



Bau- und Zonenordnung

vom 22. Oktober 2024

Inhaltsverzeichnis

I	ZONEN UND ZONENPLAN	4
Art. 1	Zonen.....	4
Art. 2	Zonenplan und Rangordnung von Plänen	4
II	BESTIMMUNGEN FÜR DIE BAUZONEN.....	5
A	Kernzone	5
Art. 3	Zweck und Nutzweise.....	5
Art. 4	Einordnungsanforderungen	5
Art. 5	Um- und Ersatzbauten	5
Art. 6	Neubauten	6
Art. 7	Fassadengestaltung.....	7
Art. 8	Dachgestaltung	8
Art. 9	Umgebungsgestaltung	9
Art. 10	Erleichterungen für besonders gute Projekte	10
Art. 11	Abbrüche.....	10
Art. 12	Aussenrenovationen	10
B	Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung.....	11
Art. 13	Grundmasse.....	11
Art. 14	Mehrlängenzuschlag	11
Art. 15	Dachgestaltung	11
Art. 16	Nutzweise.....	12
Art. 17	Aussichtsschutz	12
C	Zone für öffentliche Bauten	12
Art. 18	Grundwerte.....	12
III	BESONDERE INSTITUTE	13
Art. 19	Arealüberbauungen	13
Art. 20	Gestaltungsplanpflicht	13
IV	WEITERE BESTIMMUNGEN	14
Art. 21	Grenzabstand von Klein- und Anbauten.....	14
Art. 22	Abstand von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten	14
Art. 23	Geschlossene Bauweise.....	14
Art. 24	Spiel- und Ruheflächen.....	14
Art. 25	Motorfahrzeugabstellplätze.....	15
Art. 26	Velo- und Kinderwagenabstellplätze	15

Art. 27	Kehrichtabstellplätze	16
Art. 28	Abgrabungen und Aufschüttungen	16
Art. 29	Flachdachbegrünung	16
Art. 30	Siedlungsränder.....	16
V	KOMMUNALER MEHRWERTAUSGLEICH.....	17
Art. 31	Mehrwertabgabe	17
VI	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	17
Art. 32	Inkraftsetzung.....	17

Die Gemeinde Laufen-Uhwiesen erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I ZONEN UND ZONENPLAN

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt:

1	Bauzonen		
a)	Kernzone	K	ES III
b)	Wohnzonen		
	eingeschossige Wohnzone	W1/20	ES II
	zweigeschossige Wohnzone	W2/30	ES II
	zweigeschossige Wohnzone	W2/40	ES II
c)	Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG)		
	zweigeschossige WG-Zone	WG2/40	ES III
d)	Zone für öffentliche Bauten		
	Schulareale	öB	ES II
	Werkgebäude/Sportanlagen	öB	ES III
2	Weitere Zonen		
a)	kommunale Freihaltezone		
	Friedhof	F	ES II
	Chlösterli, Weiherwis	F	ES III

Art. 2 Zonenplan und Rangordnung von Plänen

¹ Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan im Massstab 1:5000.

² Für die Festlegungen innerhalb der Kernzonen sind die Kernzonenpläne Uhwiesen und Nohl im Massstab 1:1000 massgebend.

³ Verkleinerte Pläne sind nicht rechtsverbindlich und dienen lediglich der Orientierung.

II BESTIMMUNGEN FÜR DIE BAUZONEN

A Kernzone

Art. 3 Zweck und Nutzweise

¹ Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der historischen Dorfkerne von Uhwiesen und Nohl mit samt ihren charakteristisch ländlich geprägten Umgebungen.

² In der Kernzone sind Wohnnutzungen, Büros, Praxen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 4 Einordnungsanforderungen

¹ In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Aufwertung des jeweiligen Orts- und Strassenbildes beitragen.

² Bauten, Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Situierung, Ausmass und Stellung, Gestaltung und Architektur, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einfügen.

