

Kanton Zürich
Gemeinde Wasterkingen

Bau- und Zonenordnung

Öffentliche Auflage von 6. Juni bis 5. August 2014.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 4. Dezember 2014.

Von der Baudirektion genehmigt am 18. August 2015 mit BDV Nr. 0443/15.

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Wasterkingen
Vorwiesenstrasse 172
8195 Wasterkingen

Auftragnehmer: tsp raumplanung
Theo Stierli + Partner AG
Thurgauerstrasse 60
8050 Zürich

Verfasser: Gabriele Horvath

Datei: J:\11 ZH\46 Wasterkingen\01 Revision OP\70 Abschluss\BZO.docx

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	1
Art. 1	Zweck	1
Art. 2	Zonenplan und Ergänzungspläne	1
2	ZONENVORSCHRIFTEN	1
Art. 3	Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen	1
3.1	Bauzonen	2
3.2	Weitere Zonen	2
Art. 4	Kernzonen	2
4.1	Ziel und Zweck	2
4.2	Nutzweise	2
4.3	Zusätzliche Bewilligungspflicht	2
4.4	Umbauten und Ersatzbauten	3
4.5	Grundmasse für Neubauten	3
4.6	Untergeschossausbau	3
4.7	Gestaltung, Einordnung	4
4.8	Fassadenfluchten, Baubegrenzungslinien, Firstrichtung	4
4.9	Fasadengestaltung	4
4.10	Dachgestaltung	5
4.11	Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte	5
4.12	Freiräume	6
4.13	Umgebungsgestaltung	6
4.14	Reklameanlagen	7
4.15	Fachberatung	7
Art. 5	Wohnzonen	7
5.1	Grundmasse	7
5.2	Nutzweise	7
5.3	Untergeschossausbau	8
Art. 6	Zone für öffentliche Bauten	8
Art. 7	Erholungszone Pferdesport	8
Art. 8	Freihaltezone	8
3	ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	8
Art. 9	Ergänzende Vorschriften zu den Abständen	8
9.1	Grosser und kleiner Grundabstand	8
9.2	Reduzierter Grenzabstand für Besondere Gebäude	8
9.3	Reduzierter Grenzabstand für gewerbliche Bauten	9
9.4	Näherbau	9
9.5	Abstand Besonderer Gebäude und unterirdischer Bauten bei fehlenden Baulinien	9
9.6	Abstand von Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden	9
9.7	Reduktion des Grenzabstandes für eine bessere Wohnqualität	9
Art. 10	Geschlossene Überbauung, erlaubter Grenzbau	9

Art. 11	Wohnhygiene	9
Art. 12	Dachgestaltung	9
Art. 13	Aussenantennen	10
Art. 14	Fahrzeugabstellplätze	10
Art. 15	Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder	11
Art. 16	Spiel- und Ruheflächen	11
Art. 17	Terrainveränderungen	11
Art. 18	Bepflanzung	11
Art. 19	Umgebungsgestaltung bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern	11
4	WEITERE FESTLEGUNGEN	12
Art. 20	Arealüberbauungen	12
20.1	Mindestarealflächen	12
20.2	Nutzungszuschlag	12
20.3	Grenz- und Gebäudeabstände	12
20.4	Vollgeschosse	12
Art. 21	Gestaltungsplanpflicht	12
5	SCHLUSSBESTIMMUNG	12
Art. 22	Inkrafttreten	12

Technischer Anhang – Skizzen

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wasterkingen

Die Gemeinde Wasterkingen erlässt gestützt auf die §§ 45 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG) mit seitherigen Änderungen die nachstehende Bau- und Zonenordnung. Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.

1 EINLEITUNG

Art. 1 Zweck

Die Bau- und Zonenordnung bezweckt eine geordnete Entwicklung der Gemeinde Wasterkingen unter Bewahrung des Dorfcharakters mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität für die gesamte Bevölkerung.

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

- ¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1 : 2'000 massgebend.
- ² Für die Kernzone gilt ausserdem der detaillierte Kernzonenplan 1 : 2'000. Der Kernzonenplan geht dem Zonenplan vor.
- ³ Die verbindlichen Waldabstandslinien sind den entsprechenden Detailplänen zu entnehmen. Sie sind im Zonenplan dargestellt.
- ⁴ Die mit dieser Bau- und Zonenordnung abgegebenen verkleinerten Pläne sind rechtlich nicht verbindlich.

