



Bau- und Zonenordnung

Öffentliche Auflage vom 7. Dezember 2020 bis 5. Februar 2021

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 14. Juni 2021

Art. 3a Mehrwertausgleich von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 1047/21 vom 6. Oktober 2021

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit BDV Nr. 0514/22 vom 18. August 2022

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Zonenordnung und Ergänzungspläne	1
Art. 1 Zonen	1
Art. 2 Anordnungen innerhalb der Zonen	2
Art. 3 Massgebende Pläne	2
Art. 3a Erhebung einer Mehrwertabgabe	2
2 Bauzone	2
2.1 Kernzone	2
Art. 4 Ziel und Zweck	2
Art. 5 Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren	2
Art. 6 Strukturbildende Gebäude	3
Art. 7 Grundmasse für Neubauten	3
Art. 8 Nutzweise	3
Art. 9 Erscheinung der Bauten	3
Art. 10 Stellung von Neubauten	3
Art. 11 Dachgestaltung	4
Art. 12 Fassadengestaltung	4
Art. 13 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	4
Art. 14 Umgebung	4
Art. 15 Rückbau	4
Art. 16 Parkierung	5
2.2 Quartiererhaltungszone Kosthäuser	5
Art. 17 Zweck	5
Art. 18 Grundmasse	5
Art. 19 Nutzweise	5
Art. 20 Gestaltung der Bauten	5
Art. 21 Abweichungen	5
Art. 22 Kleinbauten	6
Art. 23 Grünraum	6
Art. 24 Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone	6
2.3 Zentrumszone	7
Art. 25 Grundmasse	7
Art. 26 Nutzweise	7
2.4 Wohnzonen	7
Art. 27 Grundmasse	7
Art. 28 Nutzweise	8
2.5 Wohn- und Gewerbezone 3.0	8
Art. 29 Grundmasse	8
Art. 30 Nutzweise	8
2.6 Gewerbezone	8
Art. 31 Grundmasse	8

Art. 32	Nutzweise	8
2.7	Zone für öffentliche Bauten	8
Art. 33	Grundmasse	8
3	Freihalte- und Erholungszone	9
Art. 34	Grundsätze	9
Art. 35	Erholungszone EA und EB	9
Art. 36	Erholungszone EF	9
Art. 37	Erholungszonen ES1 und ES2	9
Art. 38	Freihaltezone	9
4	Weitere Festlegungen	10
4.1	Arealüberbauungen	10
Art. 39	Zulässigkeit	10
Art. 40	Arealfläche	10
Art. 41	Massvorschriften	10
Art. 42	Fassadenhöhe, Gesamthöhe	10
Art. 43	Ausnutzungsverschiebungen	10
Art. 44	Bestehende Arealüberbauungen	10
4.2	Gestaltungspläne	11
Art. 45	Gestaltungsplanpflicht	11
4.3	Aussichtsschutz	11
Art. 46	Anordnung	11
5	Ergänzende Bauvorschriften	12
Art. 47	Grosser und kleiner Grenzabstand	12
Art. 48	...	12
Art. 49	Gebäudelänge und Gesamtlänge	12
Art. 50	Grenzbau, geschlossene Bauweise	12
Art. 51	Näherbau	12
Art. 52	Klein- und Anbauten	12
Art. 53	Strassenabstand	13
Art. 54	Dachgestaltung	13
Art. 55	Terrassenhäuser	13
Art. 56	Terrainveränderungen	13
Art. 57	Ökologischer Ausgleich und Siedlungsrandgestaltung	14
Art. 58	Containerstellplätze	14
Art. 59	Abstellplätze	14
Art. 60	Oberirdische Parkplätze und Vorplätze	15
Art. 61	Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen	16
Art. 62	Spiel- und Ruheflächen	16
Art. 63	Naturgefahrenzonen	16
6	Schlussbestimmungen	17
Art. 64	Gutachten und Gebühren	17
Art. 65	Inkrafttreten	17

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberengstringen

Die Gemeinde Oberengstringen erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. März 2017) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1 Zonenordnung und Ergänzungspläne

Art. 1 Zonen

¹ Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt, wobei in den Erholungszonen die ES nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gilt:

1. Bauzonen		ES
Kernzone	K	III
Quartiererhaltungszone Kosthäuser	Q	III
Zentrumszone	Z	III
Wohnzonen		
• Wohnzone 0.7	W/0.7	II
• Wohnzone Stalden	W _{Stalden}	II
• Wohnzone 1.1	W/1.1	II
• Wohnzone 1.3	W/1.3	II
• Wohnzone 1.7	W/1.7	II
• Wohnzone 1.9	W/1.9	II
• Wohnzone 2.3	W/2.3	II
• Wohnzone 2.5	W/2.5	II
• Wohnzone 2.8	W/2.8	II
Wohn- und Gewerbezone 3.0	WG/3.0	III
Gewerbezone 5.0	G/5.0	III
Zone für öffentliche Bauten	öB	II
2. Freihalte- und Erholungszonen		
Erholungszonen		
• "Zwischen den Hölzern"	EA	III
• "Im Ebrist"	EB	III
• "Unterhasennest"	EF	II
• Sport 1 "Brunewiis"	ES1	III
• Sport 2 "Oberwerd"	ES2	III
Freihaltezone	F	-

Art. 2 Anordnungen innerhalb der Zonen

¹ Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt:

- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 45;
- Lärmvorbelastete Zonengebiete mit erhöhter Empfindlichkeitsstufe;
- Waldabstandslinien (siehe Ergänzungsplan);
- Aussichtsschutz (siehe Ergänzungsplan).

Art. 3 Massgebende Pläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

² Für die Kernzone und die Sonderbauvorschriften in der Quartiererhaltungszone gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:2'000.

³ Für die Festlegung der Waldabstände und der Anordnung für den Aussichtsschutz sind die entsprechenden Ergänzungspläne 1:1'000 massgebend. Diese gehen dem allgemeinen Zonenplan vor.

⁴ Liegt für ein Gebiet ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor, so gelten die Bestimmungen des jeweiligen Gestaltungsplanes.

Art. 3a Erhebung einer 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 1'200 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.

2 Bauzone

2.1 Kernzone

Art. 4 Ziel und Zweck

¹ Die Kernzone bezweckt den Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskerns und dessen Umgebung. Die Bestimmungen ermöglichen eine moderate Verdichtung des Ortskerns sowie die sinnvolle Einordnung von Um-, Ersatz- und Neubauten mit einem gewissen Spielraum für gute, zeitgemässe architektonische Lösungen.

Art. 5 Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren

¹ Die Kernzonenbestimmungen dienen dem Ortsbildschutz. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 ff PBG. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor.

² Das kommunale Bauinventar wie auch die überkommunalen Inventare sind zu berücksichtigen.

³ Bei inventarisierten Gebäuden bedingen Rückbau wie auch Ersatzbau die Entlassung aus dem Inventar.

⁴ Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

⁵ Bei bewilligungspflichtigen Projekten wird empfohlen, die örtliche Baubehörde bereits während der Projektierung beizuziehen.

Art. 6 Strukturbildende Gebäude

¹ Die im Zonenplan blau bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sind für das Ortsbild wichtig. Sie sind daher möglichst zu erhalten. Umbauten oder Ersatzbauten sind unter Vorbehalt von Schutzmassnahmen nur zulässig, wenn sie Stellung und Gebäudeprofil des Altbaus übernehmen.

² Untergeordnete Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im öffentlichen Interesse, im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer effizienteren energetischen Nutzung oder des Ortsbildes liegen.

³ Die übrigen Bauten dürfen abgebrochen, umgebaut oder ersetzt werden. Es gelten die Vorschriften für Neubauten.

Art. 7 Grundmasse für Neubauten

¹ Bei Neubauten und Ersatzbauten von nicht speziell bezeichneten Gebäuden gelten folgende Grundmasse:

- | | | |
|------------------------------|-------|-------|
| a) traufseitige Fassadenhöhe | max. | 7.5 m |
| b) Gebäudelänge | max. | 25 m |
| c) Gebäudebreite | max. | 14 m |
| d) Grenzabstände: | | |
| • grosser Grenzabstand | mind. | 5 m |
| • kleiner Grenzabstand | mind. | 3.5 m |

² Es gelten keine Ausnutzungsbeschränkungen.

³ Die Weiterführung der Körnigkeit und der Massstäblichkeit der heutigen Bauten ist bei Neubauten zu berücksichtigen.

Art. 8 Nutzweise

¹ Es sind Wohnungen sowie mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Art. 9 Erscheinung der Bauten

¹ Neu- und Umbauten haben sich bezüglich der kubischen Erscheinung, Fassade, Material- und Farbgebung dem vorhandenen Dorfbild gut einzuordnen.