Art. 5 Um- und Ersatzbauten

Prägende oder strukturbildende Gebäude

¹ Die in den Kernzonenplänen als prägendes oder strukturbildendes Gebäude (rot) bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Übrige Gebäude

² Die übrigen bestehenden Gebäude in den Kernzonen können ungeachtet vorhandenen Nutzungsüberschreitungen und Abstandsunterschreitungen umgebaut und ersetzt oder gemäss den Kernzonenbestimmungen in veränderten Lagen und Abmessungen neu gebaut werden.

Prägende Fassade

³ Sind in den Kernzonenplänen Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten. Soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen, können die gesetzlichen Strassen- und Wegabstände unterschritten werden, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

Abweichungen

⁴ Abweichungen gegenüber der Lage von prägenden Fassaden sowie der Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild bei rot bezeichneten Gebäuden wie auch bei den übrigen Gebäuden können im Rahmen der Kernzonenbestimmungen sowie im Zusammenhang mit einer anderen Nutzweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus und des Ortsbildes dienen; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen. Solche geringfügigen Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild können auch bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.

Art. 6 Neubauten

Gestaltung

¹ Neubauten haben bezüglich ihrer Stellung und kubischen Gestaltung auf die bestehenden Bauten, den Frei- und Strassenraum besondere Rücksicht zu nehmen. Die gestalterische Gliederung und Durchbildung von Fassaden und Dächern hat gesamthaft und in den Details die Massstäblichkeit herkömmlicher Gebäude zu übernehmen.

Grundmasse

² Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- Grundabstand*	min. m	3.5
- Vollgeschosse	max.	2
- Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2
- Anrechenbare Untergeschosse	max.	1**
- Fassadenhöhe***	max. m	7.5
- Fassadenhöhe giebelseitig***	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.	

* Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

** An Hanglagen im Ortsteil Uhwiesen ist ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss zulässig. Als Hanglage gelten Gefälle in Falllinie gemessen von mehr als 10% innerhalb des bebaubaren Bereiches. Dabei muss das natürliche gewachsene Gelände weiterhin ablesbar bleiben. Die Gestaltung des Terrains hat fließende Übergänge aufzuweisen, so dass es sich gut in das Ortsbild einordnet.

*** Gebäude haben sich in ihrer Höhenentwicklung gut in die Umgebung zu integrieren. Wo dies aus Rücksicht auf die bauliche Umgebung erforderlich ist, kann eine geringere Fassadenhöhe angeordnet werden.

Art. 7 Fassadengestaltung

Grundsatz

¹ Bei Um- und Neubauten sind die ortstypischen Merkmale (Fenster, Türen, Balkone, Proportionen, Materialien, Farben etc.) der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen.

² Bei Renovationen sind nach Möglichkeit die ursprünglichen Materialien und Farben zu verwenden.

Materialien und Farben

³ Sichtbare Fassaden sind in herkömmlichen ortstypischen Materialien auszuführen. Dies gilt auch für Fensterläden und Türen.

⁴ Verputz ist in hellen Farbtönen, Fachwerk in den herkömmlichen Farben rot, braun, ocker, grau oder naturfarben zu halten. Bretterverschalungen haben sich gut ins Ortsbild einzufügen.

⁵ Wo Art und Charakter der Baute es rechtfertigt und gestattet, ist die Fassade als Fachwerk zu gestalten.

Balkone

⁶ Balkone sind in Holzkonstruktion als traufseitig angebrachte Lauben zulässig, wenn sie nicht über die Dachtraufe hinausragen.

Fenster/Türen

⁷ Fenster haben hochrechteckige Formen aufzuweisen und sind mit einer Sprossenteilung zu versehen. Die Grösse und Verteilung hat in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.

⁸ Reihenfenster und Schaufenster sind klein zu halten und in Anpassung an die übrigen Fenster zu unterteilen und zu gliedern.

⁹ Fensterläden und Türen haben sich gestalterisch an den ortstypischen Gliederungen und Merkmalen der Bestandesbauten zu orientieren. Sie sind sorgfältig auf die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen.

Art. 8 Dachgestaltung

Dachform

¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachgestaltung und Neigung haben sich der jeweiligen Umgebung anzupassen. Der Gesamteindruck der Dachlandschaft ist zu erhalten. Für untergeordnete eingeschossig angebaute Gebäudeteile sind auch nicht begehbare Flachdächer und Pultdächer zulässig. Das Dach hat sich bezüglich Material- und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen.

