

Änderungen an der Bau- und Zonenordnung (BZO)

Aufbau

Erste Spalte

Bau- und Zonenordnung vom 12. Mai 1993, nachgeführt bis 13. Juni 2008.

Zweite Spalte

Revisionsentwurf Bau- und Zonenordnung vom 30. Juni 2016.

Die geänderten bzw. neuen Textteile sind mit **roter Farbe** hervorgehoben;
wegfallende Textteile sind **durchgestrichen** dargestellt.

Dritte Spalte

Anlass sowie Hinweise und Bemerkungen zu den vorgeschlagenen Änderungen.

*Textteile, welche lediglich Verschiebungen von Bestimmungen oder redaktionelle Änderungen und Anpassungen ohne inhaltliche Änderungen umfassen, sind **blau hinterlegt**.*

Bearbeitungsstand:

Vom Gemeinderat verabschiedet am 6. Juli 2016

zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Gattikon, 30. Juni 2016

21'754 DCH-ph

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Zonenordnung	6
Art. 1 Zoneneinteilung	6
Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen	8
Art. 3 Massgebliche Pläne	9
Art. 4 Empfindlichkeitsstufen	11
II. Zonenvorschriften	13
A Kernzone	13
Art. 5 Ersatzbauten und entsprechende Umbauten	15
Art. 6 Grundmasse für Neubauten	18
Art. 7 Abstände	18
Art. 8 Stellung der Bauten	19
Art. 9 Geschlossene Überbauung	19
Art. 10 Dächer / Dachgestaltung	20
Art. 11 Fassadengestaltung	22
Art. 12 Umgebungsgestaltung	23
Art. 13 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen	24

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Zonenordnung	6
Art. 1 Zoneneinteilung	6
Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen	8
Art. 3 Massgebliche Pläne	9
Art. 4 Empfindlichkeitsstufen	11
II. Zonenvorschriften	13
A1 Kernzone K2	13
Art. 4.1 Allgemeine Bestimmungen	13
Art. 5 Ersatzbauten und entsprechende Umbauten	15
Art. 5.1 Unterschutzstellungen	17
Art. 6 Grundmasse für Neubauten	18
Art. 7 Abstände	18
Art. 8 Stellung der Bauten	19
Art. 9 Geschlossene Überbauung	19
Art. 10 Dächer / Dachgestaltung	20
Art. 11 Fassadengestaltung	22
Art. 12 Umgebungsgestaltung	23
Art. 13 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen	24

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Art. 14	Renovation	24
Art. 15	Baumschutz	24
Art. 16	Nutzweise	25

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Art. 14	Renovation	24
Art. 15	Baumschutz	24
Art. 16	Nutzweise	25
A2	Kernzone KB	25
Art. 16.1	Kernzone Betzental KB	25
A3	Quartiererhaltungszonen	26
Art. 16.2	Zweck	26
Art. 16.3	Ersatz-, Um- und Ausbauten	27
Art. 16.4	Erweiterungen	27
Art. 16.5	Gestaltung, Einordnung	28
Art. 16.6	Nutzweise	28
Art. 16.7	Abbrüche	28
Art. 16.8	Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone Q4	29
A4	Zentrumszone Z4	32
Art. 16.9	Zweck	32
Art. 16.10	Grundmasse	32
Art. 16.11	Geschlossene Überbauung	33
Art. 16.12	Nutzweise	34

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

B	Wohnzonen	35
Art. 17	Grundmasse	35
Art. 18	Anrechenbares Untergeschoss	37
Art. 19	Abstände	37
Art. 20	Bauweise	38
Art. 21	Gewerbeerlaubnis / Gewerbeerleichterung	39
C	Gewerbe- und Industriezonen	40
Art. 22	Grundmasse	40
Art. 23	Grenzabstand zu anderen Zonen	41
Art. 24	Bauweise	41
Art. 25	Nutzweise	42
D	Zone für öffentliche Bauten	43
Art. 26	Grundmasse	43
E	Erholungszonen	44
Art. 27	Grundmasse	44
Art. 28	Nutzweise	44

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

B	Wohnzonen	35
Art. 17	Grundmasse	35
Art. 18	Anrechenbares Untergeschoss	37
Art. 19	Abstände	37
Art. 20	Bauweise	38
Art. 21	Gewerbeerlaubnis / Gewerbeerleichterung	39
C	Gewerbe- und Industriezonen	40
Art. 22	Grundmasse	40
Art. 23	Grenzabstand zu anderen Zonen	41
Art. 24	Bauweise	41
Art. 25	Nutzweise	42
D	Zone für öffentliche Bauten	43
Art. 26	Grundmasse	43
E	Erholungszonen	44
Art. 27	Erholungszone EA	44
Art. 28	Erholungszone EB	44
Art. 28.1	Erholungszone EC	45

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

III.	Weitere Festlegungen	46
Art. 29	Arealüberbauung	46
Art. 30	Aussenantennen	51
IV.	Ergänzende Vorschriften	52
Art. 31	Besondere Gebäude	52
Art. 32	Dachform	53
Art. 33	Abstellplätze	55
Art. 34	Strassen- und Wegabstand von unterirdischen Gebäuden	58
Art. 35	Gärten, Spiel- und Ruheflächen	59
V.	Inkrafttreten	60

III.	Weitere Festlegungen	46
Art. 29	Arealüberbauung	46
Art. 29.1	Gestaltungsplanpflicht	48
Art. 30	Aussenantennen	51
IV.	Ergänzende Vorschriften	52
Art. 31	Besondere Gebäude	52
Art. 32	Dachform	53
Art. 32.1	Begrünung von Flachdächern	54
Art. 33	Abstellplätze	55
Art. 33.1	Ergänzende Bestimmungen zu den Abstandsregelungen	57
Art. 33.2	Grenzbau	58
Art. 34	Strassen- und Wegabstand von unterirdischen Gebäuden	58
Art. 34.1	Gebäudehöhe	58
Art. 35	Gärten, Spiel- und Ruheflächen	59
Art. 36	Ideelle Immissionen	60
V.	Inkrafttreten	60

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Die Gemeinde Embrach erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG), den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I. Zonenordnung

Art. 1 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht von Waldareal oder übergeordneten Nutzungszonen erfasst ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen

- Kernzone

- 2-geschossig K2

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Die Gemeinde Embrach erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG), den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I. Zonenordnung

Art. 1 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht von Waldareal oder übergeordneten Nutzungszonen erfasst ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen

- Kernzonen

- 2-geschossig K2

- **Betzental KB**

- **Quartiererhaltungszonen**

- **Quartiererhaltungszone 2 Q2**

- **Quartiererhaltungszone 4 Q4**

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

Die nach einheitlichen Grundsätzen entstandenen Gesamtüberbauungen (Gebiete „Im Feld / Kellersacker / Eichenweg“ und „Wylar am Teich“) können durch die Festlegung von Quartiererhaltungszonen gesichert werden. Zudem kann damit die Entwicklung dieser Gebiete zielführend beeinflusst werden (Qualitätssicherung).

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

- Wohnzonen
 - Wohnzone, 1-geschossig W1A
 - Wohnzone, 1-geschossig W1B
 - Wohnzone, 2-geschossig W2A
 - Wohnzone, 2-geschossig W2B
 - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2-geschossig WG2
 - Wohnzone, 3-geschossig W3
 - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 3-geschossig WG3
 - Wohnzone, 4-geschossig W4
- Gewerbe- und Industriezonen
 - Gewerbezone G
 - Industriezone A IA
 - Industriezone B IB
- Zone für öffentliche Bauten OeB
- Erholungszonen
 - Erholungszone A EA
 - Erholungszone B EB
- Kommunale Freihaltezone F
- Reservezone R

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

- **Zentrumszonen**
 - **Zentrumszone 4 Z4**
- Wohnzonen
 - ~~Wohnzone, 1-geschossig W1A~~
 - ~~Wohnzone, 1-geschossig W1B~~
 - **Wohnzone 2 A1 W2A1**
 - **Wohnzone 2 A2 W2A2**
 - Wohnzone 2-geschossig B W2B
 - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2-geschossig WG2
 - Wohnzone 3-geschossig W3
 - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 3-geschossig WG3
 - Wohnzone 4-geschossig W4
- Gewerbe- und Industriezonen
 - Gewerbezone G
 - Industriezone A IA
 - Industriezone B IB
- Zone für öffentliche Bauten OeB
- Erholungszonen
 - Erholungszone A EA
 - Erholungszone B EB
 - **Erholungszone C EC**
- Kommunale Freihaltezone F
- Reservezone R

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

Bezeichnung einer **Zentrumszone**, um die Voraussetzungen für ein Zentrum für Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für das Embrachertal zu schaffen.
Die Wohnzonen W1A und W1B entfallen zugunsten der neu geschaffenen Zone W2A1.

