

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Embrach

vom 13. Dezember 2021

Inkraftsetzung: 14. Oktober 2022

Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. Dezember 2021

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Geschäftsführer:

Erhard Büchi

Daniel von Büren

Von der Baudirektion Kanton Zürich genehmigt am 22. August 2022

Verfügung Baudirektion

BDV Nr. 0689/22



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Schaffhauserstrasse 55
8180 Bülach
Telefon 044 872 32 00

I.	Zonenordnung	5
Art. 1	Zoneneinteilung.....	5
Art. 2	Anordnung innerhalb der Bauzonen	6
Art. 3	Massgebliche Pläne	6
Art. 4	Empfindlichkeitsstufen	7
II.	Zonenvorschriften	8
A1	Kernzone K2	8
Art. 5	Allgemeine Bestimmungen	8
Art. 6	Ersatzbauten und entsprechende Umbauten	8
Art. 7	Unterschutzstellungen.....	9
Art. 8	Grundmasse für Neubauten.....	9
Art. 9	Abstände	9
Art. 10	Stellung der Bauten	9
Art. 11	Geschlossene Überbauung	9
Art. 12	Dächer / Dachgestaltung	10
Art. 13	Fassadengestaltung	10
Art. 14	Umgebungsgestaltung.....	10
Art. 15	Bewilligungspflicht bei Abbrüchen	10
Art. 16	Renovation	10
Art. 17	Baumschutz.....	11
Art. 18	Nutzweise.....	11
A2	Kernzone Betzental KB.....	11
Art. 19	Vorschriften.....	11
B	Quartiererhaltungszonen.....	11
Art. 20	Zweck	11
Art. 21	Ersatz-, Um- und Ausbauten	11
Art. 22	Erweiterungen.....	11
Art. 23	Gestaltung, Einordnung	11
Art. 24	Nutzweise.....	12
Art. 25	Abbrüche	12
Art. 26	Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone Q4.....	12
C	Zentrumszone Z4	13
Art. 27	Zweck	13
Art. 28	Grundmasse	13
Art. 29	Geschlossene Überbauung	13
Art. 30	Nutzweise.....	13

D	Wohnzonen	14
Art. 31	Grundmasse	14
Art. 32	Freilegung Untergeschoss	14
Art. 33	Bauweise	15
Art. 34	Nutzweise	15
E	Gewerbe- und Industriezonen	15
Art. 35	Grundmasse	15
Art. 36	Grenzabstand zu anderen Zonen	15
Art. 37	Geschlossene Bauweise	15
Art. 38	Nutzweise	16
F	Zone für öffentliche Bauten	16
Art. 39	Grundmasse	16
G	Erholungszonen	16
Art. 40	Erholungszone EA	16
Art. 41	Erholungszone EB	16
Art. 42	Erholungszone EC	16
III.	Weitere Festlegungen	17
Art. 43	Arealüberbauung	17
Art. 44	Gestaltungsplanpflicht	17
IV.	Ergänzende Vorschriften	18
Art. 45	Kleinbauten und Anbauten	18
Art. 46	Begrünung von Flachdächern	18
Art. 47	Ergänzende Bestimmungen zu den Abstandsregelungen	18
Art. 48	Strassen- und Wegabstand von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten ...	18
Art. 49	Fassadenhöhe	18
Art. 50	Spiel- und Ruheflächen	19
Art. 51	Ideelle Immissionen	19
Art. 52	Erhebung einer Mehrwertabgabe	19
Art. 53	Erträge kommunaler Mehrwertausgleich	19
V.	Inkrafttreten	19

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

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
- Zentrumszonen
 - Zentrumszone 4 Z4
- Wohnzonen
 - Wohnzone 2 A1 W2A1
 - Wohnzone 2 A2 W2A2
 - Wohnzone 2 B W2B
 - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2 WG2
 - Wohnzone 3 W3
 - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3 WG3
 - Wohnzone 4 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

Art. 2 Anordnung innerhalb der Bauzonen

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

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

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 im Massstab 1:1000:

- Dorf
- Gstein

⁴ Die Kernzonenpläne gehen dem allgemeinen Zonenplan vor.

⁵ Der Zonenplan, die Kernzonenpläne und die Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung.

