

Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet

Änderung der Bau- und Zonenordnung (synoptisch) Erlass Zentrumszonen (Z I und Z II)

Festsetzung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.:

Impressum

Projekt:
Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet
Erlass Zentrumszone (Z I und Z II)

Projektnummer: S2020-318
Dokument: Änderung der Bau- und Zonenordnung

Auftraggeber:
Gemeinde Winkel

Stand:
Festsetzung

Bearbeitung:
STW AG für Raumplanung, Chur
Anna Fässler

z:\4_winkel\s2020-318_trop_zentrumsgebiet\01_rap\04_planungsinstrumente\baug\20231212_winkel_teilrev_np_bzo_synoptisch_2_vp_mark.docx

Erste Spalte	Zweite Spalte	Dritte Spalte
Bau- und Zonenordnung vom 21. September 2015	Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2020; Zentrumsgebiet Die geänderten beziehungsweise neuen Textteile sind mit roter Farbe hervorge- hoben; wegfallende Textteile sind durchgestrichen dargestellt.	<i>Anlass der Änderung</i> <i>Hinweise / Bemerkungen</i> <i>zu den Änderungen</i>

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

Inhaltsverzeichnis Seite

1	Erlass	8
1.1	Zonenplan, Waldabstandslinienplan und Kernzonenpläne	8
2	Zoneneinteilung	9
3	Empfindlichkeitsstufen	10
3.1	Zuordnung für die Nutzungszonen	10
3.2	Ausserhalb der Bauzonen	11
4	Kernzone K	11
4.1	Um- und Ersatzbauten	11
4.2	Grundmasse für Neubauten	12
4.3	Nutzweise	14
4.4	Bauweise	14
4.5	Gestaltung der Bauten	14
4.6	Dachgestaltung	16
4.7	Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren	17

Inhaltsverzeichnis Seite

1	Erlass	8
1.1	Zonenplan, Waldabstandslinienplan und Kernzonenpläne	8
2	Zoneneinteilung <i>(Anpassung)</i>	9
3	Empfindlichkeitsstufen <i>(Anpassung)</i>	10
3.1	Zuordnung für die Nutzungszonen	10
3.2	Ausserhalb der Bauzonen	11
4	Kernzone K	11
4.1	Um- und Ersatzbauten	11
4.2	Grundmasse für Neubauten	12
4.3	Nutzweise	14
4.4	Bauweise	14
4.5	Gestaltung der Bauten	14
4.6	Dachgestaltung	16
4.7	Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren	17

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

4.8	Geländeänderungen, Umgebungsgestaltung und Freiflächen	19
4.9	Reklameanlagen	19
4.10	Renovationen	20
4.11	Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden	20
4.12	Abbruch	20
4.13	Fachberatung	20
5	Quartiererhaltungszone	21
5.1	Bauvorschriften	21
5.2	Dachgestaltung	22
5.3	Nutzweise	22
5.4	Abbruch und Wiederaufbau	22
5.5	Umgebungsgestaltung	22
5.6	Ergänzende Vorschriften für das Quartier Angelrain	23
5.7	Sonderbauvorschriften für das Quartier Tüfwis / Spichergasse	24

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

4.8	Geländeänderungen, Umgebungsgestaltung und Freiflächen	19
4.9	Reklameanlagen	19
4.10	Renovationen	20
4.11	Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden	20
4.12	Abbruch	20
4.13	Fachberatung	20
5	Quartiererhaltungszone	21
5.1	Bauvorschriften	21
5.2	Dachgestaltung	22
5.3	Nutzweise	22
5.4	Abbruch und Wiederaufbau	22
5.5	Umgebungsgestaltung	22
5.6	Ergänzende Vorschriften für das Quartier Angelrain	23
5.7	Sonderbauvorschriften für das Quartier Tüfwis / Spichergasse	24
6	Zentrumszone	29
6.1	Grundmasse der Zentrumszonen Z I und Z II	29

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

6	Wohnzonen	33
6.1	Grundmasse	33
6.2	Wohnzone W I	35
6.2.1	Untergeschossbau	35
6.2.2	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	35

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

6.2	Gemeinsame Bestimmungen für die Zentrumszonen Z I und Z II	30
6.2.1	Zweck	30
6.2.2	Aufteilung der Nutzung	30
6.2.3	Nutzweise	31
6.2.4	Bauweise	31
6.2.5	Stellung der Bauten	31
6.3	Besondere Bestimmungen für die Zentrumszone Z I	32
6.3.1	Beschränkung der Nutzweise Wohnen in der Zentrumszone Z I	32
6.4	Besondere Bestimmungen für die Zentrumszone Z II	32
6.4.1	Beschränkung der Nutzweise Wohnen in der Zentrumszone Z I	32
6.4.2	Besondere Nutzungsanordnung	33
7	Wohnzonen	34
7.1	Grundmasse	34
7.2	Wohnzone W I	36
7.2.1	Untergeschossbau	36
7.2.2	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	36

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

6.2.3	Nutzweise	36
6.2.4	Bauweise	36
6.2.5	Dachgestaltung	36
6.3	Wohnzone W II	36
6.3.1	Untergeschossbau	37
6.3.2	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	37
6.3.3	Nutzweise	37
6.3.4	Dachgestaltung	37
6.3.5	Bauweise	38
6.4	Wohnzone W III	38
6.4.1	Untergeschossbau	38
6.4.2	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	38
6.4.3	Nutzweise	39
6.4.4	Bauweise	39
6.4.5	Dachform im Gebiet „Maas“	39
7	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG	39
7.1	Grundmasse	40
7.2	Nutzweise	41
7.3	Untergeschossbau	41

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

7.2.3	Nutzweise	37
7.2.4	Bauweise	37
7.2.5	Dachgestaltung	37
7.3	Wohnzone W II	37
7.3.1	Untergeschossbau	38
7.3.2	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	38
7.3.3	Nutzweise	38
7.3.4	Dachgestaltung	38
7.3.5	Bauweise	39
7.4	Wohnzone W III	39
7.4.1	Untergeschossbau	39
7.4.2	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	39
7.4.3	Nutzweise	40
7.4.4	Bauweise	40
7.4.5	Dachform im Gebiet „Maas“	40
8	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG	40
8.1	Grundmasse	41
8.2	Nutzweise	42
8.3	Untergeschossbau	42

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

7.4	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	41
7.5	Bauweise	41
8	Zone für öffentliche Bauten	42
8.1	Grundmasse	42
9	Freihaltezone F	42
10	Ergänzende Bauvorschriften	42
10.1	Grenz- und Gebäudeabstände	42
10.1.1	Grosser und kleiner Grundabstand	42
10.1.2	Mehrlängenzuschlag	43
10.1.3	Fassadenmehrlänge / Gebäudelänge für besondere Gebäude	43
10.1.4	Fassaden- und Gebäudelänge bei Näherbau	43
10.1.5	Grenzbau für Hauptgebäude	44
10.1.6	Grenzbau für besondere Gebäude	44
10.1.7	Anbau und Grenzbau in der Wohnzone W I	45
10.1.8	Verminderter Grundabstand für besondere Gebäude	45
10.1.9	Verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten	46
10.1.10	Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien	46

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

8.4	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	42
8.5	Bauweise	42
9	Zone für öffentliche Bauten	43
9.1	Grundmasse	43
10	Freihaltezone F	43
11	Ergänzende Bauvorschriften	43
11.1	Grenz- und Gebäudeabstände	43
11.1.1	Grosser und kleiner Grundabstand	43
11.1.2	Mehrlängenzuschlag (<i>Anpassung</i>)	44
11.1.3	Fassadenmehrlänge / Gebäudelänge für besondere Gebäude	44
11.1.4	Fassaden- und Gebäudelänge bei Näherbau	44
11.1.5	Grenzbau für Hauptgebäude (<i>Anpassung</i>)	45
11.1.6	Grenzbau für besondere Gebäude	45
11.1.7	Anbau und Grenzbau in der Wohnzone W I	46
11.1.8	Verminderter Grundabstand für besondere Gebäude	46
11.1.9	Verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten	47
11.1.10	Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien	47

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

10.2	Kinderspielflächen	47
10.3	Abstellplatzflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder	47
10.4	Einschränkungen der Nutzweise	48
10.5	Gestaltungsplanpflicht	48
11	Weitere Festlegungen	49
11.1	Arealüberbauungen	49
11.1.1	Mindestarealflächen	49
11.1.2	Nutzungszuschlag	49
11.1.3	Grenz- und Gebäudeabstände	49
12	Schlussbestimmungen	50
12.1	Ausnahmebewilligungen	50
13	Inkrafttreten	50

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

11.2	Kinderspielflächen	48
11.3	Abstellplatzflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder	48
11.4	Einschränkungen der Nutzweise	49
11.5	Gestaltungsplanpflicht <i>(Anpassung)</i>	49
12	Weitere Festlegungen	50
12.1	Arealüberbauungen	50
12.1.1	Mindestarealflächen <i>(Anpassung)</i>	50
12.1.2	Nutzungszuschlag	50
12.1.3	Grenz- und Gebäudeabstände	50
13	Schlussbestimmungen	51
13.1	Ausnahmebewilligungen	51
14	Inkrafttreten	51

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

1 Erlass

¹ Die Gemeinde Winkel erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

² Vorbehalten bleiben vorgehende Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.