Neue Erholungszone für den Spiel- und Freizeitbetrieb (EC).

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Art. 2 Anordnungen innerhalb der
Bauzonen

Innerhalb der Bauzonen werden mit räumlich begrenzten Anwendungsbereichen folgende weiteren Anordnungen getroffen:

- a) Bestimmungen über Volumen, Bau- und Nutzweise
 - Zulassung von mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen
 - Ausschluss von Flachdächern
- b) Weitere Festlegungen:
 - Waldabstandslinien
 - Gewässerabstandslinien
 - Arealüberbauung

 - Aussenantennen.

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Art. 2 Anordnungen innerhalb der
Bauzonen

Innerhalb der Bauzonen werden mit räumlich begrenzten Anwendungsbereichen folgende weiteren Anordnungen getroffen:

- a) Bestimmungen über Volumen, Bau- und Nutzweise
 - Zulassung von mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen
 - ~~- Ausschluss von Flachdächern~~
- b) Weitere Festlegungen:
 - Waldabstandslinien
 - Gewässerabstandslinien
 - Arealüberbauung
 - **Gestaltungsplanpflicht**
 - Aussenantennen.

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

Die Bezeichnung eines Flachdachausschlussgebietes über beinahe das gesamte Siedlungsgebiet wird als nicht zielführend erachtet.

Für einzelne Gebiete soll eine Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan verankert werden. Dazu gehören auch die Ziele, welche mit den jeweiligen Gestaltungsplänen zu erreichen sind.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Art. 3 Massgebliche Pläne

- 1 Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Bauzonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.
- 2 Die Wald- und Gewässerabstandslinien sind in den Ergänzungsplänen Massstab 1:1000 dargestellt.
- 3 Für die besonderen Anordnungen in der Kernzone gelten folgende Kernzonenpläne (1:1000):
 - Dorf (Teil Nord)
 - Dorf (Teil Süd)
 - Obermüli
 - Gstein
- 4 Die Kernzonenpläne gehen dem allgemeinen Zonenplan vor.
- 5 Der Zonenplan, die Kernzonenpläne und die Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung.

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Art. 3 Massgebliche Pläne

- 1 Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Bauzonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.
- 2 Die Wald- und Gewässerabstandslinien sind in den Ergänzungsplänen Massstab 1:1000 dargestellt.
- 3 Für die besonderen Anordnungen in der Kernzone gelten folgende Kernzonenpläne (1:1000):
 - Dorf ~~(Teil Nord)~~
 - ~~Dorf (Teil Süd)~~
 - ~~Obermüli~~
 - Gstein
- 4 Die Kernzonenpläne gehen dem allgemeinen Zonenplan vor.
- 5 Der Zonenplan, die Kernzonenpläne und die Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung.

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

*Beim Kernzonenplan Dorf kann auf die Aufteilung in Süd und Nord verzichtet werden.
Aufhebung des Kernzonenplans „Obermüli“ – das Gebiet entspricht in heutiger Form nicht mehr einer Kernzone gem. § 50 PBG.*

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

- 6 Die in Abs. 1 – 3 genannten, rechtsverbindlichen Pläne liegen in der Gemeindekanzlei auf.

Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

- 6 Die in Abs. 1 – 3 genannten, rechtsverbindlichen Pläne liegen in der Gemeindekanzlei auf.

Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Art. 4 Empfindlichkeitsstufen

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

Zone	ES
Kernzone K2	III
Wohnzone W1A	II
Wohnzone W1B	II
Wohnzone W2A	II
Wohnzone W2B	II
Wohnzone W3	II
Wohnzone W4	II
Wohnzone gemäss § 52/2 PBG mässig störendes Gewerbe zulässig	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3	III
Gewerbezone	III
Industriezone IA	IV*
Industriezone IB	IV*

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Art. 4 Empfindlichkeitsstufen

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

Zone	ES
Kernzone K2	III
Kernzone KB	III
Quartiererhaltungszone Q2	II
Quartiererhaltungszone Q4	II
Zentrumszone Z4	III
Wohnzone W1A	II
Wohnzone W1B	II
Wohnzone W2A1 / W2A2	II
Wohnzone W2B	II
Wohnzone W3	II
Wohnzone W4	II
Wohnzone gemäss § 52 Abs. 3 PBG mässig störendes Gewerbe zulässig	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3	III
Gewerbezone	III
Industriezone IA	IV*
Industriezone IB	IV*

* Einzelne Parzellen oder Parzellenteile mit ES III gemäss Eintrag im Zonenplan

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

Korrektur Verweis auf PBG-Bestimmung.

*Empfindlichkeitsstufe analog der Wohnzonen.
Empfindlichkeitsstufe für eine Mischzone.*

Korrektur Verweis auf PBG-Bestimmung.

In der Industriezone IB sind keine Parzellen(-teile) mit ES III vorhanden.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

<u>Zone</u>	<u>ES</u>
Zone für öffentliche Bauten OeB	II*
Erholungszone EA	III
Erholungszone EB	III
Freihaltezone F	-

*Gemäss Zonenplan einzelne Parzellen oder – teile mit ES III

<u>Zone</u>	<u>ES</u>
Zone für öffentliche Bauten OeB	II*
Erholungszone EA	III
Erholungszone EB	III
Erholungszone EC	III
Freihaltezone F	-

* Einzelne Parzellen oder Parzellenteile mit ES III gemäss Eintrag im Zonenplan

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

II. Zonenvorschriften

A Kernzone

II. Zonenvorschriften

A1 Kernzone K2

Art. 4.1 Allgemeine Bestimmungen

- 1 Die Kernzone K2 bezweckt den Schutz des Ortsbildes. Dabei ist die ortsbauliche Eigenart und Einheit sowie die kubische Gliederung der Bauten zu bewahren.
- 2 Bei allen baulichen und die Nutzung betreffenden Vorkehrungen an bestehenden Gebäuden, bei Neubauten und an Freiflächen ist auf eine gute Gesamtwirkung und Einordnung zu achten. Ebenso ist die Wirkung auf den Strassenraum zu berücksichtigen. Die Anforderungen gelten ebenfalls für Materialien und Farben.

Neue einleitende Bestimmungen zu Zweck der Kernzone K2 und Umgang mit Bauvorhaben (Gestaltung) innerhalb derjenigen.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

- 3 Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung können Abweichungen von den materiellen Vorschriften über die Dachform zugelassen werden. Für ein derartiges Bauvorhaben ist ein Fachgutachten einzuholen, welches die besonders gute Einordnung und Gestaltung des Vorhabens bestätigt. Bei geschützten oder inventarisierten Gebäuden geht die Umsetzung der Schutzanliegen vor.

Es werden die Voraussetzungen für zeitgemäss und qualitativ gestaltetete Neubauten in der Kernzone geschaffen. Damit sind beispielsweise auch Hauptgebäude mit Flachdächern nicht auszuschliessen. Sofern ein Gebäude formell geschützt ist oder geschützt werden soll, geht die Umsetzung der Schutzanliegen vor.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Art. 5 Ersatzbauten und entsprechen-
de Umbauten

- 1 Die in den Kernzonenplänen schwarz gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile müssen in ihrer kubischen Erscheinung erhalten bleiben. Umbauten oder Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaues erstellt werden. Sie müssen zudem die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaues übernehmen. Das Ausmass wird durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie durch die bestehenden Gebäude- und Firshöhen bestimmt.

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Art. 5 Ersatzbauten und entsprechen-
de Umbauten

- 1 Die in den Kernzonenplänen schwarz gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile müssen in ihrer kubischen Erscheinung erhalten bleiben. Umbauten oder Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden ~~Altbaues~~ **Gebäudes** erstellt werden. Sie müssen zudem die wesentlichen gestalterischen Elemente des ~~Altbau-~~ **es bestehenden Gebäudes** übernehmen. Das Ausmass wird durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie durch die bestehenden Gebäude- und Firshöhen bestimmt.

