



Kanton Zürich

Revision kommunale Nutzungsplanung

## **BAU- UND ZONENORDNUNG**

Fassung für die Gemeinde-  
versammlung

Synoptische Darstellung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am xxx  
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am xxx  
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förllibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31059 – 2.6.2025

<b>1</b>	<b>EINLEITENDE BESTIMMUNGEN</b>	<b>5</b>			
	Art. 1 Übergeordnetes Recht	5		Art. 27 Türen und Tore	21
	<del>Art. 1a Mehrwertausgleich</del>	5		Art. 28 Lauben, Balkone und Loggias	22
	Art. 2 Erhebung einer Mehrwertabgabe	5		Art. 29 Wintergärten	22
				<del>Art. 12 Energiegewinnungsanlagen</del>	22
<b>4 2</b>	<b>ZONENORDNUNG</b>	<b>6</b>	<b>3.6</b>	<b>Umgebung</b>	<b>22</b>
	<del>Art. 1</del> Art. 3 Zoneneinteilung	6		<del>Art. 13</del> Art. 30 Umgebungsgestaltung	22
	<del>Art. 2</del> Art. 4 Zonenplan und Ergänzungspläne	7		Art. 31 Terrainveränderungen	23
<b>2. 3</b>	<b>BAUZONEN-KERNZONE</b>	<b>8</b>		Art. 32 Stützmauern und Einfriedungen	23
	<del>3.1 Kernzonen</del> Allgemeine Bestimmungen	8		Art. 33 Garagen und Abstellplätze	23
	Art. 5 Zweck	8		<del>Art. 14</del> Art. 34 Reklamen, Beschriftungen	24
	Art. 6 Gestaltungsgrundsatz	8		<del>Art. 11 Abweichende Kernzonenbestimmungen</del> -Art. 35 Abweichungen von der Regelbauweise	24
	Art. 7 Nutzung	9			
	Art. 8 Denkmalpflege und Ortsbildschutz	9	<b>4</b>	<b>QUARTIERERHALTUNGSZONE</b>	<b>25</b>
	Art. 9 Abbrüche	9		Art. 36 Zweck und Nutzung	25
	<del>Art. 3 Bautypen</del>	10		Art. 37 Strukturmerkmale	25
				Art. 38 Um- und Ersatzneubauten	25
3.1	Kernzonenplan	11		Art. 39 Grundmasse	26
	Art. 10 Bezeichnete Bauten	11		Art. 40 Generelle Gestaltungsvorschriften	26
	<del>Art. 4</del> Art. 11 Bezeichnete Fassaden und <del>Firstlinien</del> Firststrichungen	11		<del>Art. 42 Projekte mit besonders hoher Gestaltungsqualität</del>	27
	Art. 12 Bezeichnete Dachflächen	12	<b>2.2. 5</b>	<b>WOHNZONEN</b>	<b>28</b>
	Art. 13 Bezeichnete Freiräume	13		<b>5.1</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>
	Art. 14 Bezeichnete Bäume	13		<del>Art. 16</del> Art. 41 Nutzung	28
	Art. 15 Prägender Platz- und Strassenraum	13		<del>Art. 15</del> Art. 42 Grundmasse	28
	Art. 16 Ortstypische Elemente	13		<b>5.2</b>	<b>Dächer</b>
	Art. 17 Umnutzung von Ökonomiebauten	14		Art. 43 Dachform und Dachneigung	30
	<del>Art. 5</del> Art. 18 Ersatzbauten	14		Art. 44 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	31
				Art. 45 Dachflächenfenster und Lichtbänder	31
3.2	Neubauten	15		<b>5.3</b>	<b>Umgebung</b>
	<del>Art. 6</del> Art. 19 <del>Neu- und Anbauten</del> Neubauten	15		Art. 46 Stützmauern	31
3.3	Dächer	17		<b>2.3. WOHNZONE MIT GEWERBEERLEICHTERUNG,</b>	
	<del>Art. 10</del> Art. 20 <del>Dachgestaltung</del> Dachform und Dachneigung	17		<b>— 2-GESCHOSSE</b>	<b>32</b>
	Art. 21 Dachvorsprünge	17		<del>Art. 18</del> Nutzung	32
	Art. 22 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	18		<del>Art. 17</del> Grundmasse	32
	Art. 23 Dachflächenfenster und Lichtbänder	19			
	Art. 24 Bedachungsmaterial	20		<b>2.4. 6</b>	<b>GEWERBEZONE</b>
	Art. 25 Technische Aufbauten	20		<del>Art. 21</del> Art. 47 Nutzung	33
				<del>Art. 19</del> Art. 48 Grundmasse	33
3.4	Fassaden	21			
	Art. 26 Fenster	21			

<del>Art. 20</del> Art. 49	<del>Einschränkungen</del> Umgebungsgestaltung	34	Art. 61 Gestaltung	39	
<b>2.5.7</b>	<b>ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</b>	<b>34</b>	<del>Art. 32</del> Art. 62	Fahrräder und Kinderwagen	39
<del>Art. 22</del> Art. 50	Grundmasse	34	<b>10.3 Diverses</b>		<b>42</b>
<b>2.6.8</b>	<b>ERHOLUNGSZONE</b>	<b>35</b>	<del>Art. 29</del> Art. 63	Arealüberbauungen	42
<del>Art. 24</del> Art. 51	Zweck und Nutzung	35	Art. 64	Gestaltungsplanpflicht	42
<del>Art. 23</del> Art. 52	Grundmasse	35	<del>Art. 34</del> Art. 65	Abfallbeseitigung	43
<b>2.7.9</b>	<b>FREIHALTEZONE</b>	<b>35</b>	<del>Art. 31</del> Art. 66	Spiel- und Ruheflächen	43
<del>Art. 26</del> Art. 53	Zweck und Nutzung	35	Art. 67	Begrünung von Flachdächern	43
<b>3. 10</b>	<b>ALLGEMEINE ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>36</b>	Art. 68	Umgebungsgestaltung	44
10.1	Abstandsvorschriften	36	Art. 69	Terrainveränderungen	44
Art. 54	Grenz- und Gebäudeabstand für Klein- und Anbauten	36	Art. 70	Reklamen, Beschriftungen	44
Art. 55	Strassen- und Wegabstand	36	<del>Art. 36</del> Art. 71	Nutzungseinschränkungen	45
<del>Art. 28</del> Art. 56	Geschlossene Bauweise	36	<del>Art. 27</del> Art. 72	Aussichtsschutz	45
<del>Art. 37</del> Art. 57	Nichtbauzonen	36	Art. 73	Naturgefahren	45
10.2	Abstellplätze	37	<b>4. 11</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>46</b>
<del>Art. 35</del> Art. 58	<del>Fahrzeug</del> Personenwagen-Abstellplätze	37	<del>Art. 38</del> Art. 74	Inkrafttreten	46
Art. 59	Reduktion von Abstellplätzen	38	Art. 75	Aufhebung bisherigen Rechts	46
Art. 60	Besucherparkplätze	39			

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Gültige Bau- und Zonenordnung vom 3. Dezember 2010 rev. XX (Einführung Mehrwertausgleich)</p> <p>grau = sinngemäss in neue BZO übernommen</p>	<p>Neue Bau- und Zonenordnung</p> <p>rot = Ergänzung / Änderungen durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i></p>

**Auftraggeber**

Gemeinde Rickenbach ZH

**Bearbeitung**

SUTER · VON KÄNEL · WILD  
Fiona Mera, Projektleitung  
Sibyl Kunz, Sachbearbeitung  
Kilian Müller, Sachbearbeitung

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

Die Gemeinde Rickenbach erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 sowie den zwischenzeitlichen Anpassungen und unter Beachtung des eidgenössischen Rechtes, folgende Bau- und Zonenordnung:

Es gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen geltenden Fassungen bis 28. Februar 2017.

**Art. 1a Mehrwertausgleich**

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

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

<sup>4</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondreglements verwendet.

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

**1 EINLEITENDE BESTIMMUNGEN**

**Art. 1 Übergeordnetes Recht**

Die Gemeinde Rickenbach erlässt, gestützt auf ~~§ 45~~ die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 sowie den zwischenzeitlichen Anpassungen und unter ~~Beachtung Vorbehalt~~ des eidgenössischen Rechtes, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende ~~folgende~~ Bau- und Zonenordnung.

~~Es gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen geltenden Fassungen bis 28. Februar 2017.~~

~~**Art. 1a Mehrwertausgleich**~~

**Art. 2 Erhebung einer Mehrwertabgabe**

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

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

<sup>4</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondreglements verwendet.

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

*Harmonisierung Bauordnungen*

*Harmonisierung Bauordnungen*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**1. ZONENORDNUNG**

**Art. 1 Zoneneinteilung**

Das Gemeindegebiet wird gemäss den kantonalen Vorgaben in Zonen eingeteilt und den entsprechenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) zugeteilt:

**Bauzonen, Ausnützung und Empfindlichkeitsstufen**

Zone	Ausnützung	Abkürzung	Farbe	ES
Kernzone Überkommunal		KÜ	d'braun	III
Kernzone Kommunal		KK	h'braun	III
Wohnzone 2-geschossig	35 %	W2/35	gelb	II
Wohnzone 2-geschossig	50 %	W2/50	orange	II
Wohnzone 3-geschossig	60 %	W3/60	rot	II
Wohnzone mit Gewerbe- leichterung	60 %	WG2	schraff.	III
Gewerbezone		GZ	violett	III
Zone für öffentliche Bauten		ÖB	grau	II/III

**1 2 ZONENORDNUNG**

**Art. 3 Zoneneinteilung**

Das Gemeindegebiet wird, ~~gemäss den kantonalen Vorgaben so weit es sich nicht um Wald handelt und nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist~~, in folgende Zonen mit den entsprechenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) eingeteilt:

**Bauzonen, Ausnützung und Empfindlichkeitsstufen**

Zone	Ausnützung	Abkürzung	Farbe	ES
<b>1 Bauzonen</b>				
Kernzone I <del>Überkommunal</del>		KÜ KI	d'braun	III
Kernzone II <del>Kommunal</del>		KK KII	h'braun	III
Kernzone Weiler		KW		III
Quartiererhaltungszone		QEZ/27		II
Wohnzone, 2-geschossig «Im Felix»		W2/20F		II
Wohnzone, 2-geschossig	<del>35 %</del>	<del>W2/35</del> W2/20	gelb	II
Wohnzone, 2-geschossig	<del>50 %</del>	<del>W2/50</del> W2/27	orange	II
Wohnzone, 3-geschossig	<del>60 %</del>	<del>W3/60</del> W3/25	rot	II
Wohnzone, 2-geschossig mit Gewerbe- leichterung	<del>60 %</del>	WG2/30	schraff.	III
Wohnzone, 3-geschossig mit Gewerbe- leichterung		WG3/25		III
Gewerbezone		G/6Z	violett	III
Zone für öffentliche Bauten		ÖB	grau	II/III

Harmonisierung Bauordnungen

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

Erholungszone	EZ	türkis	III
Freihaltezone Kommunal	FZ	h'grün	-
Freihaltezone Kantonal	FZ	d'grün	-
Reservezonen	R	weiss	-

**2 Weitere Zonen**

Erholungszone	EZ	türkis	III
Freihaltezone kommunal	FZ	h'grün	-
Freihaltezone kantonal	FZ Fk	d'grün	-
Reservezonen	R	weiss	-

**Art. 2 Zonenplan**

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen sind die Zonenpläne 1:2000 massgebend. Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne 1:1000. Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen verkleinerten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne.

**Art. 2 Art. 4 Zonenplan und Ergänzungspläne**

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und, soweit die Ergänzungspläne keine abweichende Regelung enthalten, für die Anordnungen innerhalb der Zonen sind die Zonenpläne 1:2000 ist der genehmigte Zonenplan 1:5'000 massgebend. Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne 1:1000. Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen verkleinerten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

~~Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne.~~

<sup>2</sup> Es gelten die folgenden Ergänzungspläne:

- Kernzonenplan Rickenbach vom ... im Massstab 1:1'000
- Kernzonenplan Sulz vom ... im Massstab 1:1'000
- Kernzonenplan Hinter Grüt vom ... im Massstab 1:1'000
- Waldabstandslinienplan Gmeindrüti/Sandacher vom 1. März 1994 im Massstab 1:1'000
- Gewässerabstandslinienplan Schwarzbach vom 1. Februar 1984

*Das Erlassdatum der neuen Kernzonenpläne entspricht der restlichen BZO.*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

## 2. BAUZONEN

### 2.1. Kernzonen

Das Baugebiet von Hinter Grüt, die Gebiete von Rickenbach und der Dorfkern von Sulz sind teilweise in der kommunalen Kernzone (siehe separate Kernzonenpläne). Innerhalb der kommunalen Kernzone (KK) von Rickenbach ist eine überkommunale Kernzone (KÜ) ausgeschieden. Bauvorhaben, die sich im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung befinden, müssen zwingend in Zusammenarbeit mit den kantonalen Instanzen beurteilt werden.

Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskerns und dessen Umgebung. Sie ermöglichen die Verdichtung des Dorfkerns und regeln die Einordnung von Um- und Neubauten.

Art. 9: Neubauten haben sich bezüglich ihrer äusseren Erscheinung an den herkömmlichen ortsbildprägenden Gestaltungselementen in der näheren baulichen Umgebung zu orientieren, insbesondere hinsichtlich Stellung, Kubus, Massstäblichkeit, Proportionen, Giebelbreiten, Dachrandabschlüssen, Materialien und Farben.

## 2. 3 BAUZONEN-KERNZONE

### 3.1 Kernzonen Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 5 Zweck

~~Das Baugebiet von Hinter Grüt, die Gebiete von Rickenbach und der Dorfkern von Sulz sind teilweise in der kommunalen Kernzone (siehe separate Kernzonenpläne) ist in die Kernzone I und II sowie die Kernzone Weiler unterteilt. Innerhalb der kommunalen Kernzone (KK) von Rickenbach ist eine überkommunale Kernzone (KÜ) ausgeschieden.~~ Die Kernzone von Rickenbach ist in die Kernzone I und II sowie die Kernzone Weiler unterteilt. Innerhalb der kommunalen Kernzone (KK) von Rickenbach ist eine überkommunale Kernzone (KÜ) ausgeschieden. Bauvorhaben, die sich im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung befinden, müssen zwingend in Zusammenarbeit mit den kantonalen Instanzen beurteilt werden.

Die Kernzonenvorschriften bezwecken ~~den Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen~~ die Erhaltung und die sorgfältige Erneuerung des Ortskerns ~~und dessen Umgebung. Sie ermöglichen die Verdichtung des Dorfkerns und regeln die Einordnung von Um- und Neubauten.~~ Sie gewährleisten die ortsbildgerechte Einordnung von Um-, Ersatz- und Neubauten und die Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstrukturen.

#### Art. 6 Gestaltungsgrundsatz

~~Neubauten haben sich bezüglich ihrer äusseren Erscheinung an den herkömmlichen ortsbildprägenden Gestaltungselementen in der näheren baulichen Umgebung zu orientieren, insbesondere hinsichtlich Stellung, Kubus, Massstäblichkeit, Proportionen, Giebelbreiten, Dachrandabschlüssen, Materialien und Farben.~~

<sup>1</sup> In der Kernzone werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung höhere Anforderungen gestellt. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung bezüglich Massstäblichkeit, Volumen und Lage als auch in einzelnen Aspekten, wie Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung, gut in die Umgebung einordnen.

*Harmonisierung Bauordnungen*

*Harmonisierung Bauordnungen*

## Gültige Fassung

Art. 3: Sämtliche Bauvorhaben in den Kernzonen, ausgenommen Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, sind durch ein privates, unabhängiges Fachgremium beurteilen und begleiten zu lassen.

## Art. 7 Nutzung

In den Kernzonen sind mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 9: Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, die Veränderung von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, Änderungen an Fenstern, Türen, Toren und weiteren Fassadenelementen, sowie die Gestaltung und Nutzungsweise des Umschwunges mit Vorplätzen, sind bewilligungspflichtig. Der Abbruch von Gebäuden ist nur möglich, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues bewilligt, finanziell nachgewiesen und gesichert ist.

## Neue Fassung

<sup>2</sup> Sämtliche Bauvorhaben in den Kernzonen, ausgenommen Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, sind durch ein ~~privates, unabhängiges~~ **Fachberatungsgremium** beurteilen und begleiten zu lassen. **Es empfiehlt sich daher, bereits im Studium der Grobplanung mit der Baubehörde in Verbindung zu treten.**

<sup>3</sup> Die Fachberatung wird durch den Gemeinderat eingesetzt.

## Art. 7 Nutzung

In den Kernzonen sind **Wohnungen und höchstens** mässig störende Betriebe zulässig.

## Art. 8 Denkmalpflege und Ortsbildschutz

Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen.

## Art. 9 Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden ~~oder und~~ Gebäudeteilen, ~~Renovationen, die Veränderung von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, Änderungen an Fenstern, Türen, Toren und weiteren Fassadenelementen, sowie die Gestaltung und Nutzungsweise des Umschwunges mit Vorplätzen,~~ sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) ~~sind~~ ist bewilligungspflichtig. ~~Der Abbruch ist nur möglich~~ Er darf nur bewilligt werden, wenn ~~die entstehende Lücke~~ dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt ~~wird~~ oder wenn, im Falle eines Gebäudeabbruchs, die Erstellung ~~eines~~ des Ersatzbaus ~~bewilligt, finanziell nachgewiesen und~~ gesichert ist.

## Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

*Bestimmung mit informativem Charakter zum besseren Verständnis Abgrenzung Denkmalpflege und Ortsbildschutz*

*Harmonisierung Bauordnungen*

<b>Gültige Fassung</b>	<b>Neue Fassung</b>	<b>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</b>
------------------------	---------------------	---

**Art. 3 Bautypen**

Je nach Bautyp oder Nutzweise sind die Aspekte aus der folgenden Tabelle massgebend.

**Art. 3 — Bautypen**

~~Je nach Bautyp oder Nutzweise sind die Aspekte aus der folgenden Tabelle massgebend.~~

*Harmonisierung Bauordnungen neu in den Bestimmungen Art. 12-19*

Aspekt \ Art Bauvorhaben	Umbau eines traditionellen Wohnbaus	Umbau Ökonomiegebäude zu Wohnzwecken (vgl. Art. 8)	Ersatzneubau (vgl. Art. 5)	Neubau in Baulücke oder Anbau (vgl. Art. 6)	Aspekt \ Art Bauvorhaben	Umbau eines traditionellen Wohnbaus	Umbau Ökonomiegebäude zu Wohnzwecken (vgl. Art. 8)	Ersatzneubau (vgl. Art. 5)	Neubau in Baulücke oder Anbau (vgl. Art. 6)
Stellung, Abmessung (vorbehältlich Art. 4)	gegeben	gegeben	Untergeordnete Abweichungen möglich	In Struktur einfügen	<del>Stellung, Abmessung (vorbehältlich Art. 4)</del>	<del>gegeben</del>	<del>gegeben</del>	<del>Untergeordnete Abweichungen möglich</del>	<del>In Struktur einfügen</del>
Gestaltungselemente (Dach, Fassade, Umgebung) (vgl. Art. 9, 10 und 11)	An Tradition orientieren	Abweichungen vom Originalbau möglich	Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeitgemässer Gestaltung möglich	Zeitgemässe Gestaltung möglich	<del>Gestaltungselemente (Dach, Fassade, Umgebung) (vgl. Art. 9, 10 und 11)</del>	<del>An Tradition orientieren</del>	<del>Abweichungen vom Originalbau möglich</del>	<del>Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeitgemässer Gestaltung möglich</del>	<del>Zeitgemässe Gestaltung möglich</del>

Sämtliche Bauvorhaben in den Kernzonen, ausgenommen Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, sind durch ein privates, unabhängiges Fachgremium beurteilen und begleiten zu lassen.

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

Art. 11: Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild wichtig. Die Unterschutzstellung solcher Gebäude bleibt vorbehalten.

**3.2 Kernzonenplan**

**Art. 10 Bezeichnete Bauten**

<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan ~~rot~~ grau bezeichneten Gebäude ~~respektive Gebäudeteile sind für das Ortsbild wichtig~~ von ortsbildprägender Bedeutung und sind im Sinne des Ortsbildschutzes erhaltenswert. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung und der äusseren Abmessungen sowie unter Beachtung der Gestaltungsvorschriften der Kernzone für Dächer, Fassaden und Umgebung umgebaut oder ersetzt werden. Anbauten und Gebäudeteile können an nicht gemäss Art. 11 bezeichneten Fassaden angebaut werden.

<sup>2</sup> Die im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäude respektive Gebäudeteile dürfen unter Beibehaltung der Stellung und der äusseren Abmessungen unter Beachtung von Art. 11 und nach den Gestaltungsvorschriften der Kernzone für Dächer, Fassaden und Umgebung umgebaut sowie ersetzt oder in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.

<sup>3</sup> Dachaufbauten sind von der Bezeichnung gemäss Abs. 1 und 2 ausgenommen.

<sup>4</sup> Für nicht bezeichnete Gebäude respektive Gebäudeteile (inkl. Dachaufbauten) gelten die Vorgaben für Neubauten und die Gestaltungsvorschriften für Dächer, Fassaden und Umgebung.

<sup>5</sup> Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

*Harmonisierung Bauordnungen  
Bestimmungen zu den neuen Kernzonenplänen*

Art. 4 Fassaden- und Firstlinien

~~Art. 4~~ **Art. 11 Bezeichnete Fassaden und Firstlinien Firstrichtungen**

<sup>1</sup> In den Kernzonenplänen bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen sind wegen ihrer Gestaltung oder raumbildenden Stellung von ortsbildprägender Bedeutung.

*Bestimmungen zu den neuen Kernzonenplänen*

## Gültige Fassung

Die in den Kernzonenplänen festgelegten bestehenden Bauflächen besagen, dass die entsprechenden Gebäudefassaden beizubehalten sind. Die bezeichneten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.

Art 9: Bei Umbauten, Umnutzungen und Ersatzbauten ist die ortstypische Fassadengliederung mit Riegeln, verputzten und holzverschalten Teilen von den herkömmlichen Gebäuden zu übernehmen.

Art. 10: Die Hauptfirstrichtung ist, soweit im Kernzonenplan vorgesehen, auch bei Neu- und Ersatzbauten beizubehalten. Dadurch soll eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand gewährleistet werden.

## Neue Fassung

~~Die in den Kernzonenplänen festgelegten bestehenden Bauflächen besagen, dass die entsprechenden Gebäudefassaden beizubehalten sind.~~

~~Bei Umbauten, Umnutzungen und Ersatzbauten ist die ortstypische Fassadengliederung mit Riegeln, verputzten und holzverschalten Teilen von den herkömmlichen Gebäuden zu übernehmen.~~

<sup>2</sup> Um-, Ersatz- und Neubauten haben die bezeichneten Fassaden bezüglich Lage und Länge einzuhalten und die prägenden Fassadenelemente (Gliederung und Materialisierung gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur) zu erhalten.

~~Die bezeichneten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Die Hauptfirstrichtung ist, soweit im Kernzonenplan vorgesehen, auch bei Neu- und Ersatzbauten beizubehalten. Dadurch soll eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand gewährleistet werden.~~

<sup>3</sup> Um-, Ersatz- und Neubauten haben die bezeichneten Firstrichtungen bezüglich Lage einzuhalten.

<sup>4</sup> Geringfügige Abweichungen von den bezeichneten Fassadenlängen, -längen und Firstrichtungen können bewilligt oder angeordnet werden, sofern sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind oder im Interesse der Verkehrssicherheit oder Wohnhygiene liegen oder diese für den Gewässerraum erforderlich sind.

### Art. 12 Bezeichnete Dachflächen

<sup>1</sup> Bei bezeichneten Bauten sind Dachaufbauten und Lichtbänder nur auf den im Kernzonenplan bezeichneten Dachflächen zulässig.

<sup>2</sup> Für einzelne Dachflächenfenster gilt diese Einschränkung nicht.

## Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

*Angepasste Bestimmung zur heutigen Regelung der Lichtbänder*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 13 Bezeichnete Freiräume**

<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind von Bauten freizuhalten. Ausgenommen davon sind Bauten, deren Gesamthöhe nicht mehr als 1.5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 2 m<sup>2</sup> überlagern.

<sup>2</sup> Anlagen sind zulässig, sofern der bestehende Charakter des Freiraums erhalten bleibt.

*Bestimmungen zu den neuen Kernzonenplänen*

**Art. 14 Bezeichnete Bäume**

Die bezeichneten markanten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Neupflanzungen gilt ein gewisser Anordnungsspielraum.

*Bestimmungen zu den neuen Kernzonenplänen*

**Art. 15 Prägender Platz- und Strassenraum**

Die im Kernzonenplan bezeichneten Bereiche sind in ihrem Charakter als Strassen-, Platz-, Hof- und Gartenbereiche usw. zu erhalten respektive gestalterisch aufzuwerten. Es sind kernzonentypische Materialien zu verwenden. Bei öffentlichen Infrastrukturprojekten und privaten Bauvorhaben ist für eine auf den jeweiligen Gebietscharakter abgestimmte Gestaltung der Strassenräume, Wege und platzartigen Bereiche zu sorgen.