1.1 Zonenplan, Waldabstandslinienpläne und Kernzonenpläne

¹ Für die Abgrenzungen der Zonen und für die rechtlich erheblichen Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind der Originalplan des Zonenplanes Mst. 1:5000, die Waldabstandslinienpläne im Mst. 1:1000 und die Kernzonenpläne Winkel Dorf, Seeb sowie Oberrüti, alle im Mst. 1:1000, massgebend.

² Die Waldabstandslinienpläne im Mst. 1:1000 und die Kernzonenpläne Winkel Dorf, Seeb sowie Oberrüti im Mst. 1:1000 gehen dem Zonenplan 1:5000 vor.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

1 Erlass

¹ Die Gemeinde Winkel erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

² Vorbehalten bleiben vorgehende Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.

1.1 Zonenplan, Waldabstandslinienpläne und Kernzonenpläne

¹ Für die Abgrenzungen der Zonen und für die rechtlich erheblichen Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind der Originalplan des Zonenplanes Mst. 1:5000, die Waldabstandslinienpläne im Mst. 1:1000 und die Kernzonenpläne Winkel Dorf, Seeb sowie Oberrüti, alle im Mst. 1:1000, massgebend.

² Die Waldabstandslinienpläne im Mst. 1:1000 und die Kernzonenpläne Winkel Dorf, Seeb sowie Oberrüti im Mst. 1:1000 gehen dem Zonenplan 1:5000 vor.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

³ Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist rechtlich nicht verbindlich.

2 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen

- Kernzone K
- Quartiererhaltungszone Q
- Wohnzone I W I
- Wohnzone II W II
- Wohnzone III W III
- Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG
- Zone für öffentliche Bauten öB

Weitere Zone

- Freihaltezone F

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

³ Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist rechtlich nicht verbindlich.

2 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen

- Kernzone K
- Quartiererhaltungszone Q
- **Zentrumszone Z I**
- **Zentrumszone Z II**
- Wohnzone I W I
- Wohnzone II W II
- Wohnzone III W III
- Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG
- Zone für öffentliche Bauten öB

Weitere Zone

- Freihaltezone F

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Mit der Schaffung zweier unterschiedlicher Zentrumszonen wird die angestrebte Entwicklung im Dorfzentrum ermöglicht. Die Unterscheidung zwischen einer Z I und einer Z II ermöglicht, den Nutzungsansprüchen in den beiden Teilgebieten sowie dem Bestand (westlich der Seebnerstrasse) gerecht zu werden und zudem eine, aufgrund der Fluglärmbelastung, unzulässige Erhöhung der Ausnutzung zu vermeiden.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

3 Empfindlichkeitsstufen

3.1 Zuordnung für die Nutzungszonen

Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43/1 und 44 der Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	ES
Kernzone	III
Quartiererhaltungszone	II
Wohnzone I	II
Wohnzone II	II
Wohnzone III	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	III
Zone für öffentliche Bauten	II
Freihaltezone	–

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

3 Empfindlichkeitsstufen

3.1 Zuordnung für die Nutzungszonen

Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43/1 und 44 der Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	ES
Kernzone	III
Quartiererhaltungszone	II
Zentrumszone Z I	III
Zentrumszone Z II	III
Wohnzone I	II
Wohnzone II	II
Wohnzone III	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	III
Zone für öffentliche Bauten	II
Freihaltezone	–

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Die Empfindlichkeitsstufe ergibt sich aus den Bestimmungen in Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV.: *Die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbezone (Mischzone) sowie Landwirtschaftszonen.*

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

3.2 Ausserhalb der Bauzonen

Ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.

4 Kernzone K

4.1 Um- und Ersatzbauten

¹ Die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude dürfen nur umgebaut oder ersetzt werden. Um- oder Ersatzbauten müssen die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus übernehmen. Sie dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschreiten. Standort, Stellung und Form dieser Gebäude sind unabhängig von Abstandsunterschreitungen zu wahren oder zu übernehmen

² Alle übrigen bestehenden Gebäude dürfen an der bisherigen Lage, unter Beibehaltung der wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus und des vorhandenen Gebäudeprofils, umgebaut oder ersetzt werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

3.2 Ausserhalb der Bauzonen

Ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.

4 Kernzone K

4.1 Um- und Ersatzbauten

¹ Die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude dürfen nur umgebaut oder ersetzt werden. Um- oder Ersatzbauten müssen die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus übernehmen. Sie dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschreiten. Standort, Stellung und Form dieser Gebäude sind unabhängig von Abstandsunterschreitungen zu wahren oder zu übernehmen

² Alle übrigen bestehenden Gebäude dürfen an der bisherigen Lage, unter Beibehaltung der wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus und des vorhandenen Gebäudeprofils, umgebaut oder ersetzt werden.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

³ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

⁴ Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden:

- zur gestalterischen Verbesserung,
- im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildes
- oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

4.2 Grundmasse für Neubauten

¹ Sofern nicht Ziff. 4.1 zur Anwendung gelangt, gelten die nachstehenden Bestimmungen:

² Hauptgebäude dürfen nur innerhalb von Bereichen erstellt werden, die in den Kernzonenplänen mit einer roten Schraffur markiert sind.

³ Es gelten die folgenden Grundmasse:

Anrechenbares Untergeschoss	max. 1 ¹⁾
Vollgeschosse	max. 2
Dachgeschosse	max. 2
Gebäudehöhe	max. 7.5m

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

³ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

⁴ Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden:

- zur gestalterischen Verbesserung,
- im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildes
- oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

4.2 Grundmasse für Neubauten

¹ Sofern nicht Ziff. 4.1 zur Anwendung gelangt, gelten die nachstehenden Bestimmungen:

² Hauptgebäude dürfen nur innerhalb von Bereichen erstellt werden, die in den Kernzonenplänen mit einer roten Schraffur markiert sind.

³ Es gelten die folgenden Grundmasse:

Anrechenbares Untergeschoss	max. 1 ¹⁾
Vollgeschosse	max. 2
Dachgeschosse	max. 2
Gebäudehöhe	max. 7.5m

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

Firsthöhe / Dachneigung	
max. m bzw. Grad	7.0 / 45° ²⁾
Gebäudelänge / Gesamtlänge	max. 27.0m
Gebäudebreite	max. 14.0m
Grosser Grenzabstand	min. 8.0m
Kleiner Grenzabstand	min. 4.0m

¹⁾ Das anrechenbare Untergeschoss darf bis maximal zur Hälfte der Fläche des darüberliegenden Vollgeschosses mit Räumen, die dem Wohnen oder dem Arbeiten dienen, ausgebaut werden.

²⁾ Beide Werte gelten als Maximalwerte.

⁴ Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist für Hauptgebäude zulässig, wo dies in den Kernzonenplänen durch die Lage von Baubegrenzungslinien gestattet ist. Für unterirdische Gebäude und besondere Gebäude gelten die Baubegrenzungslinien als Mindestabstand von der Strassengrenze.

⁵ Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

Firsthöhe / Dachneigung	
max. m bzw. Grad	7.0 / 45° ²⁾
Gebäudelänge / Gesamtlänge	max. 27.0m
Gebäudebreite	max. 14.0m
Grosser Grenzabstand	min. 8.0m
Kleiner Grenzabstand	min. 4.0m

¹⁾ Das anrechenbare Untergeschoss darf bis maximal zur Hälfte der Fläche des darüberliegenden Vollgeschosses mit Räumen, die dem Wohnen oder dem Arbeiten dienen, ausgebaut werden.

²⁾ Beide Werte gelten als Maximalwerte.

⁴ Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist für Hauptgebäude zulässig, wo dies in den Kernzonenplänen durch die Lage von Baubegrenzungslinien gestattet ist. Für unterirdische Gebäude und besondere Gebäude gelten die Baubegrenzungslinien als Mindestabstand von der Strassengrenze.

