

**MÜLLER INGENIEURE AG**

Geerenstrasse 6, Postfach 210  
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00  
www.mueller-ing.ch

Gemeinde Weiach, Kanton Zürich

---

Planung

# Bau- und Zonenordnung

Revision 2025

---

Stand: Vorprüfung/öffentliche Auflage

Synoptische Darstellung  
Bauordnung

Projekt-Nr. 6.087, 08.01.2026, BM/WE

## Änderung der Bau und Zonenordnung

Bau- und Zonenordnung (BZO)  
Gemäss § 45 ff PBG

---

Öffentliche Auflage vom Datum... bis Datum...  
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am Datum...

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

ARE-Nr.:

Vorname Name  
Funktion

Vorname Name  
Funktion

---

Müller Ingenieure AG  
Geerenstrasse 6, Postfach 210  
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00  
[www.mueller-ing.ch](http://www.mueller-ing.ch)

Projekt  
Bau- und Zonenordnung  
Revision 2025

Auftraggeber  
Gemeinde Weiach  
Stadlerstrasse 7  
8187 Weiach

Termine / Zuständigkeiten  
Erstausgabe 04.12.2025, BM/WE  
Vorprüfung / Öffentliche Auflage 08.01.2026, BM/WE

Projektorganisation

Projektleiter Benjamin Müller (BM)  
T 043 422 10 19  
[Benjamin.mueller@mueller-ing.ch](mailto:Benjamin.mueller@mueller-ing.ch)  
Sachbearbeiter/  
Zeichner Wadim Egger (WE)

Projektausschuss Manuela Galimberti-Vogel,  
Hochbauvorsteherin  
Diethelm Thomas, Gemeindegeschreiber

Projekt-Nr.  
6.087

Datei  
H:\Weiach\6.08 Planung\6.087\_BZO Revision\4\_BZO\_Revision\  
2\_Bauordnung\Bauordnung\_Weiach\_Synopse\_20260108

## Inhalt

1 Allgemeine Bestimmungen	5
<del>Revision-Bau- und Zonenordnung</del>	5
2 Zonenvorschrift	8
Kernzone (K)	8
Wohnzone W und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG	14
Gewerbezone G und Industriezone I	17
Zone für öffentliche Bauten öB	18
Freihaltezone F	18
Erholungszone Ea / Eb / Ec	18
<del>Landwirtschaftszone lw / LwK</del>	19
3 Ergänzende Bauvorschriften	20
4 Sondernutzungsplanung	25
Gestaltungspläne	25
5 Schlussbestimmungen	27

<i>Gültige Fassung 2016</i>	<i>BZO 2026</i>	<i>Erläuterungen</i>
<p>Links: Gültige BZO, festgesetzt durch Beschluss der Gemeindeversammlung.</p> <p>Grün = Änderungen Begriffe oder Definition (auf Grund IVHB)</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO</p> <p>rot: = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO  <del>durchgestrichen</del>: Verschiebung oder aufzuhebender Text  grau: Wiederholung Text gültige BZO, bei verschobenen Art. bzw. Abs.</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen / Hinweise</i></p>

## 1 Allgemeine Bestimmungen

Revision Bau- und Zonenordnung	<del>Revision</del> -Bau- und Zonenordnung	
<p>Art. 1 Grundlagen</p> <p>1 Folgende Pläne sind massgebend: Zonenplan im Massstab 1:5'000 Kernzonenplan im Massstab 1:2'000</p> <p>2 Für die Beurteilung von Baugesuchen führt die Baubehörde, insbesondere für die Kernzone, eine öffentliche Dokumentation der Bewilligungspraxis.</p>	<p>Art. 1 Grundlagen</p> <p>1 Folgende Pläne sind massgebend: Zonenplan im Massstab 1:5'000 Kernzonenplan im Massstab 1:2'000</p> <p>2 Für die Beurteilung von Baugesuchen führt die Baubehörde, insbesondere für die Kernzone, eine öffentliche Dokumentation der Bewilligungspraxis.</p>	<p><i>Keine Änderungen nötig. Die Grundlagen sind weiterhin unverändert.</i></p> <p><i>Die Dokumentation der Bewilligungspraxis «Bauen in der Kernzone» wird entsprechend den folgenden Änderungen angepasst.</i></p>
<p>Art. 2 Zweck</p> <p>1 Die Bau- und Zonenordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.</p> <p>2 Die Wahrung der Eigenart und Identität von Weiach als ländliches Dorf ist ein zentrales Anliegen. Es wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur im ländlichen Kontext des Zürcher Unterlandes unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten des Ortsbildes, des Dorfcharakters und der baulich-konstruktiven Eigenheiten von Weiach angestrebt.</p> <p>3 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.</p>	<p>Art. 2 Zweck</p> <p>1 Die Bau- und Zonenordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.</p> <p>2 Die Wahrung der Eigenart und Identität von Weiach als ländliches Dorf ist ein zentrales Anliegen. Es wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur im ländlichen Kontext des Zürcher Unterlandes unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten des Ortsbildes, des Dorfcharakters und der baulich-konstruktiven Eigenheiten von Weiach angestrebt.</p> <p>3 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.</p>	<p><i>Keine Änderungen nötig.</i></p>

Art. 3 Zonen und Empfindlichkeitsstufeneinteilung

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

Zonen	Bezeichnung	ES
Kernzone	K	III
Wohnzone 1 Geschoss	W1	II
Wohnzone 2 Geschoss A	W2a	II
Wohnzone 2 Geschosse B	W2b	II
Wohnzone 3 Geschosse	W3	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2 Geschosse	WG2	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3 Geschosse	WG3	III
Gewerbezone	G	III
Industriezone	I	IV
Zone für öffentliche Bauten	öB	II
Freihaltezone	F	
Erholungszone Dorf	Ea	III
Erholungszone Friedhof	Eb	III
Erholungszone Naturbad	Ec	III
Landwirtschaftszone kommunal	Lwk	III

Art. 3 Zonen und Empfindlichkeitsstufeneinteilung

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

Zonen	Bezeichnung	ES
Kernzone	K	III
Wohnzone 1 Geschoss	W1	II
Wohnzone 2 Geschoss A	W2a	II
Wohnzone 2 Geschosse B	W2b	II
Wohnzone 3 Geschosse	W3	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2 Geschosse	WG2	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3 Geschosse	WG3	III
Gewerbezone	G	III
Industriezone	I	IV
Zone für öffentliche Bauten	öB	II
Freihaltezone	F	
Erholungszone Dorf	Ea	III
Erholungszone Friedhof	Eb	III
Erholungszone Naturbad	Ec	III
Landwirtschaftszone kommunal	Lwk	III

Keine Änderungen nötig.

<p>Art. 4 Ortsbildschutz</p> <p><sup>1</sup> Die Baubehörde zieht für die architektonische, gestalterische und ortsbauliche Beurteilung von Bauvorhaben geeignete Fachleute bei. Dies erfolgt insbesondere bei:</p> <p>a) Bauvorhaben in der Kernzone;</p> <p>b) Neubauten und erheblichen Umbauten oder Umnutzungen im Berührungsbereich mit schützenswerten Objekten;</p> <p>c) Bauprojekten, an die erhöhte Anforderungen gestellt werden, wie Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, Bauprojekte ab 3'000 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie an solche, die Ausnahmen infolge besserer Gestaltung beanspruchen.</p> <p><sup>2</sup> Bauherren und Architekten wird in der Kernzone seitens der Baubehörde eine fachliche Beratung angeboten. Es empfiehlt sich daher, bereits im Stadium der Grobplanung mit der Baubehörde in Verbindung zu treten.</p> <p><sup>3</sup> Die Baubehörde kann im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit Ausnahmen bewilligen oder Bedingungen, Auflagen und Befristungen verfügen, wenn dadurch gesamtheitlich eine bessere Lösung entsteht.</p>	<p>Art. 4 Ortsbildschutz</p> <p><sup>1</sup> Die Baubehörde zieht für die architektonische, gestalterische und ortsbauliche Beurteilung von Bauvorhaben geeignete Fachleute bei. Dies erfolgt insbesondere bei:</p> <p>a) Bauvorhaben in der Kernzone;</p> <p>b) Neubauten und erheblichen Umbauten oder Umnutzungen im Berührungsbereich mit schützenswerten Objekten;</p> <p>c) Bauprojekten, an die erhöhte Anforderungen gestellt werden, wie Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, Bauprojekte ab 3'000 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie an solche, die Ausnahmen infolge besserer Gestaltung beanspruchen.</p> <p><sup>2</sup> Bauherren und Architekten wird in der Kernzone seitens der Baubehörde eine fachliche Beratung angeboten. Es empfiehlt sich daher, bereits im Stadium der Grobplanung mit der Baubehörde in Verbindung zu treten.</p> <p><sup>3</sup> Die Baubehörde kann im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit Ausnahmen bewilligen oder Bedingungen, Auflagen und Befristungen verfügen, wenn dadurch gesamtheitlich eine bessere Lösung entsteht.</p>	<p>Keine Änderungen nötig.</p>
--	--	--------------------------------