2 ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 3 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen

- ¹ Das Gemeindegebiet ist in die folgenden Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.
- ² Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 und 44 der Lärmschutzverordnung, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

3.1 Bauzonen

Zone		ES ¹
Kernzone A	K/A	III
Kernzone B	K/B	III
Wohnzone, 1 Geschoss	W1	II
Wohnzone, 2 Geschosse	W2	II
Zone für öffentliche Bauten	OeB	III

3.2 Weitere Zonen

Zone		ES ¹
Erholungszone Pferdesport	EPf	III
Freihaltezone	F	-

Art. 4 Kernzonen

4.1 Ziel und Zweck

¹ Die **Kernzone A** bezweckt die Erhaltung von Eigenart und Einheit des Dorfkerns und seiner Umgebung sowie die sinnvolle Einordnung von Um- und Neubauten mit einem minimalen Spielraum für zeitgemässe architektonische Lösungen.

² In der **Kernzone B** wird darüber hinaus ein gewisser Spielraum für zeitgemässe architektonische Lösungen gewährt.

³ Die Kernzonenbestimmungen dienen dem Ortsbildschutz. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG. Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung der Baudirektion des Kantons Zürich sowie das kommunale Inventar gemäss § 203 PBG sind zu berücksichtigen.

⁴ Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

4.2 Nutzweise

In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

4.3 Zusätzliche Bewilligungspflicht

¹ Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen, Renovationen, Aussenantennen aller Art und Grösse, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, Änderungen an Fenstern, Türen, Toren und weiteren Fassadenteilen sowie die Gestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen sind bewilligungspflichtig.

¹ ES: Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) vom 15. Dezember 1986.

² Der Abbruch von Gebäuden, die für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung sind, wird nur bewilligt, sofern das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung rechtlich und finanziell gesichert ist.

4.4 Umbauten und Ersatzbauten

¹ Die ortsbaulich prägenden Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes und des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung, Ausbildung der Fassaden) umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, einer höheren Energieeffizienz, der Zugänglichkeit zu Gewässern zu Unterhaltszwecken, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

² Die strukturbildenden Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Absatz 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Abs. 4.5 ersetzt werden.

³ Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen abgebrochen und durch Neubauten gemäss Abs. 4.5 ersetzt werden.

4.5 Grundmasse für Neubauten

Zone		K/A	K/B
Vollgeschosse	max.	2	2
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2
Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe ²	max.	1	1
Überbauungsziffer für Hauptgebäude ³	max. %	30	30
Überbauungsziffer für Besondere Gebäude, lw. Ökonomiegebäude und Wintergärten ⁴		5	5
Gebäudehöhe	max. m	6.50	7.50
Gebäuelänge / Gesamtlänge	max. m	24.00	24.00
Grundabstand	min. m	4.00	4.00

Für landwirtschaftlich genutzte Bauten gilt die Beschränkung der Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge nicht.

4.6 Untergeschossausbau

Die Nutzfläche des anrechenbaren Untergeschosses darf höchstens 50 % eines Vollgeschosses betragen.

² Die Nutzfläche des anrechenbaren UG darf höchstens 50 % eines Vollgeschosses betragen (vgl. Art. 4.6 und Art. 17)

³ Eine Übertragung der Überbauungsziffer auf Besondere Gebäude und Wintergärten ist in dem Mass zulässig, wie sie für Hauptgebäude nicht ausgeschöpft wird.

⁴ Für Wintergärten, verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie nachweislich dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).

4.7 Gestaltung, Einordnung

- ¹ Alle Bauvorhaben haben durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit, durch Materialwahl und Farbgebung die herkömmliche charakteristische Bausubstanz und damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes in seinen Grundzügen zu respektieren und zu wahren oder sinnvoll zu ergänzen. Sie haben sich hinsichtlich Gestaltung, Stellung und Gliederung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen.
- ² Es sind auch Teile wie Verglasungen, Wintergärten und dergleichen gestattet, die nicht der traditionellen Bauweise entsprechen, sofern sie besonders gut gestaltet sind und ausserdem das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.
- ³ Alternative Energiegewinnungsanlagen sind besonders gut zu gestalten und haben sich gut ins Ortsbild einzuordnen.
- ⁴ Abweichungen von Abs. 1 sind nur zulässig, wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Die Bewilligungsbehörde kann zur Beurteilung einen Fachberater gemäss Art. 4.15 beiziehen.