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

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 W2A1 / W2A2	II
Wohnzone W2B	II
Wohnzone W3	II
Wohnzone W4	II
Wohnzone gemäss § 52 Abs. 3 PGB <i>mässig störendes Gewerbe zulässig</i>	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	III **
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3	III
Gewerbezone	III
Industriezone IA	IV
Industriezone IB	IV
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.

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

II. Zonenvorschriften

A1 Kernzone K2

Art. 5 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, Farben, Reklamen sowie nach aussen in Erscheinung tretende technische Einrichtungen (Aussenantennen, Klimageräte, etc.).

³ Bei Bauprojekten, welche von einem Fachgutachten als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Vorschriften über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung zugelassen werden. Durch solche Abweichungen darf die zonengemässe Ausnützung nicht erhöht werden. Die Kosten für die Fachgutachten gehen zulasten der Gemeinde. Bei geschützten oder inventarisierten Gebäuden geht die Umsetzung der Schutzanliegen vor.

Art. 6 Ersatzbauten und entsprechende 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 Gebäudes erstellt werden. Sie müssen zudem die wesentlichen gestalterischen Elemente des bestehenden Gebäudes übernehmen. Das Ausmass wird durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie durch die bestehenden Fassadenhöhen (giebel- und traufseitig) bestimmt.

² Gebäude, deren Giebel- und Trauffassaden in den Kernzonenplänen als wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen mit einer Fassadenflucht gekennzeichnet sind, müssen diese Fassadenfluchten und die bisherigen Fassadenhöhen (giebel- oder traufseitig) sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente des bestehenden Gebäudes übernehmen.

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

Vorspringende Gebäudeteile dürfen die Fassadenflucht nicht überschreiten, ausser diese fügen sich besonders gut in das Ortsbild ein.

³ Alle übrigen Gebäude dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes um- und wiederaufgebaut werden, sofern sie das wesentliche Erscheinungsbild beibehalten und sich gut in das Ortsbild einfügen.

⁴ Abweichungen sind im Sinne von Art. 5 zulässig oder können angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes, des Gewässerraumes liegt oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

Art. 7 Unterschutzstellungen

Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Art. 8 Grundmasse für Neubauten

Zone	K2
Vollgeschosse max.	2
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2
Grenzabstand allseitig min. m	5.00
Fassadenhöhe max. m	7.50
Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um m	6.00
Gebäudelänge max. m	24.00
Gesamtlänge max. m	40.00

Art. 9 Abstände

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

Art. 10 Stellung der Bauten

¹ Bauten haben sich in ihrer Gestaltung und Stellung gut in die 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. 11 Geschlossene Überbauung

¹ Die geschlossene Überbauung ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

² Die Gebäudeunterteilung muss sichtbar bleiben.

³ Auf der Hauptwohnseite (sinngemäss Art. 47 Abs. 1 BZO) gilt ein Gebäudeabstand von mind. 7.00 m.

Art. 12 Dächer / Dachgestaltung

¹ Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Die Dachneigung hat minimal 36° und maximal 50° alter Teilung zu betragen. Klein- und Anbauten im Sinne der ABV sind mit Schrägdächern zu versehen.

² Soweit der Kernzonenplan Hauptfirstrichtungen bezeichnet, sind diese einzuhalten.

³ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen gestattet und haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf pro zusammenhängende Dachfläche höchstens einen Viertel der betreffenden Fassadenlänge betragen. Verläuft die Trauffassade entlang einer ortsbildprägenden Strasse, ist grundsätzlich strassenseitig auf Dachaufbauten zu verzichten. Im Gegenzug dürfen Dachaufbauten auf der strassenabgewandten Dachfläche die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge beanspruchen.

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 0.60 m² zulässig.

Art. 13 Fassadengestaltung

¹ Verputze mit ortsfremden Strukturen sind unzulässig.

² Balkone und Lauben dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Art. 14 Umgebungsgestaltung

¹ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen.

² Am heute massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

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.

Art. 15 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen

¹ Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.

² Eine Abbruchbewilligung wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist, oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Art. 16 Renovation

Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen einzuhalten.

Art. 17 Baumschutz

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

Art. 18 Nutzweise

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

A2 Kernzone Betzental KB

Art. 19 Vorschriften

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

B Quartiererhaltungszonen

Art. 20 Zweck

¹ Die Quartiererhaltungszone Q2 bezweckt den Erhalt der Eigenart der wertvollen Siedlungsstruktur «Wyler am Teich» sowie deren sachgerechte und zeitgemässe Erneuerung.