## 2 Zonenvorschrift

### Kernzone (K)

<p>Art. 5 Zweck</p> <p><sup>1</sup> Mit den Kernzonenvorschriften sollen die Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskerns und dessen Umgebung erhalten werden. Sie schaffen die Voraussetzungen, den Dorfkern zu nutzen und angemessen zu entwickeln, sofern Neu-, Um- und Ersatzbauten hohe architektonische und ortsbauliche Massstäbe erfüllen.</p> <p><sup>2</sup> Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Gestaltung, Anordnung, Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen: sie haben die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.</p>	<p>Art. 5 Zweck</p> <p><sup>1</sup> Mit den Kernzonenvorschriften sollen die Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskerns und dessen Umgebung erhalten werden. Sie schaffen die Voraussetzungen, den Dorfkern zu nutzen und angemessen zu entwickeln, sofern Neu-, Um- und Ersatzbauten hohe architektonische und ortsbauliche Massstäbe erfüllen.</p> <p><sup>2</sup> Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Gestaltung, Anordnung, Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen: sie haben die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.</p> <p><sup>3</sup> Gebäude sind so zu gestalten, dass wesentliche Elemente der charakteristischen Fassadengliederung, wie Fensterformate, Einfassungen, Beschattungselemente, Materialien und Farben berücksichtigt werden. Dachaufbauten und Belichtungselemente ordnen sich ruhig in die Dachlandschaft ein.</p> <p><sup>4</sup> Das Ortsbild darf durch Nutzungsänderungen, Umgebungs- oder Unterhaltsarbeiten, für die keine baurechtliche Bewilligung notwendig ist, nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p><i>Der Zweckartikel wird zur besseren Verständlichkeit und Klarheit für die Bauherren und Architekten in der Anwendung mit der Absicht der Kernzonenvorschriften in Bezug auf das Erscheinungsbild der einzelnen Gebäude ergänzt.</i></p> <p><i>Zudem wird § 2 Abs. 2 BVV spezifisch für die Kernzone konkretisiert.</i></p> <p><i>Beide Absätze wurden aus den Musterbestimmungen des ARE übernommen.</i></p>
---	---	---

<p>Art. 6 Grundmasse für Neubauten</p> <p><sup>1</sup> In der Kernzone (K) gelten für Neubauten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="241 427 907 726"> <tr><td>Vollgeschosse</td><td>2</td></tr> <tr><td>Anrechenbare Dachgeschosse max.</td><td>1</td></tr> <tr><td>Anrechenbare geschosse max.</td><td>1</td></tr> <tr><td>Gebäuelänge max.</td><td>30 m</td></tr> <tr><td>Gebäudehöhe max.</td><td>7.5 m</td></tr> <tr><td>Grosser Grenzabstand min.</td><td>6 m</td></tr> <tr><td>Kleiner Grenzabstand min.</td><td>4 m</td></tr> </table> <p><sup>2</sup> Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger minimaler Grenzabstand von 4 m.</p>	Vollgeschosse	2	Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	Anrechenbare geschosse max.	1	Gebäuelänge max.	30 m	Gebäudehöhe max.	7.5 m	Grosser Grenzabstand min.	6 m	Kleiner Grenzabstand min.	4 m	<p>Art. 6 Grundmasse für Neubauten</p> <p><sup>1</sup> In der Kernzone (K) gelten für Neubauten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="987 427 1653 813"> <tr><td>Vollgeschosse</td><td>2</td></tr> <tr><td>Anrechenbare Dachgeschosse max.</td><td>1</td></tr> <tr><td>Anrechenbare geschosse max.</td><td>1</td></tr> <tr><td>Gebäuelänge max.</td><td>30 m</td></tr> <tr><td><del>Gebäudehöhe max.</del></td><td><del>7.50 m</del></td></tr> <tr><td>Giebelseitige Fassadenhöhe max.</td><td>14.50 m</td></tr> <tr><td>Traufseitige Fassadenhöhe max.</td><td>7.50 m</td></tr> <tr><td>Grosser Grenzabstand min.</td><td>6 m</td></tr> <tr><td>Kleiner Grenzabstand min.</td><td>4 m</td></tr> </table> <p><sup>2</sup> Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger minimaler Grenzabstand von 4 m.</p> <p><sup>3</sup> Bei der Beanspruchung von Näherbaurechten oder beim Bauen bis an die Strassengrenze ist mittels Referenzobjekt nachzuweisen, dass die bauliche Grundstücksnutzung nicht höher ist als mittels Bauprojekt nach den ordentlichen Bauvorschriften.</p>	Vollgeschosse	2	Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	Anrechenbare geschosse max.	1	Gebäuelänge max.	30 m	<del>Gebäudehöhe max.</del>	<del>7.50 m</del>	Giebelseitige Fassadenhöhe max.	14.50 m	Traufseitige Fassadenhöhe max.	7.50 m	Grosser Grenzabstand min.	6 m	Kleiner Grenzabstand min.	4 m	<p><i>1) Die Gebäudehöhe wird durch traufseitige Fassadenhöhe ersetzt (nPBG). Die Giebelseitige Fassadenhöhe ist nötig, weil die bisherige Firsthöhe mit nPBG entfällt. Bisher galt der PBG-Wert von 7.0 m für die Firsthöhe. Durch die geänderte Messweise erhöht sich die giebelseitige Fassadenhöhe um 0.5 m.</i></p> <p><i>3) Da in der Kernzone auf eine Ausnutzungsziffer verzichtet wird, wird die Dichte der Baukörper durch die Grundmasse sowie durch deren Gestaltung und Einordnung definiert. Damit durch das Näherbaurecht keine zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten entstehen, soll bei dessen Beanspruchung ein Nachweis erbracht werden, dass daraus kein Vorteil resultiert.</i></p>
Vollgeschosse	2																																	
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1																																	
Anrechenbare geschosse max.	1																																	
Gebäuelänge max.	30 m																																	
Gebäudehöhe max.	7.5 m																																	
Grosser Grenzabstand min.	6 m																																	
Kleiner Grenzabstand min.	4 m																																	
Vollgeschosse	2																																	
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1																																	
Anrechenbare geschosse max.	1																																	
Gebäuelänge max.	30 m																																	
<del>Gebäudehöhe max.</del>	<del>7.50 m</del>																																	
Giebelseitige Fassadenhöhe max.	14.50 m																																	
Traufseitige Fassadenhöhe max.	7.50 m																																	
Grosser Grenzabstand min.	6 m																																	
Kleiner Grenzabstand min.	4 m																																	
<p>Art. 7 Nutzweise</p> <p><sup>1</sup> Neben dem Wohnen und der Landwirtschaft sind in der Kernzone höchstens mässig störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen.</p> <p><sup>2</sup> Bei nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienenden Gebäuden muss mindestens ein Drittel der Nutzfläche zu Wohnzwecken verwendet werden.</p>	<p>Art. 7 Nutzweise</p> <p><sup>1</sup> Neben dem Wohnen und der Landwirtschaft sind in der Kernzone höchstens mässig störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen.</p> <p><sup>2</sup> Bei nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienenden Gebäuden muss mindestens ein Drittel der Nutzfläche zu Wohnzwecken verwendet werden.</p> <p><sup>3</sup> In der Kernzone sind folgende Nutzungen ausgeschlossen: Verkaufsflächen des Detailhandels, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-,</p>	<p><i>Abs. 3 und 4 werden vom Art. 35 aBZO in die Kernzonenvorschriften verschoben.</i></p>																																