4.8 Fassadenfluchten, Baubegrenzungslinien, Firstrichtung

- ¹ Die bezeichneten Fassadenfluchten von Hauptgebäuden sind beizubehalten. Neu- und Ersatzbauten dürfen die im Kernzonenplan festgelegten Baubegrenzungslinien nicht überschreiten.
- ² Die Firstrichtung von Hauptgebäuden hat sich nach der Festlegung im Kernzonenplan zu richten.
- ³ Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

4.9 Fassadengestaltung

- ¹ Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden haben die herkömmliche ortsübliche Bauweise zu berücksichtigen.
- ² Der Wechsel von hellen Fassadenteilen (Mauerwerk, Fachwerk usw.) und dunklen Fassadenteilen (Scheunen usw.) ist zu berücksichtigen.
- ³ Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien, Kunststoff- und Metallverkleidungen sind unzulässig.
- ⁴ In der Kernzone A sind Türen, Tore, Balkonbrüstungen, Fenster, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile in ortsüblicher Ausführung zu erstellen.
- ⁵ In der Kernzone A haben Fenster die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen. Sie sind mit herkömmlicher Sprossen- teilung zu versehen.
- ⁶ In der Kernzone A sind die Fenster bei Um- und Ersatzbauten von ortsbaulich prägenden und strukturbildenden Gebäuden mit Gewänden aus Holz oder Stein einzufassen.

- ⁷ In der Kernzone A dürfen Balkone und Lauben nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Sie dürfen ab Fassade eine Tiefe von maximal 1.50 m aufweisen.

4.10 Dachgestaltung

- ¹ Dachform und -neigung haben mit denjenigen der baulichen Umgebung harmonisch in Einklang zu stehen.
- ² Auf Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° - 48° a. T. zulässig. Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung um höchstens 12° a. T. als Aufschieblinge gestattet.
- ³ Für Besondere Gebäude im Sinne des PBG und für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe 6.00 m nicht übersteigt, sind auch Satteldächer bis minimal 25° Neigung sowie Schleppdächer und Pultdächer gestattet.
- ⁴ Die Dächer von Hauptbauten sind grundsätzlich, die Dächer von Anbauten in der Regel mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.
- ⁵ Für freistehende, landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude mit einer max. Höhe von 6.00 m und freistehende Besondere Gebäude sind ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien zulässig.
- ⁶ Das Dach ist bei Hauptbauten allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseitig mindestens 0.80 m und giebelseitig mindestens 0.40 m zu betragen. Trauf- und Ortsgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.
- ⁷ Glasziegel sind im Dachvorsprung über dem jeweils zu belichtenden Fenster im Ausmass von höchstens drei Ziegelreihen in der Höhe und vier Ziegeln in der Breite zulässig.
- ⁸ In der Kernzone A sind Solaranlagen nur zulässig, sofern sie als Dach- oder Fassadenelemente in die Gebäudehülle integriert werden und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

4.11 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte

- ¹ Dachaufbauten und Dachfenster sind besonders gut zu gestalten und müssen sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.
- ² Dachaufbauten sind nur als Giebellukarnen oder Schleppgauben und in der Kernzone A nur im ersten Dachgeschoss, in der Kernzone B auch im zweiten Dachgeschoss zulässig, falls:
- Dachaufbauten bei Gebäuden in der Kernzone A mit Belichtungsmöglichkeiten über die Giebelfassade insgesamt nicht breiter als einen Fünftel der betreffenden Fassadenlänge sind oder
 - Dachaufbauten bei Gebäuden in der Kernzone A in Häuserzeilen, die keine Belichtungsmöglichkeiten über die Giebelfassade haben, nicht breiter als ein Viertel sind;
 - sie in der Kernzone B nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind;
 - die Trauflinie des Hauptdaches nicht durch Dachaufbauten unterbrochen wird;

- die Frontflächen von Schleppgauben als liegende Rechtecke, diejenigen von Giebellukarnen als stehende Rechtecke gestaltet sind.