⁵ Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

⁶ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können ungeachtet der rot schraffierten Flächen und unter den Voraussetzungen von Ziffer 10.1.6 sowie 10.1.8 erstellt werden. Im Übrigen gilt ein allseitiger Grenzabstand von mindestens 3.5 m.

4.3 Nutzweise

Zulässig sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen.

4.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximalen Gesamtlänge gestattet.

4.5 Gestaltung der Bauten

¹ Bauten haben sich in allen Belangen gut in die herkömmliche Bausubstanz einzuordnen.

² Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Es kann eine Unterteilung mit Sprossen verlangt werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

⁶ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können ungeachtet der rot schraffierten Flächen und unter den Voraussetzungen von Ziffer 10.1.6 sowie 10.1.8 erstellt werden. Im Übrigen gilt ein allseitiger Grenzabstand von mindestens 3.5 m.

4.3 Nutzweise

Zulässig sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen.

4.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximalen Gesamtlänge gestattet.

4.5 Gestaltung der Bauten

¹ Bauten haben sich in allen Belangen gut in die herkömmliche Bausubstanz einzuordnen.

² Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Es kann eine Unterteilung mit Sprossen verlangt werden.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

- ³ Balkone und Lauben sind nur traufseitig zugelassen und dürfen nicht über die Giebelfassade hinausragen. Giebelseitig sind eingezogene fassadenbündige Loggien bis zu einer Breite von maximal $\frac{1}{3}$ der betreffenden Fassadenbreite erlaubt. Eine Verbindung mit Balkonen oder Lauben auf der Traufseite ist nicht gestattet.
- ⁴ Bei Umbauten und Aussenrenovierungen von verputzten Fachwerkbauten kann die Wiederherstellung eines allfällig vorhandenen Sichriegels angeordnet werden.
- ⁵ Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung können Abweichungen von der ortsüblichen Gestaltung zugelassen werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

- ³ Balkone und Lauben sind nur traufseitig zugelassen und dürfen nicht über die Giebelfassade hinausragen. Giebelseitig sind eingezogene fassadenbündige Loggien bis zu einer Breite von maximal $\frac{1}{3}$ der betreffenden Fassadenbreite erlaubt. Eine Verbindung mit Balkonen oder Lauben auf der Traufseite ist nicht gestattet.
- ⁴ Bei Umbauten und Aussenrenovierungen von verputzten Fachwerkbauten kann die Wiederherstellung eines allfällig vorhandenen Sichriegels angeordnet werden.
- ⁵ Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung können Abweichungen von der ortsüblichen Gestaltung zugelassen werden.

*Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)*

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

4.6 Dachgestaltung

¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Für besondere Gebäude sowie eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile sind auch andere Dachformen gestattet.

² Soweit die Kernzonenpläne zwingende Hauptfirstrichtungen bezeichnen, sind diese bei Hauptgebäuden einzuhalten. In allen übrigen Fällen ist die Hauptfirstrichtung so zu wählen, dass eine gute Einordnung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

³ Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.

⁴ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel dürfen Dachvorsprünge traufseitig höchstens 70 cm und giebelseitig höchstens 50 cm betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

4.6 Dachgestaltung

¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Für besondere Gebäude sowie eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile sind auch andere Dachformen gestattet.

² Soweit die Kernzonenpläne zwingende Hauptfirstrichtungen bezeichnen, sind diese bei Hauptgebäuden einzuhalten. In allen übrigen Fällen ist die Hauptfirstrichtung so zu wählen, dass eine gute Einordnung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

³ Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.

⁴ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel dürfen Dachvorsprünge traufseitig höchstens 70 cm und giebelseitig höchstens 50 cm betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

4.7 Dachaufbauten, Dachfenster,
Dacheinschnitte und Sonnenkol-
lektoren

¹ Die Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses sowie des Dachraumes hat in erster Linie von den Giebelfassaden her zu erfolgen.

² Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder SchlepPGAuben auszubilden. Sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Sie haben hinsichtlich Ausgestaltung dem Gebäude sowie dem ortsüblichen Bild zu entsprechen.

³ Auf derselben Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet. Zudem dürfen Dachaufbauten und Dachflächenfenster nur auf der von der Strasse abgewendeten Dachfläche kombiniert angebracht werden. Dies gilt auch bei zusammengebauten Gebäuden. Im Zweifelsfall entscheidet der Gemeinderat über die Lage der Dachflächen im Verhältnis zur Strasse.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

4.7 Dachaufbauten, Dachfenster,
Dacheinschnitte und Sonnenkol-
lektoren

¹ Die Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses sowie des Dachraumes hat in erster Linie von den Giebelfassaden her zu erfolgen.

² Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder SchlepPGAuben auszubilden. Sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Sie haben hinsichtlich Ausgestaltung dem Gebäude sowie dem ortsüblichen Bild zu entsprechen.

³ Auf derselben Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet. Zudem dürfen Dachaufbauten und Dachflächenfenster nur auf der von der Strasse abgewendeten Dachfläche kombiniert angebracht werden. Dies gilt auch bei zusammengebauten Gebäuden. Im Zweifelsfall entscheidet der Gemeinderat über die Lage der Dachflächen im Verhältnis zur Strasse.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

- 4 Das Dach von Schleppegauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis einen Meter (im Lot gemessen) unter die Firstlinie reichen.
- 5 Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- 6 Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als $\frac{1}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge sein.
- 7 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 8 Es sind nur einzelne Dachflächenfenster gestattet. Sie dürfen eine Glasfläche von max. 0.4 m² nicht überschreiten.
- 9 Einrichtungen für erneuerbare Energien sind gestattet, dabei darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.
- 10 Bei besonders guter Gestaltung kann für die Belichtung der Dachgeschosse von herkömmlich gestalteten Dachaufbauten oder Dachflächenfenstern abgewichen werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

- 4 Das Dach von Schleppegauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis einen Meter (im Lot gemessen) unter die Firstlinie reichen.
- 5 Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- 6 Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als $\frac{1}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge sein.
- 7 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 8 Es sind nur einzelne Dachflächenfenster gestattet. Sie dürfen eine Glasfläche von max. 0.4 m² nicht überschreiten.
- 9 Einrichtungen für erneuerbare Energien sind gestattet, dabei darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.
- 10 Bei besonders guter Gestaltung kann für die Belichtung der Dachgeschosse von herkömmlich gestalteten Dachaufbauten oder Dachflächenfenstern abgewichen werden.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

4.8 Gebäudeveränderungen, Umgebungsgestaltung und Freiflächen

- ¹ Das anrechenbare Untergeschoss darf nur für Haus- und Kellerzugänge, sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen gegenüber dem gewachsenen Terrain abgegraben werden.
- ² Die für den jeweiligen Ortsteil typische Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Umbauten, Sanierungen oder Neubauten wieder herzustellen.
- ³ Vorgärten, Vorplätze und Laufbrunnen sind als solche zu erhalten. Abweichungen sind gestattet, wenn damit eine für das Ortsbild bessere Lösung erreicht wird. Im Bereich der Vorplätze sind einzelne Abstellplätze gestattet.
- ⁴ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische zu ersetzen.
- ⁵ Es sind nur ortsübliche Einfriedungen gestattet.

4.9 Reklameanlagen

- ¹ Reklamen dürfen das Strassen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

4.8 Gebäudeveränderungen, Umgebungsgestaltung und Freiflächen

- ¹ Das anrechenbare Untergeschoss darf nur für Haus- und Kellerzugänge, sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen gegenüber dem gewachsenen Terrain abgegraben werden.
- ² Die für den jeweiligen Ortsteil typische Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Umbauten, Sanierungen oder Neubauten wieder herzustellen.
- ³ Vorgärten, Vorplätze und Laufbrunnen sind als solche zu erhalten. Abweichungen sind gestattet, wenn damit eine für das Ortsbild bessere Lösung erreicht wird. Im Bereich der Vorplätze sind einzelne Abstellplätze gestattet.
- ⁴ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische zu ersetzen.
- ⁵ Es sind nur ortsübliche Einfriedungen gestattet.

4.9 Reklameanlagen

- ¹ Reklamen dürfen das Strassen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.

*Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)*

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

² Leucht- und Fremdreklamen sind nicht zulässig.

4.10 Renovationen

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen.

4.11 Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden

Die kantonale Abstandsvorschrift für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

4.12 Abbruch

Der Abbruch von Gebäuden und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist nur gestattet, wenn die entstehende Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.