² Die Quartiererhaltungszone Q4 bezweckt den Erhalt der charakteristischen Siedlungsstrukturen sowie die sachgerechte Erneuerung und Erweiterung der Überbauungen im Gebiet «Im Feld / Kellersacker / Eichenweg».

Art. 21 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 Fassadenhöhen und/oder Gesamthöhen bestimmt. Vorbehalten bleiben Erweiterungen gem. Art. 22.

² Die Bestimmungen über Ersatzbauten, Umbauten und Ausbauten sind auch für bestehende Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG anwendbar.

Art. 22 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.

Art. 23 Gestaltung, Einordnung

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

Art. 24 Nutzweise

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

Art. 25 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.

Art. 26 Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone Q4

¹ Die Quartiererhaltungszone Q4 kann alternativ zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss Art. 26 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.

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 der Bau- und Zonenordnung, insbesondere Sonderbauvorschriften und Arealüberbauungsvorschriften, 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.

⁵ Grundmasse für die Sonderbauvorschriften und der dazugehörenden Gestaltungspläne in der Quartiererhaltungszone Q4:

Gesamthöhe max. m	16.50
Gebäude- und Gesamtlänge max. m	unbeschränkt
Baumassenziffer max. m ³ /m ²	3.7
Grundabstand allseitig min. m	6.00

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

C Zentrumszone Z4

Art. 27 Zweck

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

Art. 28 Grundmasse

¹ Zone	Z4
Gesamthöhe max. m	16.50
Gebäudelänge max. m	50.00
Baumassenziffer max. m ³ /m ²	4.5
Grünflächenziffer min. %	15
Grosser Grundabstand min. m	10.00
Kleiner Grundabstand min. m	5.00

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

Art. 29 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.

Art. 30 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.

D Wohnzonen

Art. 31 Grundmasse

¹ Zone	W2A1	W2A2	W2B	WG2	W3	WG3	W4
Baummassenziffer max. m ³ /m ²	1.4	1.7	2.1	2.2	2.8	2.9	3.5
Grünflächenziffer min.	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %
Fassadenhöhe max. m	6.50	7.50	7.50	7.50	10.50	10.50	---
Fassadenhöhe Schrägdach	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebenden Höhe, höchstens aber um 5.00 m in der W2A1 und um 7.00 m in der W2A2, W2B, WG2, W3, WG3.						---
Fassadenhöhe mit Attikageschoss*	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.30 m.						
Gesamthöhe max. m.	---	---	---	---	---	---	13.50
Grosser Grundabstand min. m	10.00	10.00	10.00	10.00	14.00	14.00	14.00
Kleiner Grundabstand min. m	4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	6.00
Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. m	20.00	24.00	24.00	24.00	40.00	40.00	40.00

*) Wird bei Flachdachaufbauten eine offene oder verglaste Absturzsicherung (Geländer) erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern innerhalb von einem Meter ab Fassadenflucht angeordnet, ist ein Zuschlag zur Fassadenhöhe an dieser Stelle von max. 1.00 m möglich.

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

Art. 32 Freilegung Untergeschoss

¹ Die Länge von Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen darf gesamthaft nicht mehr betragen als die Hälfte der Länge der projizierten Fassadenlinie, einschliesslich bis zum Terrain reichende vorspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile.

² Solche Abgrabungen sind nur bis zu 1.50 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

Art. 33 Bauweise

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

Art. 34 Nutzweise

¹ In den Wohnzonen W2A1, W2A2, W2B, W3 und W4 sind neben dem Wohnen nur Betriebe mit nicht störenden Auswirkungen gestattet.

² In den im Zonenplan mit einer schwarzen, vertikalen Schraffur gekennzeichneten Bereichen der Wohnzonen und in den Zonen WG2 und WG3 sind zudem Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen gestattet.