	<p>Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung mit einer Grösse von mehr als 500 m<sup>2</sup> pro Parzelle.</p> <p><sup>4</sup> Zusammenfassungen von solchen Flächen auf einer oder mehreren Parzellen dürfen ebenfalls nicht grösser sein als 500 m<sup>2</sup>. Entsprechende Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.</p>	
<p>Art. 8 Umbauten und Ersatzbauten</p> <p><sup>1</sup> Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und des herkömmlichen Erscheinungsbildes, ohne Berücksichtigung der Neubauvorschriften gemäss Artikel 6, umgebaut oder wieder aufgebaut werden.</p> <p><sup>2</sup> Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung und des Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden usw.) umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p><sup>3</sup> Der Abbruch von Gebäuden, die für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung sind, wird nur bewilligt, sofern das Projekt für die Ersatz- oder Neubaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.</p> <p><sup>4</sup> Geringfügige Abweichungen vom heutigen Gebäudeprofil können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.</p>	<p>Art. 8 Umbauten und Ersatzbauten</p> <p><sup>1</sup> Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und des herkömmlichen Erscheinungsbildes, ohne Berücksichtigung der Neubauvorschriften gemäss Artikel 6, umgebaut oder wieder aufgebaut werden.</p> <p><sup>2</sup> Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung und des Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden usw.) umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p><sup>3</sup> Der Abbruch von Gebäuden, die für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung sind, wird nur bewilligt, sofern das Projekt für die Ersatz- oder Neubaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.</p> <p><sup>4</sup> Geringfügige Abweichungen vom heutigen Gebäudeprofil können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.</p>	
<p>Art. 9 Fassadengestaltung</p> <p>Gliederung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden haben sich an der herkömmlichen, ortsüblichen Bauweise zu orientieren.</p>	<p><b>Art. 9 Fassadengestaltung</b></p> <p><del>Gliederung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden haben</del> Die Fassadengestaltung hat sich an der herkömmlichen, ortsüblichen Bauweise zu orientieren. Dies betrifft insbesondere folgende Elemente:</p> <p>Gliederung;  Materialisierung;  Fenster;  Türen und Tore;  Fenster- und Türeinfassungen;  Balkone und Lauben;</p>	<p><i>Der Artikel wird zum besseren Verständnis umgeschrieben. Die wichtigen Elemente einer herkömmlichen und ortsüblichen Fassade werden benannt. Auf eine genauere Ausformulierung wird bewusst verzichtet, da im Einzelfall auf das Bauvorhaben reagiert werden muss. Zudem kann in der Vollzugshilfe nach</i></p>

	<b>Beschattungselemente.</b>	<i>Art. 1 Abs. 2 besser auf verschiedene Gebäudetypen eingegangen werden.</i>
<p>Art. 10 Dachform und Dacheindeckung</p> <p><sup>1</sup> Die Dachform und Neigung soll mit derjenigen der benachbarten herkömmlichen Bausubstanz harmonisch in Einklang stehen.</p> <p><sup>2</sup> In der Kernzone sind grundsätzlich Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30° bis 50° zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Aufschieblinge gestattet.</p> <p><sup>3</sup> Die Hauptfirstrichtung von Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</p> <p><sup>4</sup> Schrägdächer sind mit matten Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.</p> <p><sup>5</sup> Bei untergeordneten Gebäuden sind Flachdächer möglich. Bauvorhaben mit einem Flachdach haben sich gut in die umliegende Bausubstanz einzuordnen. Die gute Einordnung wird gemäss Artikel 4 beurteilt.</p>	<p>Art. 10 Dachform und Dacheindeckung</p> <p><sup>1</sup> Die Dachform und Neigung soll mit derjenigen der benachbarten herkömmlichen Bausubstanz harmonisch in Einklang stehen.</p> <p><sup>2</sup> In der Kernzone sind grundsätzlich Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30° bis 50° zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Aufschieblinge gestattet.</p> <p><sup>3</sup> Die Hauptfirstrichtung von Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</p> <p><sup>4</sup> Schrägdächer sind mit matten Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. <b>Werden Solaranlagen erstellt, sind zwecks guter Gestaltung auch andere Dachmaterialien zulässig.</b></p> <p><sup>5</sup> Bei untergeordneten Gebäuden sind Flachdächer möglich. Bauvorhaben mit einem Flachdach haben sich gut in die umliegende Bausubstanz einzuordnen. Die gute Einordnung wird gemäss Artikel 4 beurteilt.</p>	<p><i>4) Die Kombination von Ziegeldächern mit Solaranlagen ergibt oft ungenügende Lösungen bezüglich ruhiger und guter Dachgestaltung, so dass andere Materialien (z.B. dunkel und flächig) die Vorschriften besser erfüllen.</i></p>
<p>Art. 11 Dachaufbauten und Dachfenster</p> <p>Dachaufbauten, Dachfenster sowie Lichtbänder haben sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche und in die Dachlandschaft einzufügen.</p>	<p>Art. 11 Dachaufbauten und Dachfenster</p> <p><sup>1</sup> Dachaufbauten, Dachflächenfenster sowie Lichtbänder <b>müssen sich bezüglich Grösse, Anordnung und Materialien harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen.</b></p> <p><sup>2</sup> <b>Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Sie sind als Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen auszugestalten.</b></p> <p><sup>3</sup> <b>Dacheinschnitte sind zu überdachen und seitlich geschlossen zu halten. Im Übrigen gelten sinngemäss die Vorgaben zur Gestaltung von Dachaufbauten.</b></p>	<p><i>1) Umschreiben zum besseren Verständnis</i></p> <p><i>2) Durch die Harmonisierung sind neu Werte bis zu 1/2 zulässig. Bisher galt die Praxis von 1/4. Im Sinne einer besseren Belichtung und Nutzbarkeit von Dachgeschossen wird der Wert auf 1/4 erhöht.</i></p> <p><i>3) Überdachte Dacheinschnitte werden baurechtlich bisher nicht als Dachaufbauten gewertet. Im Sinne eines harmonischen Dachbildes wird dies mit diesem Absatz angepasst.</i></p>

<p>Art. 12 Umgebungsgestaltung</p> <p><sup>1</sup> In der Kernzone ist bei der Umgebungsgestaltung eine sehr gute Gesamtwirkung sicherzustellen. Die Umgebung und der <b>gewachsene Boden</b> sind möglichst wenig zu verändern.</p> <p><sup>2</sup> Gärten, Vorplätze und Einfriedungen sind optisch offen und durchlässig sowie mit standortgerechten Pflanzen zu gestalten.</p> <p><sup>3</sup> Die optische Erscheinung von Rampen und Abfahrten zu Tiefgaragen muss auf das technische Minimum reduziert werden. Sie sind nach Möglichkeit in ein <b>Gebäude</b> zu integrieren.</p> <p><sup>4</sup> Beim Bau von Fahrzeugabstellplätzen, Containerabstellplätze und dergleichen ist besondere Rücksicht auf eine gute Umgebungsgestaltung zu nehmen.</p>	<p>Art. 12 Umgebungsgestaltung</p> <p><sup>1</sup> In der Kernzone ist bei der Umgebungsgestaltung eine sehr gute Gesamtwirkung sicherzustellen. <del>Die Umgebung und der gewachsene Boden sind möglichst wenig zu verändern.</del> Gebäude sind so zu setzen, dass möglichst geringe Veränderungen gegenüber dem massgebenden Terrain notwendig sind.</p> <p><sup>2</sup> <del>Gärten, Vorplätze und Einfriedungen sind optisch offen und durchlässig sowie mit standortgerechten Pflanzen zu gestalten.</del> Die ortstypische, kleinteilige und optisch durchlässige Umgebungsgestaltung sowie die Erscheinung der Platz-, Hof- und Gartenstrukturen sind in ihrer Eigenart zu erhalten und unter Verwendung ortstypischer Materialien und standortgerechter Pflanzen weiterzuentwickeln. Dabei gebührt folgenden Elementen besondere Aufmerksamkeit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorplätze und Vorgartenbereiche</li> <li>- Strassen und Platzräume</li> <li>- Hofzufahrten</li> <li>- Brunnen</li> <li>- Mauern</li> <li>- Einfriedigungen</li> <li>- Einzelbäume und Pflanzungen</li> </ul> <p><sup>3</sup> Die optische Erscheinung von Rampen und Abfahrten zu Tiefgaragen muss auf das technische Minimum reduziert werden. Sie sind nach Möglichkeit in ein Gebäude zu integrieren</p> <p><sup>4</sup> Beim Bau von Fahrzeugabstellplätzen, Containerabstellplätze und dergleichen ist besondere Rücksicht auf eine gute Umgebungsgestaltung zu nehmen.</p>	<p><i>1) Der Artikel wird gemäss den Musterbestimmungen überarbeitet, um die Absicht klarer zum Ausdruck zu bringen: Gebäude und deren Setzung haben sich dem Terrain anzupassen, nicht umgekehrt das Terrain dem Gebäude.</i></p> <p><i>2) Die Umschreibung der Umgebung war bis anhin nur in der Vollzugshilfe genauer geregelt. Dieser Umstand hat sich in der Praxiserfahrung als zu offen erwiesen. Der Artikel wird mit einer Beschreibung ergänzt und einer Auflistung der Elemente die für eine herkömmliche ortstypische Erscheinung von Bedeutung sind. Genauere Umschreibungen der einzelnen Elemente werden in der Vollzugshilfe erläutert.</i></p> <p><i>5) Durch die Verpflichtung, unterirdische Bauten und Unterterrivaubauten mit einer belebten Bodenschicht zu überdecken, wird künftig verhindert, dass diese die Begrünung der Umgebung beeinträchtigen. Auf diese Weise können sie einen Beitrag</i></p>