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

Redaktionelle Anpassungen.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

- 2 Gebäude, deren Giebel- und Trauffassaden in den Kernzonenplänen mit einer Fassadenlinie gekennzeichnet sind, müssen diese Linie und die bisherige Gebäudehöhe sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaues übernehmen.

Sie dürfen die kommunalen und kantonalen Massvorschriften nur im bisherigen Ausmass unterschreiten.

Dachvorsprünge, Balkone und dergleichen können, sofern sie sich bezüglich der Gestaltung gut in das gewachsene Ortsbild einfügen, die Fassadenlinie überschreiten.

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

- 2 Gebäude, deren Giebel- und Trauffassaden in den Kernzonenplänen mit einer Fassadenlinie gekennzeichnet sind, müssen diese Linie und die bisherige Gebäudehöhe sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente des **Altbaues bestehenden Gebäudes** übernehmen.

Sie dürfen die kommunalen und kantonalen Massvorschriften nur im **bisherigen—Ausmass Umfang und im Ausmass des bestehenden Gebäudes** unterschreiten.

Dachvorsprünge, Balkone und dergleichen können, sofern sie sich bezüglich der Gestaltung gut in das **gewachsene** Ortsbild einfügen, die Fassadenlinie überschreiten.

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

Redaktionelle Anpassungen.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

- 3 Alle übrigen Gebäude dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaues um- und wiederaufgebaut werden, sofern sie das bisherige Erscheinungsbild beibehalten und sich gut in das gewachsene Ortsbild einfügen.
- 4 Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes liegt oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

- 3 Alle übrigen Gebäude dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden ~~Altbaues Gebäudes~~ um- und wiederaufgebaut werden, sofern sie das ~~wesentliche~~ Erscheinungsbild beibehalten und sich gut in das ~~ge-~~~~wachsene~~ Ortsbild einfügen.
- 4 Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes, ~~des Ge-~~~~wässerraumes~~ liegt oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

Art. 5.1 Unterschutzstellungen

Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

Redaktionelle Anpassungen.

Ergänzung im Sinne des übergeordneten Rechts (Gewährleistung Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken) gemäss Hinweis aus der Vorprüfung.

Damit soll klargestellt werden, dass allfällige Anforderungen aus Unterschutzstellungen den ordentlichen Bauvorschriften vorgehen können.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Art. 6 Grundmasse für Neubauten

<u>Zone</u>	<u>K2</u>
Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2
Grenzabstand:	
- allseitiger Grenzabstand	min. 5.00 m
Gebäudehöhe	max. 7.50 m
Gebäuelänge	max. 24.00 m

Art. 7 Abstände

Die kantonalen Abstandsvorschriften für Bauten mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung.

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Art. 6 Grundmasse für Neubauten

<u>Zone</u>	<u>K2</u>
Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2
Grenzabstand:	
- allseitiger Grenzabstand	min. 5.00 m
Gebäudehöhe	max. 7.50 m
Firsthöhe	max. 6.00 m
Gebäuelänge	max. 24.00 m
Gesamtlänge	max. 40.00 m

Art. 7 Abstände

Die kantonalen Abstandsvorschriften für Bauten mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung.

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

Aufgrund der Rückmeldungen aus der informellen Vernehmlassung wird auf eine Reduktion der Anzahl anrechenbarer Dachgeschosse und des Grenzabstandes verzichtet. Die maximale Firsthöhe wird auf 6.0 m festgelegt.

Redaktionelle Anpassung: Die Gesamtlänge wird neu in der Tabelle „Grundmasse“ und nicht mehr unter Art. 9 geregelt.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Art. 8 Stellung der Bauten

- 1 Bauten haben sich in ihrer Gestaltung und Stellung gut in die gewachsene Siedlungsstruktur einzuordnen.
- 2 Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert, die Vorschriften der Lärmschutzverordnung eingehalten und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

Art. 9 Geschlossene Überbauung

- 1 Die geschlossene Überbauung ist bis zu einer Gesamtlänge von 40.00 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.
- 2 Die Gebäudeunterteilung muss sichtbar bleiben.

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Art. 8 Stellung der Bauten

- 1 Bauten haben sich in ihrer Gestaltung und Stellung gut in die **gewachsene vorhandene** Siedlungsstruktur einzuordnen.
- 2 Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet **oder kann verlangt bzw. festgelegt werden**, wenn **damit eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird**, die Vorschriften der Lärmschutzverordnung eingehalten und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

Art. 9 Geschlossene Überbauung

- 1 Die geschlossene Überbauung ist **bis zu einer Gesamtlänge von 40.00 m** gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.
- 2 Die Gebäudeunterteilung muss sichtbar bleiben.

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

Sachgerechte Formulierung.

Zusatz, welcher die Pflicht oder die Möglichkeit zum Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze regelt.

Redaktionelle Anpassung: Die Gesamtlänge wird neu in der Tabelle „Grundmasse“ (Art. 6) geregelt.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

Art. 10 Dächer/Dachgestaltung

- 1 Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Die Dachneigung hat minimal 36° und maximal 50° alter Teilung zu betragen. Bei besonderen Gebäuden im Sinne des PBG sind auch Pultdächer zulässig.
- 2 Soweit der Kernzonenplan Hauptfirstrichtungen erhält, sind sie einzuhalten.
- 3 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Schleggauben oder Giebellukarnen gestattet, wenn sie in Form, Grösse, Anordnung und Material gut dem Dach und dem Gebäude angepasst sind.
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf zusammen höchstens ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge betragen.

Art. 10 Dächer/Dachgestaltung

- 1 Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Die Dachneigung hat minimal 36° und maximal 50° alter Teilung zu betragen. Bei besonderen Gebäuden im Sinne des PBG sind auch Pultdächer zulässig.
- 2 Soweit der Kernzonenplan Hauptfirstrichtungen **bezeichnet**, sind **diese** einzuhalten.
- 3 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Schleggauben oder Giebellukarnen gestattet, ~~wenn sie in Form, Grösse, Anordnung und Material gut dem Dach und dem Gebäude angepasst sind.~~
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf **zusammen pro zusammenhängende Dachfläche** höchstens ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge betragen.

Redaktionelle Anpassung.

Zu weitgehende Regelung; führt nicht von vornherein zu einem bessern Erscheinungsbild. Die Bestimmung, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht werden muss und diese Anforderung auch für Materialien und Farben zur Anwendung kommt, erlaubt trotzdem die Durchsetzung der bisher vorhandenen Detailvorschriften.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Die Frontfläche jeder einzelnen Giebellukarne darf max. 2.50 m², die von Schleppgauben max. 2.00 m² betragen.

- 4 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 5 Das Dach ist allseitig im ortskernüblichen Masse vorspringend auszugestalten. Die Dachabschlüsse sind in traditioneller Weise auszubilden.
- 6 Es sind einzelne Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal 0.30 m² zulässig.
- 7 Als Bedachungsmaterial sind rotbraune oder braune Ziegel zu verwenden. Für Ökonomiegebäude und besondere Gebäude im Sinne des PBG sind, soweit technisch erforderlich, auch andere ähnlich wirkende Materialien zugelassen.

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Die Frontfläche jeder einzelnen Giebellukarne darf max. 2.50 m², die von Schleppgauben max. 2.00 m² betragen.

- 4 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 5 Das Dach ist allseitig im ortskernüblichen Masse vorspringend auszugestalten. Die Dachabschlüsse sind in traditioneller Weise auszubilden.
- 6 Es sind einzelne Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal ~~0.30~~ 0.50 m² zulässig.
- ~~7 Als Bedachungsmaterial sind rotbraune oder braune Ziegel zu verwenden. Für Ökonomiegebäude und besondere Gebäude im Sinne des PBG sind, soweit technisch erforderlich, auch andere ähnlich wirkende Materialien zugelassen.~~

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

Das gültige Mass für Dachflächenfenster ist sehr klein und soll deshalb erhöht werden.

Die Bestimmung führt nicht zu einem besseren Gesamtbild. Die Dachgestaltung ist aus architektonischer Betrachtung auf das jeweilige Gebäude abzustimmen (s. dazu auch Art. 10 Abs. 3 bzw. der dazugehörige Hinweis).

