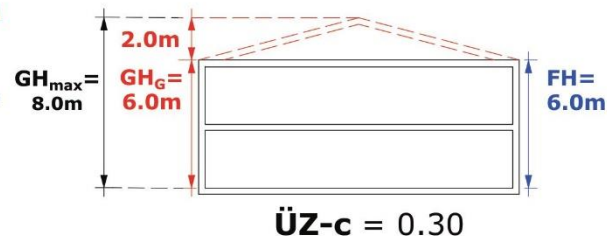
- ÜZ gem. Art. 6 Abs. 1 BZR (= Grundwert)
- Gesamthöhe gem. Art. 41 Abs. 1:
  - $GH_G$  = Grundwert
  - $GH_{max}$  = maximale Gesamthöhe
- Fassadenhöhe (FH) gem. Art. 41 Abs. 1



- ÜZ gem. Art. 6 Abs. 2
- Gesamthöhe = Grundwert
- Zurückversetzung oberstes Geschoss gem. Art. 43



- ÜZ gem. Art. 6 Abs. 2
- Gesamthöhe = max. Gesamthöhe
- Fassadenhöhe gem. Art. 42



- ÜZ gem. Art. 6 Abs. 3
- Gesamthöhe gem. Art. 41 Abs. 2

**Anhang 3: Nutzungen in der Zone für öffentliche Zwecke**

Nr.	Gebietsbezeichnung	Nutzweise
1	Schul- und Gemeindezentrum	Gemeindeverwaltung, Schulhaus öffentlicher Parkplatz, Kirche
2	Chrüzacher	Friedhof
3	Schürgasse	Kapelle
4	Gässli	Kindergarten
5	Winkel	Kindergarten Schulanlagen

**Anhang 4: Nutzungen in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen**

Nr.	Gebietsbezeichnung	Zweck
1	Stämpelfeld	Schwimmbad, Sportplatz
3	Grabe	Picknickplatz beim Kehrplatz Grabe

**Anhang 5: Naturschutzzonen**

Nr.	Gebietsbezeichnung	Grundst. Nr.	Art / Schutzziel
1	Grabe	206 (Teil)	
2	Grabe	399, 403	
3	Stämpfel	185 (Teil)	

**Anhang 6: Inventar der geschützten Naturobjekte**

Nr.	Art	Ort	Grundst. Nr.
1	Stieleiche in Feldgehölz	Flüegge	227
2	Stieleiche	Grüt	232
3	Rosskastanie	Bahnhofstrasse	147
4	Linde	Bahnhofstrasse	147
5	Linde	A de Luthere	255
6	Säuleneiche, Blutbuche	Bahnhofstrasse	81
7	Sommerlinde: musste gefällt werden, Ersatz	Vorstatt 6	108
8	Winterlinde	Vorstatt	107
10	Linde, Apfelbäume	Stämpfelstrasse	410
11/12	2 Stieleichen: eine Eiche muss gefällt werden, Ersatz	Galgenhölzli/Farnäcken	492
13	Nussbaum	Galgenhölzli	367
14	Weier	Flüeggewald	228

Die Hecken sind durch die Verordnung zum Schutz der hecken, Ufer, und Feldgehölze geschützt.

**Anhang 7: Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht**

Nr.	Gebietsbezeichnung	Grundst. Nr.	Vorgaben für den Gestaltungsplan
1	Oberdorf	220, 734, 821, 829, 876	<ul style="list-style-type: none"><li>- Aufzeigen der Erschliessung</li><li>- Durchgehende Fusswegverbindung (Nord - Süd)</li><li>- Lage, Stellung und Baumasse der Gebäude nehmen Rücksicht auf die Topographie, Besonnung und bauliche Umgebung; Sicherstellung einer guten räumlichen Eingliederung.</li><li>- Nachweis einer zonengemässen Dichte.</li><li>- Bei der Gesamthöhe kann eine Abweichung gem. PBG §75 von max. 10% gewährt werden.</li></ul>