**Art. 16 Ortstypische Elemente**

Die im Kernzonenplan bezeichneten ortstypischen Elemente sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten.

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 8 Ökonomiegebäude**

Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude dürfen bis zu max. 80% des bisherigen Bauvolumens für Wohnen und Arbeiten umgenutzt werden. Bei kleineren Gebäuden mit weniger als 600 m<sup>3</sup> oberirdisch umbauten Raum dürfen jedoch min. 150 m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche genutzt werden. Die übrigen Gebäudeteile sind für Nebennutzflächen wie Garagen, Abstellmöglichkeiten, usw. zu verwenden.

**Art. 5 Ersatzbauten**

Ersatzbauten sollen im Erscheinungsbild möglichst erhalten bleiben. Sie sind unter Vorbehalt von Schutzmassnahmen nur zulässig, wenn sie Lage, Stellung, Volumen und Erscheinungsbild des Altbaus übernehmen.

**Art. 17 Umnutzung von Ökonomiebauten**

<sup>1</sup> Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude dürfen bis zu max. 80 % des bisherigen Bauvolumens für Wohnen und Arbeiten umgenutzt werden. ~~Bei kleineren Gebäuden mit weniger als 600 m<sup>3</sup> oberirdisch umbauten Raum dürfen jedoch min. 150 m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche genutzt werden.~~ Die übrigen Gebäudeteile sind für Nebennutzflächen wie Garagen, Abstellmöglichkeiten usw. zu verwenden.

<sup>2</sup> Werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten zu Wohn- oder Arbeitszwecken umgenutzt, ist dabei besonders sorgfältig vorzugehen und der Charakter der Ökonomiebaute zu wahren.

~~Art. 5~~ **Art. 18 Ersatzbauten**

~~Ersatzbauten sollen im Erscheinungsbild möglichst erhalten bleiben. Sie sind unter Vorbehalt von Schutzmassnahmen nur zulässig, wenn sie Lage, Stellung, Volumen und Erscheinungsbild des Altbaus übernehmen.~~

Geringfügige Abweichungen von der Stellung, den äusseren Abmessungen und den herkömmlichen Fassadengestaltungen können bewilligt oder angeordnet werden, sofern sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind oder als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen vereinbar sind.

*Harmonisierung Bauordnungen*

*Harmonisierung Bauordnungen*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																				
<p><b>Art. 6 Neu- oder Anbauten</b></p> <p>Für Neu- oder Anbauten in den Kernzonen gelten unter Einhaltung von guten wohnhygienischen Gesichtspunkten sowie einer vorbildlichen Einordnung in die bestehende Gebäudekubatur und das Ortsbild folgenden Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>.1 Ausnützungsziffer</td> <td>max. 70 %</td> </tr> <tr> <td>.2 Vollgeschosse</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>.3 anrechenbare Dachgeschosse KK</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>.4 anrechenbare Dachgeschosse KÜ</td> <td>max. 1</td> </tr> <tr> <td>.5 Gebäudelänge</td> <td>max. 30 m</td> </tr> <tr> <td>.6 Gebäudetiefe</td> <td>max. 14 m</td> </tr> <tr> <td>.7 Gebäudehöhe</td> <td>max. 7,50 m</td> </tr> <tr> <td>.8 Grundabstand</td> <td>min. 3,50 m</td> </tr> </table>	.1 Ausnützungsziffer	max. 70 %	.2 Vollgeschosse	max. 2	.3 anrechenbare Dachgeschosse KK	max. 2	.4 anrechenbare Dachgeschosse KÜ	max. 1	.5 Gebäudelänge	max. 30 m	.6 Gebäudetiefe	max. 14 m	.7 Gebäudehöhe	max. 7,50 m	.8 Grundabstand	min. 3,50 m	<p><b>3.3 Neubauten</b></p> <p><del>Art. 6 Art. 19 Neu- und Anbauten</del> <b>Neubauten</b></p> <p><del>1 Für Neu- oder Anbauten in den Kernzonen</del> Neubauten in den Kernzonen KI und KII gelten <del>unter Einhaltung von guten wohnhygienischen Gesichtspunkten sowie einer vorbildlichen Einordnung in die bestehende Gebäudekubatur und das Ortsbild</del> die folgenden <del>Grundmasse</del> Überbauungsvorschriften:</p> <table border="0"> <tr> <td><del>.1 Ausnützungsziffer</del></td> <td><del>max. 70 %</del></td> </tr> <tr> <td><del>.2 a) Vollgeschosse</del> max.</td> <td><del>max. 2</del></td> </tr> <tr> <td><del>.3 b) anrechenbare Dachgeschosse</del> <del>KK</del> KI max.</td> <td><del>max. 1</del></td> </tr> <tr> <td><del>.4 c) anrechenbare Dachgeschosse</del> <del>KÜ</del> KII max.</td> <td><del>max. 2</del></td> </tr> <tr> <td><del>.5 d) Gebäudelänge</del> max.</td> <td><del>max. 30.0 m</del></td> </tr> <tr> <td><del>.6 e) Gebäudetiefe</del> Gebäudebreite max.</td> <td><del>max. 14.0 m</del></td> </tr> <tr> <td><del>.7 f) Gebäudehöhe</del> Fassadenhöhe traufseitig max.</td> <td><del>max. 7.5 m</del></td> </tr> <tr> <td>g) Fassadenhöhe giebelseitig max.</td> <td>max. 14.5 m</td> </tr> <tr> <td><del>.8 h) Grundabstand</del> / Grundabstand min.</td> <td><del>min. 3.50</del> 5.0 m</td> </tr> <tr> <td>i) Mehrlängenzuschlag ab 16.0 m</td> <td>1/5 der Mehrlänge</td> </tr> </table> <p><del>2 Das zweite anrechenbare Dachgeschoss in der Kernzone II (KII) ist zulässig, soweit die gesetzliche Belichtung und Belüftung ab der Giebelseite erfolgt, oder sofern Dachflächenfenster in Solaranlagen und Lichtbänder integriert werden.</del></p> <p><del>3 Die Hauptfirstrichtung hat im Ortsteil Rickenbach in Ost-West-Richtung und parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Vorbehalten bleiben die im Kernzonenplan bezeichneten Firstrichtungen.</del></p> <p><del>4 Die kantonale Verschärfung der Abstandsvorschriften für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet in der Kernzone keine Anwendung.</del></p>	<del>.1 Ausnützungsziffer</del>	<del>max. 70 %</del>	<del>.2 a) Vollgeschosse</del> max.	<del>max. 2</del>	<del>.3 b) anrechenbare Dachgeschosse</del> <del>KK</del> KI max.	<del>max. 1</del>	<del>.4 c) anrechenbare Dachgeschosse</del> <del>KÜ</del> KII max.	<del>max. 2</del>	<del>.5 d) Gebäudelänge</del> max.	<del>max. 30.0 m</del>	<del>.6 e) Gebäudetiefe</del> Gebäudebreite max.	<del>max. 14.0 m</del>	<del>.7 f) Gebäudehöhe</del> Fassadenhöhe traufseitig max.	<del>max. 7.5 m</del>	g) Fassadenhöhe giebelseitig max.	max. 14.5 m	<del>.8 h) Grundabstand</del> / Grundabstand min.	<del>min. 3.50</del> 5.0 m	i) Mehrlängenzuschlag ab 16.0 m	1/5 der Mehrlänge	<p><i>Verzicht auf Dichtevorgabe in Kernzone zugunsten guter Einordnung</i></p> <p><i>IVHB: Neu löst die Fassadenhöhe die Gebäudehöhe ab</i></p> <p><i>Erhöhung minimaler Grenzabstand auf 5 m analog Wohnzonen</i></p> <p><i>Einführung Mehrlängenzuschlag</i></p> <p><i>Übernahme traditionelle Ausrichtung</i></p>
.1 Ausnützungsziffer	max. 70 %																																					
.2 Vollgeschosse	max. 2																																					
.3 anrechenbare Dachgeschosse KK	max. 2																																					
.4 anrechenbare Dachgeschosse KÜ	max. 1																																					
.5 Gebäudelänge	max. 30 m																																					
.6 Gebäudetiefe	max. 14 m																																					
.7 Gebäudehöhe	max. 7,50 m																																					
.8 Grundabstand	min. 3,50 m																																					
<del>.1 Ausnützungsziffer</del>	<del>max. 70 %</del>																																					
<del>.2 a) Vollgeschosse</del> max.	<del>max. 2</del>																																					
<del>.3 b) anrechenbare Dachgeschosse</del> <del>KK</del> KI max.	<del>max. 1</del>																																					
<del>.4 c) anrechenbare Dachgeschosse</del> <del>KÜ</del> KII max.	<del>max. 2</del>																																					
<del>.5 d) Gebäudelänge</del> max.	<del>max. 30.0 m</del>																																					
<del>.6 e) Gebäudetiefe</del> Gebäudebreite max.	<del>max. 14.0 m</del>																																					
<del>.7 f) Gebäudehöhe</del> Fassadenhöhe traufseitig max.	<del>max. 7.5 m</del>																																					
g) Fassadenhöhe giebelseitig max.	max. 14.5 m																																					
<del>.8 h) Grundabstand</del> / Grundabstand min.	<del>min. 3.50</del> 5.0 m																																					
i) Mehrlängenzuschlag ab 16.0 m	1/5 der Mehrlänge																																					

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 7 Nutzung**

In den Kernzonen sind mässig störende Betriebe zulässig.

**Art. 8 Ökonomiegebäude**

Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude dürfen bis zu max. 80% des bisherigen Bauvolumens für Wohnen und Arbeiten umgenutzt werden. Bei kleineren Gebäuden mit weniger als 600 m<sup>3</sup> oberirdisch umbauten Raum dürfen jedoch min. 150 m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche genutzt werden. Die übrigen Gebäudeteile sind für Nebennutzflächen wie Garagen, Abstellmöglichkeiten, usw. zu verwenden.

**Art. 9 Gestaltungsgrundsätze**

.1 Neubauten haben sich bezüglich ihrer äusseren Erscheinung an den herkömmlichen ortsbildprägenden Gestaltungselementen in der näheren baulichen Umgebung zu orientieren, insbesondere hinsichtlich Stellung, Kubus, Massstäblichkeit, Proportionen, Giebelbreiten, Dachrandabschlüssen, Materialien und Farben.

.2 Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, die Veränderung von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, Änderungen an Fenstern, Türen, Toren und weiteren Fassadenelementen, sowie die Gestaltung und Nutzungsweise des Umschwunges mit Vorplätzen, sind bewilligungspflichtig. Der Abbruch von Gebäuden ist nur möglich, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues bewilligt, finanziell nachgewiesen und gesichert ist.

.3 Bei Umbauten, Umnutzungen und Ersatzbauten ist die ortstypische Fassadengliederung mit Riegeln, verputzten und holzverschalteten Teilen von den herkömmlichen Gebäuden zu übernehmen.

.4 Im Erdgeschoss sind horizontale Fensterbänder zulässig, sofern sie durch Setzhölzer unterteilt werden. Die Glasflächen der Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und die herkömmliche Anordnung in der Fassade ist zu

## Gültige Fassung

übernehmen. Zweiflüglige Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein und mit Sprossenteilung sind zu übernehmen. Sprossen zwischen den Gläsern können bewilligt werden. Fensterläden sind in ortsüblicher Form und Farbe auszuführen.

.5 Lauben und Balkone sind zulässig, sofern sie traufseitig nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Giebelseitig müssen diese gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt angeordnet werden.

### Art. 10 Dachgestaltung

.1 Hauptgebäude haben, sofern nicht die bestehende Dachform von benachbarten Altbauten übernommen wird, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von maximal 43° aufzuweisen.

Im unteren Teil des Dachs sind bei konstruktiv bedingten Aufschieblingen Abweichungen von dieser Dachneigung im traditionellen Masse gestattet.

Für besondere Gebäude sind andere Dachformen möglich.

.2 Die Dächer sind in der herkömmlichen Weise in der Regel mit allseitigen Vordächern, traufseitig mind. 60 cm und giebelseitig mind. 40 cm ausladend und möglichst schlank auszubilden. Die Dachrinne ist vorzuhängen.

.3 Die Hauptfirstrichtung ist, soweit im Kernzonenplan vorgesehen, auch bei Neu- und Ersatzbauten beizubehalten. Dadurch soll eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand gewährleistet werden.