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Art. 11 Fassadengestaltung

- 1 Die Fassaden sind in Holz, Verputz oder als Riegelwerk auszuführen. Für einzelne Gebäudeteile ist auch Sichtmauerwerk zugelassen. Verputze mit ortsfremden Strukturen und grellen, auffallenden Farben sind unzulässig.
- 2 Die Fenster haben bei Wohnbauten hochrechteckige Form aufzuweisen. Bei Ökonomie- und Gewerbebauten sind auch andere Formen zugelassen. Zweiflüglige Fenster mit Fenstergewänden sowie Sprosseneinteilung und Fensterläden werden verlangt, sofern dies aus Gründen des Ortsbildschutzes angebracht erscheint.
- 3 Balkone und Lauben dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Art. 11 Fassadengestaltung

- 1 ~~Die Fassaden sind in Holz, Verputz oder als Riegelwerk auszuführen. Für einzelne Gebäudeteile ist auch Sichtmauerwerk zugelassen.~~ Verputze mit ortsfremden Strukturen ~~und grellen, auffallenden Farben~~ sind unzulässig.
- 2 ~~Die Fenster haben bei Wohnbauten hochrechteckige Form aufzuweisen. Bei Ökonomie- und Gewerbebauten sind auch andere Formen zugelassen. Zweiflüglige Fenster mit Fenstergewänden sowie Sprosseneinteilung und Fensterläden werden verlangt, sofern dies aus Gründen des Ortsbildschutzes angebracht erscheint.~~
- 3 Balkone und Lauben dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

Diese Bestimmungen betreffend Ausgestaltung und Materialwahl der Fassaden werden als nicht mehr zweckmässig erachtet. Diese führen nicht zu einer besseren Gestaltung, sondern vermögen bestenfalls schlechte Lösungen zu mildern.

Die Form der Fenster ist aus architektonischer Betrachtung auf das jeweilige Gebäude abzustimmen. Die vorliegende Regelung führt nicht von vornherein zu einem guten Gesamtbild.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Art. 12 Umgebungsgestaltung

- 1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.
- 2 Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, wie das der herkömmlichen Weise entspricht.
- 3 Für Fahrzeuge sind nach Möglichkeit Garagen oder Unterstände zu erstellen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie als Besucherparkplätze dienen. Garagen, Unterstände und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen.
- 4 Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet.

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Art. 12 Umgebungsgestaltung

- 1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten **möglichst** weitgehend zu übernehmen.
- 2 Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. ~~Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, wie das der herkömmlichen Weise entspricht.~~
- 3 Für Fahrzeuge sind nach Möglichkeit Garagen oder Unterstände zu erstellen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie als Besucherparkplätze dienen. Garagen, Unterstände und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen.
- 4 Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet.

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

Kaum durchsetzbare Vorschrift; was letztlich als "herkömmlich" eingestuft wird, ist kaum kontrollier- bzw. prüfbar.

Selbst leuchtende Reklamen sind nicht gestattet, da diese nicht als „unaufdringlich“ gelten.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Art. 13 Bewilligungspflicht bei Abbrü-
chen

- 1 Der Abbruch von Gebäuden und Ge-
bäudeteilen sowie baulichen Bestand-
teilen der Umgebungsgestaltung ist
bewilligungspflichtig.
- 2 Eine Abbruchbewilligung wird erteilt,
wenn die Erstellung des Ersatzbaues
gesichert ist, oder wenn sich der Ab-
bruch nicht ungünstig auf das Ortsbild
auswirkt.

Art. 14 Renovation

Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei
Renovationen einzuhalten.

Art. 15 Baumschutz

Die in den Kernzonenplänen eingetrage-
nen Einzelbäume und Baumgruppen sind
zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Das Fällen ist bewilligungspflichtig.

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Art. 13 Bewilligungspflicht bei Abbrü-
chen

- 1 Der Abbruch von Gebäuden und Ge-
bäudeteilen sowie baulichen Bestand-
teilen der Umgebungsgestaltung ist
bewilligungspflichtig.
- 2 Eine Abbruchbewilligung wird erteilt,
wenn die Erstellung des Ersatzbaues
gesichert ist, oder wenn ~~sich der Ab-
bruch nicht ungünstig auf das Ortsbild
auswirkt~~ die Baulücke das Ortsbild
nicht beeinträchtigt.

Art. 14 Renovation

Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei
Renovationen einzuhalten.

Art. 15 Baumschutz

Die in den Kernzonenplänen eingetrage-
nen Einzelbäume und Baumgruppen sind
zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Das Fällen ist bewilligungspflichtig.

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

*Präzisere Formulierung; es geht letztlich
um die sich daraus ergebende Baulücke
und nicht um den Abbruch.*

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Art. 16 Nutzweise

In der Kernzone sind mässig störende Betriebe zulässig.

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Art. 16 Nutzweise

~~In der Kernzone sind mässig störende Betriebe zulässig.~~

Neben Wohnungen sind Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Hotels und andere höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

A2 Kernzone Betzental KB

Art. 16.1 Vorschriften

Es gilt ausschliesslich der rechtskräftige private Gestaltungsplan Betzental vom 14. Dezember 2001.

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

Mit der vorliegenden Formulierung wären nur mässig störende Betriebe gestattet. Die gültige Bestimmung macht keine Aussage über alle anderen zulässigen Nutzweisen und ist deshalb zu präzisieren.

Von der Baudirektion am 22. Februar 2002 mit Verfügung Nr. 199 genehmigt.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

A3 Quartiererhaltungszonen

Art. 16.2 Zweck

- 1 Die Quartiererhaltungszone Q2 be-
zweckt den Erhalt der Eigenart der
wertvollen Siedlungsstruktur „Wyler
am Teich“ sowie deren sachgerechte
und zeitgemässe Erneuerung.
- 2 Die Quartiererhaltungszone Q4 be-
zweckt den Erhalt der charakteristi-
schen Siedlungsstrukturen sowie die
sachgerechte Erneuerung und Erwei-
terung der Überbauungen im Gebiet
„Im Feld / Kellersacker / Eichenweg“.

*Neu geschaffene Quartiererhaltungszo-
nen aufgrund der Strategie „Erhalten der
Siedlungsstruktur“ gemäss der Räumli-
chen Entwicklungsstrategie für den Sied-
lungsraum RES vom 23. Oktober 2013.*

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

Art. 16.3 Ersatz-, Um- und Ausbauten

- 1 Es sind nur Ersatzbauten, Umbauten und Ausbauten an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes gestattet. Das Ausmass wird durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie durch die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen und / oder Gesamthöhen bestimmt. Vorbehalten bleiben Erweiterungen gemäss Art. 16.4.
- 2 Die Bestimmungen über Ersatzbauten, Umbauten und Ausbauten sind auch für bestehende Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG anwendbar.

Neue Vorschrift über die baulichen Möglichkeiten in der Quartiererhaltungszone, wenn nicht nach Sonderbauvorschriften gebaut wird.

Art. 16.4 Erweiterungen

Ersatz-, Um- und Ausbauten dürfen das Ausmass der bestehenden oberirdischen Baumasse zugunsten der Wohnqualität und energetischer Verbesserungen überschreiten. Dabei sind Volumenerweiterungen bis zu maximal 15% der bestehenden oberirdischen Baumasse zulässig. Es gilt das Festsetzungsdatum des erstmaligen Erlasses der Quartiererhaltungszone.

Der Zuschlag soll lediglich ein Anreiz für bauliche und technische Verbesserungen und nicht für grundlegende Nutzungserweiterungen darstellen. Ein Erweiterungsmass von 15% erscheint angesichts der aktuellen u. a. auch bautechnischen Bedürfnisse als angemessen.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

Art. 16.5 Gestaltung, Einordnung

Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung und eine gute Gesamtwirkung einschliesslich der Umgebung gewährleisten.

Es wird eine gute Gesamtwirkung bei allfälligen baulichen Veränderungen verlangt.

Zu beachten sind dabei insbesondere die bauliche Struktur und der architektonische Ausdruck (Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen, Dachgestaltung, Fassadengliederung usw.) bestehender und neuer Gebäude sowie die Gestaltung der Aussenräume.