4.13 Fachberatung

Der Gemeinderat steht der Bauherrschaft in Fragen der architektonischen Gestaltung zur Verfügung. Die Gemeinde kann zu diesem Zweck auf ihre Kosten Berater beziehen und Fachgutachten erstellen.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

² Leucht- und Fremdreklamen sind nicht zulässig.

4.10 Renovationen

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen.

4.11 Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden

Die kantonale Abstandsvorschrift für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

4.12 Abbruch

Der Abbruch von Gebäuden und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist nur gestattet, wenn die entstehende Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.

4.13 Fachberatung

Der Gemeinderat steht der Bauherrschaft in Fragen der architektonischen Gestaltung zur Verfügung. Die Gemeinde kann zu diesem Zweck auf ihre Kosten Berater beziehen und Fachgutachten erstellen.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

5 Quartiererhaltungszone

Die der Quartiererhaltungszone zugewiesenen Quartiere Angelrain und Tüfwis / Spichergasse sollen in ihrer Nutzungsstruktur und baulichen Gliederung erhalten werden.

5.1 Bauvorschriften

¹ Die nach einheitlichen Grundsätzen entstandenen Überbauungen sind in ihrer Erscheinung und ihrem architektonischen Ausdruck zu erhalten.

² Bauliche Massnahmen und die Farbgebung haben sich gut in die bestehenden Überbauungen einzufügen und sind den grundsätzlichen Gestaltungsmerkmalen unterzuordnen.

³ Es sind oberirdische Vergrösserungen (inkl. verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten), die in einem angemessenem Verhältnis zum heutigen Bauvolumen stehen, zulässig. An unterirdische Vergrösserungen, die das gewachsene sowie das gestaltete Terrain nicht überragen, werden keine Anforderungen gestellt.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

5 Quartiererhaltungszone

Die der Quartiererhaltungszone zugewiesenen Quartiere Angelrain und Tüfwis / Spichergasse sollen in ihrer Nutzungsstruktur und baulichen Gliederung erhalten werden.

5.1 Bauvorschriften

¹ Die nach einheitlichen Grundsätzen entstandenen Überbauungen sind in ihrer Erscheinung und ihrem architektonischen Ausdruck zu erhalten.

² Bauliche Massnahmen und die Farbgebung haben sich gut in die bestehenden Überbauungen einzufügen und sind den grundsätzlichen Gestaltungsmerkmalen unterzuordnen.

³ Es sind oberirdische Vergrösserungen (inkl. verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten), die in einem angemessenem Verhältnis zum heutigen Bauvolumen stehen, zulässig. An unterirdische Vergrösserungen, die das gewachsene sowie das gestaltete Terrain nicht überragen, werden keine Anforderungen gestellt.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

5.2 Dachgestaltung

Die bestehenden Dachformen bilden ein wesentliches Gestaltungselement. Sie sind zu erhalten.

5.3 Nutzweise

Es gelten die Nutzungsvorschriften für Wohnzonen gemäss § 52 PBG.

5.4 Abbruch und Wiederaufbau

¹ Abbrüche sind nur gestattet, sofern durch die entstehende Baulücke das Quartierbild nicht gestört wird oder ein Ersatzbau vorgesehen und seine Realisierung gesichert ist.

² Solche Ersatzbauten dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes, der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe wieder erstellt werden.

5.5 Umgebungsgestaltung

Die Umgebung und das gewachsene Terrain sind möglichst wenig zu verändern.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

5.2 Dachgestaltung

Die bestehenden Dachformen bilden ein wesentliches Gestaltungselement. Sie sind zu erhalten.

5.3 Nutzweise

Es gelten die Nutzungsvorschriften für Wohnzonen gemäss § 52 PBG.

5.4 Abbruch und Wiederaufbau

¹ Abbrüche sind nur gestattet, sofern durch die entstehende Baulücke das Quartierbild nicht gestört wird oder ein Ersatzbau vorgesehen und seine Realisierung gesichert ist.

² Solche Ersatzbauten dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes, der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe wieder erstellt werden.

5.5 Umgebungsgestaltung

Die Umgebung und das gewachsene Terrain sind möglichst wenig zu verändern.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

5.6 Ergänzende Vorschriften für das Quartier Angelrain

- ¹ Im Quartier Angelrain darf das oberirdische Volumen von Hauptgebäuden wie es aufgrund der Teilbauordnung 1969 ursprünglich bestand, um max. einen Fünftel pro Grundstück als Anbau erweitert werden. Umfasst ein Grundstück mehr als 800 m² und beträgt die Überbauungsziffer des Hauptgebäudes, inkl. der möglichen Erweiterung, weniger als 20%, so kann eine Überbauungsziffer von 20% geltend gemacht werden.
- ² Zusätzlich sind verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen gemäss § 10 lit. c) der Allgemeinen Bauverordnung und der Wärmedämmvorschriften bis zu einer Fläche von max. 20 m² zulässig.
- ³ Aufstockungen und Aufbauten sind nicht gestattet.
- ⁴ Vertikale Versätze von Anbauten gegenüber den bestehenden Bauten sind bis zu max. 1.5 m zulässig.
- ⁵ Für besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von max. 5%.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

5.6 Ergänzende Vorschriften für das Quartier Angelrain

- ¹ Im Quartier Angelrain darf das oberirdische Volumen von Hauptgebäuden wie es aufgrund der Teilbauordnung 1969 ursprünglich bestand, um max. einen Fünftel pro Grundstück als Anbau erweitert werden. Umfasst ein Grundstück mehr als 800 m² und beträgt die Überbauungsziffer des Hauptgebäudes, inkl. der möglichen Erweiterung, weniger als 20%, so kann eine Überbauungsziffer von 20% geltend gemacht werden.
- ² Zusätzlich sind verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen gemäss § 10 lit. c) der Allgemeinen Bauverordnung und der Wärmedämmvorschriften bis zu einer Fläche von max. 20 m² zulässig.
- ³ Aufstockungen und Aufbauten sind nicht gestattet.
- ⁴ Vertikale Versätze von Anbauten gegenüber den bestehenden Bauten sind bis zu max. 1.5 m zulässig.
- ⁵ Für besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von max. 5%.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

5.7 Sonderbauvorschriften für das
Quartier Tüfwis / Spichergasse

¹ Die Quartiererhaltungszone Q Tüfwis / Spichergasse kann alternativ zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 5.7 Abs. 1 bis 8 BZO überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Quartiererhaltungszone Q sowie alle weiteren in Zusammenhang mit dieser Zone stehenden materiellen Bauvorschriften.

² Die Sonderbauvorschriften ermöglichen eine teilweise Neuüberbauung des Gebietes einerseits sowie eine Verdichtung nach innen andererseits. Ausserdem sollen, unbesehen der Neuüberbauung, die vorhandenen Wohnqualitäten sowie die quartiertypischen Merkmale gesichert werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

5.7 Sonderbauvorschriften für das
Quartier Tüfwis / Spichergasse

¹ Die Quartiererhaltungszone Q Tüfwis / Spichergasse kann alternativ zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 5.7 Abs. 1 bis 8 BZO überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Quartiererhaltungszone Q sowie alle weiteren in Zusammenhang mit dieser Zone stehenden materiellen Bauvorschriften.

² Die Sonderbauvorschriften ermöglichen eine teilweise Neuüberbauung des Gebietes einerseits sowie eine Verdichtung nach innen andererseits. Ausserdem sollen, unbesehen der Neuüberbauung, die vorhandenen Wohnqualitäten sowie die quartiertypischen Merkmale gesichert werden.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

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

a) Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind gemäss den Anforderungen von § 71 PBG besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.

b) Das Bebauungskonzept wird in einem das gesamte Gebiet der Quartiererhaltungszone Tüfwis / Spichergasse umfassenden Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG festgehalten. Eine Aufteilung auf mehrere Gestaltungspläne ist nicht gestattet.

c) Ein Gestaltungsplan im Sinne von lit. b darf den Rahmen der Bau- und Zonenordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten.

⁴ Grundmasse für die Sonderbauvorschriften und den dazugehörenden Gestaltungsplan in der Quartiererhaltungszone Q Tüfwis / Spichergasse:

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

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

a) Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind gemäss den Anforderungen von § 71 PBG besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.

b) Das Bebauungskonzept wird in einem das gesamte Gebiet der Quartiererhaltungszone Tüfwis / Spichergasse umfassenden Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG festgehalten. Eine Aufteilung auf mehrere Gestaltungspläne ist nicht gestattet.

c) Ein Gestaltungsplan im Sinne von lit. b darf den Rahmen der Bau- und Zonenordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten.