## Neue Fassung

### 3.4 Dächer

#### ~~Art. 10~~ Art. 20 Dachgestaltung Dachform und Dachneigung

~~1 Hauptgebäude haben, sofern nicht die bestehende Dachform von benachbarten Altbauten übernommen wird, Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von maximal 43° 30 bis 45° aufzuweisen~~ zulässig.

~~2 Im unteren Teil des Dachs sind bei konstruktiv bedingten Aufschieblingen Abweichungen von dieser konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung im traditionellen Masse gestattet.~~

~~3 Für besondere Gebäude Klein- und Anbauten sind andere Dachformen auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer möglich~~ gestattet.

#### Art. 21 Dachvorsprünge

Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. ~~Die Dächer sind in der herkömmlichen Weise in der Regel mit allseitigen Vordächern,~~ Dachvorsprünge sind im ortsüblichen Masse auszubilden, wobei sie traufseitig mind. 60 cm und giebelseitig mind. 40 cm ~~ausladend und möglichst schlank auszubilden~~ zu betragen haben. Die Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. ~~Die Dachrinne ist vorzuhängen.~~

## Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Harmonisierung Bauordnungen

Harmonisierung Bauordnungen

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

.4 Dachaufbauten sind als Schleppgauben auszubilden. Sie müssen sich betreffend Abmessung und Gestaltung gut in die Dachlandschaft und das Ortsbild integrieren. Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig und dürfen in der gesamten Länge 1/3 der betreffenden Fassadenlänge resp. 2.50 m im Einzelnen, nicht überschreiten. Auf erhaltenen Gebäuden dürfen Dachaufbauten nur 1/4 der betreffenden Fassadenlänge beanspruchen und im Einzelnen höchstens 1.50 m lang sein. Die maximal zulässige Höhe von 1.25 m wird vom Ziegel des Hauptdachs bis zum Ziegel der Schleppgaube gemessen. Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden. Dachaufbauten sind in Form, Material und Farbe auf die Fassade und das Dach abzustimmen. Überdachte Dacheinschnitte können in den kommunalen Kernzonen bewilligt werden.

**Art. 22 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

<sup>1</sup> Dachaufbauten sind nur zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses bei Gebäuden mit mehr als 10.0 m Fassadenlänge zulässig und dürfen in der gesamten Länge 1/3 der betreffenden Fassadenlänge resp. 2.50 m im Einzelnen nicht überschreiten.

~~Auf erhaltenen Gebäuden dürfen Dachaufbauten nur 1/4 der betreffenden Fassadenlänge beanspruchen und im Einzelnen höchstens 1.50 m lang sein.~~

<sup>2</sup> Die Dachaufbauten sind nur in der Form von als Schleppgauben und Giebellukarnen auszubilden zulässig, wobei Proportion, Grösse, Farbe und Material auf die Struktur der Fassade und des Dachs abzustimmen sind. ~~Sie müssen sich betreffend Abmessung und Gestaltung gut in die Dachlandschaft und das Ortsbild integrieren. (...) Die maximal zulässige Höhe von 1.25 m wird vom Ziegel des Hauptdachs bis zum Ziegel der Schleppgaube gemessen. Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden. Der Scheitelpunkt der Aufbauten muss optisch klar abgegrenzt unterhalb des Firstes liegen. Die Dachfläche muss vor den Dachaufbauten durchlaufen. Dachaufbauten sind in Form, Material und Farbe auf die Fassade und das Dach abzustimmen. Seitenfenster sind nicht zugelassen. Auf demselben Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet.~~

<sup>3</sup> Liftaufbauten sind als Dachaufbauten gemäss Abs. 1 anzurechnen und gemäss Abs. 2 zu gestalten.

<sup>4</sup> Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

~~Überdachte Dacheinschnitte können in den Kernzonen bewilligt werden.~~

*Harmonisierung Bauordnungen*

**Gültige Fassung**

.5 Dachflächenfenster mit einer Einzelgrösse bis max. 0.45 m<sup>2</sup> Lichtfläche pro 30 m<sup>2</sup> Dachfläche sind zulässig.

.6 Lichtbänder sind auf den im Kernzonenplan mit \* bezeichneten Gebäuden und Gebäudeteilen zugelassen, sofern damit eine gute und gegenüber herkömmlichen Belichtungsarten ruhigere Gestaltung der Dachfläche erreicht werden kann. Vertikale und horizontale Lichtbänder von maximal 1.00 m Breite, die eine Trennfunktion übernehmen, sind zwischen ehemaligen Wohn- und Ökonomieanteilen anzuordnen und dürfen Dachräume für Umnutzungen belichten. Horizontale Lichtbänder sind nur zur Belichtung von Räumen im ersten Dachgeschoss zugelassen. Das Lichtband ist über die ganze Dachfläche zu führen. Der Firstziegel und die untere Traufe bzw. das Traufbett sowie eine Ziegelreihe müssen durchgehend ausgeführt werden.

.7 Die Schrägdächer der Hauptgebäude sind mit herkömmlichen, nicht glänzenden naturroten, rot- oder braun-engobierten Tonziegeln einzudecken. Ortgangziegel sind nicht zulässig. Bei Ersatz- und Neubauten können im Rahmen einer guten Gestaltung auch andere Tonziegel, flächig verarbeitete Faserzement- oder Metallplatten bewilligt werden.

**Neue Fassung**

**Art. 23 Dachflächenfenster und Lichtbänder**

<sup>1</sup> In der Kernzone I sind Dachflächenfenster mit einer Einzelgrösse bis max. 0.48 m<sup>2</sup> Lichtfläche Glasfläche pro 30 m<sup>2</sup> Dachfläche zulässig. In der Kernzone II sind Dachflächenfenster mit einer Einzelgrösse bis max. 0.6 m<sup>2</sup> Glasfläche pro 30 m<sup>2</sup> Dachfläche zulässig.

<sup>2</sup> Die Dachflächenfenster haben sich in Farbe und Material unauffällig in die Dachfläche einzupassen und die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.

<sup>3</sup> Sofern Dachflächenfenster in Solaranlagen und Lichtbänder integriert werden, sind auch grössere Glasflächen möglich.

<sup>4</sup> In die Dachebene integrierte Lichtbänder sind gestattet.

~~Lichtbänder sind auf den im Kernzonenplan mit \* bezeichneten Gebäuden und Gebäudeteilen zugelassen, sofern damit eine gute und gegenüber herkömmlichen Belichtungsarten ruhigere Gestaltung der Dachfläche erreicht werden kann. Vertikale und horizontale Lichtbänder von maximal 1.00 m Breite, die eine Trennfunktion übernehmen, sind zwischen ehemaligen Wohn- und Ökonomieanteilen anzuordnen und dürfen Dachräume für Umnutzungen belichten. Horizontale Lichtbänder sind nur zur Belichtung von Räumen im ersten Dachgeschoss zugelassen. Das Lichtband ist über die ganze Dachfläche zu führen. Der Firstziegel und die untere Traufe bzw. das Traufbett sowie eine Ziegelreihe müssen durchgehend ausgeführt werden.~~

<sup>5</sup> Alle diese Elemente sind dachflächenbündig einzubauen.

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

*Zulassen von grösseren Dachflächenfenstern in der Kernzone II*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

Art. 10: Die Schrägdächer der Hauptgebäude sind mit herkömmlichen, nicht glänzenden naturroten, rot- oder braun-englasierten Tonziegeln einzudecken.

Ortgangziegel sind nicht zulässig.

Bei Ersatz- und Neubauten können im Rahmen einer guten Gestaltung auch andere Tonziegel, flächig verarbeitete Faserzement- oder Metallplatten bewilligt werden.

**Art. 11 Abweichende Kernzonenbestimmungen**

Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche durch ein Fachgutachten und die Baubewilligungsbehörden als besonders gut beurteilt werden und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden. Die Gliederung und Massstäblichkeit der heutigen Bauten sowie die Umgebungsgestaltung ist bei der Umsetzung zu berücksichtigen.

Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild wichtig. Die Unterschutzstellung solcher Gebäude bleibt vorbehalten.

**Art. 24 Bedachungsmaterial**

~~Die Schrägdächer der Hauptgebäude~~ Die Dächer sind mit herkömmlichen, nicht glänzenden naturroten, rot- oder braun-englasierten unglasierten Tonziegeln zu decken. Auf Klein- und Anbauten sowie für Solaranlagen sind auch andere Materialien gestattet.

<sup>2</sup> Ortgangziegel sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Glasziegel sind in kompakten Gruppen und als Bänder zulässig.

~~Bei Ersatz- und Neubauten können im Rahmen einer guten Gestaltung auch andere Tonziegel, flächig verarbeitete Faserzement- oder Metallplatten bewilligt werden.~~

Harmonisierung Bauordnungen

**Art. 25 Technische Aufbauten**

Technische Aufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken.

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

Art. 9: Im Erdgeschoss sind horizontale Fensterbänder zulässig, sofern sie durch Setzhölzer unterteilt werden. Die Glasflächen der Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und die herkömmliche Anordnung in der Fassade ist zu übernehmen. Zweiflüglige Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein und mit Sprossenteilung sind zu übernehmen. Sprossen zwischen den Gläsern können bewilligt werden. Fensterläden sind in ortsüblicher Form und Farbe auszuführen.

**3.5 Fassaden**

**Art. 26 Fenster**

~~<sup>1</sup> Im Erdgeschoss sind horizontale Fensterbänder zulässig, sofern sie durch Setzhölzer unterteilt werden. Die Glasflächen der Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen auszuführen, zu unterteilen und mit Gewänden und Fensterläden zu versehen und in der Regel mit Sprossen zu unterteilen. und die herkömmliche Anordnung in der Fassade ist zu übernehmen.~~

<sup>2</sup> Grösse und Proportion haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen und müssen in ihrer Gestaltung und Gesamtwirkung zur herkömmlichen Erscheinung und zur näheren baulichen Umgebung Bezug nehmen.

~~Zweiflüglige Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein und mit Sprossenteilung sind zu übernehmen. Sprossen zwischen den Gläsern können bewilligt werden. Fensterläden sind in ortsüblicher Form und Farbe auszuführen.~~

<sup>3</sup> Aus Gründen des Ortsbildschutzes können verlangt werden:

- Fenster mit Einfassungen aus Holz oder Stein
- Aussenliegende Sprosseneinteilung
- Fensterläden aus Holz

<sup>4</sup> Bei ehemaligen Ökonomiegebäuden sind bei Neubau, Ersatz und Umnutzung auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fens-  
tereinfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.

**Art. 27 Türen und Tore**

Die Gestaltung der Türen und Tore ist von der herkömmlichen Erscheinung abzuleiten.

*Harmonisierung Bauordnungen*

*Harmonisierung Bauordnungen*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

Art. 9: Lauben und Balkone sind zulässig, sofern sie traufseitig nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Giebelseitig müssen diese gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt angeordnet werden.

**Art. 12 Energiegewinnungsanlagen**

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, sofern sie im Ortsbild unauffällig in Erscheinung treten und architektonisch wie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sind.

**Art. 13 Umgebungsgestaltung**

.1 Gärten, Vorplätze und Einfriedungen sind möglichst zu erhalten sowie in traditioneller Art und mit standortgerechten Pflanzen zu gestalten. Vorgärten sollen in ihrer Massstäblichkeit, den Materialien sowie im Charakter die herkömmliche Gestaltung berücksichtigen. Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden.

**Art. 28 Lauben, Balkone und Loggias**

Lauben und Balkone sind ~~nur traufseitig~~ zulässig, ~~sofern sie traufseitig und dürfen~~ nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Giebelseitig ~~müssen diese gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt angeordnet werden.~~ sind nur Loggien zulässig.

**Art. 29 Wintergärten**

Wintergärten sind zulässig, sofern sie auf die Gebäudestruktur und -umgebung abgestimmt sind.

**Art. 12 Energiegewinnungsanlagen**

~~Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, sofern sie im Ortsbild unauffällig in Erscheinung treten und architektonisch wie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sind.~~

**3.6 Umgebung**

~~Art. 13~~ **Art. 30 Umgebungsgestaltung**

~~<sup>1</sup> Gärten, Vorplätze und Einfriedungen sind möglichst zu erhalten sowie in traditioneller Art und mit standortgerechten Pflanzen zu gestalten. Die traditionelle Erscheinung der Umgebungsgestaltung, insbesondere die Vorplatz- und Vorgartenstruktur, ist bei Ersatz- und Umbauten in ihrer Eigenart möglichst zu erhalten oder wiederherzustellen. Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden.~~

<sup>2</sup> Bei Neubauten ist die traditionelle Erscheinung der Umgebungsgestaltung, insbesondere die Vorplatz- und Vorgartenstruktur, zu übernehmen.