Hauptfirstrichtung

² Die im Kernzonenplan bezeichneten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hauptfirst in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen.

Dachaufbauten und Belichtung von Dachgeschossen

³ Für die Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind hochformatige Giebellukarnen oder querformatige Schleppgauben gestattet. Die Dachaufbauten sind bezüglich Lage, Form und Material auf die darunterliegende Fassade abzustimmen. Auf demselben Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

⁴ Die Länge der Dachaufbauten dürfen in der Kernzone Uhwiesen und Nohl höchstens 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

⁵ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

⁶ Einzelne gut angeordnete Dachflächenfenster mit einer Grösse je Dachflächenfenster von maximal 0.5 m² Glaslichtfläche sind zulässig. Die Dachflächenfenster sind dachbündig einzubauen und haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

⁷ Horizontale Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegelreihen oder schmale Dachabsätze sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes sowie in die umliegende Dachlandschaft einfügen.

⁸ Bei grossflächig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster bei einer genügend gestalterischen Ausbildung eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

⁹ Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassade möglich ist.

Kamine

¹⁰ Kamine sind rechteckig und möglichst schlank sowie mit einem Hut versehen zu gestalten. Sie sind in der Regel zu ummanteln und zu verputzen.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

Grundsatz

¹ Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, wie dies der herkömmlichen Bauweise entspricht. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird.

² Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflasterte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.

³ Am massgeblichen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.

⁴ Wo es die Verhältnisse zulassen, ist ein angemessener Anteil der Umgebungsfläche mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Grünfläche zu gestalten und zu erhalten.

Ausgeprägte Strassen und Platzräume

⁵ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten ausgeprägten Platz- und Strassenräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Einzelne Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine Vorgärten beanspruchen.

Raumwirksame Mauern

⁶ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten raumwirksamen Mauern sind in ihrer Charakteristik und Materialisierung zu erhalten.

Markante Einzelbäume

⁷ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.

Ortstypische Elemente/Brunnen

⁸ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten ortstypischen Elemente und Brunnen sind einschliesslich ihrer charakteristischen Umgebung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Elemente und Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

Garagen/Autoabstellplätze

⁹ Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen sind möglichst unauffällig einzugliedern. Eine Schmälerung der Vorgärten zu ihrer Erstellung ist zu vermeiden. Es ist darauf zu achten, dass sich chaussierte, gepflasterte und andere nicht bodenversiegelnde Beläge in ortsbildtypischer Weise abwechseln. Rampen zu Tiefgaragen sind grundsätzlich einzuhausen oder in das Hauptgebäude zu integrieren.

Art. 10 Erleichterungen für besonders gute Projekte

Bei zeitgemässen Projekten, die sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit der traditionellen Umgebung gut gestaltet sind, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Geschosse sowie die Dach-, und Fassadengestaltung beansprucht werden. Solche Abweichungen sind rechtzeitig vor der Baueingabe zu besprechen und mit der Baueingabe schriftlich zu beantragen. Sie setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bezeichnete Fachinstanz voraus.

Art. 11 Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Vorgärten, Einfriedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und ist bei rot bezeichneten Bauten nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

Art. 12 Aussenrenovationen

Aussenrenovationsarbeiten sind bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsdetails gelten auch für Erneuerungsarbeiten aller Art wie Dacheindeckung, Fassadenanstriche, Fenster, Fensterläden, Türen oder Einfriedungen. Erneuerungsarbeiten, die keine Material- oder Farbwechsel beinhalten, sind nicht bewilligungspflichtig.

B Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 13 Grundmasse

Es gelten folgende Masse als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:

		W1/20	W2/30	WG2/40 W2/40
- Ausnützungsziffer	max. %	20	30	40
- Grundabstand	min. m	4.0	5.0	5.0
- Vollgeschosse	max.	1	2	2
- Dachgeschosse (Schrägdach)	max.	1	1	2
- Attikageschosse (Flachdach)	max.	1	1	1
- Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	-	-
- Gebäudelänge	max. m	20	30	40
- Fassadenhöhe traufseitig*	max. m	4.8	7.5	7.5
- Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer	max. m	9.8	12.5	14.5
- Fassadenhöhe für fassadenbündige Seiten bei Attikageschossen	max. m	8.1	10.8	10.8
- Grünflächenziffer	min. %	40	40	40

* Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.