⁴ Grundmasse für die Sonderbauvorschriften und den dazugehörenden Gestaltungsplan in der Quartiererhaltungszone Q Tüfwis / Spichergasse:

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

Grösste Höhe m ü. M. (Gebäude- und Gesamthöhe):	
- östlich der Spichergasse	
- Teilbereich A1)	472.00
- Teilbereich B1)	468.00

Gebäude- und Gesamthöhe max. m:	
- westlich der Spichergasse	16.5

Gebäuelänge max. m:	
- östlich der Spichergasse	50.0
- westlich der Spichergasse	80.0

Baumassenziffer max. m ³ /m ²	3.0
---	-----

Abstände:	
- Grosser Grundabstand min. m	12.0
- Kleiner Grundabstand min. m	8.0
- Grundabstand min. m im Teilbereich A1) östlich der Spichergasse	12.0

¹⁾ Abgrenzung der Teilbereiche A und B gemäss Eintrag im Zonenplan.

⁵ Für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile gilt ein Abstand von Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen von mindestens 3.5 m soweit der Abstand nicht durch Baulinien festgelegt ist.

⁶ Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der festgelegten Gebäude- und Gesamthöhe nicht vorgeschrieben.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

Grösste Höhe m ü. M. (Gebäude- und Gesamthöhe):	
- östlich der Spichergasse	
- Teilbereich A ¹⁾	472.00
- Teilbereich B ¹⁾	468.00

Gebäude- und Gesamthöhe max. m:	
- westlich der Spichergasse	16.5

Gebäuelänge max. m:	
- östlich der Spichergasse	50.0
- westlich der Spichergasse	80.0

Baumassenziffer max. m ³ /m ²	3.0
---	-----

Abstände:	
- Grosser Grundabstand min. m	12.0
- Kleiner Grundabstand min. m	8.0
- Grundabstand min. m im Teilbereich A ¹⁾ östlich der Spichergasse	12.0

¹⁾ Abgrenzung der Teilbereiche A und B gemäss Eintrag im Zonenplan.

⁵ Für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile gilt ein Abstand von Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen von mindestens 3.5 m soweit der Abstand nicht durch Baulinien festgelegt ist.

⁶ Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der festgelegten Gebäude- und Gesamthöhe nicht vorgeschrieben.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

⁷ Abgrabungen sind bis maximal 1.0 m unter den gewachsenen Boden und bis zur Hälfte des betreffenden Gebäudeumfanges gestattet.

⁸ Der Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Sachverhalte zu regeln:

- Sicherstellen eines einheitlichen sowie zeitgemässen Überbauungs- und Gestaltungskonzeptes unter Beachtung des überwiegenden Weiterbestandes des Gebäudes Vers. Nr. 551.
- Sicherstellen von qualitativollen Freiflächen mit vielfältigen Zweckbestimmungen.
- Sicherstellen des Erhalts des Charakters der Quartiererhaltungszone.
- Sicherstellen eines besonders sorgfältig gestalteten Überganges zu den umgebenden Bebauungen.
- Sicherstellen, dass der Verlauf des gewachsenen Bodens im Wesentlichen erhalten bleibt.
- Sicherstellen, dass die archäologische Zone bzw. die sich daraus ergebenden Massgaben berücksichtigt werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

⁷ Abgrabungen sind bis maximal 1.0 m unter den gewachsenen Boden und bis zur Hälfte des betreffenden Gebäudeumfanges gestattet.

⁸ Der Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Sachverhalte zu regeln:

- Sicherstellen eines einheitlichen sowie zeitgemässen Überbauungs- und Gestaltungskonzeptes unter Beachtung des überwiegenden Weiterbestandes des Gebäudes Vers. Nr. 551.
- Sicherstellen von qualitativollen Freiflächen mit vielfältigen Zweckbestimmungen.
- Sicherstellen des Erhalts des Charakters der Quartiererhaltungszone.
- Sicherstellen eines besonders sorgfältig gestalteten Überganges zu den umgebenden Bebauungen.
- Sicherstellen, dass der Verlauf des gewachsenen Bodens im Wesentlichen erhalten bleibt.
- Sicherstellen, dass die archäologische Zone bzw. die sich daraus ergebenden Massgaben berücksichtigt werden.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

- Schaffen der Voraussetzungen für die Anordnung eines freistehenden Kindergartens im Teilbereich B gemäss Eintrag im Zonenplan.
- Schaffen der Voraussetzungen für ein Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Haushaltformen insbesondere auch mit Familienwohnungen.
- Sicherstellen, dass alle neu erstellten Wohneinheiten alters- und behindertengerecht zugänglich und hierfür benutzbar sind. Ausserdem muss das Innere aller neu erstellten Wohneinheiten an die Bedürfnisse von älteren Menschen und Menschen mit Behinderung anpassbar sein.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

- Schaffen der Voraussetzungen für die Anordnung eines freistehenden Kindergartens im Teilbereich B gemäss Eintrag im Zonenplan.
- Schaffen der Voraussetzungen für ein Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Haushaltformen insbesondere auch mit Familienwohnungen.
- Sicherstellen, dass alle neu erstellten Wohneinheiten alters- und behindertengerecht zugänglich und hierfür benutzbar sind. Ausserdem muss das Innere aller neu erstellten Wohneinheiten an die Bedürfnisse von älteren Menschen und Menschen mit Behinderung anpassbar sein.

*Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)*

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

6 Zentrumszone

6.1 Grundmasse der Zentrumszonen Z I und Z II

Zone		Z I	Z II	
Gebäudehöhe	max. m	-	11.4	<p><i>Es wird unterschieden zwischen einer Zentrumszone Z I und einer Zentrumszone Z II.</i></p> <p><i>Die Z I umfasst das Gebiet östlich der Seebnerstrasse (rechtskräftig öB und W III), dasjenige der Z II den Bereich der rechtskräftigen öB westlich der Seebnerstrasse.</i></p> <p><i>Die Grundmasse der Z I stehen in Übereinstimmung mit dem Richtprojekt "Dorf-wiese" bzw. dem Entwurf des öffentlichen Gestaltungsplanes, wobei die Grundmasse nicht über die Möglichkeiten des rechtskräftigen Gestaltungsplans hinaus gehen.</i></p> <p><i>Die Grundmasse der Z II basieren auf dem baulichen Bestand und sichern damit im Wesentlichen den aktuellen Bestand im Gebiet westlich der Seebnerstrasse. Mit den definierten Grundmassen für die Z I und die Z II findet, gegenüber dem aktuellen Nutzungsmass, keine Erhöhung (Aufzonung) statt.</i></p> <p><i>Die Grundabstände orientieren sich an jenen der W III.</i></p>
Gesamthöhe	max. m	-	15.0	
Gebäude- und Gesamthöhe	max. m	11.0	-	
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	70.0	70.0	
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	2.65	-	
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.27	-	
Baumassenziffer			3.3	
Freiflächenziffer	min. %	30	30	
Grosser Grundabstand	min. m	10.0	10.0	
Kleiner Grundabstand	min. m	5.0	5.0	

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

*Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)*

6.2 Gemeinsame Bestimmungen für die Zentrumszonen Z I und Z II

6.2.1 Zweck

Die Zentrumszonen dienen der Schaffung, Sicherung und Weiterentwicklung eines qualitativvollen und auf die kommunalen Bedürfnisse abgestimmten Dorfzentrums im Gebiet Breiti mit Läden, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben, öffentlicher Verwaltung, Wohnen sowie Einrichtungen und Freiräume, welche einem mannigfaltigen sozialen Austausch der Bevölkerung dienen bzw. einen solchen fördern.

6.2.2 Aufteilung der Nutzung

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach- Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe bzw. Gesamthöhe frei.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

6.2.3 Nutzweise

¹ Zulässig sind Bauten und Anlagen für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Verwaltungen, Läden, Gaststätten, Hotellerie, Saalbauten, öffentliche Dienste und andere Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen.

² Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen sind nicht gestattet.

6.2.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäude- bzw. Gesamtlänge gestattet.

6.2.5 Stellung der Bauten

Das Bauen bis an die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene gestattet, wenn damit eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Vorbehalten bleiben Baulinien.

Mit der Bestimmung werden die bestehenden Nutzweisen gesichert sowie die erwünschte Entwicklung am Standort im Dorfzentrum und weitere, für ein belebtes Zentrum wichtige Nutzungen ermöglicht.