*Harmonisierung Bauordnungen*

*Keine zusätzliche Regelung zum kantonalen Energiegesetz möglich*

*Harmonisierung Bauordnungen*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

.2 Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0.50 m sind nur bei harmonischer Einpassung und naturnahem Geländeverlauf zulässig. Rampen und Abfahrten zu Tiefgaragen sind zu überdecken oder im Gebäude zu integrieren.

**Art. 31 Terrainveränderungen**

<sup>1</sup> Geländeänderungen sind zurückhaltend vorzunehmen. ~~Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0.50 m~~ Sie sind nur bei harmonischer Einpassung und naturnahem Geländeverlauf zulässig und sollen in der Regel eine Veränderung von 0.5 m gegenüber dem massgebenden Terrain nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Terrainveränderungen von mehr als 1.0 m gegenüber dem massgebenden Terrain sind nicht gestattet. Ausnahme bilden einzelne funktionell erforderliche Zufahrten und Zugänge, insbesondere bei Bauten in Hanglagen.

<sup>3</sup> Böschungen sind gegenüber Stützmauern grundsätzlich vorzuziehen und zu begrünen.

**Art. 32 Stützmauern und Einfriedungen**

<sup>1</sup> Stützmauern sind bezüglich Materialien, Höhe, Gliederung und Bepflanzung von der herkömmlichen Gestaltung abzuleiten. Sie sind besonders sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und nach Möglichkeit dauerhaft zu begrünen.

<sup>2</sup> Entlang von Wegen, Strassen und Plätzen sind Vorgärten einzufrieden.

<sup>3</sup> Einfriedungen sind offen zu gestalten.

**Art. 33 Garagen und Abstellplätze**

<sup>1</sup> Die erforderlichen Pflichtabstellplätze sind möglichst innerhalb von Gebäuden anzuordnen.

<sup>2</sup> Rampen und Abfahrten zu Tiefgaragen sind in das Hauptgebäude oder ein ortstypisches Nebengebäude zu integrieren.

*Harmonisierung Bauordnungen*

*Harmonisierung Bauordnungen*

*Harmonisierung Bauordnungen*

## Gültige Fassung

### Art. 14 Reklamen, Beschriftungen

Es sind nur Eigenreklamen zulässig. Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassenbild und die Gebäudefassaden einpassen. Leuchtreklamen sind nur bewilligungsfähig, wenn sie einordnend gestaltet und die Einschaltzeiten begrenzt sind.

### Art. 11 Abweichende Kernzonenbestimmungen

Art 11: Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche durch ein Fachgutachten und die Baubewilligungsbehörden als besonders gut beurteilt werden und die das Ortsbild qualitativ voll weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden. Die Gliederung und Massstäblichkeit der heutigen Bauten sowie die Umgebungsgestaltung ist bei der Umsetzung zu berücksichtigen.

## Neue Fassung

### ~~Art. 14~~ **Art. 34** Reklamen, Beschriftungen

~~1 Reklamen und Beschriftungen~~ Werbeflächen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassenbild und die Gebäudefassaden einpassen einzusetzen.

~~2~~ Es sind nur Eigenreklamen zulässig.

~~Leuchtreklamen sind nur bewilligungsfähig, wenn sie einordnend gestaltet und die Einschaltzeiten begrenzt sind.~~

~~3~~ Reklamen dürfen nicht beleuchtet werden.

~~4~~ Die Reklametafeln dürfen nicht grösser als 1.5 m<sup>2</sup> sein.

### ~~Art. 11~~ **Abweichende Kernzonenbestimmungen**

### **Art. 35** Abweichungen von der Regelbauweise

~~1~~ Bei ~~besonders guten~~ Projekten mit zeitgenössischer Architektur, ~~welche durch ein Fachgutachten und die Baubewilligungsbehörden als besonders gut beurteilt werden und~~ die das Ortsbild qualitativ voll weiterentwickeln, können Abweichungen von den ~~Kernzonenbestimmungen~~ Bestimmungen für die Kernzone über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung sowie des Strassen- und Wegabstands ~~zugelassen~~ bewilligt werden, sofern sie als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen vereinbar sind. Die Gliederung und Massstäblichkeit der heutigen Bauten sowie die Umgebungsgestaltung ~~sind~~ bei der Umsetzung zu berücksichtigen.

~~2~~ Abweichungen gemäss Abs. 1 setzen eine positive Beurteilung durch eine Fachberatung voraus, die durch den Gemeinderat eingesetzt wird.

~~3~~ Bei Abweichungen gemäss Abs. 1, welche das Ortsbild der Kernzone I betreffen, sind die zuständigen kantonalen Instanzen einzubeziehen.

## Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

*Harmonisierung Bauordnungen*

*Harmonisierung Bauordnungen*

*Notwendigkeit einer fachlich abgestützten Beurteilung verankern*

## 4 QUARTIERERHALTUNGSZONE

### Art. 36 Zweck und Nutzung

<sup>1</sup> Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Struktur- und die zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungen.

<sup>2</sup> Es sind Wohnungen sowie nicht störendes Gewerbe zulässig.

### Art. 37 Strukturmerkmale

<sup>1</sup> Die Quartiere Steinler und Dörnler zeichnen sich aus als einheitlich gestaltete, stark durchgrünte, zweigeschossige Reihensiedlungen mit teils versetzten Schrägdächern und durchlaufenden Grünräumen sowie gemeinsamer Erschliessung.

<sup>2</sup> Prägenden für die Bebauungs- und Freiraumstrukturen sind insbesondere die Firstrichtungen und die Gebäudestellung. Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen von diesen Strukturen bewilligen, sofern sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes oder als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen vereinbar sind.

### Art. 38 Um- und Ersatzneubauten

<sup>1</sup> Die quartierprägende Bebauung darf um- und ausgebaut oder ersetzt werden, wenn die Bebauungsstruktur beibehalten wird.

<sup>2</sup> Zusätzliche Gebäudeteile und Anbauten sind auch mit Flachdach zulässig, wenn sie untergeordnet in Erscheinung treten. Das Unterschreiten von Grenzabständen ist mit Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer zulässig.

<sup>3</sup> Bei den Reihenhäusern sind die Firstrichtung und die bisherige Dachneigung zu übernehmen. Für Ausbauten des Dachgeschosses darf die Fassaden- und Gesamthöhe um maximal 1.2 m gegenüber dem jeweiligen Bestandesgebäude erhöht werden, auch wenn dadurch Grenzabstände unterschritten werden.

*Gemäss dem Entscheid an den Workshops mit der Grundeigentümerschaft wird eine Erweiterung in den bezeichneten Bereichen im Grenzabstand nur zugelassen, wenn von den Nachbarn ein Näherbaurecht gewährt wird.*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 39 Grundmasse**

- |  |        |
|--|--------|
| a) Überbauungsziffer für Hauptgebäude max. | 27 %   |
| b) Grünflächenziffer min.                  | 40 %   |
| c) Gebäudelänge max.                       | 40.0 m |
| d) Gebäudebreite max.                      | 14.0 m |
| e) Fassadenhöhe max.                       | 7.5 m  |
| f) Gesamthöhe max.                         | 11.5 m |
| g) Vollgeschosse max.                      | 2      |
| h) Dachgeschosse max.                      | 1      |
| i) Grundabstand min.                       | 5.0 m  |

**Art. 40 Generelle Gestaltungsvorschriften**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sowie Veränderungen der Umgebungsgestaltung müssen die wesentlichen Elemente des bisherigen Erscheinungsbildes übernehmen und dem Quartiercharakter entsprechen. Es ist eine passende Verbindung zwischen quartierprägender und zeitgemässer Architektur zu wählen. Dies gilt namentlich auch für die Materialien, die Farbgebung und die Bepflanzung.

<sup>2</sup> Hauptgebäude dürfen nur mit Satteldach erstellt werden.

<sup>3</sup> Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie sind mittig des Gebäudeteils als Schleppgaube anzuordnen und dürfen die Trauflinie nicht durchbrechen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

<sup>4</sup> Anbauten dürfen mit einem Flachdach versehen werden. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf nicht durchbrochen werden.

*Gemäss Art. 38 ist die bisherige Bebauungsstruktur beizubehalten. Daher sind Hauptgebäude mit Satteldächern zu erstellen.*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 42 – Projekte mit besonders hoher Gestaltungsqualität**

~~<sup>1</sup> Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung, die das Quartierbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften bewilligt werden. Solche Projekte haben eine zweckmässige Einheit zu umfassen, wenn sie von den bisherigen Strukturen abweichen.~~

~~<sup>2</sup> Diese Vorhaben setzen ein Modell, ein Material- und Farbkonzept sowie eine zustimmende Beurteilung einer durch den Gemeinderat bestimmten Fachberatung voraus.~~

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

**2.2. Wohnzonen**

**Art. 16 Nutzung**

In den Wohnzonen W2/35, W2/50 und W3/60 ist nicht störendes Gewerbe zugelassen, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/2 der Nutzfläche betragen darf.

**Art. 15 Grundmasse**

Zone	W2/35	W2/50	W3/60
.1 Ausnutzungsziffer max. %	35	50	60
.2 Vollgeschosse max.	2	2	3
.3 anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	2
.4 anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1

**2.2. 5 WOHNZONEN**

**5.1 Allgemeine Bestimmungen**

**Art. 41 Nutzung**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen ~~W2/35~~<sup>20</sup>, ~~W2/20F~~, ~~W2/50~~<sup>27</sup> und ~~W3/60~~<sup>25</sup> sind Wohnungen und nicht störendes Gewerbe zugelassen, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/2 ~~der Nutzfläche~~ der gesamten Geschossfläche betragen darf.

<sup>2</sup> ~~Es~~ In den Wohn- und Gewerbezon~~en~~ ~~WG2/30~~ und ~~WG3/25~~ sind Wohnungen und ~~nur~~ mässig störende Betriebe zulässig. In der ~~WG2/30~~ hat der Anteil der gewerblich genutzten Flächen mindestens 20 % der gesamten Geschossfläche zu betragen. In der ~~WG3/25~~ ist der Gewerbeanteil mittels Gestaltungsplan festzulegen.

**Art. 42 Grundmasse**

<sup>1</sup> Es gelten folgende Überbauungsvorschriften:

Zone	<del>W2/35</del> 20	<del>W2/35</del> 20F	<del>W2/50</del> 27	<del>W3/60</del> 25	WG2/ 30	WG3/ 25
<del>.1 Ausnutzungsziffer</del>						
a) Überbauungsziffer für Hauptgebäude max. %	20 %	20 %	27 %	25 %	30 %	25 %
b) Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten max.	5 %	5 %	-	-	-	-
<del>.2 Vollgeschosse max.</del>	<del>2</del>	<del>2</del>	<del>2</del>	<del>3</del>	<del>2</del>	
<del>.3 anrechenbare Dachgeschosse max.</del>	<del>2</del>	<del>2</del>	<del>2</del>	<del>2</del>	<del>2</del>	
<del>.4 anrechenbare Untergeschosse max.</del>	<del>1</del>	<del>1</del>	<del>1</del>	<del>1</del>	<del>1</del>	

Zusammenführen Bestimmungen für Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung  
 Harmonisierung Bauordnungen

Neue WG3/25 für das Truninger-Areal

Umwandlung Ausnutzungsziffer in Überbauungsziffer

Verzicht auf Geschossigkeit

Gültige Fassung				Neue Fassung							Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
				c) Grünflächenziffer min.	40 %	40 %	40 %	40 %	30 %	40 %		Neu wird eine Grünflächenziffer zur Förderung der Durchgrünung im Siedlungsgebiet eingeführt. Untersuchungen haben gezeigt, dass im Bestand diese Grünflächenziffer im überwiegenden Teil der Fälle eingehalten wird.
.6 Gebäudelänge max. m	25	30	40	<del>6 d) Gebäudelänge max. m</del>	25.0 m	<del>25 m</del> 20.0 m	30.0 m	40.0 m	35.0 m	40.0 m		Auswirkungen IVHB: Überprüfen der Gebäudelänge, da Gebäude durch vorspringende Gebäudeteile länger wirken können
.5 Gebäudehöhe max. m	8,10	8,10	11,40	<del>5 Gebäudehöhe max.</del>		7.5 m	6.5 m	7.5 m	10.5 m	7.5 m	10.5 m	IVHB: Die Fassadenhöhe löst die Gebäudehöhe ab
				e) Fassadenhöhe max. * bei Gebäuden mit Schrägdächern	<del>8,10 m</del>	8,10 m	8,10 m	8,10 m	11.4 m	8,1 m	10.5 m	
				f) Gesamthöhe max. bei Gebäuden mit Schrägdächern	14.5 m	12.5 m	14.5 m	17.5 m	14.5 m	17.5 m		IVHB: Neu wird eine Gesamthöhe für die Summe aus Fassadenhöhe (bisher: Gebäudehöhe) und Firsthöhe eingeführt
				g) Gesamthöhe max. bei Gebäuden mit Attikageschoss bzw. begehbarem Flachdach	11.0 m	10.0 m	11.0 m	14.0 m	11.0 m	14.0 m		Beschränkung der Höhe des Attikageschosses auf 3.5 m, gemessen ab OK Attikageschoss.
.7 Grenzabstand:				<del>7 Grenzabstand:</del>								
- Grundabstand min. m	5	5	5	h) Grundabstand min. m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m		Auswirkungen IVHB: Überprüfen der Grenzabstände, da vorspringende Gebäudeteile neu näher an die Grenze reichen dürfen
- Mehrlängenzuschlag ab 18 m	1/3	1/3	1/3	i) Mehrlängenzuschlag ab <del>18 m</del> 25 m	-	-	1/3 der Mehrlänge					
- Höchstmass max. m	7	8	10	Höchstmass max. m	<del>7</del>	7	8	10				
				* Fassadenhöhenzuschlag: Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen eine offene Absturzsicherung erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe (generelles Mass) an dieser Stelle um 1.0 m.								
				² Die Überbauungsziffer für Hauptgebäude darf auch für Klein- und Anbauten in Anspruch genommen werden.								Harmonisierung Bauordnungen

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 30 Dachformen**

.1 In allen Zonen, ausser den Kernzonen, sind Attikageschosse von max. 3.00 m Höhe auf Flachdachbauten mit einer Rückversetzung innerhalb einer Ebene gestattet, die unter 45° an die theoretische Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden. Die Rückversetzung unter der Neigung von 45° ist zwingend auch giebelseitig einzuhalten.