Art. 16.6 Nutzweise

Die Quartiererhaltungszonen sind für das Wohnen bestimmt. Es sind nur Gewerbebetriebe mit nicht störenden Auswirkungen zulässig.

Entspricht den Bestimmungen für Wohnzonen und insbesondere auch der bisher an dieser Lage vorhandenen W4.

Art. 16.7 Abbrüche

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

Aufgrund der Sonderbauvorschriften sind auch Neubauten möglich.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

Art. 16.8 Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone Q4

- 1 Die Quartiererhaltungszone Q4 kann alternativ zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss Artikel 16.8 Abs. 1 bis 6 überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Quartiererhaltungszone Q4 sowie alle weiteren in Zusammenhang mit dieser Zone stehenden materiellen Bauvorschriften.
- 2 Die Sonderbauvorschriften ermöglichen eine Verdichtung nach innen verbunden mit dem Erhalt der vorhandenen Wohn- sowie der städtebaulichen Qualität im Zusammenhang mit der gesamten Quartiererhaltungszone Q4.

Teilbereiche der Quartiererhaltungszone Q4 können alternativ zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nach Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff. PBG überbaut werden.

Der bauliche Spielraum wird erweitert. Volumenerweiterungen werden zugelassen, sofern die hohen qualitativen Anforderungen bezüglich Einordnung, Gestaltung und Wohnhygiene erfüllt werden.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

- 3 Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- a) Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.
 - b) Das Bebauungskonzept ist in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG festzuhalten.
 - c) Der Gestaltungsplan im Sinne von lit. b darf den Rahmen von Bau- und Zonenordnung und Sonderbauvorschriften nicht überschreiten.
- 4 Wo eine zweckmässige und ortsbaulich gute Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese können zeitlich getrennt festgelegt werden.

Es müssen die gleich hohen qualitativen Anforderungen wie bei Arealüberbauungen erfüllt werden (s. auch § 71 PBG).

Derartige Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch die Baudirektion.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

5 Grundmasse für die Sonderbauvorschriften und der dazugehörigen Gestaltungspläne in der Quartierhaltungszone Q4

Gebäude- und Gesamthöhe
max. m 16.50

Gebäude- und Gesamtlänge
max. m unbeschränkt

Baumassenziffer
max. m³/m² 3.7

Grundabstand allseitig
min. m 6.00

Allseitiger Grenzabstand für
besondere Gebäude min. m 3.50

6 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.

Die Baumassenziffer entspricht derjenigen in der bisherigen W4 unter Einschluss des Zuschlages für Arealüberbauungen.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

A4 Zentrumszone Z4

Art. 16.9 Zweck

Die Zentrumszone Z4 dient der Schaffung eines Zentrums für Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für das Embrachertal.

Das Gebiet soll als wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und kultureller Schwerpunkt in der Gemeinde wahrgenommen werden können.

Art. 16.10 Grundmasse

1	Zone	Z4
	Gebäude- und Gesamthöhe max. m	16.50
	Gebäuelänge max. m	50.00
	Baumassenziffer max. m ³ /m ²	4.5
	Freiflächenziffer min. %	15%
	Grosser Grundabstand min. m	10.00
	Kleiner Grundabstand min. m	5.00
	Allseitiger Grenzabstand für besondere Gebäude min. m	3.50

Die Baumassenziffer ermöglicht eine örtlich angemessene hohe bauliche Dichte im Hinblick auf die Entwicklung eines gemischten Zentrumsgebietes. Die qualitative Sicherung erfolgt über die auf der Ostseite der Stationsstrasse und das Bahnhofareal festgelegte Gestaltungsplanpflicht.

2 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

Art. 16.11 Geschlossene Überbauung

- 1 Die geschlossene Überbauung ist in der Zentrumszone Z4 zulässig.
- 2 Vorbehalten bleibt die Zugänglichkeit für die öffentlichen Dienste zu den rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen. Die hierfür erforderlichen Durchgänge sind sicherzustellen.

Ermöglicht eine Form der Überbauung, welche der dichten Siedlungsstruktur eines Zentrumsgebiets angemessen ist.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

Art. 16.12 Nutzweise

- 1 Zulässig sind insbesondere Wohnungen, Hotels, Kongress- und Versammlungszentren, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Schulen und Ausbildungsstätten, Gewerbebetriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen sowie öffentliche Einrichtungen.
- 2 Der Wohnanteil darf maximal $\frac{2}{3}$ der zu Wohn- und Arbeitszwecken anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Gebäudes betragen.
- 3 Nicht gestattet sind Einkaufszentren im Sinne von § 5 Abs. 1 und 2 BBV II sowie andere verkehrsintensive Einrichtungen.

Bestimmungen über die zulässigen Nutzweise sowie den maximalen Wohnanteil resp. Gewerbeanteil.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

B Wohnzonen

Art. 17 Grundmasse

Zone	W1A	W1B	W2A	W2B	WG2 ¹	W3	WG3	W4
Vollgeschosszahl max.	1	1	2	2	2	3	3	4
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1	2	2	2	2	1
Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	-	-	-	-	-	-
Baumassenziffer Hauptgebäude max. (m ³ /m ²)	1.15	1.3	1.6	2.0	2.0	2.7	2.7	3.2
Zusätzliche Baumassenziffer ² max. (m ³ /m ²)	0.15	0.15	0.20	0.20	0.20	0.25	0.25	0.30
Freiflächenziffer min.	60%	55%	50%	50%	50%	40%	40%	40%
Gebäudehöhe max. in m	6.0	6.5	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5	13.5

B Wohnzonen

Art. 17 Grundmasse

1 Zone	W1A	W1B	W2A1	W2A2	W2B	WG2 ¹	W3	WG3	W4
Vollgeschosszahl max.	4	4	2	2	2	2	3	3	4
Anrechenbare Dachgeschosse max.	4	4	4	4	2	2	2	2	4
Anrechenbare Untergeschosse max.	4	4	-	-	-	-	-	-	-
Baumassenziffer Hauptgebäude max. (m ³ /m ²)	1.15	1.3	1.4	1.7	2.1	2.2	2.8	2.9	3.5
Zusätzliche Baumassenziffer ² max. (m ³ /m ²)	0.15	0.15	0.20	0.20	0.20	0.20	0.25	0.25	0.30
Freiflächenziffer min.	60%	55%	50%	50%	50%	50%	40%	40%	40%
Gebäudehöhe max. in m	6.0	6.5	6.5	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5	-
Gebäude- und Gesamthöhe max. in m	-	-	-	-	-	-	-	-	13.5
Firsthöhe max. in m	-	-	5.0	-	-	-	-	-	-

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

Zone	W1A	W1B	W2A	W2B	WG2 ¹	W3	WG3	W4
Grenzabstand:								
- grosser Grundabstand min. in m	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	14.0	14.0	14.0
- kleiner Grundabstand min. in m	4.0	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	6.0
Allseitiger Grenzabstand für bes. Gebäude min. in m	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5
Gebäuelänge max. in m	20.0	20.0	24.0	24.0	24.0	40.0	40.0	40.0

¹⁾ Bei Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen ist innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gebietes die Einhaltung des Planungswertes mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen.

²⁾ Die zusätzliche Baumassenziffer ist für Wintergärten, verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, vorgesehen (§ 13 lit. c ABV).

Zone	W1A	W1B	W2A1	W2A2	W2B	WG2 ¹	W3	WG3	W4
Grenzabstand:									
- grosser Grundabstand min. in m	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	14.0	14.0	14.0
- kleiner Grundabstand min. in m	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	6.0
Allseitiger Grenzabstand für bes. Gebäude min. in m	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5
Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. in m	20.0	20.0	20.0	24.0	24.0	24.0	40.0	40.0	40.0

¹⁾ Bei Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen ist innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gebietes die Einhaltung des Planungswertes mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen.

²⁾ Die zusätzliche Baumassenziffer ist für Wintergärten, verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, vorgesehen (§ 13 lit. c ABV).