Mit der Bezeichnung "Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen" sind neben Anderen, auch verkehrsintensive Einrichtungen gemäss Kapitel 4.4.1, S.23 des Kantonalen Richtplans Zürich gemeint.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

6.3 Besondere Bestimmung für die Zentrumszone Z I

6.3.1 Beschränkung der Nutzweise in der Zentrumszone Z I

Die Nutzweise Wohnen ist bis maximal 80 % der gesamten Hauptnutzfläche gestattet.

6.4 Besondere Bestimmung für die Zentrumszone Z II

6.4.1 Beschränkung der Nutzweise in der Zentrumszone Z II

¹ Für die Nutzweisen gelten die folgenden maximalen Anteile:

- Wohnen, eingeschlossen Hotellerie bis maximal 33% der jeweils erstellten Hauptnutzfläche.
- Dienstleistungsbetriebe, Läden, Gaststätten, Saalbauten, und andere Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen bis maximal 43% der jeweils erstellten Hauptnutzfläche.

Die Beschränkung der Nutzweise Wohnen garantiert die Realisierung einer Mischnutzung, welche die Empfindlichkeitsstufe ES III rechtfertigt. Die Nutzweise Wohnen wird gegenüber dem heute gemäss rechtskräftigem öffentlichen Gestaltungsplan Dorfzentrum zulässigen Mass, nicht erhöht.

Die Beschränkung der Nutzweise Wohnen garantiert die Realisierung einer Mischnutzung, welche die Empfindlichkeitsstufe ES III rechtfertigt.

Die Beschränkung der Nutzweisen Wohnen und Gewerbe wurden gemäss Bestand festgelegt und verhindert so eine übermässige Wertsteigerung.

Öffentliche Verwaltung und öffentliche Dienste sind bis zum maximal zulässigen Nutzungsmass gestattet.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

² Die Hauptnutzflächen von vorbestehenden Nutzweisen sind an den maximal zulässigen Anteil der Hauptnutzflächen anzurechnen.

6.4.2 Besondere Nutzungsanordnung

In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen ist im jeweiligen Erdgeschoss die Nutzungsweise Wohnen nicht gestattet.

Im Zonenplan bezeichnet mit «Besondere Nutzungsanordnung, Wohnen im EG nicht gestattet»

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

6 Wohnzonen

6.1 Grundmasse

Zone		W I	W II	W III
Anrechenbares Untergeschoss ¹⁾	max.	1	1	1
Gebäudehöhe	max. m	4.8	4.8	8.1 ²⁾
Dachgeschoss	max.	2	2	2
Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Flachdächern	max. m ³ /m ²	-	-	2.1
Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Satteldächern von mindestens 35° Neigung	max. m ³ /m ²	-	-	2.5
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	-	-	0.3
Überbauungsziffer für Hauptgebäude	max. %	20	25	-
Überbauungsziffer für besondere Gebäude	max. %	7	7	-
Freiflächenziffer	min. %	35	35	30
Grosser Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m	10.0	10.0	8.0
	min. m	-	-	10.0
Kleiner Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m	5.0	5.0	4.0
	min. m	-	-	5.0

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

7 Wohnzonen

7.1 Grundmasse

Zone		W I	W II	W III
Anrechenbares Untergeschoss ¹⁾	max.	1	1	1
Gebäudehöhe	max. m	4.8	4.8	8.1 ²⁾
Dachgeschoss	max.	2	2	2
Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Flachdächern	max. m ³ /m ²	-	-	2.1
Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Satteldächern von mindestens 35° Neigung	max. m ³ /m ²	-	-	2.5
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	-	-	0.3
Überbauungsziffer für Hauptgebäude	max. %	20	25	-
Überbauungsziffer für besondere Gebäude	max. %	7	7	-
Freiflächenziffer	min. %	35	35	30
Grosser Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m	10.0	10.0	8.0
	min. m	-	-	10.0
Kleiner Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m	5.0	5.0	4.0
	min. m	-	-	5.0

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

Gebäudelänge / Gesamtlänge max. m 20.0 25.0 30.0

¹⁾ Für den Ausbau des Untergeschosses bleiben die Bestimmungen über die Freilegung von Untergeschossen in den jeweiligen Zonenbestimmungen vorbehalten.

²⁾ In der Wohnzone W III, ausser in dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet "Maas", kann die Gebäudehöhe über einem Drittel der gesamten Gebäudegrundfläche auf 11.0 m erhöht werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

Gebäudelänge / Gesamtlänge max. m 20.0 25.0 30.0

¹⁾ Für den Ausbau des Untergeschosses bleiben die Bestimmungen über die Freilegung von Untergeschossen in den jeweiligen Zonenbestimmungen vorbehalten.

²⁾ In der Wohnzone W III, ausser in dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet "Maas", kann die Gebäudehöhe über einem Drittel der gesamten Gebäudegrundfläche auf 11.0 m erhöht werden.

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

6.2 Wohnzone W I

Die Wohnzone W I dient der Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern.

6.2.1 Untergeschossausbau

¹ Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten ist der Ausbau des Untergeschosses nicht gestattet.

² Das anrechenbare Untergeschoss darf bis zu zwei Drittel der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses mit Räumen, die Wohn- und Arbeitszwecken dienen, ausgebaut werden.

6.2.2 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

¹ Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Fassadenfläche des Untergeschosses sichtbar sein. Die vollständige Freilegung des Untergeschosses ist nur auf der Talseite gestattet.

² Wird das Vollgeschoss durch ein Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt die Vorschrift gemäss Absatz 1 für dieses Geschoss nicht.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

7.2 Wohnzone W I

Die Wohnzone W I dient der Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern.

7.2.1 Untergeschossausbau

¹ Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten ist der Ausbau des Untergeschosses nicht gestattet.

² Das anrechenbare Untergeschoss darf bis zu zwei Drittel der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses mit Räumen, die Wohn- und Arbeitszwecken dienen, ausgebaut werden.

7.2.2 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

¹ Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Fassadenfläche des Untergeschosses sichtbar sein. Die vollständige Freilegung des Untergeschosses ist nur auf der Talseite gestattet.

² Wird das Vollgeschoss durch ein Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt die Vorschrift gemäss Absatz 1 für dieses Geschoss nicht.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

6.2.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind nur nicht-störende Nutzungen bis zu max. einem Viertel der Nutzfläche des Gebäudes zulässig.

6.2.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist für maximal zwei zusammengebaute Wohnhäuser im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

6.2.5 Dachgestaltung

¹ Sattel-, Walm- und Flachdächer sind zulässig.

² Flachdächer auf Hauptgebäuden sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet.

6.3 Wohnzone W II

Die Wohnzone W II dient der Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

7.2.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind nur nicht-störende Nutzungen bis zu max. einem Viertel der Nutzfläche des Gebäudes zulässig.

7.2.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist für maximal zwei zusammengebaute Wohnhäuser im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

7.2.5 Dachgestaltung

¹ Sattel-, Walm- und Flachdächer sind zulässig.

² Flachdächer auf Hauptgebäuden sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet.

7.3 Wohnzone W II

Die Wohnzone W II dient der Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

6.3.1 Untergeschossausbau

Das anrechenbare Untergeschoss darf nur auf der talseitigen Hälfte der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses mit Räumen, die Wohn- und Arbeitszwecken dienen, ausgebaut werden.

6.3.2 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

¹ Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Fassadenfläche des Untergeschosses sichtbar sein.

² Wird das Vollgeschoss durch ein Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt die Vorschrift gemäss Absatz 1 für dieses Geschoss nicht.

6.3.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Nutzungen bis zu max. einem Drittel der Nutzfläche des Gebäudes zulässig.

6.3.4 Dachgestaltung

¹ Sattel-, Walm- und Flachdächer sind zulässig.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

7.3.1 Untergeschossausbau

Das anrechenbare Untergeschoss darf nur auf der talseitigen Hälfte der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses mit Räumen, die Wohn- und Arbeitszwecken dienen, ausgebaut werden.

7.3.2 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

¹ Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Fassadenfläche des Untergeschosses sichtbar sein.

² Wird das Vollgeschoss durch ein Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt die Vorschrift gemäss Absatz 1 für dieses Geschoss nicht.

7.3.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Nutzungen bis zu max. einem Drittel der Nutzfläche des Gebäudes zulässig.

7.3.4 Dachgestaltung

¹ Sattel-, Walm- und Flachdächer sind zulässig.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

² Flachdächer auf Hauptgebäuden sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet.

6.3.5 Bauweise

Geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

6.4 Wohnzone W III

Die Wohnzone W III ist für eine Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern vorgesehen.

6.4.1 Untergeschossausbau

Die Nutzfläche für Wohn- und Arbeitszwecke im anrechenbaren Untergeschoss darf höchstens ein Drittel der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses erreichen.