E Gewerbe- und Industriezonen

Art. 35 Grundmasse

¹ Zone	G	IA	IB
Baumassenziffer max. m ³ /m ²	4.5	5.0	7.0
Grünflächenziffer min.	10 %	10 %	10 %
Fassadenhöhe max. m	10.00	---	---
Fassadenhöhe Schrägdach	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebenden Höhe, höchstens aber um 7.00 m.	---	---
Fassadenhöhe mit Attikageschoss	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.30 m	---	---
Gesamthöhe max. m	---	16.50	21.50
Allseitiger Grenzabstand min. m	5.00	3.50	3.50

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

Art. 36 Grenzabstand zu anderen Zonen

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

Art. 37 Geschlossene Bauweise

¹ Die geschlossene Überbauung ist in der Gewerbe- und Industriezone zulässig.

² Vorbehalten bleibt die Zugänglichkeit für die öffentlichen Dienste zu den rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen. Die hierfür erforderlichen Durchgänge sind sicherzustellen.

Art. 38 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.

F Zone für öffentliche Bauten

Art. 39 Grundmasse

¹ Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

² Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der kleine Grund- bzw. Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten. Ein Mehrlängenzuschlag ist nicht zu berücksichtigen.

G Erholungszonen

Art. 40 Erholungszone EA

¹ Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

² Es sind Bauten und Anlagen, die dem Sport sowie dem Betrieb einer Hundeschule dienen zulässig.

Art. 41 Erholungszone EB

¹ Es gilt das vom Gemeinderat erlassene Baureglement für die Gartenanlagen «In der Halde» / «Im Riet».

² Es sind Gebäude zulässig, die dem Betrieb der Familiengärten dienen.

Art. 42 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.

III. Weitere Festlegungen

Art. 43 Arealüberbauung

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2B, WG2, W3, WG3, W4 und Z4 zulässig.

² Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m².

³ Der Baumassenzifferzuschlag beträgt 15 % gegenüber der zonengemässen Ziffer.

⁴ Für die Abstände innerhalb der Arealüberbauung gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht. Die Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe darf um 3.00 m 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.

⁵ Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelüberbauung.

Art. 44 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.

³ Gebiet Zentrum

Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines qualitätsvollen 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
- zweckmässige Erschliessung der Baubereiche 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

IV. Ergänzende Vorschriften

Art. 45 Kleinbauten und Anbauten

¹ Für Kleinbauten und Anbauten im Sinne der ABV gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m.

² Der Grenzabstand von Kleinbauten und Anbauten kann auf 2.00 m reduziert werden, sofern die Fassadenlängen nicht mehr als 6.00 m betragen. Bei Kleinbauten und Anbauten wird die massgebliche Fassadenlänge zusammengerechnet, wenn diese den gegenseitigen Abstand von 4.00 m unterschreiten.

³ Kleinbauten und Anbauten gemäss ABV sind nicht an die Baumassenziffer anrechenbar.

⁴ Nicht bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen gemäss § 1 lit. a BVV unterliegen keinen Abstandsvorschriften.

Art. 46 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer, soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt oder vollflächig mit Photovoltaik- und/oder Solarwärmeanlagen versehen werden, sind zu begrünen.

Art. 47 Ergänzende Bestimmungen zu den Abstandsregelungen

¹ Der grosse Grundabstand gilt grundsätzlich für die am meisten besonnte, in der Regel längere Hauptwohnseite. Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde die massgebende Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

² Der kleine Grundabstand ist bei einer Fassadenlänge von mehr als 12.00 m Länge um ein Fünftel der Mehrlänge zu erhöhen, jedoch höchstens um 5.00 m. 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, jedoch höchstens um 7.00 m.

⁴ Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7.00 m unterschreitet, zusammengerechnet

Art. 48 Strassen- und Wegabstand von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten

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

Art. 49 Fassadenhöhe

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

Art. 50 Spiel- und Ruheflächen

¹ Die Spiel- und Ruheflächen müssen für Gebäude bzw. Überbauungen ab fünf Wohnungen mindestens 15 % der Grundstücksfläche betragen. Sie sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

² Die Spiel- und Ruheflächen sind dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

Art. 51 Ideelle Immissionen

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

Art. 52 Erhebung einer Mehrwertabgabe

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

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts

Art. 53 Erträge kommunaler Mehrwertausgleich

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

V. Inkrafttreten

Der Gemeinderat setzt diese Bau- und Zonenordnung und die zugehörigen Pläne nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige kantonale Direktion in Kraft. Das Datum der Inkraftsetzung wird gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG öffentlich bekannt gemacht.