Art. 14 Mehrlängenzuschlag

Gegenüber Fassaden, deren Länge 20 m überschreitet, sind die Grundabstände um einen Viertel der Mehrlänge zu vergrössern.

Art. 15 Dachgestaltung

¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind nur Schrägdächer zulässig. In den übrigen Wohnzonengebieten sind auch Flachdächer zulässig. Schrägdächer sind mit einer Neigung von 25-45° vorzusehen. Andere Dachformen können zugelassen werden.

² In den Zonen W2/40 und WG2/40 darf das zweite Dachgeschoss nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassade möglich ist.

³ Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig. Ihre Gesamtlänge darf maximal ein Viertel der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

Art. 16 Nutzweise

¹ In der Zone W1/20 ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 Abs. 1 PBG zulässig.

² In den Zonen W2/30 und W2/40 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.

³ In der Zone WG2/40 sind nicht störendes und höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 17 Aussichtsschutz

¹ Von dem im Zonenplan besonders bezeichneten Teilstück des Höhenweges entlang des Kohlfirstwaldes darf der freie Ausblick weder durch Bauten noch Einfriedungen oder Pflanzen behindert werden.

Als Begrenzung gilt eine 1.00 m über dem Querprofil der Wegstrecke liegende horizontale Sichte ebene.

² Einzelne Bäume können über das in Abs. 1 beschriebene zulässige Mass der Höhenbegrenzung hinausragen.

C Zone für öffentliche Bauten

Art. 18 Grundwerte

Es gelten die Grundmasse der Zone WG2/40.

III BESONDERE INSTITUTE

Art. 19 Arealüberbauungen

Mindestarealfläche

¹ Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung zulässig. Die Arealfläche muss eine anrechenbare Grundstücksfläche von mindestens 3'000 m² umfassen.

Massvorschriften

² Die Ausnützungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal ein Fünftel erhöht werden.

³ Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

⁴ Von der zonengemässen Beschränkung der Gebäudelänge kann abgewichen werden.

Art. 20 Gestaltungsplanpflicht

Allgemeine Anforderungen

¹ Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete gilt die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans.

² Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind einzuhalten. Die Erleichterungen gemäss Art. 19 Abs. 2 bis 4 gelten auch für Gestaltungspläne.

³ Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird.

Spezifische Anforderungen Gebiet Hofacker

⁴ Für das Gebiet Hofacker gelten zudem folgende gebietsspezifischen Anforderungen:

- Es ist eine hochwertige, dichte Bebauung nach einem Gesamtkonzept vorzusehen.
- Die Erdgeschosse haben entlang der Wassergasse publikumsorientierte Angebote, Dienstleistungen oder mässig störende Gewerbe zu umfassen.
- Es sind hochwertige, ökologisch wertvolle, aufenthaltsfreundliche und teilweise öffentlich zugängliche Freiräume zu schaffen.
- Die Freiräume sind so wenig wie möglich zu unterbauen. Die unterirdischen Bauten und Anlagen sind möglichst flächeneffizient zu konzipieren, um die Pflanzung von Bäumen zu ermöglichen.
- Die Überbauung hat eine gute Durchlässigkeit für Fussgänger und Velofahrende (öffentlich zugängliche Wegverbindungen) aufzuweisen.
- Es ist ein differenziertes Wohnangebot für breite Bevölkerungsschichten anzubieten.

IV WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 21 Grenzabstand von Klein- und Anbauten

Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV haben einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.

Art. 22 Abstand von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten

In Abweichung zu § 269 PBG haben unterirdische Bauten gemäss § 2b ABV und Unterniveaubauten gemäss § 2c ABV gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 3.5 m einzuhalten.