³ Auf derselben Dachfläche ist nur eine Art Dachaufbauten zulässig.

⁴ Die massgebende Fassadenlänge für Dachaufbauten reduziert sich bei Kehrfirsten um deren Breite (vgl. Skizze im Anhang).

⁵ Die Frontfläche von Giebellukarnen darf in der Kernzone A nicht grösser als 2.00 m², in der Kernzone B nicht grösser als 2.50 m² sein.

⁶ Die maximale Fronthöhe von Schleppgauben beträgt 1.00 m, die maximale Breite 2.50 m.

⁷ Das Dach von Schleppgauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.

⁸ Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.

⁹ Einzelne Dachflächenfenster sind in geringer Anzahl und bis zu einer Grösse von 0.35 m² Glaslicht in der Kernzone A und von 0.50 m² Glaslicht in der Kernzone B zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Ihre Gesamtfläche (Glaslicht) darf in der Kernzone A höchstens 1/100 der Dachfläche betragen, in der Kernzone B höchstens 1/50.

¹⁰ Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse können zugelassen werden, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

¹¹ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

4.12 Freiräume

¹ In den im Kernzonenplan bezeichneten Freiräumen ist die Erstellung von oberirdischen Bauten untersagt.

² Die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen ist im Rahmen von Art. 14 gestattet.

4.13 Umgebungsgestaltung

¹ Gebäude sind nach der ortsüblichen Weise ins Terrain einzufügen (siehe auch Art. 17).

² Bei der Gestaltung des Umschwungs sind Vorgärten, ortsübliche Bepflanzungen und Bäume, Brunnen und dergleichen weit möglichst zu erhalten.

³ Es dürfen nur ortsübliche Einzäunungen erstellt werden.

4.14 Reklameanlagen

- ¹ Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten.
- ² Neue Fremdreklamen sind nicht zulässig.
- ³ Neue Leuchtreklamen sind in der Regel nicht gestattet.

4.15 Fachberatung

- ¹ Der Gemeinderat steht den Bauherren in Fragen der architektonischen Gestaltung zur Verfügung.
- ² Er kann zu diesem Zweck Fachberater beiziehen und Gutachten erstellen lassen.

Art. 5 Wohnzonen

5.1 Grundmasse

Zone		W1	W2
Vollgeschoss	max.	1	2
anrechenbares Dachgeschoss	max.	1	1
anrechenbares Untergeschoss ⁵	max.	1	1
Gebäudehöhe	max. m	4.50	7.50
Firsthöhe	max. m	5.00	5.00
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.00	30.00
Baumassenziffer für Hauptgebäude ⁶	max. m ³ /m ²	1.00	1.30
Baumassenziffer für Besondere Gebäude und Wintergärten ⁷	max. m ³ /m ²	0.30	0.30
Freiflächenziffer	min. %	30	25
Grosser Grundabstand	min. m	10.00	10.00
Kleiner Grundabstand	min. m	5.00	5.00

5.2 Nutzweise

- ¹ In der Wohnzone 1 sind nebst Wohnungen nicht störende Betriebe bis zu maximal einem Drittel der massgeblichen Geschossflächen (mGF)⁸ zulässig.
- ² In der Wohnzone 2 sind nebst Wohnungen nicht störende Betriebe bis maximal zur Hälfte der massgeblichen Geschossflächen zulässig.

⁵ Die Nutzfläche des anrechenbaren UG darf höchstens 50 % eines Vollgeschosses betragen (vgl. Art. 5.3 und Art. 17).

⁶ Eine Übertragung der Baumassenziffer auf Besondere Gebäude und Wintergärten ist in dem Mass zulässig, wie sie für Hauptgebäude nicht ausgeschöpft wird.

⁷ Für Wintergärten, verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie nachweislich dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).

⁸ Alle massgeblichen Geschossflächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen, die dem Wohnen und Arbeiten dienen inkl. Erschliessung, Sanitärräumen sowie Trenn- und Aussenwänden.