6.4.2 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

Das anrechenbare Untergeschoss darf um max. 1.0 m unter das gewachsene Terrain freigelegt werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

² Flachdächer auf Hauptgebäuden sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet.

7.3.5 Bauweise

Geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

7.4 Wohnzone W III

Die Wohnzone W III ist für eine Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern vorgesehen.

7.4.1 Untergeschossausbau

Die Nutzfläche für Wohn- und Arbeitszwecke im anrechenbaren Untergeschoss darf höchstens ein Drittel der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses erreichen.

7.4.2 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

Das anrechenbare Untergeschoss darf um max. 1.0 m unter das gewachsene Terrain freigelegt werden.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

6.4.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind nur nicht-störende Betriebe bis zu max. der Hälfte der Nutzfläche des Gebäudes zulässig.

6.4.4 Bauweise

Geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

6.4.5 Dachform im Gebiet „Maas“

In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet "Maas" sind nur Flachdächer zulässig.

7 Wohnzone mit Gewerbe- leichterung WG

Die Wohnzone mit Gewerbeleichterung ist für eine differenzierte Überbauung mit Wohn- und Gewerbebauten vorgesehen.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

7.4.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind nur nicht-störende Betriebe bis zu max. der Hälfte der Nutzfläche des Gebäudes zulässig.

7.4.4 Bauweise

Geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

7.4.5 Dachform im Gebiet „Maas“

In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet "Maas" sind nur Flachdächer zulässig.

8 Wohnzone mit Gewerbe- leichterung WG

Die Wohnzone mit Gewerbeleichterung ist für eine differenzierte Überbauung mit Wohn- und Gewerbebauten vorgesehen.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

7.1 Grundmasse

			Abweichende Bestimmungen für die WG Büelhof
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	
Gebäudehöhe ²⁾	max. m	8.1	
Dachgeschosse	max.	2	
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²		3.25
Baumassenziffer für Wohnhauptgebäude mit Flachdächern	max. m ³ /m ²	2.1	-
Baumassenziffer für Wohnhauptgebäude mit Satteldächern von mind. 35° Neigung	max. m ³ /m ²	2.5	-
Baumassenziffer für dauernd gewerblich genutzte Hauptgebäude oder Hauptgebäudeteile	max. m ³ /m ²	2.75	-
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.5	-
Grosser Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m min. m	8.0 10.0	8.0
Kleiner Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m min. m	4.0 5.0	4.0
Gebäuelänge / Gesamtlänge	max. m	40.0	30.0

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

8.1 Grundmasse

			Abweichende Bestimmungen für die WG Büelhof
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	
Gebäudehöhe ²⁾	max. m	8.1	
Dachgeschosse	max.	2	
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²		3.25
Baumassenziffer für Wohnhauptgebäude mit Flachdächern	max. m ³ /m ²	2.1	-
Baumassenziffer für Wohnhauptgebäude mit Satteldächern von mind. 35° Neigung	max. m ³ /m ²	2.5	-
Baumassenziffer für dauernd gewerblich genutzte Hauptgebäude oder Hauptgebäudeteile	max. m ³ /m ²	2.75	-
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.5	-
Grosser Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m min. m	8.0 10.0	8.0
Kleiner Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m min. m	4.0 5.0	4.0
Gebäuelänge / Gesamtlänge	max. m	40.0	30.0

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

¹⁾ Für den Ausbau des Untergeschosses bleiben die Bestimmungen gemäss 7.3 und 7.4 vorbehalten.

²⁾ In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG kann die Gebäudehöhe über einem Drittel der gesamten Gebäudegrundfläche auf 11.0 m erhöht werden. Davon ausgenommen ist das Gebiet der WG Büelhof.

7.2 Nutzweise

Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

7.3 Untergeschossausbau

Die Nutzfläche für Wohn- und Arbeitszwecke im anrechenbaren Untergeschoss darf höchstens einen Drittel, im Gebiet Büelhof die Hälfte der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses erreichen.

7.4 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

Die zu Wohnzwecken genutzten Teile des anrechenbaren Untergeschosses dürfen um max. 1.0 m; die gewerblich genutzten Teile um max. 1.5 m unter das gewachsene Terrain freigelegt werden.

7.5 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

¹⁾ Für den Ausbau des Untergeschosses bleiben die Bestimmungen gemäss 8.3 und 8.4 vorbehalten.

²⁾ In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG kann die Gebäudehöhe über einem Drittel der gesamten Gebäudegrundfläche auf 11.0 m erhöht werden. Davon ausgenommen ist das Gebiet der WG Büelhof.

8.2 Nutzweise

Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

8.3 Untergeschossausbau

Die Nutzfläche für Wohn- und Arbeitszwecke im anrechenbaren Untergeschoss darf höchstens einen Drittel, im Gebiet Büelhof die Hälfte der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses erreichen.

8.4 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

Die zu Wohnzwecken genutzten Teile des anrechenbaren Untergeschosses dürfen um max. 1.0 m; die gewerblich genutzten Teile um max. 1.5 m unter das gewachsene Terrain freigelegt werden.

8.5 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

8 Zone für öffentliche Bauten öB

8.1 Grundmasse

1

Gebäudehöhe max. m	11.4
Dachgeschosse max.	2
Grundabstand allseitig min. m	3.50

² Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind nur die Grundabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

³ Geschlossene Bauweise ist zulässig.

9 Freihaltezone F

Es gelten die Vorschriften der §§ 39 – 44 und §§ 61 – 64 Planungs- und Baugesetz.

10 Ergänzende Bauvorschriften

10.1 Grenz- und Gebäudeabstände

10.1.1 Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

9 Zone für öffentliche Bauten öB

9.1 Grundmasse

1

Gebäudehöhe max. m	11.4
Dachgeschosse max.	2
Grundabstand allseitig min. m	3.50

² Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind nur die Grundabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

³ Geschlossene Bauweise ist zulässig.

10 Freihaltezone F

Es gelten die Vorschriften der §§ 39 – 44 und §§ 61 – 64 Planungs- und Baugesetz.

11 Ergänzende Bauvorschriften

11.1 Grenz- und Gebäudeabstände

11.1.1 Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

10.1.2 Mehrlängenzuschlag

¹ Der Grundabstand erhöht sich in den Wohnzonen W I, W II und W III um ein Viertel der Fassadenmehrlänge über 16.0 m, jedoch höchstens um 6.0 m.

² In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG sowie in der Quartiererhaltungszone Tüfwis / Spichergasse bei der Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 5.7 Abs. 1 bis 8 erhöht sich der Grundabstand um ein Viertel der Fassadenmehrlänge über 25.0 m, jedoch höchstens um 6.0 m.

10.1.3 Fassadenmehrlänge / Gebäudelänge für besondere Gebäude

Bei der Berechnung der Fassadenmehrlänge und der Gebäudelänge sind besondere Gebäude nicht mitzumessen, falls deren Gesamtfläche 40.0 m², bzw. wenn das Grundstück mehr als 800 m² umfasst, 5% der Grundstückfläche nicht übersteigt.

10.1.4 Fassaden- und Gebäudelänge bei Näherbau

Reduziert sich der Gebäudeabstand auf ein kleineres Mass als ein Viertel der Summe der beiden sich gegenüberstehenden Fassaden, werden zur Bestimmung der Fassaden- und der Gebäudelänge die Masse beider Gebäude zusammengerechnet.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

11.1.2 Mehrlängenzuschlag

¹ Der Grundabstand erhöht sich in den Wohnzonen W I, W II, W III und **Zentrumszonen ZI und ZII** um ein Viertel der Fassadenmehrlänge über 16.0 m, jedoch höchstens um 6.0 m.

² In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG sowie in der Quartiererhaltungszone Tüfwis / Spichergasse bei der Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 5.7 Abs. 1 bis 8 erhöht sich der Grundabstand um ein Viertel der Fassadenmehrlänge über 25.0 m, jedoch höchstens um 6.0 m.

11.1.3 Fassadenmehrlänge / Gebäudelänge für besondere Gebäude

Bei der Berechnung der Fassadenmehrlänge und der Gebäudelänge sind besondere Gebäude nicht mitzumessen, falls deren Gesamtfläche 40.0 m², bzw. wenn das Grundstück mehr als 800 m² umfasst, 5% der Grundstückfläche nicht übersteigt.

11.1.4 Fassaden- und Gebäudelänge bei Näherbau

Reduziert sich der Gebäudeabstand auf ein kleineres Mass als ein Viertel der Summe der beiden sich gegenüberstehenden Fassaden, werden zur Bestimmung der Fassaden- und der Gebäudelänge die Masse beider Gebäude zusammengerechnet.