	5. <b>Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten müssen grundsätzlich mit einer belebten Bodenschicht überdeckt werden, wo sie nicht mit Bauten oder Anlagen überstellt sind</b>	<i>zur Hitzeminderung im Siedlungsraum leisten.</i>
<p>Art. 13 Reklameanlagen</p> <p><sup>1</sup> Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten und zurückhaltend zu beleuchten. Die Einschaltzeiten werden von der Baubehörde festgesetzt. Animierte Reklameanlagen (blinkende, bewegte oder rotierende Reklameanlagen) sind nicht zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Neue Fremdreklamen sind nicht zulässig.</p>	<p>Art. 13 Reklameanlagen</p> <p><sup>1</sup> Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten und zurückhaltend zu beleuchten. Die Einschaltzeiten werden von der Baubehörde festgesetzt. Animierte Reklameanlagen (blinkende, bewegte oder rotierende Reklameanlagen) sind nicht zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Neue Fremdreklamen sind nicht zulässig.</p>	
<p>Art. 14 Aussenantennen</p> <p>In der Kernzone sind Aussenantennen nur gestattet, wenn sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes überwiegt.</p>	<p>Art. 14 Weitere Elemente</p> <p><sup>1</sup> In der Kernzone sind Aussenantennen, <b>Satellitenschüsseln usw.</b> nur gestattet, wenn sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes überwiegt.</p> <p><sup>2</sup> <b>Kamine und weitere technisch bedingte Aufbauten sind sorgfältig mit der Dachfläche abzustimmen. Technisch bedingte Aufbauten sind soweit möglich in die Dachfläche zu integrieren.</b></p>	<p><i>Artikel wird ergänzt um alle möglichen Formen abzudecken. (Solaranlagen werden abschliessend durch Bundesrecht und kantonales Recht geregelt.) Abs. 2 wurde zur Vervollständigung der Kernzonenvorschriften aus den Musterbestimmungen übernommen.</i></p>

## Wohnzone W und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG

Art. 15 Grundmasse							Art. 15 Grundmasse							<p>1) Die Gebäudehöhe wird durch Fassadenhöhe ersetzt (nPBG).</p> <p>Die Definition der Fassadenhöhe bei Schräg- und Flachdächern ist wie im PBG geregelt:</p> <p>Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.</p> <p>Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf der fassadenbündigen Seite um maximal 3.3 m.</p>
<p><sup>1</sup> In den Wohnzonen (W) und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) gelten folgende Grundmasse:</p>							<p><sup>1</sup> In den Wohnzonen (W) und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) gelten folgende Grundmasse:</p>							
Zonen	W1	W2a	W2b	W3	WG2	WG3	Zonen	W1	W2a	W2b	W3	WG2	WG3	
Anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1	1	1	Anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1	1	1	
Vollgeschosse max.	1	2	2	3	2	3	Vollgeschosse max.	1	2	2	3	2	3	
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1	2	1	2	Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1	2	1	2	
Gebäuelänge max. (m)	25	25	25	30	30	40	Gebäuelänge max. (m)	25	25	25	30	30	40	
Gebäudehöhe max. (m)	4.80	8.10	4.80	10.50	8.10	10.50	<del>Gebäudehöhe max. (m)</del>	4.80	8.10	4.80	10.50	8.10	10.50	
Ausnutzungsziffer max. (%)	25	40	30	60	50	60	Fassadenhöhe max. (m)	4.80	8.10	4.80	10.50	8.10	10.50	
Grosser Grenzabstand min. (m)	10	10	10	10	10	12	Ausnutzungsziffer max. (%)	25	40	30	60	50	60	
Kleiner Grenzabstand min (m)	5	5	5	6	5	6	Grosser Grenzabstand min. (m)	10	10	10	10	10	12	
							Kleiner Grenzabstand min (m)	5	5	5	6	5	6	

<sup>2</sup> Im Gebiet an der Steinbruchstrasse, das im Zonenplan gerastert ist, darf die Gebäudehöhe höchstens 6.50 m betragen.

<sup>3</sup> Ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig, wenn es mehrheitlich unter dem gewachsenen Boden liegt. Das anrechenbare Untergeschoss

<p>darf höchstens zu 60 % der Fläche, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe, genutzt werden.</p>	<p>2 Im Gebiet an der Steinbruchstrasse, das im Zonenplan <del>gerastert ist als Nutzungsmass einschränkend bezeichnete Gebiet</del>, darf die <del>Gebäudehöhe Fassadenhöhe</del> höchstens 6.50 m betragen.</p> <p>3 <del>Ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig, wenn es mehrheitlich unter dem gewachsenen Boden liegt.</del> Das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu 60 % der Fläche, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe, genutzt werden. <del>Es muss mehrheitlich unter dem massgebenden Terrain liegen und darf nur dann als Wohn- oder Arbeitsraum genutzt werden, wenn eine genügende Belichtung über dem massgebenden Terrain möglich ist.</del></p> <p>4 <del>Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.</del></p>	<p>2) Anpassung VDNP und IVHB</p> <p>3) Anpassung an die IVHB und Ergänzung zur Belichtung zur Sicherung einer guten Wohnhygiene und Verhinderung von künstlichen Wannen.</p> <p>4) Aufgrund der geänderten Messweise ist ein Zuschlag für Flachdachaufbauten vorzusehen.</p>
<p>Art. 16 Nutzweise</p> <p>1 In den Wohnzonen ist höchstens nicht störendes Gewerbe bis zu einem Drittel der Ausnützung zulässig, das sich mit dem Wohnen im Übrigen verträgt oder ausschliesslich der Quartiersversorgung dient.</p> <p>2 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen sind neben der Wohnnutzung Betriebe zulässig, die höchstens mässig störende Einwirkungen verursachen.</p>	<p>Art. 16 Nutzweise</p> <p>1 In den Wohnzonen ist höchstens nicht störendes Gewerbe bis zu einem Drittel der Ausnützung zulässig, das sich mit dem Wohnen im Übrigen verträgt oder ausschliesslich der Quartiersversorgung dient.</p> <p>2 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen sind neben der Wohnnutzung Betriebe zulässig, die höchstens mässig störende Einwirkungen verursachen.</p>	
<p>Art. 17 Dachgestaltung</p> <p>1 Die Dächer auf Hauptgebäuden sind in Form von Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von 30° bis 45° zu erstellen.</p> <p>2 Im ersten Dachgeschoss sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis insgesamt zu einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge gestattet.</p> <p>3 Sattel- oder Walmdächern sind mit matten Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.</p> <p>4 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind auch Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht zur Nutzung von Sonnenenergieanlagen oder als Dachterrasse genutzt werden.</p>	<p>Art. 17 <del>Dachgestaltung-Schrägdach</del></p> <p>1 Die Dächer auf Hauptgebäuden sind in Form von Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von 30° bis 45° zu erstellen. <del>Bei Klein- und Anbauten sind auch Flachdächer möglich.</del></p> <p>2 <del>Dachaufbauten bei Sattel- oder Walmdächer sind als Giebel- oder Schleppegaube zulässig.</del></p> <p>3 <del>Im ersten Dachgeschoss sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis insgesamt zu einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss sind bis insgesamt zur Hälfte der betreffenden Fassadenlänge gestattet. Bei Dacheinschnitten oder traufenunterbrechenden Dachaufbauten bei Sattel oder Walmdächer</del></p>	<p>2) Gestaltungsvorschrift für Sattel oder Walmdächer von Dachaufbauten im Sinne einer ruhigen Dachgestaltung</p> <p>3) Damit Dachgeschosse klar als solche erkennbar bleiben, wird die zulässige Länge für Dachaufbauten verringert, wenn die Traufe unterbrochen oder das Dach eingeschnitten wird.</p>