2 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Art. 18 Anrechenbares Untergeschoss

- 1 In den Zonen W1A und W1B darf vom Untergeschoss maximal 50% von dessen gesamter Fassadenlänge sichtbar sein.
- 2 Abtragungen und Aufschüttungen um mehr als 2.00 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind in den Zonen W1A und W1B nicht gestattet. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

Art. 19 Abstände

- 1 Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete, längere Gebäudeseite. Im Zweifelsfall bestimmt der Bauausschuss die massgebende Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Art. 18 Anrechenbares Untergeschoss

- 1 In der Wohnzone W2A1 darf ein Untergeschoss jeweils maximal auf 50% von der gesamter betreffenden Fassadenlänge sichtbar sein.
- 2 In der Wohnzone W2A1 sind Abtragungen und Aufschüttungen um mehr als 2.00 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind in den Zonen W1A und W1B nicht gestattet. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

Art. 19 Abstände

- ~~1 Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete, längere Gebäudeseite. Im Zweifelsfall bestimmt der Bauausschuss die massgebende Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.~~

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

Bei der Wohnzone W2A1 handelt es sich ausschliesslich um das am Hang liegende Wohngebiet „Chüng / Sonnenberg“.

Die Bestimmungen unter Art. 19 „Abstände“ finden sich neu unter IV „Ergänzende Vorschriften“ (Art. 33.1). Dies ist daher nötig, weil auch andere Zonen grosse und kleine Grundabstände beinhalten.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

- 2 Der kleine Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge um das Mass der Mehrlänge zu erhöhen.
Für die Gebäudeseite, welche gegenüber dem grossen Grundabstand (Abs. 1) liegt, ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten.
- 3 Der grosse Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 20.00 m Länge um ein Fünftel der Mehrlänge zu erhöhen.

Art. 20 Bauweise

In den Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

- ~~2 Der kleine Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge um das Mass der Mehrlänge zu erhöhen.
Für die Gebäudeseite, welche gegenüber dem grossen Grundabstand (Abs. 1) liegt, ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten.~~
- ~~3 Der grosse Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 20.00 m Länge um ein Fünftel der Mehrlänge zu erhöhen.~~

Art. 20 Bauweise

In den Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäude- bzw. Gesamtlänge gestattet.

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

Redaktionelle Anpassung.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Art. 21 Gewerbeerlaubnis / Gewerbe-
beerleichterung

- 1 In den Zonen W1A, W2B, W2A, W2B, W3 und W4 sind nicht störende Betriebe zulässig.
- 2 In den im Zonenplan mit einer schwarzen, vertikalen Schraffur gekennzeichneten Bereichen der Wohnzonen und in den Zonen WG2 und WG3 sind mässig störende Betriebe zulässig.
- 3 In den Zonen WG2 und WG3 gilt für Gebäude mit einem Gewerbeanteil von mindestens einem Drittel aller Geschossflächen nachstehende Gewerbeerleichterung:

	WG2	WG3
- Baumassenziffer max.	2.2	3.2
- Freiflächenziffer max.	30%	25%

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Art. 21 Gewerbeerlaubnis / Gewerbe-
beerleichterung

- 1 In den Wohnzonen ~~W1A, W2B,~~ W2A1, W2A2, W2B, W3 und W4 sind ~~nicht störende neben dem Wohnen nur~~ Betriebe mit nicht störenden Auswirkungen gestattet zulässig.
- 2 In den im Zonenplan mit einer schwarzen, vertikalen Schraffur gekennzeichneten Bereichen der Wohnzonen und in den Zonen WG2 und WG3 sind ~~mässig störende~~ Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen gestattet zulässig.
- 3 In den Zonen WG2 und WG3 gilt für Gebäude mit einem Gewerbeanteil von mindestens einem Drittel aller Geschossflächen nachstehende Gewerbeerleichterung:

	WG2	WG3
- Baumassenziffer max.	2.4	3.4
- Freiflächenziffer max.	30%	25%

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

Redaktionelle Anpassungen.

Erhöhung der Baumassenziffer abgestimmt auf diejenigen der Grundmasse gemäss Art. 17 Entwurf BZO.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

C Gewerbe- und Industriezonen

Art. 22 Grundmasse

Zone	G	IA	IB
Vollgeschosszahl max.	3	4	6
Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)	4.5	5.0	7.0
Freiflächenziffer min.	15%	15%	10%
Gebäudehöhe max.	10.00 m	13.50 m	21.50 m
Allseitiger Grundabstand min.	5.00 m	3.50 m	3.50 m
Gebäudeabstand bei Bauten auf dem gleichen Grundstück min.	7.00 m		
Gebäuelänge max.	92.00 m		

Art. 22 Grundmasse

1 Zone	G	IA	IB
Vollgeschosszahl max.	3	4	6
Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)	4.5	5.0	7.0
Freiflächenziffer min.	15%	15%	10%
Gebäudehöhe max. m	10.00 m	13.50 m	21.50 m
Gebäude- und Gesamthöhe max. m		16.50 m	21.50 m
Allseitiger Grundabstand min. m	5.00 m	3.50 m	3.50 m
Gebäudeabstand bei Bauten auf dem gleichen Grundstück min. m	7.00 m		
Gebäuelänge max. m	92.00 m		

2 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Art. 23 Grenzabstand zu anderen
Zonen

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

Art. 24 Bauweise

In der Zone G ist die geschlossene Bauweise bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

In den Zonen IA und IB ist die geschlossene Bauweise unbeschränkt zulässig.

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Art. 23 Grenzabstand zu anderen
Zonen

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

Art. 24 Bauweise

In der Zone G ist die geschlossene ~~Bauweise~~ **Überbauung** bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

In den Zonen IA und IB ist die geschlossene ~~Bauweise~~ **Überbauung** unbeschränkt zulässig.

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

Anpassung der Begrifflichkeit an die Formulierung im Planungs- und Baugesetz (§ 286 Abs. 2 PBG).

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Art. 25 Nutzweise

- 1 In den Gewerbe- und Industriezonen sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
- 2 In der Zone G sind mässig störende Betriebe zulässig. In den Zonen IA und IB sind auch stark störende Betriebe zugelassen, ausgenommen davon sind die der Empfindlichkeitsstufe III zugeordneten Parzellen oder -teile.

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Art. 25 Nutzweise

- 1 In den Gewerbe- und Industriezonen sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
- 2 **In der Gewerbezone G sind Logistikbetriebe nicht gestattet.**
- 3 In der Zone G sind **höchstens** mässig störende Betriebe zulässig. In den Zonen IA und IB sind auch stark störende Betriebe zugelassen, ausgenommen davon sind die der Empfindlichkeitsstufe III zugeordneten Parzellen oder **Parzellenteile**.
- 4 **In der Gewerbezone G gelten Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen, als stark störend.**

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

In der Gewerbezone an der Tannenstrasse sollen Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen sowie Logistikbetriebe ausgeschlossen werden (vgl. § 56 PBG).

Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, werden stark störenden Betrieben gleichgestellt und sind deshalb in der Gewerbezone G nicht gestattet (vgl. § 57 PBG).

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

D Zone für öffentliche Bauten

D Zone für öffentliche Bauten

Art. 26 Grundmasse

Art. 26 Grundmasse

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

E Erholungszonen

Art. 27 Grundmasse

EA	EB
In der Zone EA gilt eine Gestaltungsplanpflicht	Es gilt die durch den Gemeinderat erlassene Püntenverordnung

Art. 28 Nutzweise

EA	EB
In der Erholungszone EA sind Bauten und Anlagen, die dem Sport dienen, zulässig.	In der Erholungszone EB sind Gebäude, die dem Betrieb der Familiengärten dienen, zulässig.

E Erholungszonen

Art. 27 Erholungszone EA

- ~~In der Zone EA~~ Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht.
- ~~In der Erholungszone EA~~ Es sind Bauten und Anlagen, die dem Sport sowie dem Betrieb einer Hundeschule dienen, zulässig.

Art. 28 Erholungszone EB

- Es gilt ~~die durch den~~ das vom Gemeinderat erlassene ~~Püntenverordnung~~ Baureglement für die Gartenanlagen „In der Halde“ / „Im Riet“.
- ~~In der Erholungszone EB~~ Es sind Gebäude zulässig, die dem Betrieb der Familiengärten dienen.

Redaktionelle Anpassungen.

Zusätzlich zu Bauten und Anlagen, die dem Sport dienen, soll auch die Anordnung einer Hundeschule erlaubt werden. Damit besteht ein Ersatz-Standort für eine Hundeschule für den Fall, wenn der bestehende Standort in der Au aufgehoben werden müsste (Altlasten, Auenschutz). Ergänzung in Abstimmung mit der Bemerkung in der Vorprüfung.