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

10.1.5 Grenzbau für Hauptgebäude

Für Hauptgebäude ist der Grenzbau oder die geschlossene Überbauung, unter Vorbehalt von Ziffer 6.2.4, erlaubt, sofern mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Nachbarn an sein Gebäude angebaut wird oder die Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

10.1.6 Grenzbau für besondere Gebäude

Besondere Gebäude deren Gesamtfläche 40.0 m², bzw. wenn das Grundstück mehr als 800 m² umfasst, 5% der Grundstückfläche nicht übersteigt, dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie:

- gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen;
- überdies den Mindestgebäudeabstand wahren.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

11.1.5 Grenzbau für Hauptgebäude

Für Hauptgebäude ist der Grenzbau oder die geschlossene Überbauung, unter Vorbehalt von Ziffer 7.2.4, erlaubt, sofern mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Nachbarn an sein Gebäude angebaut wird oder die Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

11.1.6 Grenzbau für besondere Gebäude

Besondere Gebäude deren Gesamtfläche 40.0 m², bzw. wenn das Grundstück mehr als 800 m² umfasst, 5% der Grundstückfläche nicht übersteigt, dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie:

- gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen;
- überdies den Mindestgebäudeabstand wahren.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Redaktionelle Anpassung

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

10.1.7 Anbau und Grenzbau in der
Wohnzone W I

¹ In der Wohnzone W I ist der Anbau von besonderen Gebäuden (§ 273 PBG) an Hauptgebäude bis zur Gesamtlänge von 22.0 m gestattet.

² Das Verbinden von zwei Hauptgebäuden in der Wohnzone W I durch angebaute besondere Gebäude ist bis zur Gesamtlänge von 44.0 m gestattet. Werden die angebauten besonderen Gebäude an die nachbarliche Grenze gestellt, ist pro Grundstück eine Gesamtlänge von 22.0 m zulässig.

10.1.8 Verminderter Grundabstand für
besondere Gebäude

Für besondere Gebäude, deren Gesamtfläche 40.0 m², bzw. wenn das Grundstück mehr als 800 m² umfasst, 5% der Grundstückfläche nicht übersteigt, gilt ein verminderter Grenzabstand von mindestens 1.75 m.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

11.1.7 Anbau und Grenzbau in der
Wohnzone W I

¹ In der Wohnzone W I ist der Anbau von besonderen Gebäuden (§ 273 PBG) an Hauptgebäude bis zur Gesamtlänge von 22.0 m gestattet.

² Das Verbinden von zwei Hauptgebäuden in der Wohnzone W I durch angebaute besondere Gebäude ist bis zur Gesamtlänge von 44.0 m gestattet. Werden die angebauten besonderen Gebäude an die nachbarliche Grenze gestellt, ist pro Grundstück eine Gesamtlänge von 22.0 m zulässig.

11.1.8 Verminderter Grundabstand für
besondere Gebäude

Für besondere Gebäude, deren Gesamtfläche 40.0 m², bzw. wenn das Grundstück mehr als 800 m² umfasst, 5% der Grundstückfläche nicht übersteigt, gilt ein verminderter Grenzabstand von mindestens 1.75 m.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

10.1.9 Verglaste Balkone, Veranden
und Vorbauten

Soweit eine Ausnützungsbeschränkung besteht (Überbauungs- oder Baumassenziffer), können verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen gemäss § 10 lit. c) der Allgemeinen Bauverordnung und der Wärmedämmvorschriften, unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Quartiererhaltungszone, bis zu 10% der Summe aller dem Wohnen und Arbeiten dienenden Räume, inkl. inneren Trennwänden und Erschliessungsflächen, zusätzlich, ohne Anrechnung an die Ausnützungsbestimmungen, erstellt werden.

10.1.10 Verglaste Balkone, Veranden
und Vorbauten

Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gilt für unterirdische Bauten ein Abstand von mind. 3.50 m.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

11.1.9 Verglaste Balkone, Veranden
und Vorbauten

Soweit eine Ausnützungsbeschränkung besteht (Überbauungs- oder Baumassenziffer), können verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen gemäss § 10 lit. c) der Allgemeinen Bauverordnung und der Wärmedämmvorschriften, unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Quartiererhaltungszone, bis zu 10% der Summe aller dem Wohnen und Arbeiten dienenden Räume, inkl. inneren Trennwänden und Erschliessungsflächen, zusätzlich, ohne Anrechnung an die Ausnützungsbestimmungen, erstellt werden.

11.1.10 Verglaste Balkone, Veranden
und Vorbauten

Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gilt für unterirdische Bauten ein Abstand von mind. 3.50 m.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

10.2 Kinderspielflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind besonnte Kinderspielflächen abseits vom Verkehr anzulegen.

² Die Spielflächen haben mindestens 10% der Summe aller zu Wohnzwecken dienenden Geschossflächen (ohne Ausenmauern) zu betragen.

³ Die Spielflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

10.3 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen (als Richtlinie gilt die kant. Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen).

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

11.2 Kinderspielflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind besonnte Kinderspielflächen abseits vom Verkehr anzulegen.

² Die Spielflächen haben mindestens 10% der Summe aller zu Wohnzwecken dienenden Geschossflächen (ohne Ausenmauern) zu betragen.

³ Die Spielflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

11.3 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen (als Richtlinie gilt die kant. Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen).

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

10.4 Einschränkung der Nutzweise

Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind in allen Zonen nicht gestattet.

10.5 Gestaltungsplanpflicht

¹ Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet gilt im Hinblick auf eine wirkungsvolle Weiterentwicklung des Gemeindezentrums mit Nutzweisen wie Verwaltung, Dienstleistung sowie Einkaufen einerseits und einer qualitativ guten Bebauung eingeschlossen die Gestaltung des öffentlichen Raumes andererseits, die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.

² Sofern eine zweckmässige Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilbereiche gleichzeitig festgesetzt werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

11.4 Einschränkung der Nutzweise

Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind in allen Zonen nicht gestattet.

11.5 Gestaltungsplanpflicht

¹ Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet **im Dorfzentrum Winkel** gilt im Hinblick auf eine wirkungsvolle Weiterentwicklung des Gemeindezentrums mit Nutzweisen wie Verwaltung, Dienstleistung sowie Einkaufen **und Wohnen** einerseits und einer qualitativ guten Bebauung eingeschlossen die Gestaltung des öffentlichen Raumes **und der weiteren Freiräume** andererseits, die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.

² Sofern eine zweckmässige Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilbereiche gleichzeitig festgesetzt werden.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Anpassung der Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht aufgrund der Ergebnisse des Testplanungsverfahrens von 2018, welches aufgrund der komplexen Ausgangslage und der geänderten Nutzungsansprüche durchgeführt wurde.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

11 Weitere Festlegungen

11.1 Arealüberbauungen

11.1.1 Mindestarealflächen

¹ In der Wohnzone W II beträgt die Mindestarealfläche 2'000 m²; in der Wohnzone W III und in der Wohnzone mit Gewerbeberleichterung WG 4'000 m².

² In den übrigen Zonen und in der Wohnzone mit Gewerbeberleichterung WG Büelhof sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

11.1.2 Nutzungszuschlag

Die Überbauungsziffer bzw. die Baumassenziffer darf um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

11.1.3 Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG.

² Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

12 Weitere Festlegungen

12.1 Arealüberbauungen

12.1.1 Mindestarealflächen

¹ In der Wohnzone W II beträgt die Mindestarealfläche 2'000 m²; in der Wohnzone W III und in der Wohnzone mit Gewerbeberleichterung WG **sowie in den Zentrumszonen Z I und Z II** 4'000 m².

² In den übrigen Zonen und in der Wohnzone mit Gewerbeberleichterung WG Büelhof sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

12.1.2 Nutzungszuschlag

Die Überbauungsziffer bzw. die Baumassenziffer darf um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

12.1.3 Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG.

² Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Zweckmässigerweise wird die Bestimmung der Mindestarealflächen auch für die Zentrumszonen Z I und Z II festgelegt.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

12 Schlussbestimmungen

12.1 Ausnahmegewilligungen

Ausnahmegewilligungen richten sich nach dem Planungs- und Baugesetz, insbesondere § 220 PBG.

13 Inkrafttreten

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

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

13 Schlussbestimmungen

13.1 Ausnahmegewilligungen

Ausnahmegewilligungen richten sich nach dem Planungs- und Baugesetz, insbesondere § 220 PBG.

14 Inkrafttreten

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

*Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)*