<p>Technische Dachaufbauten sind soweit machbar an einem Ort vereint anzuordnen.</p>	<p>reduziert sich die zulässige Gesamtlänge auf höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge.</p> <p><del>3) Sattel- oder Walmdächern sind mit matten Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.</del></p> <p><del>4) Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind auch Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht zur Nutzung von Sonnenenergieanlagen oder als Dachterrasse genutzt werden. Technische Dachaufbauten sind soweit machbar an einem Ort vereint anzuordnen.</del></p>	<p><i>3) Materialisierungsvorschriften in der Wohnzone sind nicht mehr zulässig.</i></p> <p><i>4) Vorschriften bezüglich Flachdächer und Begrünung finden sich in Art. 18 und Art. 31</i></p>
	<p>Art. 18 Flachdach</p> <p><i>1) Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind auch Flachdächer zulässig. Technische Dachaufbauten sind soweit machbar an einem Ort vereint anzuordnen.</i></p> <p><i>2) Die Dachflächen von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden. Wird bei einem Gebäude mit Flachdach kein Attikageschoss erstellt, darf max. 50 % der Dachfläche als Terrasse genutzt werden.</i></p> <p><i>3) Attikageschosse müssen auf den fiktiven Traufseiten um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.</i></p>	<p><i>1) Vershoben von Art. 17</i></p> <p><i>2) Durch Absturzsicherung und Möblierung entstünde eine sichtbare Mehrhöhe und eine ungewohnte Nutzung über den Dächern; zudem ginge Fläche für die Dachbegrünung verloren. Ohne Attika ist mindestens 50 % der Dachfläche gemäss Art. 34 zu begrünen.</i></p> <p><i>3) Neu müssen Attikageschosse nur noch um die halbe Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sein und wirken dadurch deutlich dominanter. Die heutige Erscheinung soll jedoch erhalten bleiben.</i></p>

## Gewerbezone G und Industriezone I

<p>Art. 18 Grundmasse</p> <p>In der Gewerbezone (G) und der Industriezone (I) gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="241 486 887 703"> <thead> <tr> <th>Zonen</th> <th>G</th> <th>I</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer max (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)</td> <td>4</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max.</td> <td>12</td> <td>18.50</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max. (m)</td> <td>5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand mind. (m)</td> <td>5</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Zonen	G	I	Baumassenziffer max (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	4	7	Gebäudehöhe max.	12	18.50	Firsthöhe max. (m)	5		Grenzabstand mind. (m)	5		<p>Art. 19 Grundmasse</p> <p>In den Gewerbebezonen (G) und Industriezonen (I) gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="987 486 1632 746"> <thead> <tr> <th>Zonen</th> <th>G</th> <th>I</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer max (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)</td> <td>4</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td><del>Gebäudehöhe-Gesamthöhe max.</del></td> <td><del>12</del></td> <td><del>18.50</del></td> </tr> <tr> <td><del>Firsthöhe max. (m)</del></td> <td><del>5</del></td> <td><del>25.50</del></td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand mind. (m)</td> <td>5</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Zonen	G	I	Baumassenziffer max (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	4	7	<del>Gebäudehöhe-Gesamthöhe max.</del>	<del>12</del>	<del>18.50</del>	<del>Firsthöhe max. (m)</del>	<del>5</del>	<del>25.50</del>	Grenzabstand mind. (m)	5		<p><i>Geänderte Messweise der Baumassenziffer hat für die Gewerbezone keine Relevanz</i></p> <p><i>Die Gebäudehöhe wird durch eine Gesamthöhe ersetzt, damit in diesen Zonen ein grösserer Gestaltungsspielraum besteht. Das Nutzungsmass bleibt unverändert.</i></p> <p><i>Anpassung IVHB</i>  <i>Die neue Gesamthöhe entspricht der früheren Gebäudehöhe plus Firsthöhe. Durch die geänderte Messweise sind neu 0.5 m mehr möglich.</i></p>
Zonen	G	I																														
Baumassenziffer max (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	4	7																														
Gebäudehöhe max.	12	18.50																														
Firsthöhe max. (m)	5																															
Grenzabstand mind. (m)	5																															
Zonen	G	I																														
Baumassenziffer max (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	4	7																														
<del>Gebäudehöhe-Gesamthöhe max.</del>	<del>12</del>	<del>18.50</del>																														
<del>Firsthöhe max. (m)</del>	<del>5</del>	<del>25.50</del>																														
Grenzabstand mind. (m)	5																															
<p>Art. 19 Dachgestaltung</p> <p>Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen oder Solaranlagen benutzt werden, extensiv zu begrünen.</p>	<p><del>Art. 19 — Dachgestaltung</del></p> <p><del>Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen oder Solaranlagen benutzt werden, extensiv zu begrünen.</del></p>	<p><i>Vorschriften zur Begrünung von Flachdächern und zum Umgang mit Solaranlagen werden in den ergänzenden Vorschriften Art. 31 geregelt.</i></p>																														
<p>Art. 20 Nutzweise</p> <p><sup>1</sup> In den Gewerbebezonen sind höchstens mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p> <p><sup>2</sup> In der Industriezone sind stark störende Betriebe und provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen zulässig.</p>	<p>Art. 20 Nutzweise</p> <p><sup>1</sup> In den Gewerbebezonen sind höchstens mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p> <p><sup>2</sup> In der Industriezone sind stark störende Betriebe und provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen zulässig.</p>																															

## Zone für öffentliche Bauten öB

<p>Art. 21 Grundmasse</p> <p><sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="203 488 846 619"> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand allseitig mind. (m)</td> <td>3.5</td> </tr> </table> <p><sup>2</sup> Gegenüber benachbarten Grundstücken und Bauten in einer andern Zone sind die Abstände der angrenzenden Zone einzuhalten.</p>	Vollgeschosse max.	3	Dachgeschosse max.	2	Grenzabstand allseitig mind. (m)	3.5	<p>Art. 21 Grundmasse</p> <p><del><sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten folgende Grundmasse:</del></p> <table border="1" data-bbox="952 488 1594 619"> <tr> <td><del>Vollgeschosse max.</del></td> <td><del>3</del></td> </tr> <tr> <td><del>Dachgeschosse max.</del></td> <td><del>2</del></td> </tr> <tr> <td><del>Grenzabstand allseitig mind. (m)</del></td> <td><del>3.5</del></td> </tr> </table> <p><del><sup>2</sup> Gegenüber benachbarten Grundstücken und Bauten in einer andern Zone sind die Abstände der angrenzenden Zone einzuhalten.</del></p> <p>In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalen Massvorschriften.</p>	<del>Vollgeschosse max.</del>	<del>3</del>	<del>Dachgeschosse max.</del>	<del>2</del>	<del>Grenzabstand allseitig mind. (m)</del>	<del>3.5</del>	<p><i>Üblicherweise werden heute in der Zone öB keine kommunalen Massvorschriften erlassen, damit die Gemeinde sich für die Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben nicht unnötig einschränkt. Der Souverän (Urne oder Gemeindeversammlung) entscheidet fallweise über die Projekte.</i></p>
Vollgeschosse max.	3													
Dachgeschosse max.	2													
Grenzabstand allseitig mind. (m)	3.5													
<del>Vollgeschosse max.</del>	<del>3</del>													
<del>Dachgeschosse max.</del>	<del>2</del>													
<del>Grenzabstand allseitig mind. (m)</del>	<del>3.5</del>													

## ~~Freihaltezone F~~

<p><del>Art. 22 Freihaltezone F</del></p> <p><del>Es gelten die Bestimmungen der §§ 39 bis 44 und 61 bis 64 PBG.</del></p>		
--	--	--

## Erholungszone Ea / Eb / Ec

<p>Art. 23 Erholungszone Dorf Ea</p> <p>In der Erholungszone Dorf (Ea) sind Aufenthalts-, Begegnungs-, Spiel- und Sportplätze mit zugehörigen Bauten und Anlagen zulässig.</p>	<p>Art. 22 Erholungszone Dorf Ea</p> <p>In der Erholungszone Dorf (Ea) sind Aufenthalts-, Begegnungs-, Spiel- und Sportplätze mit zugehörigen Bauten und Anlagen zulässig.</p>	
--	--	--