.2 Ausserhalb der Kernzonen sind neben Schrägdächern auch andere Dachformen, ausgeschlossen Tonnendächer, gestattet, wenn durch ihre Gestaltung für sich und im Zusammenhang mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

<sup>3</sup> Bei Grundstücken mit einer anrechenbaren Fläche von 700 m<sup>2</sup> oder weniger darf die maximale anrechenbare Gebäudefläche von Klein- und Anbauten einheitlich 35 m<sup>2</sup> betragen.

<sup>4</sup> Dem Energiesparen dienende Gebäudeteile wie verglaste Balkone oder Veranden sind im Umfang gemäss § 11 ABV zusätzlich zur Überbauungsziffer zugelassen.

<sup>5</sup> Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben einen Grenzabstand von 2.0 m einzuhalten. Ein nachbarliches Näherbaurecht kann höchstens auf zwei Seiten geltend gemacht werden.

**5.2 Dächer**

**Art. 43 Dachform und Dachneigung**

~~.1 In allen Zonen, ausser den Kernzonen, sind Attikageschosse von max. 3.00 m Höhe auf Flachdachbauten mit einer Rückversetzung innerhalb einer Ebene gestattet, die unter 45° an die theoretische Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden. Die Rückversetzung unter der Neigung von 45° ist zwingend auch giebelseitig einzuhalten.~~

Es sind ~~Ausserhalb der Kernzonen~~ neben Schrägdächern auch andere Dachformen gestattet. Die Gestaltung für sich und im Zusammenhang mit ihrer Umgebung ist massgebend.

*§ 11 der ABV gibt der Gemeinde die Möglichkeit, dem Energiesparen dienende Gebäudeteile auf einer Fläche von zusätzlich 20 % der ÜZ zuzulassen.*

*Harmonisierung Bauordnungen*

*Attikageschosse sind in § 275 Abs. 4 PBG (Ziff. 6.4 der IVHB) abschliessend definiert. Das ARE stellt sich auf den Standpunkt, dass diese Regelung der Kompetenznorm in § 49 Abs. 2 lit. d PBG (Vorschriften zur Dachgestaltung) vorgeht. Einzig die Breite der Dachaufbauten darf stärker eingeschränkt werden (weniger als 1/2 der Fassadenlänge).*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 44 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

<sup>1</sup> Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 1/2 der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Vorbehalten bleiben Dachaufbauten zugunsten technischer Anlagen.

<sup>3</sup> Abmessungen, Material, Farbe und die Anordnung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten müssen auf das Gebäude abgestimmt werden. Die Einordnung in die Dachfläche und die Abstimmung auf die zugehörigen Fassaden sind massgebend.

**Art. 45 Dachflächenfenster und Lichtbänder**

Einzelne Dachflächenfenster und Lichtbänder sind zugelassen.

**5.3 Umgebung**

**Art. 46 Stützmauern**

Stützmauern sind möglichst dauerhaft zu begrünen.

*Harmonisierung Bauordnungen*

*Die Rückversetzung des Attikageschosses ist künftig nur noch auf der Hälfte der Gebäudelängsseite einzuhalten und das Mass des Rückversatzes wird gemäss IVHB um die Hälfte reduziert. An der fiktiven Giebelseite ist kein Rückversatz mehr notwendig (§275 PBG).*

*Harmonisierung Bauordnungen*

*Harmonisierung Bauordnungen*

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

**2.3. Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse**

**Art. 18 Nutzung**

Es sind nur mässig störende Betriebe zulässig.

Der Mehrlängenzuschlag gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse mit einer Gebäudehöhe bis max. 6.00 m. Er gilt aber für alle Obergeschosse.

**Art. 17 Grundmasse**

.1 Ausnützungsziffer max. %	
- Reine Wohnnutzung	50
- Wohn- und Gewerbenutzung	60
- Reine Gewerbenutzung	60
.2 Freiflächenziffer min. %	20
.3 Vollgeschosse max.	2
.4 anrechenbare Dachgeschosse max.	2
.5 anrechenbare Untergeschosse max.	1
.7 Gebäudelänge max. m	35
.6 Gebäudehöhe max. m	8.10
.8 Grenzabstand:	
- Grundabstand min. m	5
- Mehrlängenzuschlag ab 18 m	1/3
- Höchstmass max. m	7

**~~2.3. WOHNZONE MIT GEWERBEERLEICHTERUNG, 2 GESCHOSSE~~**

~~**Art. 18 Nutzung**~~

~~Es sind nur mässig störende Betriebe zulässig.~~

~~Der Mehrlängenzuschlag gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse mit einer Gebäudehöhe bis max. 6.00 m. Er gilt aber für alle Obergeschosse.~~

~~**Art. 17 Grundmasse**~~

<del>.1 Ausnützungsziffer</del>		
<del>- Reine Wohnnutzung</del>		<del>50</del>
<del>- Wohn- und Gewerbenutzung</del>		<del>60</del>
<del>- Reine Gewerbenutzung</del>		<del>60</del>
<del>.2 Freiflächenziffer min. %</del>		<del>20</del>
<del>.3 Vollgeschosse max.</del>		<del>2</del>
<del>.4 anrechenbare Dachgeschosse max.</del>		<del>2</del>
<del>.5 anrechenbare Untergeschosse max.</del>		<del>1</del>
<del>.7 Gebäudelänge max. m</del>		<del>35</del>
<del>.6 Gebäudehöhe max. m</del>		<del>8.10</del>
<del>.8 Grenzabstand:</del>		
<del>- Grundabstand mind. m</del>		<del>5</del>
<del>- Mehrlängenzuschlag ab 18 m</del>		<del>1/3</del>
<del>- Höchstmass max. m</del>		<del>7</del>

Zusammenführen Bestimmungen für Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<b>2.4. Gewerbezone</b>	<b>2.4. 6 GEWERBEZONE</b>	
<b>Art. 21 Nutzung</b>	<del>Art. 21</del> <b>Art. 47 Nutzung</b>	
Es sind nur mässig störende Betriebe und Anlagen zulässig.	<sup>1</sup> Es sind <del>auf</del> <b>höchstens</b> mässig störende Betriebe und Anlagen zulässig. <sup>2</sup> Detailhandelsbetriebe sind nicht zulässig.	
<b>Art. 19 Grundmasse</b>	<del>Art. 19</del> <b>Art. 48 Grundmasse</b>	
.1 Baumassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	a) Baumassenziffer max. <del>5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></del> <b>6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	Auswirkungen IVHB: Es kann tendenziell mehr oberirdisches Bauvolumen als bisher erstellt werden. 6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> entspricht Angleichung an Wiesen-dangen
.2 Freiflächenziffer min. %	b) <del>Freiflächenziffer min. %</del> <b>Grünflächenziffer min. 15 %</b> <del>Grünflächenziffer min. 10 %</del>	IVHB: Neu ersetzt die Grünflächenziffer die Freiflächenziffer Auswirkungen IVHB: Bei der GFZ werden unbebaute, versiegelte Flächen im Gegensatz zur Freiflächenziffer nicht angerechnet
.3 Gebäudehöhe max. m	c) <del>Gebäudehöhe</del> <b>Fassadenhöhe max. 10.5 m</b> d) <del>Gesamthöhe max.</del> <b>12.0 m</b>	IVHB: Neu löst die Fassadenhöhe die Gebäudehöhe ab
.5 Gebäudelänge max. m	e) Gebäudelänge max. <del>85</del> <b>16.0 m</b>	IVHB Ziffer 5.1 Länge von 85 m im Bestand meist ausgeschöpft.
.4 Gebäudetiefe bei Grenzbau max. m	f) <del>Gebäudetiefe bei Grenzbau max. m</del> <b>Gebäudebreite max. 30.0 m</b>	Breite von 30 m im Bestand meist eingehalten.
.6 Grenzabstand:	g) <del>Grenzabstand-Grundabstand</del>	Auswirkungen IVHB: Überprüfen der Grenzabstände, da vorspringende Gebäudeteile neu näher an die Grenze reichen dürfen
-Grundabstand min. m	• Innerhalb der Gewerbezone min. <b>5.0 m</b>	
-Mehrlängenzuschlag ab 30 m	• Gegenüber Wohnzonen min. <b>10.0 m</b>	
-Höchstmass max. m	<del>Der Abstand von Gebäuden gegenüber Grenzen zu Wohn- und Landwirtschaftszonen hat mindestens 10,00 m zu betragen.</del>	
	h) Mehrlängenzuschlag ab 30 m <b>1/4</b>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise										
<p><b>Art. 20 Einschränkungen</b></p> <p>Der Abstand von Gebäuden gegenüber Grenzen zu Wohn- und Landwirtschaftszonen hat mindestens 10,00 m zu betragen.</p> <p>Wo die Gewerbezone an eine Wohnzone grenzt oder landschaftlich exponiert liegt, sind Gebäude, Lager-, Abstell- und Umschlagplätze mit einer Randbepflanzung in genügendem Abstand zur Grenze gegen Einsicht abzuschirmen.</p> <p>Im Abstandsbereich von max. 2,00 m ab Grenze zur Wohn- oder Landwirtschaftszone sind Wege, Strassen, Lagerplätze, usw. nicht erlaubt.</p>	<p><del>Art. 20</del> <b>Art. 49 Einschränkungen Umgebungsgestaltung</b></p> <p><sup>1</sup> Wo die Gewerbezone an eine Wohnzone grenzt oder landschaftlich exponiert liegt, sind Gebäude, Lager-, Abstell- und Umschlagplätze mit einer Randbepflanzung in genügendem Abstand zur Grenze gegen Einsicht abzuschirmen.</p> <p><sup>2</sup> Im Abstandsbereich von max. 2.0 m ab Grenze zur Wohn- oder Landwirtschaftszone sind Wege, Strassen, Lagerplätze usw. nicht erlaubt.</p>	<p><i>Die bisherige Regelung wird beibehalten.</i></p>										
<p><b>2.5. Zone für öffentliche Bauten</b></p>	<p><b>2.5. 7 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</b></p>											
<p><b>Art. 22 Grundmasse</b></p> <table border="0" data-bbox="159 845 884 949"> <tr> <td>.1 Gebäudehöhe max. m</td> <td>11,40</td> </tr> <tr> <td>.2 Grundabstand allseitig min. m</td> <td>3,50</td> </tr> </table> <p>Gegenüber Grundstücken die in einer anderen Bauzone liegen, gelten die Abstandsvorschriften bezüglich Grundabstand jener Zone. Ein Mehrlängen- und der Mehrhöhenzuschlag gemäss PBG kommen in dieser Zone nicht zur Anwendung.</p>	.1 Gebäudehöhe max. m	11,40	.2 Grundabstand allseitig min. m	3,50	<p><del>Art. 22</del> <b>Art. 50 Grundmasse</b></p> <p><sup>1</sup> Es gelten folgende Überbauungsvorschriften:</p> <table border="0" data-bbox="884 845 1608 949"> <tr> <td><del>.1 Gebäudehöhe max. m</del></td> <td></td> </tr> <tr> <td>a) Fassadenhöhe max.</td> <td>11.4 m</td> </tr> <tr> <td>b) Grundabstand allseitig min.</td> <td><del>3,50</del> 5.0 m</td> </tr> </table> <p><sup>2</sup> Gegenüber <del>privaten Nachbar</del>grundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p> <p><del>Ein Mehrlängen- und der Mehrhöhenzuschlag gemäss PBG kommen in dieser Zone nicht zur Anwendung.</del></p>	<del>.1 Gebäudehöhe max. m</del>		a) Fassadenhöhe max.	11.4 m	b) Grundabstand allseitig min.	<del>3,50</del> 5.0 m	<p><i>IVHB Ziffer 5.2</i></p> <p><i>IVHB Ziffer 5.1</i></p>
.1 Gebäudehöhe max. m	11,40											
.2 Grundabstand allseitig min. m	3,50											
<del>.1 Gebäudehöhe max. m</del>												
a) Fassadenhöhe max.	11.4 m											
b) Grundabstand allseitig min.	<del>3,50</del> 5.0 m											

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**2.6. Erholungszone**

**Art. 24 Nutzung**

.1 In der Erholungszone Grafenwisen sind Begegnungs-, Spiel- und Sportplätze sowie das Schwimmbad mit den zugehörigen Bauten und Anlagen zulässig.