Redaktionelle Anpassungen sowie Änderung der Bezeichnung.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

Art. 28.1 Erholungszone EC

- 1 Es sind Bauten und Anlagen, die dem Spiel- und Freizeitbetrieb dienen, zulässig.
- 2 Es sind einzelne Bauten und Anlagen gestattet mit maximal den gemäss § 18 BBV II festgelegten Abmessungen.

Neue Erholungszone im Gebiet der Spiel- und Freizeitanlage an der Winklerstrasse.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

III. Weitere Festlegungen

Art. 29 Arealüberbauung

- 1 Arealüberbauungen sind in den Zonen W2B, WG2, W3, WG3 und W4 zulässig, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.
- 2 In den Zonen W3, WG3 und W4 beträgt die Mindestarealfläche 8'000 m², in den Zonen W2B und WG2 4'000 m².
- 3 Für die Arealüberbauung ist ein privater Gestaltungsplan erforderlich.
- 4 Der Baumassenzifferzuschlag beträgt 15% gegenüber der zonengemässen Ziffer.

III. Weitere Festlegungen

Art. 29 Arealüberbauung

- 1 Arealüberbauungen sind in den Zonen W2B, WG2, W3, WG3, W4 und **Z4** zulässig, ~~sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.~~
- 2 In den Zonen W3, WG3, W4 und **Z4** beträgt die Mindestarealfläche 8'000 m², in den Zonen W2B und WG2 4'000 m².
- ~~3 Für die Arealüberbauung ist ein privater Gestaltungsplan erforderlich.~~
- 4 Der Baumassenzifferzuschlag beträgt 15% gegenüber der zonengemässen Ziffer.

Die zwingende Verknüpfung zwischen einer Arealüberbauung und der Pflicht, einen Gestaltungsplan aufzustellen, ist sachlich nicht gerechtfertigt.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

- 5 Für die Abstände innerhalb der Arealüberbauung gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht. Die zonengemässe Geschosszahl darf um ein Geschoss erhöht werden mit Ausnahme der im Zonenplan speziell gekennzeichneten Bereiche der Wohnzone W2B. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.
- 6 Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelüberbauung.

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

- 5 Für die Abstände innerhalb der Arealüberbauung gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht. Die ~~zonengemässe Geschosszahl~~ Gebäude- bzw. Gesamthöhe darf um ~~ein Geschoss~~ drei Meter erhöht werden mit Ausnahme der im Zonenplan speziell gekennzeichneten Bereiche der Wohnzone W2B. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.
- 6 Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelüberbauung.

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

Redaktionelle Anpassung (Geschosszahl wird bei den Grundmassen nicht mehr angegeben).

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

Art. 29.1 Gestaltungsplanpflicht

- 1 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss den §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden. Wo eine zweckmässige Unterteilung des Gebiets möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese können zeitlich getrennt festgesetzt werden.
- 2 Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Die einzelnen Gestaltungspläne sind auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten.

Innerhalb der neu im Zonenplan bezeichneten Gebiete besteht die Pflicht zur Ausarbeitung von Gestaltungsplänen.

Im Änderungsentwurf werden die zu erreichenden qualitativen Anforderungen festgelegt und die gebietsspezifischen Ziele näher umschrieben. Grundsätzlich sollen für Gestaltungspläne die gleich hohen qualitativen Anforderungen wie für Arealüberbauungen gelten (s. auch § 71 PBG).

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

3 Gebiet Zentrum

Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Zentrums im Gebiet des Bahnhofs mit den folgenden Zielen:

- städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauungen,
- dichte Bauweise,
- eine dem Nachhaltigkeitsprinzip folgende Gebietsentwicklung,
- ausgewogene Nutzungsdurchmischung mit einem angemessenen Wohnanteil,
- publikumsbezogene Nutzungen an Passantenlagen,
- öffentliche Freiräume wie Plätze und Pärke mit besonders guter Gestaltung und zweckmässiger Ausstattung,
- Förderung des nicht motorisierten Verkehrs durch ein attraktives Fuss- und Radwegnetz sowie durch die Nutzung des Angebotes durch den öffentlichen Verkehr,

Betrifft das Bahnhofsareal sowie die Teile des Gebietes Embraport (Brache).

Bestimmungen zu den einzelnen neu bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht (angelehnt an die Strategien in der RES und abgestimmt auf die zukünftig vorgesehene Nutzweise und Funktion). Es handelt sich dabei um Mindestziele, die in einem Gestaltungsplan aufgenommen oder umgesetzt werden müssen. Darin enthalten sind Anforderungen an das Quartierbild, die Nutzweise, den Lärmschutz und dergleichen.

Mit dem Zentrum ist in diesem Zusammenhang ein Gebiet mit Zentrumsfunktion (Dienstleistungen, Kultur, etc.) für das Embrachertal gemeint.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

- zweckmässige Erschliessung der Baufelder unter Beachtung einer haushälterischen Bodennutzung,
- Erstellen eines Mobilitätskonzepts mit Angaben über das Modalsplitziel
- Sicherstellen von geeigneten Lärmschutzmassnahmen,
- Aufzeigen der Massnahmen, welche sich aus der Störfallvorsorge ergeben.

4 Gebiet Sportanlage Bilg

5 Kernzone Betzental

Ergänzung der Zielsetzungen für Gestaltungspläne gemäss Hinweis aus der Vorprüfung. Aus der Teilrevision hervorgehende Auswirkungen auf den Verkehr sind vor allem im Gebiet südlich des Bahnhofs zu erwarten (Z4 , W4).

Es handelt sich um die in Ziffer „EA“ festgelegte GP-Pflicht für die Sportanlage Bilg (gemäss rechtskräftiger kommunaler Nutzungsplanung).

Für den Weiler Betzental wird sowohl eine Kernzone (neu: KB) bezeichnet als auch eine auf den privaten Gestaltungsplan sich beziehende Sicherung in der Bau- und Zonenordnung vorgenommen (s. Art. 16.1 Entwurf BZO).

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Art. 30 Aussenantennen

- 1 Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl zu sichern.
- 2 In der Kernzone sind Aussenantennen nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes deutlich überwiegt.

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Art. 30 Aussenantennen

- 1 Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl zu sichern.
- 2 In der Kernzone sind Aussenantennen nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes deutlich überwiegt.

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

IV Ergänzende Vorschriften

Art. 31 Besondere Gebäude

- 1 Für besondere Gebäude im Sinne des PBG gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m. Gegenüber nicht übergeordneten Fuss-, Rad- und Gehwegen (gemäss Anhang der Zugangsnormalien, 700.5) ist ein Mindestabstand von 2.00 m einzuhalten.
- 2 Besondere Gebäude dürfen auf dem gleichen Grundstück insgesamt 40.00 m² Grundfläche aufweisen, über 40.00 m² nur, sofern 5% der Parzellenfläche nicht überschritten werden. Tiefgaragen dürfen über 40.00 m² betragen, sofern sie höchstens 1.00 m aus dem gewachsenen Terrain ragen.
- 3 Besondere Gebäude gemäss PBG und BZO Art. 31 Abs. 2 sind für die Baumassenziffer nicht anrechenbar.

IV Ergänzende Vorschriften

Art. 31 Besondere Gebäude

- 1 Für besondere Gebäude im Sinne des PBG gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m. Gegenüber nicht übergeordneten Fuss-, Rad- und Gehwegen (gemäss Anhang der Zugangsnormalien, 700.5) ist ein Mindestabstand von 2.00 m einzuhalten.
- 2 Besondere Gebäude dürfen auf dem gleichen Grundstück insgesamt 40.00 m² Grundfläche aufweisen, über 40.00 m² nur, sofern 5% der Parzellenfläche nicht überschritten werden. Tiefgaragen dürfen über 40.00 m² betragen, sofern sie höchstens 1.00 m aus dem gewachsenen Terrain ragen.
- 3 Besondere Gebäude gemäss PBG und BZO Art. 31 Abs. 2 sind ~~für die~~ **nicht an die** Baumassenziffer ~~nicht~~ anrechenbar.

Redaktionelle Anpassung.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

- 4 Sie dürfen mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich und rückwärtig an die Grenze gestellt werden.