<p>Art. 24 Erholungszone Friedhof Eb</p> <p>In der Erholungszone Friedhof (Eb) sind Gebäude und Anlagen für die Friedhofanlagen zulässig.</p>	<p>Art. 23 Erholungszone Friedhof Eb</p> <p>In der Erholungszone Friedhof (Eb) sind Gebäude und Anlagen für die Friedhofanlagen zulässig.</p>	
<p>Art. 25 Erholungszone Naturbad Ec</p> <p><sup>1</sup> In der Erholungszone Naturbad (Ec) sind nötige Bauten und Anlagen für Betrieb und Bewirtschaftung eines naturnahen Flussbades zulässig, namentlich sind dies Umziehkabine, Steg, Feuerstelle, Frischwasserbrunnen und Materiallager sowie deren Erschliessung. Autoabstellplätze sind nicht zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Es ist keine gewerbliche Nutzung erlaubt.</p> <p><sup>3</sup> Die Materialisierung von Bauten und Anlagen muss aus Holz und die Tragkonstruktion aus Holz oder Metall sein.</p>	<p>Art. 24 Erholungszone Naturbad Ec</p> <p><sup>1</sup> In der Erholungszone Naturbad (Ec) sind nötige Bauten und Anlagen für Betrieb und Bewirtschaftung eines naturnahen Flussbades zulässig, namentlich sind dies Umziehkabine, Steg, Feuerstelle, Frischwasserbrunnen und Materiallager sowie deren Erschliessung. Autoabstellplätze sind nicht zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Es ist keine gewerbliche Nutzung erlaubt.</p> <p><sup>3</sup> Die Materialisierung von Bauten und Anlagen muss aus Holz und die Tragkonstruktion aus Holz oder Metall sein.</p>	

### ~~Landwirtschaftszone lw / LwK~~

<p><del>Art. 26 — Landwirtschaftszone</del></p> <p><del>In der kantonalen Landwirtschaftszone (Lw) und der kommunalen Landwirtschaftszonen (LwK) gelten die Bestimmung nach § 36 PBG.</del></p>		
---	--	--

### 3 Ergänzende Bauvorschriften

<p>Art. 27 Bauweise</p> <p><sup>1</sup> In allen Zonen dürfen Gebäude bis zur zonengemässen <b>Gebäuelänge</b> in geschlossener Überbauung erstellt werden.</p> <p><sup>2</sup> Der Grenzbau ist zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder wenn der Nachbar schriftlich zustimmt.</p>	<p>Art. 25 Bauweise</p> <p><sup>1</sup> In allen Zonen dürfen Gebäude bis zur zonengemässen Gebäuelänge in geschlossener Überbauung erstellt werden.</p> <p><sup>2</sup> Der Grenzbau ist zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder wenn der Nachbar schriftlich zustimmt.</p>	
<p>Art. 28 Strassenabstand</p> <p><sup>1</sup> Wo Verkehrsbaulinien fehlen und nicht nötig sind, haben <del>unterirdische und besondere Gebäude</del> gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie gegenüber öffentlichen Wegen einen Abstand von 3.5 m einzuhalten. Bei unbedeutenden Strassen, Plätzen und Wegen kann der Gemeinderat auch kleinere Abstände gewähren. Vorbehalten bleibt § 266 PBG.</p> <p><sup>2</sup> In der Kernzone dürfen Gebäude unter Vorbehalt des Zwecks gemäss Art. 5 und der Verkehrssicherheit den kantonalen Mindestabstand für Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege unterschreiten.</p>	<p>Art. 26 Strassenabstand</p> <p><sup>1</sup> Wo Verkehrsbaulinien fehlen und nicht nötig sind, haben unterirdische Gebäude, <b>Unternievaubauteten sowie Klein und Anbauten mit Ausnahme von Carports und Gebäude für Veloabstellplätzen und besondere Gebäude</b> gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie gegenüber öffentlichen Wegen einen Abstand von 3.5 m einzuhalten. Bei unbedeutenden Strassen, Plätzen und Wegen kann der Gemeinderat auch kleinere Abstände gewähren. Vorbehalten bleibt § 266 PBG.</p> <p><sup>2</sup> <b>Carports und Gebäude für Veloabstellplätze, die eine Höhe von 4.0 m (bei Schrägdächern 5.0 m) nicht überschreiten, dürfen bis auf 0.5 m an die Strasse gebaut werden, sofern die Anforderungen an Einordnung, Gestaltung und Verkehrssicherheit eingehalten werden.</b></p> <p><sup>3</sup> In der Kernzone dürfen Gebäude unter Vorbehalt des Zwecks gemäss Art. 5 und der Verkehrssicherheit den kantonalen Mindestabstand für Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege unterschreiten.</p>	<p><i>Anpassung IVHB Davon ausgenommen sollen Carports sein, die gemäss heutiger Praxis der Gemeinde bereits abstandsprivilegiert sind.</i></p> <p><i>Änderung aufgrund der Bewilligungspraxis. Hinweis: mit dieser Regelung kann künftig kein Beseitigungsrevers mehr eingetragen werden.</i></p>
	<p>Art. 27 Wegabstand</p> <p><b>Ist ein öffentlicher Weg nicht durch Baulinien gesichert und weniger als 3.0 m breit, so ist der Grenzabstand zum gegenüberliegenden Grundstück über den Weg hinweg einzuhalten. Dieser beträgt maximal 6.5 m, gemessen ab der Fassadenflucht des geplanten Gebäudes bis zur Grundstücksgrenze auf der gegenüberliegenden Wegseite.</b></p>	<p><i>Nach neuer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist über öffentliche, nicht durch Baulinien gesicherte Wege kein Grenzabstand mehr erforderlich. Um dies bei sehr schmalen Wegen weiterhin zu regeln, sichert die Vorschrift die frühere Praxis. So wird</i></p>

		<i>verhindert, dass enge Wege vollständig überbaut werden und ungünstige Belichtungs- oder Abstandssituationen entstehen.</i>
<p>Art. 29 Grosser und kleiner Abstand, Mehrlängenzuschlag</p> <p><sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand gilt vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grenzabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Der grosse Grenzabstand erhöht sich in den Wohnzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung um einen Mehrlängenzuschlag, sobald die Grundlänge in der W1 16 m, in der W2a / W2b / WG2 20 m und in der W3 / WG3 24 m überschreitet. Der Mehrlängenzuschlag beträgt 1/4 der Mehrlänge der betreffenden Fassade.</p>	<p>Art. 28 Grosser und kleiner Abstand, Mehrlängenzuschlag</p> <p><sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand gilt vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grenzabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Der grosse Grenzabstand erhöht sich in den Wohnzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung um einen Mehrlängenzuschlag, sobald die Grundlänge in der W1 16 m, in der W2a / W2b / WG2 20 m und in der W3 / WG3 24 m überschreitet. Der Mehrlängenzuschlag beträgt 1/4 der Mehrlänge der betreffenden Fassade.</p>	
<p>Art. 30 Terrainveränderung</p> <p><sup>1</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen für Haus- und Kellerzugänge, Garagenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen sind zulässig, soweit sie notwendig sind.</p> <p><sup>2</sup> Im Übrigen sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig und das Mass der Gebäudehöhe muss ab dem gestalteten Terrain eingehalten bleiben.</p>	<p>Art. 29 Terrainveränderung</p> <p><sup>1</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen für Haus- und Kellerzugänge, Garagenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen sind zulässig, soweit sie notwendig sind.</p> <p><sup>2</sup> Im Übrigen sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig und das Mass der Gebäudehöhe Fassadehöhe muss ab dem gestalteten Terrain eingehalten bleiben.</p> <p><sup>3</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen müssen gut an die angrenzenden Parzellen angepasst werden.</p>	<p><i>2) Anpassung IVHB. Auch in Zukunft soll die Fassadenhöhe sowohl vom massgebenden Terrain als auch vom gestalteten Terrain eingehalten werden müssen.</i></p> <p><i>3) Neue Abgrabungen und Aufschüttungen sollen sich an die Nachbarparzellen anpassen, um eine homogenes Erscheinungsbild sicherzustellen.</i></p>
	<p>Art. 30 Dachaufbauten</p> <p><sup>1</sup> Bei Schrägdächern müssen Dachaufbauten einen horizontalen Abstand zur Giebelfassade von mindestens 1.0 m einhalten. Bei Attikageschossen ist ein Abstand zur fiktiven Giebelfassade von mindestens dem Mass ihrer Höhe einzuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Bei Dachgeschossen müssen Dachaufbauten um 1 m parallel zur Dachfläche vom Hauptfirten abgesetzt sein.</p>	<p><i>1) Dachaufbauten sollen einen Sichtbaren Abstand zur fiktiven Giebelfassade und zum First haben damit eine ruhige Dachgestaltung sichergestellt werden kann.</i></p> <p><i>2) Der Hauptfirst soll klar als solches Erkennbar sein.</i></p>