.2 Die Erholungszone Brüel ist für Anlagen, die dem Pferdesport dienen vorbehalten. Hochbauten sind nicht zulässig.

**Art. 23 Grundmasse**

- .1 Gebäudehöhe max. m 6,00
- .2 Grundabstand allseitig min. m 3,50

**2.7. Freihaltezone**

**Art. 26 Nutzung**

Die Freihaltezone bezweckt den Schutz und die Erhaltung des bestehenden Landschaftsbildes. Alle Bauten, Anlagen und Einrichtungen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten oder dem Sinn und Zweck dieser Zone widersprechen, sind untersagt.

Für bestehende Bauten und Anlagen sind Bestand und Unterhalt für die Nutzung im bisherigen Umfang gewährleistet.

**2.6. 8 ERHOLUNGSZONE**

**Art. 24 Art. 51 Zweck und Nutzung**

<sup>1</sup> In der Erholungszone Grafenwisen sind Begegnungs-, Spiel- und Sportflächen sowie das Schwimmbad mit den zugehörigen Bauten und Anlagen zulässig.

<sup>2</sup> Die Erholungszone Brüel ist für Anlagen, die dem Pferdesport dienen vorbehalten. Hochbauten sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> In der Erholungszone Schafstall sind Begegnungs-, Spiel- und Sportflächen mit den zugehörigen Bauten, Anlagen und befestigten Hartplätzen zulässig.

<sup>4</sup> Bauten und Anlagen haben sich besonders gut ins Landschaftsbild einzuordnen.

**Art. 23 Art. 52 Grundmasse**

- a) Gebäude Fassadenhöhe max. 6.00 m
- b) Grundabstand allseitig min. 3.50 m

*IVHB Ziffer 5.2*

*IVHB Ziffer 5.1*

**2.7.9 FREIHALTEZONE**

**Art. 26 Art. 53 Zweck und Nutzung**

~~Die Freihaltezone bezweckt den Schutz und die Erhaltung des bestehenden Landschaftsbildes. Alle Bauten, Anlagen und Einrichtungen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten oder dem Sinn und Zweck dieser Zone widersprechen, sind untersagt.~~

<sup>1</sup> In der Freihaltezone steht die Erholung der Bevölkerung und der Schutz von Natur- und Heimatschutzobjekten im Vordergrund.

<sup>2</sup> Es dürfen nur oberirdische Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und die den Zonenzweck nicht schmälern.

<sup>3</sup> Für bestehende Bauten und Anlagen sind Bestand und Unterhalt für die Nutzung im bisherigen Umfang gewährleistet.

### 3. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

#### Art. 33 Strassenbaulinien

Wo Baulinien entlang von Gemeinde- und Staatsstrassen fehlen, ist für oberirdische Gebäude (ausgenommen Garagenvorplätze) ein Strassenabstand von 5,00 m und ein Abstand zu öffentlichen und privaten Wegen und Plätzen von 3,50 m zu beachten.

Unterirdische Gebäude haben allgemein einen Abstand von 2,00 m einzuhalten.

#### Art. 28 Bauweise

Die geschlossene Bauweise bis zur zonengemässen Gebäudelänge ist gestattet.

#### Art. 37 Nichtbauzonen

Gegenüber Nichtbauzonen ist für Hauptgebäude ein Abstand von 5,0 m und für besondere Gebäude ein solcher von 3,5 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen.

### 3. 10 ALLGEMEINE ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

#### 10.1 Abstandsvorschriften

##### Art. 54 Grenz- und Gebäudeabstand für Klein- und Anbauten

Der Grenz- und Gebäudeabstand für Klein- und Anbauten beträgt mindestens 3.0 m.

##### Art. 55 Strassen- und Wegabstand

<sup>1</sup> Wo Baulinien entlang von Gemeindestrassen fehlen, ist für oberirdische Gebäude (~~ausgenommen Garagenvorplätze~~) ein Strassenabstand von **mindestens 5.0 m** und ein Abstand zu öffentlichen und privaten Wegen und Plätzen von **mindestens 3.5 m** zu beachten.

<sup>2</sup> Wo Baulinien entlang von Gemeindestrassen fehlen, haben unterirdische Bauten einen Abstand von mindestens 2.0 m einzuhalten.

##### ~~Art. 28~~ Art. 56 Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise bis zur zonengemässen Gebäudelänge ist gestattet.

##### ~~Art. 37~~ Art. 57 Nichtbauzonen

Gegenüber Nichtbauzonen ist für Hauptgebäude ein Abstand von 5.0 m und für **Klein- und Anbauten** ein solcher von 3.5 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen.

Klein- und Anbauten werden dabei nicht zur Gebäudelänge gerechnet.

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 35 Fahrzeugabstellplätze**

Nutzung	Einheit	Anz. Pl.
Wohnhäuser	Pro Wohnung bis 3 Zi-Wo	1,0
Wohnhäuser	Pro Wohnung bis 4 Zi-Wo	1,5
Einfamilienhäuser	Pro Gebäude mind.	2,0
Einfamilienhäuser	Pro Einliegerwohnung	1,0
Läden, Kleingewerbe, Büro	Je 60 m2 Geschossfläche	1,0
Industrie- und Gewerbebauten	Je 150 m2 Geschossfläche	1,0
Gastgewerbe (für Besucher)	Pro 6 Sitzplätzen	1,0
Bruchteile ab 0,5 sind aufzurunden.		

**10.2 Abstellplätze**

**Art. 35 Art. 58 Fahrzeug Personenwagen-Abstellplätze**

Nutzung	Einheit	Anz. Pl.
<del>Wohnhäuser</del>	<del>Pro Wohnung bis 3 Zi-Wo</del>	<del>1,0</del>
<del>Wohnhäuser</del>	<del>Pro Wohnung bis 4 Zi-Wo</del>	<del>1,5</del>
<del>Einfamilienhäuser</del>	<del>Pro Gebäude mind.</del>	<del>2,0</del>
<del>Einfamilienhäuser</del>	<del>Pro Einliegerwohnung</del>	<del>1,0</del>
<del>Läden, Kleingewerbe, Büro</del>	<del>Je 60 m2 Geschossfläche</del>	<del>1,0</del>
<del>Industrie- und Gewerbebauten</del>	<del>Je 150 m2 Geschossfläche</del>	<del>1,0</del>
<del>Gastgewerbe (für Besucher)</del>	<del>Pro 6 Sitzplätzen</del>	<del>1,0</del>
<del>Bruchteile ab 0,5 sind aufzurunden.</del>		

<sup>1</sup> Pro Wohnung ist ein Abstellplatz zu schaffen. Bei Wohnungen ab 4 Zimmern sind 1.5 Abstellplätze zu schaffen. Bei Einfamilienhäusern sind zwei Abstellplätze zu schaffen.

<sup>2</sup> Mehr als zwei Abstellplätze pro Wohnung sind nicht zulässig, für Einfamilienhäuser sind maximal drei Abstellplätze zulässig.

<sup>3</sup> Bei anderen Nutzungen ist die Zahl der Abstellplätze gemäss nachfolgender Tabelle zu bestimmen:

Nutzungsart	Bewohnende / Beschäftigte	Besuchende / Kundschaft
Verkaufsgeschäfte		
- Lebensmittel	1 PP/150 m <sup>2</sup> mBGF	1 PP/30 m <sup>2</sup> mBGF
- Nicht-Lebensmittel	1 PP/200 m <sup>2</sup> mBGF	1 PP/70 m <sup>2</sup> mBGF
Gastbetriebe		
- Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Büro, Dienstleistungen (DL), Verwaltung, Gewerbe, Industrie		
- publikumsorientierte DL-Betriebe	1 PP/80 m <sup>2</sup> mBGF	1 PP/100 m <sup>2</sup> mBGF
- nicht-publikumsorientierte DL-Betriebe, Gewerbe	1 PP/80 m <sup>2</sup> mBGF	1 PP/300 m <sup>2</sup> mBGF
- reine Verwaltungs- und Bürobetriebe	1 PP/50 m <sup>2</sup> mBGF	1 PP/500 m <sup>2</sup> mBGF
- Industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/150 m <sup>2</sup> mBGF	1 PP/750 m <sup>2</sup> mBGF
- Lagerflächen	1 PP/500 m <sup>2</sup> mBGF	-

Gemäss kantonaler «Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs» beträgt der Grenzbedarf für Wohnen 1PP/Wohnung. Für andere Nutzungen (Beschäftigte) berechnet er sich unter Berücksichtigung von Nutzungsart und Geschossfläche.

<sup>4</sup> Die massgebliche Bruttogeschossfläche (mBGF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden ohne Aussenwände sowie ohne die nicht anrechenbaren Nebenräume gemäss § 10 Allgemeine Bauverordnung (ABV).

<sup>5</sup> Garageneinfahrten gelten nicht als Flächen für Personenwagenabstellplätze.

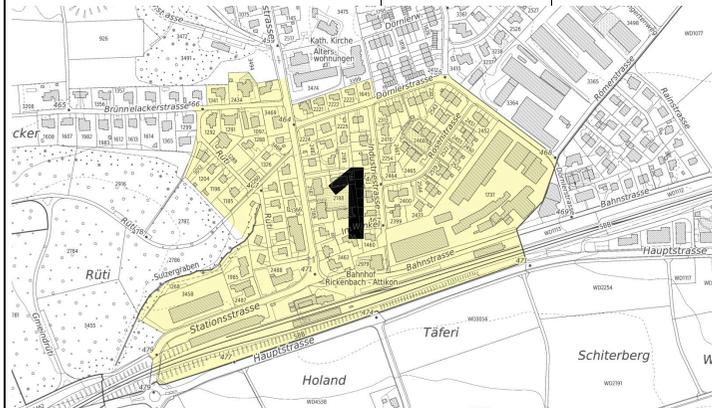
<sup>6</sup> Bruchteile von Abstellplätzen ab 0.5 sind am Schluss aller Berechnungen aufzurunden.

**Art. 59 Reduktion von Abstellplätzen**

<sup>1</sup> Die gemäss Art. 58 ermittelten Bedarfswerte für Bewohnende und Beschäftigte dürfen auf folgenden Minimalbedarf reduziert werden:

Gebiet	Bewohnende / Beschäftigte	Besuchende / Kundschaft
Reduktionsgebiet 1: Sulz Bahnhofsumfeld, Dörnlerstrasse, Rüti	70 %	50 %
Restliche Gebiete Sulz, Rickenbach	85 %	70 %
Hinter Grüt	keine Reduktion	keine Reduktion

Einführung von Reduktionsmöglichkeiten an gut erschlossenen Lagen gemäss kantonaler Wegleitung.