Art. 10 Stellung von Neubauten

¹ Die Firstrichtung von neuen Hauptgebäuden hat sich denjenigen der umgebenden Bauten anzupassen.

² 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. 64 beiziehen.

Art. 11 Dachgestaltung

- ¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 30 und 45 Grad zulässig, wobei die Neigung mit jener der benachbarten Altbauten harmonisieren muss. Schleppdächer und Aufschieblinge mit geringerer Neigung sind gestattet.
- ² Lauben und Balkone in Holzkonstruktion sind zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.
- ³ Für Kleinbauten und Anbauten (gemäss § 2a ABV) können auch andere Dachformen zugelassen werden.
- ⁴ Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten oder rötlich-braunen, nicht glänzenden Tonziegeln einzudecken. Für Kleinbauten und Anbauten können auch andere Materialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit den umgebenen Dächern erzielt wird.
- ⁵ Schrägdächer sind allseitig vorspringend auszubilden. Traufseitige Dachvorsprünge müssen mindestens 0.5 m, giebelseitige Dachvorsprünge mindestens 0.3 m betragen. Abweichungen sind nur zulässig, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- ⁶ Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig und dürfen bei einer maximalen Breite von je 1.5 m insgesamt nicht breiter als ein Drittel ($\frac{1}{3}$) der betreffenden Fassadenlänge sein. Sie sind unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche anzuordnen und dürfen die Geschlossenheit der Dachfläche nicht wesentlich beeinträchtigen (vgl. Skizze im Anhang). Dachaufbauten sind mit dem gleichen Bedachungsmaterial wie das Hauptdach einzudecken.
- ⁷ Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen eine Lichtfläche von je 0.5 m² nicht überschreiten. Ihre Gesamtfläche (Lichtfläche) darf nicht mehr als 1 % der Dachfläche betragen.
- ⁸ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- ⁹ Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse wie Lichtbänder können zugelassen werden, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- ¹⁰ Kreuz- und Quergiebel sind bei Neu- und Ersatzbauten nicht zulässig.

Art. 12 Fassadengestaltung

- ¹ Bei den strukturbildenden Gebäuden haben Fenster ortsübliche Einfassungen aufzuweisen und sind in der Regel mit Klappläden auszustatten.
- ² Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig.

Art. 13 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

- ¹ Solaranlagen müssen eine zusammenhängende Fläche bilden und sorgfältig in die Dach- und Fassadenfläche integriert werden.

Art. 14 Umgebung

- ¹ Die Umgebung ist soweit als möglich zu erhalten bzw. ortsüblich zu gestalten und zu bepflanzen.
- ² Am massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.
- ³ Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten resp. bei Sanierung oder Neubauten wiederherzustellen.

Art. 15 Rückbau

- ¹ Der Rückbau von Bauten oder Gebäudeteilen sowie erhebliche Veränderungen von

baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig.

- ² Eine Bewilligung ist nur dann zu erteilen, wenn das geänderte Umgebungsbild oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigen oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 16 Parkierung

- ¹ Autoabstellplätze sind möglichst unterirdisch oder in geschlossenen Gebäuden unterzubringen. Die Freilegung von Untergeschossen zu diesem Zweck ist nicht zulässig. Vorgärten dürfen nicht von Autoabstellplätzen verdrängt werden. Ausnahmsweise können diese in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.
- ² Die Pflichtabstellplätze gemäss Art. 59 gelten als Maximalwerte. Im Interesse des Ortsbildes kann der Gemeinderat die erforderliche Anzahl Abstellplätze reduzieren.

2.2 Quartiererhaltungszone Kosthäuser

Art. 17 Zweck

- ¹ Die Quartiererhaltungszone bezweckt den Strukturerhalt der typischen Kosthäuser von ortsgeschichtlicher Bedeutung mit ihren Vorgärten.

Art. 18 Grundmasse

- ¹ In der Quartiererhaltungszone Kosthäuser sind ausschliesslich Ersatz- oder Umbauten zulässig. Diese müssen an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens unter Einhaltung der vorhandenen Fassaden- bzw. Gesamthöhe sowie Geschosszahl erstellt werden.
- ² Auf der Westseite sind eingeschossige Anbauten mit Schrägdächern an der bestehenden Hauptgebäudereihe zulässig. Es gilt keine Längenbeschränkung. Für Anbauten auf der Westseite gilt die äussere Flucht der bestehenden Anbauten und Anbauteile als maximale Gebäudetiefe.
- ³ An der Ostfassade sind nur nicht überdachte Treppenaufgänge zum Erdgeschoss zulässig.