	<p><b>Art. 31 Dachbegrünung</b></p> <p><sup>1</sup> Die nicht als begehbare Terrasse genutzten Bereiche von Flachdächern sind ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit dies technisch möglich und nach den Umständen zumutbar ist.</p> <p><sup>2</sup> Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäss Abs. 1 gilt:</p> <p>a. auch für Flachdächer auf Klein- und Anbauten sowie für gedeckte Tiefgarageneinfahrten.</p> <p>b. auch dort, wo Solaranlagen installiert werden.</p> <p><sup>3</sup> Die Verwendung invasiver gebietsfremder Arten ist verboten.</p>	<p><i>Flachdächer sind zu begrünen, auch wenn sie mit Solaranlagen ausgestattet sind. Die Formulierung lässt sowohl eine intensive als auch eine extensive Begrünung zu.</i></p>																																																
<p><b>Art. 31 Besondere Gebäude</b>  Besondere Gebäude im Sinne von § 273 sind bis zu einer Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig.</p>		<p><i>Besondere Gebäude sind neu Klein- und Anbauten. Diese haben per Definition eine maximale Grundfläche von 50 m<sup>2</sup>. Somit erübrigt sich der Artikel.</i></p>																																																
<p><b>Art. 32 Fahrzeugabstellplätze</b></p> <p><sup>1</sup> Die minimal erforderliche Zahl der Abstellplätze für Personenwagen wird nach Nutzung definiert. Bruchteile über 0.5 sind aufzurunden. Im Übrigen gilt die aktuelle kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs.</p> <table border="1" data-bbox="208 991 907 1337"> <thead> <tr> <th>Nutzung</th> <th>Einheit</th> <th>Anz. PP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mehrfamilienhäuser</td> <td>Pro Wohnung</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhäuser</td> <td>Pro Gebäude mind.</td> <td>2.0</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhäuser</td> <td>Pro Einliegerwohnung</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Büro- + Geschäftshäuser</td> <td>Je 80m<sup>2</sup> Geschossfl.</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Laden, Kleingewerbe</td> <td>Je 60 m<sup>2</sup> Geschossfl.</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Industrie- + Gewerbebauten</td> <td>Je 150 m<sup>2</sup> Geschossfl.</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Gastgewerbe (nur Besucher)</td> <td>Pro 4 Sitzplätze</td> <td>1.0</td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>2</sup> Pro vier Wohneinheiten ist zusätzlich ein Besucherabstellplatz zu erstellen, der als solcher zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten ist.</p>	Nutzung	Einheit	Anz. PP	Mehrfamilienhäuser	Pro Wohnung	1.5	Einfamilienhäuser	Pro Gebäude mind.	2.0	Einfamilienhäuser	Pro Einliegerwohnung	1.0	Büro- + Geschäftshäuser	Je 80m <sup>2</sup> Geschossfl.	1.0	Laden, Kleingewerbe	Je 60 m <sup>2</sup> Geschossfl.	1.0	Industrie- + Gewerbebauten	Je 150 m <sup>2</sup> Geschossfl.	1.0	Gastgewerbe (nur Besucher)	Pro 4 Sitzplätze	1.0	<p><b>Art. 32 Fahrzeugabstellplätze</b></p> <p><sup>1</sup> Die minimal erforderliche Zahl der Abstellplätze für Personenwagen wird nach Nutzung definiert. Bruchteile über 0.5 sind aufzurunden. Im Übrigen gilt die aktuelle kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs.</p> <table border="1" data-bbox="954 991 1653 1337"> <thead> <tr> <th>Nutzung</th> <th>Einheit</th> <th>Anz. PP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mehrfamilienhäuser</td> <td>Pro Wohnung</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhäuser</td> <td>Pro Gebäude mind.</td> <td>2.0</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhäuser</td> <td>Pro Einliegerwohnung</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Büro- + Geschäftshäuser</td> <td>Je 80m<sup>2</sup> Geschossfl.</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Laden, Kleingewerbe</td> <td>Je 60 m<sup>2</sup> Geschossfl.</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Industrie- + Gewerbebauten</td> <td>Je 150 m<sup>2</sup> Geschossfl.</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Gastgewerbe (nur Besucher)</td> <td>Pro 4 Sitzplätze</td> <td>1.0</td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>2</sup> Pro vier Wohneinheiten ist zusätzlich ein Besucherabstellplatz zu erstellen, der als solcher zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten ist.</p>	Nutzung	Einheit	Anz. PP	Mehrfamilienhäuser	Pro Wohnung	1.5	Einfamilienhäuser	Pro Gebäude mind.	2.0	Einfamilienhäuser	Pro Einliegerwohnung	1.0	Büro- + Geschäftshäuser	Je 80m <sup>2</sup> Geschossfl.	1.0	Laden, Kleingewerbe	Je 60 m <sup>2</sup> Geschossfl.	1.0	Industrie- + Gewerbebauten	Je 150 m <sup>2</sup> Geschossfl.	1.0	Gastgewerbe (nur Besucher)	Pro 4 Sitzplätze	1.0	
Nutzung	Einheit	Anz. PP																																																
Mehrfamilienhäuser	Pro Wohnung	1.5																																																
Einfamilienhäuser	Pro Gebäude mind.	2.0																																																
Einfamilienhäuser	Pro Einliegerwohnung	1.0																																																
Büro- + Geschäftshäuser	Je 80m <sup>2</sup> Geschossfl.	1.0																																																
Laden, Kleingewerbe	Je 60 m <sup>2</sup> Geschossfl.	1.0																																																
Industrie- + Gewerbebauten	Je 150 m <sup>2</sup> Geschossfl.	1.0																																																
Gastgewerbe (nur Besucher)	Pro 4 Sitzplätze	1.0																																																
Nutzung	Einheit	Anz. PP																																																
Mehrfamilienhäuser	Pro Wohnung	1.5																																																
Einfamilienhäuser	Pro Gebäude mind.	2.0																																																
Einfamilienhäuser	Pro Einliegerwohnung	1.0																																																
Büro- + Geschäftshäuser	Je 80m <sup>2</sup> Geschossfl.	1.0																																																
Laden, Kleingewerbe	Je 60 m <sup>2</sup> Geschossfl.	1.0																																																
Industrie- + Gewerbebauten	Je 150 m <sup>2</sup> Geschossfl.	1.0																																																
Gastgewerbe (nur Besucher)	Pro 4 Sitzplätze	1.0																																																

<p><sup>3</sup> Bei anderen Nutzungen ist zusätzlich eine angemessene Anzahl der verlangten Abstellplätze als Kunden- und Besucherabstellplätze zu bezeichnen. Die genaue Anzahl richtet sich nach den konkreten Bedürfnissen. Die Baubehörde entscheidet von Fall zu Fall die Erstellungspflicht von Fahrzeugabstellplätzen.</p> <p><sup>4</sup> Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag (z. B. Kies, Schotterrasen oder Rasengittersteine etc.) anzulegen.</p>	<p><sup>3</sup> Bei anderen Nutzungen ist zusätzlich eine angemessene Anzahl der verlangten Abstellplätze als Kunden- und Besucherabstellplätze zu bezeichnen. Die genaue Anzahl richtet sich nach den konkreten Bedürfnissen. Die Baubehörde entscheidet von Fall zu Fall die Erstellungspflicht von Fahrzeugabstellplätzen.</p> <p><sup>4</sup> Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag (z. B. Kies, Schotterrasen oder Rasengittersteine etc.) anzulegen.</p>	
<p>Art. 33 Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen</p> <p><sup>1</sup> Für Kinderwagen sind an geeigneter Lage, leicht zugängliche d. h. in der Regel bei den Hauseingängen, genügend Abstellräume und -flächen bereitzustellen.</p> <p><sup>2</sup> Es ist genügend Abstellplatz für Velos zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die normgemässen Richtwerte.</p> <p><sup>3</sup> Erforderliche Abstellplätze für Velos sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden.</p> <p><sup>4</sup> Bei der Erstellung von Sammelgaragen sind Abstellflächen für Mofas und Motorräder auszuscheiden.</p>	<p>Art. 33 Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen</p> <p><sup>1</sup> Für Kinderwagen sind an geeigneter Lage, leicht zugängliche d. h. in der Regel bei den Hauseingängen, genügend Abstellräume und -flächen bereitzustellen.</p> <p><sup>2</sup> Es ist genügend Abstellplatz für Velos zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die normgemässen Richtwerte.</p> <p><sup>3</sup> Erforderliche Abstellplätze für Velos sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden.</p> <p><sup>4</sup> Bei der Erstellung von Sammelgaragen sind Abstellflächen für Mofas und Motorräder auszuscheiden.</p>	
<p>Art. 34 Kinderspiel- und Ruheflächen</p> <p><sup>1</sup> Beim Bau von mehr als 5 Wohneinheiten sind besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen abseits vom Verkehr anzulegen.</p> <p><sup>2</sup> Die Spiel- und Ruheflächen haben mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossflächen aufzuweisen</p>	<p>Art. 34 Kinderspiel- und Ruheflächen</p> <p><sup>1</sup> <del>Beim Bau von mehr als</del> <b>Ab</b> 5 Wohneinheiten sind besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen abseits vom Verkehr anzulegen.</p> <p><sup>2</sup> Die Spiel- und Ruheflächen haben mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossflächen aufzuweisen</p>	<p><i>Neu sollen bereits ab 5 Wohneinheiten Spiel- und Ruheflächen erstellt werden.</i></p>
<p>Art. 35 Nutzungen mit Publikumsverkehr</p> <p><sup>1</sup> In allen Zonen sind folgende Nutzungen ausgeschlossen: Verkaufsfächen des Detailhandels und von Betrieben der Gütergrossverteilung, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-,</p>	<p><del>Art. 32 Nutzungen mit Publikumsverkehr</del></p> <p><sup>1</sup> <del>In allen Zonen sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:</del> Verkaufsfächen des Detailhandels <del>und von Betrieben der Gütergrossverteilung,</del> dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-,</p>	<p><i>Der Inhalt des Artikels wird in die Kernzonenvorschriften verschoben (Art 7).</i></p>