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

<p>Bei Mehrfamilienhäusern ist ab und pro vier Wohnungen zusätzlich ein Besucherabstellplatz zu erstellen, [...]</p>	<p><sup>2</sup> Im Interesse des Ortsbildschutzes kann der minimal erforderliche, massgebliche Bedarf in der Kernzone reduziert und die Gesamtzahl der zulässigen Abstellplätze begrenzt werden.  <sup>3</sup> In allen Zonen kann eine Reduktion des gemäss Art. 59 Abs. 1 minimal erforderlichen, massgeblichen Bedarfs erfolgen, sofern ein reduzierter Parkplatzbedarf mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen wird.</p> <p><b>Art. 60 Besucherparkplätze</b></p> <p><sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern <del>und Überbauungen mit mehreren Wohneinheiten sind ist ab und pro vier Wohnungen</del> 20 % der gemäss Artikel 58 benötigten Anzahl Parkplätze – mindestens aber ein Abstellplatz – zusätzlich als Besucherparkplätze zu erstellen.</p>	
<p>Bei anderen Nutzungen (ohne Gastgewerbe) sind zusätzlich eine angemessene Anzahl der verlangten Abstellplätze als Kunden- und Besucherabstellplätze zu bezeichnen. Die genaue Anzahl richtet sich nach den konkreten Bedürfnissen.</p>		<p><i>Neu in Art. 58 Abs. 3 geregelt.</i></p>
<p>[...] der als solcher zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten ist.</p>	<p><sup>2</sup> <del>Besucherparkplätze sind</del> als solche zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten.</p>	
<p>Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in den Kernzonen, Rücksicht zu nehmen.</p>	<p><del>Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in den Kernzonen, Rücksicht zu nehmen.</del></p>	
<p>Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit entsprechend den einschlägigen Empfehlungen mittels wasserdurchlässigem Belag (z.B. Kies oder Rasengittersteine etc.) auszuführen.</p>	<p><b>Art. 61 Gestaltung</b></p> <p>Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit <del>entsprechend den einschlägigen Empfehlungen</del> mittels wasserdurchlässigen Belags (z.B. Kies oder Rasengitterstein etc.) auszuführen.</p>	
<p><b>Art. 32 Kinderwagen, Fahr- und Motorfahräder, Lagerplätze</b></p> <p>Sowohl bei Einfamilien- als auch bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstell- und Einstellflächen</p>	<p><del><b>Art. 32 Art. 62</b> Fahrräder und Kinderwagen</del></p> <p><del>Sowohl bei Einfamilien- als auch bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstell- und Einstellflächen</del></p>	

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

oder Unterstände für Kinderwagen, Fahr- und Motorfahräder bereitstellen und dauernd zu unterhalten. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Fahrrad- und 0,5 Kinderwagenabstellplätze auszuscheiden. Für die Lagerung von Altpapier, Karton, Brennholz, usw. sind geeignete, überdachte Flächen bereitstellen.

~~oder Unterstände für Kinderwagen, Fahr- und Motorfahräder bereitstellen und dauernd zu unterhalten. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Fahrrad- und 0,5 Kinderwagenabstellplätze auszuscheiden. Für die Lagerung von Altpapier, Karton, Brennholz, usw. sind geeignete, überdachte Flächen bereitstellen.~~

<sup>1</sup> Die erforderliche Zahl der Veloabstellplätze ist gemäss nachfolgender Tabelle zu bestimmen:

Nutzungsart	Bewohnende / Beschäftigte	Besuchende / Kundschaft
Wohnen	1 Velo-P/Zimmer	-
Verkaufsgeschäfte	2 Velo-P/10 Beschäftigte oder 1 Velo-P/100m <sup>2</sup> GF	2 Velo-P/10 Kunden
Restaurants	2 Velo-P/10 Beschäftigte	2 Velo-P/10 Sitzplätze
Schule: Unterstufe	2 Velo-P/10 Beschäftigte	1-3 Velo-P/10 Schüler
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe	2 Velo-P/10 Arbeitsplätze oder 1 Velo-P/100m <sup>2</sup> GF	3 Velo-P/10 Arbeitsplätze oder 1.5 Velo-P/100m <sup>2</sup> GF
Dienstleistungsbetriebe mit wenig Besucherverkehr	2 Velo-P/10 Arbeitsplätze oder 1 Velo-P/100m <sup>2</sup> GF	0.5 Velo-P/10 Arbeitsplätze oder 0.25 Velo-P/100m <sup>2</sup> GF
Gewerbe und Industrie	2 Velo-P/10 Arbeitsplätze oder 0.4 Velo-P/100m <sup>2</sup> GF	0.5 Velo-P/10 Arbeitsplätze oder 0.1 Velo-P/100m <sup>2</sup> GF
Sportanlagen	2 Velo-P/10 Beschäftigte	3-5 Velo-P/10 gleichzeitige Besuchende

<sup>2</sup> Bei grösseren Überbauungen sind Mobilitätsparkplätze für Spezialfahrzeuge wie Lastenvelos und Anhänger im Umfang von mindestens 10 % der zu erstellenden Veloabstellplätze bereitstellen.

~~Für Kinderwagen sind genügend Abstellplätze zur Verfügung zu stellen.~~

<sup>3</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten sind pro Wohnung ab 3.5 Zimmern 0.5 Kinderwagenplätze zu schaffen.

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

***Bemerkungen / Anpassung / Hinweise***

<sup>4</sup>Die erforderlichen Abstellplätze sind gut zugänglich an zweckmässiger Lage anzuordnen.

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 29 Arealüberbauungen**

.1 Bei Arealflächen ab 3 000 m<sup>2</sup> zusammenhängender Grundstücksflächen in der W2 und WG2, kann beim Nachweis von besonderen, von den Bewilligungsbehörden anerkannten Qualitätskriterien, eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer bis max. 10 % gewährt werden.

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

.3 Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnutzungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei Regelbebauung übersteigen.

**Art. 25 Gestaltungsplanpflicht**

Im Gestaltungsplan für Pferdesport sind die Entflechtungen zwischen Fuss- und Fahrwegverbindungen (Schulweg) sowie den Beziehungen zwischen Anlagen und Stallungen aufzuzeigen. Ferner ist der Nachweis zu erbringen, dass die Auflagen des Hochwasserrückhaltebeckens und der Bachlandschaftsgestaltung eingehalten sind.

**10.3 Diverses**

~~Art. 29~~ **Art. 63 Arealüberbauungen**

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeleichterung zulässig. Die Arealfläche muss mindestens 3'000 m<sup>2</sup> umfassen.

<sup>2</sup> Die Überbauungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal 3 % erhöht werden. Die Fassadenhöhe von Gebäuden mit Flachdach darf um 2.5 m erhöht werden.

<sup>3</sup> Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstandsvorschriften einzuhalten.

<sup>4</sup> Von der zonengemässen Beschränkung der Gebäudelänge kann abgewichen werden.

~~.3 Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnutzungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei Regelbebauung übersteigen.~~

<sup>5</sup> Voraussetzung zur Erreichung des Arealüberbauungsbonus ist zusätzlich zu Art. 71 PBG die Beurteilung durch eine vom Gemeinderat eingesetzte Fachberatung.

**Art. 64 Gestaltungsplanpflicht**

<sup>1</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans.

<sup>2</sup> Mit dem Gestaltungsplan Brüel sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Im Gestaltungsplan für Pferdesport sind die Entflechtungen zwischen Fuss- und Fahrwegverbindungen (Schulweg) sowie der Beziehungen zwischen Anlagen und Stallungen aufzuzeigen. Ferner ist der Nachweis zu erbringen, dass die Auflagen des Hochwasserrückhaltebeckens und der Bachlandschaftsgestaltung eingehalten sind.

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 34 Abfallbeseitigung**

Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohneinheiten sind in Absprache mit der Bewilligungsbehörde durch bauliche Massnahmen Containerabstellplätze für die Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen und zu unterhalten. Pro sechs Wohneinheiten ist ein Container erforderlich.

**Art. 31 Spiel- und Ruheflächen**

Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche in geeigneter Form, z.B. nach Altersstufen abgestimmter Spielplätze oder entsprechender Zweckbestimmung als Spiel- und Ruhefläche zu realisieren und dauernd zu unterhalten.

<sup>3</sup> Mit dem Gestaltungsplan Truninger-Areal gelten folgende Ziel- und Bebauungsvorgaben:

- Standortgerechter Gewerbeanteil und Nutzungsdurchmischung
- Begegnungsort mit Zentrumsfunktionen
- Durchwegung mit Fusswegen (Schulweg)
- Hohe städtebauliche Qualität
- Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Ökologisch hochwertige Flächen von mindestens 20 % der Grundstücksfläche
- Die Lärmsituation ist abzuklären und es ist eine gute Wohnqualität hinsichtlich Lärm sicherzustellen.
- Bauprojekt basierend auf einem über ein qualifiziertes Verfahren ermittelten Richtprojekt

**~~Art. 34~~ Art. 65 Abfallbeseitigung**

~~Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohneinheiten sind in Absprache mit der Bewilligungsbehörde durch bauliche Massnahmen Containerabstellplätze für die Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen und zu unterhalten. Pro sechs Wohneinheiten ist ein Container erforderlich.~~

Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen ab vier Wohneinheiten sind geeignete, eingewandete, gut zugängliche Plätze für das Abfuhrgut vorzusehen.

**~~Art. 31~~ Art. 66 Spiel- und Ruheflächen**

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind ~~mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche~~ genügend begrünte Spiel- und Ruheflächen (§ 248 PBG) an verkehrssicherer und gut zugänglicher Lage zu erstellen.

<sup>2</sup> Sie sind den Bedürfnissen entsprechend auszurüsten und dauernd ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten.

**Art. 67 Begrünung von Flachdächern**

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

Flachdächer sind zu begrünen und zu unterhalten, sofern sie nicht für Terrassen oder technische Anlagen verwendet werden.

**Art. 68 Umgebungsgestaltung**

Die Umgebung ist möglichst naturnah zu gestalten und die Bepflanzung hat unter Berücksichtigung des bestehenden Baumbestandes zu erfolgen. Wo es die Verhältnisse erlauben, sind neue Bäume sowie Sträucher zu pflanzen. Es sind standortgerechte und einheimische Baumarten und Sträucher zu verwenden.

**Art. 69 Terrainveränderungen**

<sup>1</sup>Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend vorzunehmen. Sie sind nur bei harmonischer Einpassung und naturnahem Geländeverlauf zulässig. Böschungen sind gegenüber Stützmauern grundsätzlich vorzuziehen.

<sup>2</sup>Terrainveränderungen von mehr als 1.0 m gegenüber dem massgebenden Terrain sind nicht gestattet. Ausnahme bilden einzelne funktionell erforderliche Zufahrten und Zugänge, insbesondere bei Bauten in Hanglagen.

<sup>3</sup>Die Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass sie höchstens einen Drittel der Länge der projizierten Fassadenlinie umfassen.

**Art. 70 Reklamen, Beschriftungen**

<sup>1</sup>Selbstleuchtende Reklamen sind nicht zulässig.

<sup>2</sup>In Wohnzonen sind Werbeflächen und Beschriftungen nur als Eigenreklame zulässig und dürfen nicht beleuchtet werden.

<sup>3</sup>Künstliche Beleuchtungen im Aussenraum oder Aussenbereich sind so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.

*Artikel gemäss Vereinheitlichung ADER, in Ellikon bereits umgesetzt.*

*Messweise der Fassadenhöhe ist ab historischem Terrain.*

**Gültige Fassung**

**Art. 36 Nutzungseinschränkungen**

Auf dem ganzen Gemeindegebiet von Rickenbach sind in den Wohnzonen sexgewerbliche Nutzungen, Sterbehilfe, Spielsalons usw. untersagt.

**Art. 27 Aussichtsschutz**

Entlang des Aussichtsschutzes sind jegliche Hochbauten, Bäume, Sträucher, Hecken usw. untersagt, welche die freie Sicht auf das Dorf Rickenbach und in die Ferne beeinträchtigen.

**Neue Fassung**

~~Art. 36~~ **Art. 71 Nutzungseinschränkungen**

Auf dem ganzen Gemeindegebiet von Rickenbach sind in den Wohnzonen sexgewerbliche Nutzungen, Sterbehilfe, Spielsalons usw. untersagt.

~~Art. 27~~ **Art. 72 Aussichtsschutz**

Im Aussichtsschutzbereich «Berg-Neuwingerten» sind ~~jegliche Hoch~~-Bauten, Bäume, Sträucher, Hecken usw. untersagt, welche die freie Sicht auf das Dorf Rickenbach und in die Ferne beeinträchtigen.

**Art. 73 Naturgefahren**

<sup>1</sup> Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.

<sup>2</sup> Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

*IVHB Ziffer 2.2 / 2.3*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

## 4. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 38 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 8. November 1995.

**Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Dezember 2010.**

GEMEINDERAT RICKENBACH ZH

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

[Name]

[Name]

Von der Baudirektion Kanton Zürich genehmigt am 5. Juli 2011

Für die Baudirektion

BDV-Nr. 94/11

## 4. 11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### ~~Art. 38~~ Art. 74 Inkrafttreten

~~Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 8. November 1995.~~

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss Art. 6 PBG.

### Art. 75 Aufhebung bisherigen Rechts

Diese Bau- und Zonenordnung ersetzt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rickenbach vom 3. Dezember 2010.

~~Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Dezember 2010.~~

*neu auf Titelblatt*