Art. 32 Dachform

- 1 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Zonenteilen sind reine Flachdächer für Hauptgebäude ausgeschlossen.
- 2 Hauptgebäude, die an die Kernzone Dorf angrenzen, dürfen nur Satteldächer aufweisen.
- 3¹⁾ Die Dachneigung für Hauptgebäude hat minimal 13° alter Teilung zu betragen.
- 1) Teilrevision 1999
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18. Juni 1999
Von der Baudirektion genehmigt am 23. August 1999, Verfügung ARV/1049/1999
Datum der öffentlichen Bekanntmachung: 3. September 1999

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

- 4 ~~Sie dürfen~~ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn ~~dürfen besondere Gebäude~~ seitlich und rückwärtig an die Grenze gestellt werden.

~~Art. 32 Dachform~~

- ~~1 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Zonenteilen sind reine Flachdächer für Hauptgebäude ausgeschlossen.~~
- ~~2 Hauptgebäude, die an die Kernzone Dorf angrenzen, dürfen nur Satteldächer aufweisen.~~
- ~~3¹⁾ Die Dachneigung für Hauptgebäude hat minimal 13° alter Teilung zu betragen.~~
- ~~1) Teilrevision 1999
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18. Juni 1999
Von der Baudirektion genehmigt am 23. August 1999, Verfügung ARV/1049/1999
Datum der öffentlichen Bekanntmachung: 3. September 1999~~

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

Redaktionelle Anpassung.

Der Ausschluss von Flachdächern in nahezu dem gesamten Bauzonengebiet (Ausnahme W4 sowie W2B und WG2 im Bereich des Bahnhofs, Gewerbe- und Industriezone und Zone für öffentliche Bauten) erscheint aus ortsbaulicher Sicht weder angezeigt noch zweckmässig. Die Regelung führt auch nicht zu einem besseren Ortsbild. Dasselbe gilt für die anderen Festlegungen betreffend die Dachform. Auf diese Bestimmungen kann verzichtet werden.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

Art. 32.1 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer, soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, sind extensiv zu begrünen.

Mit der extensiven Begrünung von Flachdächern soll zu einem im Gesamtzusammenhang befriedigenden Erscheinungsbild der Dachlandschaft beigetragen werden.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

Art. 33 Abstellplätze

1 Die Anzahl der erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze wird wie folgt berechnet:

Wohnungsgrösse	
- pro 1- und 1 ½-Zimmerwohnung	1
- pro 2-, 2 ½-, 3- und 3 ½-Zimmerwohnung	1,5
- pro Wohnung mit 4 oder mehr Zimmern	2

Davon ist die Anzahl Personenwagen-Abstellplätze für Besucher und Lieferanten gemäss nachstehender Tabelle auszuscheiden und entsprechend zu bezeichnen:

Anzahl Wohneinheiten	
- 1 bis 2	1
- 3 bis 4	2
- 5 bis 8	4
- 9 bis 12	6
- ab 13	6 + 0.2 pro Wohnung

~~Art. 33 Abstellplätze~~

~~1 Die Anzahl der erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze wird wie folgt berechnet:~~

Wohnungsgrösse	
- pro 1- und 1 ½-Zimmerwohnung	1
- pro 2-, 2 ½-, 3- und 3 ½-Zimmerwohnung	1,5
- pro Wohnung mit 4 oder mehr Zimmern	2

~~Davon ist die Anzahl Personenwagen-Abstellplätze für Besucher und Lieferanten gemäss nachstehender Tabelle auszuscheiden und entsprechend zu bezeichnen:~~

Anzahl Wohneinheiten	
- 1 bis 2	1
- 3 bis 4	2
- 5 bis 8	4
- 9 bis 12	6
- ab 13	6 + 0.2 pro Wohnung

Anstelle der bisherigen Regelungen über die Abstellplätze liegt ein Entwurf für eine separate Abstellplatzverordnung vor. Dieser wurde auf der Grundlage der kantonalen „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ entwickelt. Das Instrument bildet einen eigenständigen Teil der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung. Darin enthalten sind u.a. Vorschriften zu Zahl, Lage und Gestaltung der Pflichtabstellplätze, zu Gemeinschaftsanlagen und Veloabstellplätzen.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

- 2 Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.
- 3 Für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse wird die Anzahl der Autoabstellplätze im Einzelfall durch den Bauausschuss bestimmt. Dabei sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung der Schweizer Strassenfachleute (VSS) massgebend.
- 4 Bei Wohn- und Geschäftsbauten sind ausreichend, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas zu erstellen und dauernd zur Verfügung zu stellen.

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

- ~~2 Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.~~
- ~~3 Für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse wird die Anzahl der Autoabstellplätze im Einzelfall durch den Bauausschuss bestimmt. Dabei sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung der Schweizer Strassenfachleute (VSS) massgebend.~~
- ~~4 Bei Wohn- und Geschäftsbauten sind ausreichend, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas zu erstellen und dauernd zur Verfügung zu stellen.~~

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen

Art. 19 Abstände

- 1 Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete, längere Gebäudeseite. Im Zweifelsfall bestimmt der Bauausschuss die massgebende Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.
- 2 Der kleine Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge um das Mass der Mehrlänge zu erhöhen.

Für die Gebäudeseite, welche gegenüber dem grossen Grundabstand (Abs. 1) liegt, ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten.
- 3 Der grosse Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 20.00 m Länge um ein Fünftel der Mehrlänge zu erhöhen.

**Art. 33.1 Ergänzende Bestimmungen
zu den Abstandsregelungen**

- 1 Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete, längere Gebäudeseite. Im Zweifelsfall bestimmt der Bauausschuss die massgebende Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.
- 2 Der kleine Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge um **das Mass ein Fünftel** der Mehrlänge zu erhöhen.

Für die Gebäudeseite, welche gegenüber dem grossen Grundabstand (Abs. 1) liegt, ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten.
- 3 Der grosse Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 20.00 m Länge um ein Fünftel der Mehrlänge zu erhöhen.

Vormals Art. 19 „Abstände“

Diese Bestimmungen gelten für alle Zonen, welche eine Regelung zum grossen und kleinen Grundabstand haben (Zentrumszone, Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung).

Reduktion des Mehrlängenzuschlags von 1:1 auf 1:5. Dieser wird in der gültigen Fassung als zu hoch angesehen.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

Art. 34 Strassen- und Wegabstand von
unterirdischen Gebäuden

Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 3.50 m gegenüber kommunalen Strassen und Wegen einzuhalten.

Art. 33.2 Grenzbau

Der Grenzbau für Hauptgebäude ist nur gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird und die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt.

Art. 34 Strassen- und Wegabstand von
unterirdischen Gebäuden

Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 3.50 m gegenüber kommunalen Strassen, **Plätzen** und **öffentlichen** Wegen einzuhalten.

Art. 34.1 Gebäudehöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

Regelung der Voraussetzungen für den Grenzbau. Der zustimmungsfreie Grenzbau wird damit ausgeschlossen.

Die Bestimmung soll auch bei öffentlichen Plätzen gelten.

Damit gelangen die in den Tabellen über die Grundmasse aufgeführten Gebäudehöhen zur Anwendung.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Art. 35 Gärten, Spiel- und Ruheflächen

Die Pflanzgärten, Spiel- und Ruheflächen müssen für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen mindestens 15% der Grundstücksfläche betragen. Sie sind an besonderer Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

Art. 35 Gärten, Spiel- und Ruheflächen

Die Pflanzgärten, Spiel- und Ruheflächen müssen für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen mindestens 15% der Grundstücksfläche betragen. Sie sind an besonderer Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 12. Mai 1993

Entwurf Bau- und Zonenordnung
vom 30. Juni 2016

*Anlass der Änderung;
Hinweise, Bemerkungen*

V. Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Art. 36 Ideelle Immissionen

In den Quartiererhaltungszonen und in den Wohnzonen sind sexgewerbliche Salons, Einrichtungen für die Sterbebegleitung, Glücksspielbetriebe oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet.

V. Inkrafttreten

~~Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.~~

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

Ausschluss von Einrichtungen, welche ideelle Immissionen verursachen (können) in den ausschliesslich dem Wohnen dienenden Zonen.

Neue Regelung aufgrund des geänderten Verfahrensablaufs betreffend die Genehmigung und Inkraftsetzung.