<p>Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung mit einer Grösse von mehr als 500 m<sup>2</sup> pro Parzelle.</p> <p><sup>2</sup> Zusammenfassungen von solchen Flächen auf einer oder mehreren Parzellen dürfen ebenfalls nicht grösser sein als 500 m<sup>2</sup>. Entsprechende Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.</p>	<p>Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung mit einer Grösse von mehr als 500 m<sup>2</sup> pro Parzelle.</p> <p><sup>2</sup> Zusammenfassungen von solchen Flächen auf einer oder mehreren Parzellen dürfen ebenfalls nicht grösser sein als 500 m<sup>2</sup>. Entsprechende Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.</p>	
<p>Art. 36 Containerabstellplätze</p> <p><sup>1</sup> An geeigneten Stellen sind für die öffentlichen Dienste gut zugänglich auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrichtsäcke und Container bereitzustellen und sachgerecht zu unterhalten.</p> <p><sup>2</sup> Beim Bau von mehr als 5 Wohneinheiten sind Kehrichtcontainer bereitzustellen. Die Containerabstellplätze sind an für die Kehrichtabfuhr gut zugänglichen Orten zu erstellen.</p> <p><sup>3</sup> Für die anderen Bauten bestimmt die Baubehörde von Fall zu Fall den Standort und die Erstellungspflicht von Containerabstellplätzen.</p>	<p>Art. 35 Containerabstellplätze</p> <p><sup>1</sup> An geeigneten Stellen sind für die öffentlichen Dienste gut zugänglich auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrichtsäcke und Container bereitzustellen und sachgerecht zu unterhalten.</p> <p><sup>2</sup> <del>Beim Bau von mehr als</del> <b>Ab</b> 5 Wohneinheiten sind Kehrichtcontainer bereitzustellen. Die Containerabstellplätze sind an für die Kehrichtabfuhr gut zugänglichen Orten zu erstellen.</p> <p><sup>3</sup> Für die anderen Bauten bestimmt die Baubehörde von Fall zu Fall den Standort und die Erstellungspflicht von Containerabstellplätzen.</p>	<p><i>Neu sind ab 5 Wohneinheiten Kehrichtcontainer bereitzustellen.</i></p>
	<p><b>Art. 36 Kommunaler Mehrwertausgleich</b></p> <p><sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p><sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>.</p> <p><sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 35 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p> <p><sup>4</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	<p><i>Der Kommunale Mehrwertausgleich wird eingeführt.</i></p>

## 4 Sondernutzungsplanung

### Gestaltungspläne

<p>Art. 37 Gestaltungsplanpflicht</p> <p><sup>1</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Bebauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans gemäss § 83 ff. PBG.</p> <p><sup>2</sup> Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.</p> <p><sup>3</sup> Die Gestaltungsplanpflicht A bezweckt insbesondere: eine gute ortsbauliche Lösung mit hochwertigen Aussenräumen; zweckmässige und flächeneffiziente Verkehrserschliessung; Prüfung Renaturierung Bachlauf; zweckmässiger Mindestanteil für das Wohnen im Alter für die Dorfbewölkerung;</p> <p><sup>4</sup> Die Gestaltungsplanpflicht B bezweckt insbesondere: eine Definition der Art und Anordnung der Bebauung; eine zweckmässige und flächeneffiziente Verkehrserschliessung; eine Definition einer verhältnismässigen baulichen Dichte; eine sehr gute Wohnqualität; einen harmonischen Übergang von Bauzone zu Nichtbauzone; eine Definition Umgang Störfallvorsorge.</p> <p><sup>5</sup> Die Gestaltungsplanpflicht C bezweckt insbesondere: eine zweckmässige und flächeneffiziente Verkehrserschliessung, mit Einbezug der Rückwärtigen möglichen künftigen Baugebiete; eine angemessene Nutzungsdurchmischung und deren Anordnung;</p>	<p>Art. 37 Gestaltungsplanpflicht</p> <p><sup>1</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Bebauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans gemäss § 83 ff. PBG.</p> <p><sup>2</sup> Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.</p> <p><sup>3</sup> Die Gestaltungsplanpflicht A bezweckt insbesondere: eine gute ortsbauliche Lösung mit hochwertigen Aussenräumen; zweckmässige und flächeneffiziente Verkehrserschliessung; Prüfung Renaturierung Bachlauf; zweckmässiger Mindestanteil für das Wohnen im Alter für die Dorfbewölkerung;</p> <p><sup>4</sup> Die Gestaltungsplanpflicht B bezweckt insbesondere: eine Definition der Art und Anordnung der Bebauung; eine zweckmässige und flächeneffiziente Verkehrserschliessung; eine Definition einer verhältnismässigen baulichen Dichte; eine sehr gute Wohnqualität; einen harmonischen Übergang von Bauzone zu Nichtbauzone; eine Definition Umgang Störfallvorsorge.</p> <p><sup>5</sup> Die Gestaltungsplanpflicht C bezweckt insbesondere: eine zweckmässige und flächeneffiziente Verkehrserschliessung, mit Einbezug der Rückwärtigen möglichen künftigen Baugebiete; eine angemessene Nutzungsdurchmischung und deren Anordnung;</p>	
---	---	--

<p>eine Definition einer verhältnismässigen baulichen Dichte;  einen harmonischen Übergang von Bauzone zu Nichtbauzone;  Sicherstellung Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung LSV.</p>	<p>eine Definition einer verhältnismässigen baulichen Dichte;  einen harmonischen Übergang von Bauzone zu Nichtbauzone;  Sicherstellung Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung LSV.</p> <p><sup>6</sup> Die Gestaltungsplanpflicht D bezweckt insbesondere:  eine Definition der Art und Anordnung der Bebauung;  eine zweckmässige und flächeneffiziente Verkehrserschliessung;  eine angemessene Nutzungsdurchmischung und deren Anordnung;  eine Definition einer verhältnismässigen baulichen Dichte;</p>	<p><i>6) Zielsetzung für das neue Gestaltungsplangebiet D</i></p>
---	---	---

## 5 Schlussbestimmungen

<p>Art. 38 Aufhebung bisherigen Rechts Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben: a) Bau- und Zonenordnung vom 17. August 1994 mit Ergänzung im Jahr 2009 b) Kernzonenplan vom 08. Juli 1987</p>	<p>Art. 38 Aufhebung bisherigen Rechts Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben: a) Bau- und Zonenordnung vom <del>17. August 1994</del> 23. Juni 2016 b) Kernzonenplan vom <del>08. Juli 1987</del> 23. Juni 2014</p>	
<p>Art. 39 Inkrafttreten</p> <p><sup>1</sup> Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.</p> <p><sup>2</sup> Alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.</p>	<p>Art. 39 Inkrafttreten</p> <p><sup>1</sup> Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.</p> <p><sup>2</sup> Alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.</p>	