Art. 23 Geschlossene Bauweise

Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

Art. 24 Spiel- und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten sind an geeigneter Lage Spielflächen, Freizeit- und Pflanzgärten sowie Ruheflächen, soweit nach der Zweckbestimmung der Gebäude hierfür ein Bedarf besteht, im Umfang von mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten massgeblichen Geschossfläche zu schaffen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

Art. 25 Motorfahrzeugabstellplätze

¹ Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze beträgt:

	Bewohner/innen und Beschäftigte	Besucher/innen und Kundschaft
Wohnhäuser:		
- Einfamilienhäuser	2 PP/EFH	1 PP/EFH
- Reiheneinfamilienhäuser	2 PP/REFH	1 PP/3 Wohnungen
- Mehrfamilienhäuser	1 PP/80 m ² GNF, min. aber 1 PP/Wohnung	1 PP/3 Wohnungen
Gastbetriebe:		
- Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Verkaufsgeschäfte:		
- Lebensmittel	1 PP/150 m ² GNF	1 PP/30 m ² GNF
- nicht Lebensmittel	1 PP/150 m ² GNF	1 PP/60 m ² GNF
Büros und Dienstleistungen:		
- publikumsorientierte DL-Betriebe	1 PP/50 m ² GNF	1 PP/100 m ² GNF
- reine Büro-Betriebe	1 PP/50 m ² GNF	1 PP/500 m ² GNF

² Bei anderen Nutzungen ist die Zahl der Abstellplätze nach der VSS-Norm SN 640 281 zu bestimmen.

³ Als Gesamtnutzfläche (GNF) gilt die Summe aller für Wohn- oder Arbeitszwecke genutzten Geschossflächen inkl. Dach-, Attika- und Untergeschosse, ohne Aussenwandanteil.

⁴ Ein Garagenvorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 4 m beträgt. Teilflächen sind aufzurunden. Garagenvorplätze und Autoabstellplätze sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Kies, Verbundsteine, Sickerspalt oder Rasengittersteine etc.) zu gestalten.

⁵ Bei oberirdischen, ungedeckten Parkieranlagen mit mehr als 5 Parkplätzen ist in der Regel pro 5 Parkplätze ein einheimischer, standortgerechter, grosskroniger Baum vorzusehen. Es sind mindestens 36 m³ durchwurzelbarer Raum pro Baum sicherzustellen.

Art. 26 Velo- und Kinderwagenabstellplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind an gut zugänglichen Orten überdeckte Zweirad- und Kinderwagenabstellplätze in hinreichendem Umfang vorzusehen.

Art. 27 Kehrriechtabstellplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen. Sie müssen von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sein.

² Bei anderen Nutzungen ist die Zahl der Abstellplätze nach der VSS-Norm SN 640 281 zu bestimmen.

³ Als Gesamtnutzfläche (GNF) gilt die Summe aller für Wohn- oder Arbeitszwecke genutzten Geschossflächen inkl. Dach-, Attika- und Untergeschosse, ohne Aussenwandanteil.

Art. 28 Abgrabungen und Aufschüttungen

¹ Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine mindestens befriedigende Gesamtwirkung erzielen.

² Das massgebliche Terrain darf in den Zonen W1/20, W2/30, W2/40 und WG2/40 um höchstens 1.5 m abgegraben werden. Die Abgrabungen dürfen dabei nur so weit gehen, dass höchstens das halbe Geschoss sichtbar wird. Für die Kernzone gilt Art. 9.

Aufschüttungen sind nur im minimalen Umfang zulässig und richten sich nach den jeweiligen topografischen Verhältnissen.

Art. 29 Flachdachbegrünung

Bei Neubauten sind Flachdächer von Hauptgebäuden zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse genutzt werden.

Art. 30 Siedlungsränder

Bauten am Siedlungsrand haben eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichte Einfriedungen gestattet. Der Siedlungsrand ist mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Insgesamt ist eine befriedigende Gesamtwirkung zu erzielen.

V KOMMUNALER MEHRWERTAUSGLEICH

Art. 31 Mehrwertabgabe

¹ Auf Planungsvorteile, 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 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

VI SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 32 Inkraftsetzung

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

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 22. Oktober 2024

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Serge Rohrbach

Andi Pfenninger

Von der Baudirektion am 10. März 2025 mit Verfügung Nr. KS-0009 / 25 genehmigt.