5.3 Untergeschossausbau

Die Nutzfläche des anrechenbaren Untergeschosses darf höchstens 50 % eines Vollgeschosses betragen.

Art. 6 Zone für öffentliche Bauten

- ¹ Die Zone für öffentliche Bauten dient der Erfüllung öffentlicher Aufgaben.
- ² Es gelten die kantonalen Bauvorschriften.
- ³ Gegenüber benachbarten Grundstücken einer anderen Zone sind die Grundabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

Art. 7 Erholungszone Pferdesport

- ¹ In der Erholungszone Pferdesport sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der Pferdehaltung, der Pferdezucht sowie dem Pferdesport dienen.
- ² Für die Erholungszone Pferdesport ist ein Gestaltungsplan zu erstellen, welcher die jeweilige Nutzung näher ordnet und eine besonders gute Einordnung der Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung, die Erschliessung mit Parkierung sicherstellt sowie den Gewässerraum und den Waldabstand berücksichtigt. Zur Schonung der Landschaft sind die Bauten und Anlagen zu konzentrieren, die versiegelten Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Die fruchtfolgefähigen Flächen sind im Plan zu bezeichnen und in ihrer Qualität zu erhalten.
- ³ Bei Einstellung des Pferdehaltungsbetriebes ist das betroffene Gebiet wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Art. 8 Freihaltezone

Es gelten die Vorschriften der §§ 39 bis 44 und 61 bis 64 des Planungs- und Baugesetzes.

3 ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 9 Ergänzende Vorschriften zu den Abständen

9.1 Grosser und kleiner Grundabstand

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

9.2 Reduzierter Grenzabstand für Besondere Gebäude

- ¹ Besondere Gebäude mit einer Gebäudelänge gegenüber der Grundstücksgrenze von maximal 8.00 m dürfen ohne nachbarliche Zustimmung mit einem auf höchstens 1.75 m reduzierten Grenzabstand erstellt werden.
- ² Auf den Baum- und Sträucherbestand ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

9.3 Reduzierter Grenzabstand für gewerbliche Bauten

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, die eine Gebäudehöhe von höchstens 4.50 m aufweisen, beträgt der minimale Grenzabstand 3.50 m.

9.4 Näherbau

¹ Näherbaurechte im Sinne von § 270 Absatz 3 PBG sind aufgrund einer Vereinbarung der Nachbarn als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen oder aufgrund eines Beschlusses des Gemeinderates als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

² Diese Anmerkung darf nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden.

³ Bei einem Gebäudeabstand zwischen zwei Hauptgebäuden von weniger als 3.50 m werden die benachbarten Gebäude zur Ermittlung der Gebäude- bzw. Gesamtlänge zusammengerechnet. Bei einem reduzierten Abstand oder beim Zusammenbau sind auf jeden Fall die wohngyienischen und feuerpolizeilichen Vorschriften zu beachten.

9.5 Abstand Besonderer Gebäude und unterirdischer Bauten bei fehlenden Baulinien

Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gilt für unterirdische Bauten ein Abstand von mindestens 3.50 m. Besondere Gebäude können bis zu einem Mindestabstand von 3.50 m erstellt werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

9.6 Abstand von Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss BBV II § 14 findet keine Anwendung.

9.7 Reduktion des Grenzabstandes für eine bessere Wohnqualität

In allen Kern- und Wohnzonen gilt für Balkone, überdeckte Terrassen und ähnliche die Wohnqualität verbessernde Gebäudeteile ein reduzierter Grenzabstand i. S. von § 260 Absatz 3 PBG.

Art. 10 Geschlossene Überbauung, erlaubter Grenzbau

¹ Gebäude dürfen an die Grenze gebaut oder in geschlossener Überbauung erstellt werden, sofern angebaut wird oder die Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

² Die Gebäude dürfen die zonengemässe maximale Gesamtlänge nicht überschreiten.

Art. 11 Wohnhygiene

Zur Beurteilung der Wohnhygiene, insbesondere beim Näherbau nach § 270 Abs. 3 PBG, kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren ein Schattenwurfdiagramm verlangen.

Art. 12 Dachgestaltung

¹ Auf Hauptgebäuden ausserhalb der Kernzonen sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35 – 50° a.T. zu erstellen.

² Ausserhalb der Kernzonen hat der First in der Regel parallel zum Hang zu stehen.

- ³ Ausserhalb der Kernzonen sind für Besondere Gebäude im Sinne des PBG auch Sattel-, Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung zulässig, sofern der Zweck es nahelegt. Flachdächer sind auf Besonderen Gebäuden mit einer Grundfläche von maximal 50 m² gestattet.

Art. 13 Aussenantennen

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

Art. 14 Fahrzeugabstellplätze

- ¹ Die Zahl der Abstellplätze wird nach den Benützerkategorien aufgrund der Nutzungsart der Bauten ermittelt. Für die Ermittlung der Abstellplätze sind alle massgeblichen Geschossflächen (mGF) in Voll-, Unter- und Dachgeschossen anzurechnen, die dem Wohnen oder dem Arbeiten dienen inkl. Erschliessung, Sanitärräumen sowie Trenn- und Aussenwänden.
- ² Je 1 Personenwagen-Parkplatz (PP) ist erforderlich:
- pro 80 m² mGF für Wohnzwecke, mindestens jedoch 1 Abstellplatz pro Wohnung.
 - pro 80 m² mGF für Kleingewerbe, Dienstleistungsbetriebe und Büros.
 - fallweise aufgrund der gültigen Norm⁹ für Läden und Restaurants.
- ³ Bruchteile von Abstellplätzen ab 0.5 sind aufzurunden.
- ⁴ Bei anderen Bauten und Anlagen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach dem Verkehrsaufkommen bzw. gemäss der gültigen Norm⁸.
- ⁵ Für Besucher ist bei Mehrfamilienhäusern zusätzlich pro 3 Wohnungen ein PP zu erstellen und zu bezeichnen, für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe fallweise aufgrund der gültigen Norm⁸.
- ⁶ Abstellplätze und ihre Zufahrten dürfen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern. Sie sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen, sofern die Vorschriften des Gewässerschutzes dies zulassen.
- ⁷ In allen Zonen werden Garagenvorplätze als Fahrzeugabstellplätze angerechnet, sofern die beanspruchte Fläche nicht für weitere Erschliessungen zu dienen hat und die Verkehrssicherheit gemäss § 244 PBG gewährleistet bleibt.
- ⁸ In der Kernzone ist besondere Rücksicht auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu nehmen. In der Regel sind die Fahrzeugabstellplätze in einem nicht oder schwer einsehbaren Bereich des Grundstücks vorzusehen. Zufahrten zu Sammelgaragen sind in der Regel im Gebäudeinneren oder vom öffentlichen Strassenraum nicht einsehbar anzuordnen. Bei Neubauten ist mindestens ein Abstellplatz pro Wohnung in Gebäuden unterzubringen. Die Freilegung des Untergeschosses zu diesem Zweck ist bei Sammelgaragen nur für eine Einfahrtsbreite, bei Einzelparkierung auf der Breite einer Doppelgarage zulässig.

⁹ SN 640.281

Art. 15 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

Art. 16 Spiel- und Ruheflächen

- ¹ Beim Neubau von vier und mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind verkehrssichere, gut besonnte Freiflächen als Spiel- und Ruheflächen auszugestalten.
- ² Sie haben eine Fläche von 10.00 m² pro 200 m³ des für die Baumassenziffer relevanten Bauvolumens aufzuweisen.
- ³ Die Spiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

Art. 17 Terrainveränderungen

- ¹ Terrainveränderungen sind auf das Notwendige zu beschränken und müssen sich gut in die Umgebung einfügen.
- ² Das gewachsene Terrain¹⁰ darf in den Kernzonen um höchstens 1.00 m und in den Wohnzonen W1 und W2 um höchstens 1.50 m abgegraben oder aufgefüllt werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel oder Sammelgaragen.
- ³ Ein anrechenbares Untergeschoss, das nicht als Vollgeschoss i. S. von § 276 PBG zählt, darf im Durchschnitt aller Fassaden höchstens 1.20 m (gemessen bis Unterkante Decke UG) aus dem gestalteten Terrain herausragen. Ein zweites Untergeschoss darf nicht in Erscheinung treten.

Art. 18 Bepflanzung

- ¹ Bestehende ortstypische und prägende Gebüschgruppen und Hecken sind zu erhalten.
- ² Etappenweise Auslichtungen und Verjüngungen sind im Sinne der ordentlichen Nutzung und Pflege erwünscht.
- ³ Wo dies die ordentliche Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert, kann der Gemeinderat die Neu- und Ersatzpflanzung von Bäumen einheimischer Art verlangen.

Art. 19 Umgebungsgestaltung bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern

- ¹ Der Umschwung ist differenziert zu gestalten.
- ² Die Umgebung ist in Bereiche mit Grünflächen, individuelle Gartenbereiche für die Erdgeschosswohnungen und gemeinsam nutzbare Einrichtungen sowie Anlagen (Spielflächen und -plätze, Hobby- und Freizeiträume, Grillplatz usw.) aufzuteilen.

¹⁰ Gemäss § 5a) ABV

4 WEITERE FESTLEGUNGEN

Art. 20 Arealüberbauungen

20.1 Mindestarealflächen

In den Wohnzonen W1 und W2 beträgt die Mindestarealfläche 3'000 m². In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

20.2 Nutzungszuschlag

Die zonengemässe Baumassenziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden. Dabei gelten erhöhte Anforderungen gemäss § 71 PBG.

20.3 Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG.

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

20.4 Vollgeschosse

Die zonengemässe Zahl der Vollgeschosse darf nicht erhöht werden.

Art. 21 Gestaltungsplanpflicht

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten gilt eine Gestaltungsplanpflicht gem. § 48 Abs. 3 PBG.

² Für das Gebiet Wasenacker gelten erhöhte qualitative Anforderungen wie für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG. Insbesondere ist eine besonders gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu gewährleisten, die der Torfunktion des Gebietes und dem Übergang zur Kernzone mit dem Ortsbild von überkommunaler Bedeutung Rechnung trägt.

³ In der Erholungszone Pferdesport dürfen Bauten und Anlagen nur auf der Basis eines Gestaltungsplans gemäss Art. 7 erstellt werden.

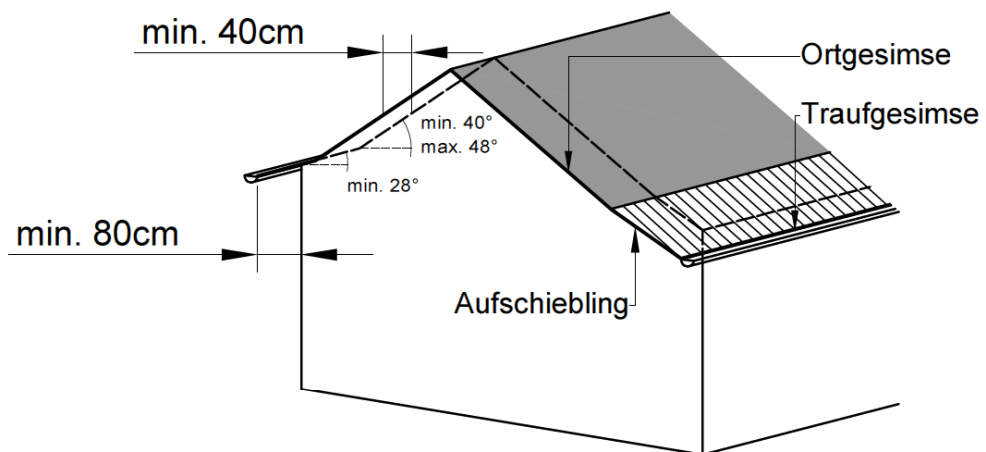
5 SCHLUSSBESTIMMUNG

Art. 22 Inkrafttreten

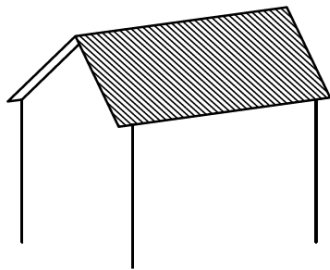
Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Technischer Anhang – Skizzen

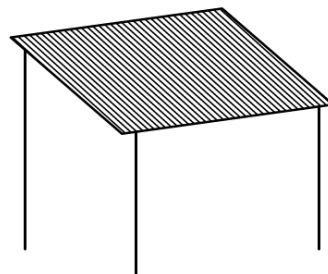
Dachform, Aufschiebling und Dachvorsprünge in der Kernzone



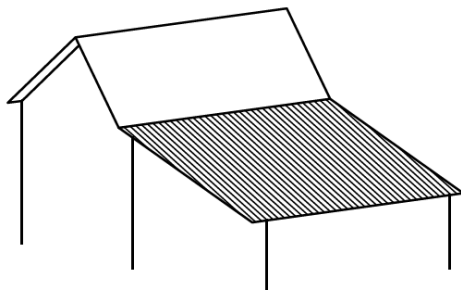
Dachformen allgemein



Satteldach



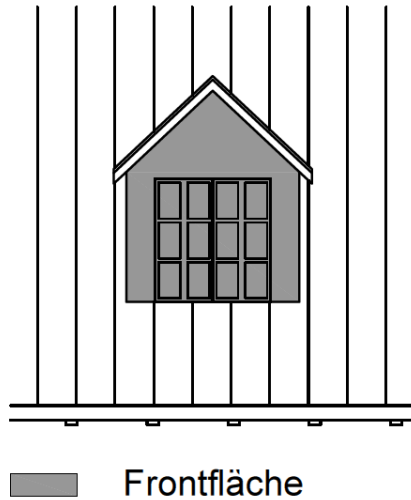
Pulldach



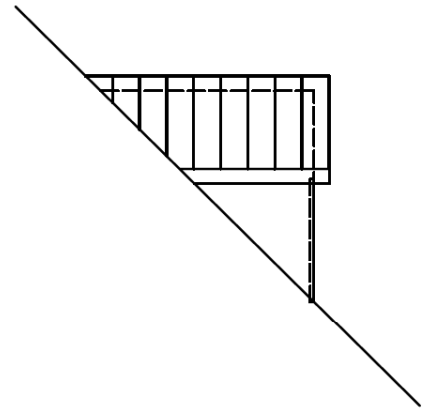
Schleppdach

Giebellukarne

Frontfläche

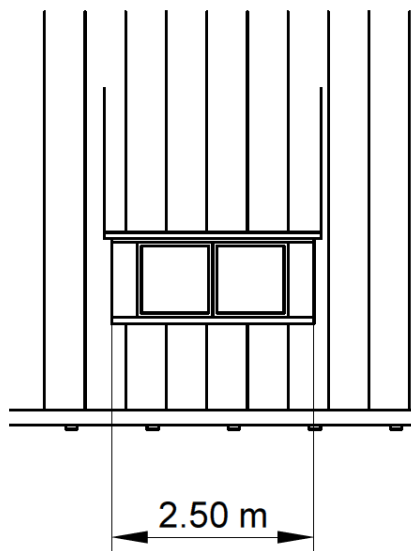


Seitenansicht

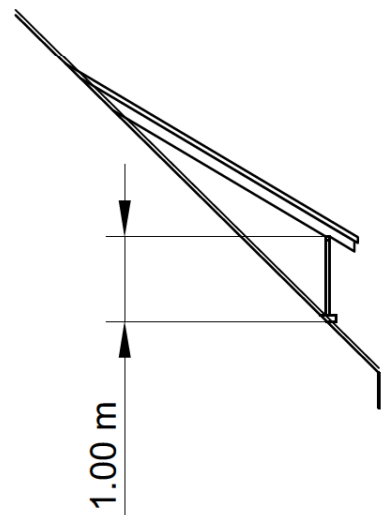


Schleppgaube

Frontbreite



Fronthöhe



Kehrfirst

Reduktion der anrechenbaren
Fassadenlänge für Dachaufbauten

$a - b =$ anrechenbare Fassadenlänge
für Dachaufbauten

a: Gesamtlänge der Fassade

b: Breite der Frontfläche des Kehrfirstes