Art. 19 Nutzweise

- ¹ Es sind Wohnungen und mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 20 Gestaltung der Bauten

- ¹ Das bisherige Erscheinungsbild ist zu übernehmen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden, wenn damit gestalterische Verbesserungen verbunden sind.
- ² Pro Haus sind auf beiden Dachflächen maximal je zwei Dachflächenfenster in hochrechteckiger Form von maximal je 0.5 m² Lichtfläche zulässig.
- ³ Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppgauben gestattet. Diese haben sowohl Lage als auch Grösse der bestehenden Aufbauten zu übernehmen.
- ⁴ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Art. 21 Abweichungen

- ¹ Abweichungen von Art. 20 sind nur zulässig, wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Die Bewilligungsbehörde kann zur Beurteilung einen Fachberater gemäss Art. 64 beiziehen.

Art. 22 Kleinbauten

- ¹ Die Erstellung freistehender Kleinbauten ist nur innerhalb der Fluchten der bestehenden Kleinbauten entlang der östlichen Grundstücksgrenze und bis max. 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche gestattet.

Art. 23 Grünraum

- ¹ Die Vorgärten sind zu erhalten und von Bauten und Anlagen freizuhalten.
- ² Der Grünraum zwischen den beiden Häuserzeilen Hauptgebäude und Kleinbauten gemäss Art. 22 ist als solcher für Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen zu erhalten. Das Anordnen insbesondere von Abstellplätzen in diesem Bereich ist unzulässig.

Art. 24 Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone

- ¹ Der Zweck der Sonderbauvorschriften besteht darin, einen Teil des Grünraums der Quartiererhaltungszone für Bauten mit Hauptnutzflächen für Wohnen oder mässig störendes Gewerbe, wie Wohnateliers, zuzulassen, um eine quartierbildverträgliche Verdichtung an zentraler Lage zu erlauben.
- ² Der zulässige Baubereich ist dem Ergänzungsplan zu diesen Sonderbauvorschriften zu entnehmen.
- ³ Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Anforderungen erfüllt sind:
- vorgängig ist eine Schutzabklärung durchzuführen;
 - es ist ein Überbauungs- und Freiraumkonzept über das ganze Gebiet zu erarbeiten, mit dem eine qualitätsvolle architektonische Gestaltung wie auch die besonders gute Einordnung in die bauliche Umgebung mit besonderer Rücksicht auf die Kosthäuser aufzuzeigen ist;
 - die Parzellenstruktur ist zweckmässig zu bereinigen;
 - die Erschliessung ist aufzuzeigen, wobei die Parkierung strassenseitig zu erfolgen hat;
 - die Freiflächen sowie die Übergänge zu den bestehenden Gärten sind attraktiv zu gestalten;
 - es ist eine maximale Gesamthöhe von 7.50 m zulässig bei einer Überbauungsziffer von max. 50 %;
 - es sind nur Flachdächer zulässig.
 - Die Gesuchsteller legen anhand von Variantenstudien und Skizzen das Überbauungs- und Freiraumkonzept dar. Dabei sind insbesondere die Volumina, deren Gliederung, die Formgebung, die Proportionen, die Funktionen der Gebäude und Aussenräume sowie die Baumaterialien mit dem Farbkonzept zu behandeln. Das Überbauungs- und Freiraumkonzept ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen.

2.3 Zentrumszone

Art. 25 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

- a) Baumassenziffer:
 - Hauptgebäude max. 6.0 m³/m²
 - Klein- und Anbauten max. 0.4 m³/m²
- b) Gesamthöhe max. 18 m
- c) Gebäudelänge unbegrenzt
- d) Grenzabstände:
 - grosser Grenzabstand mind. 8 m
 - kleiner Grenzabstand mind. 6 m

Art. 26 Nutzweise

¹ Neben Wohnen sind mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Verwaltungen zulässig.

2.4 Wohnzonen

Art. 27 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	W/0.7	W _{Stalden}	W/1.1	W/1.3	W/1.7	W/1.9	W/2.3	W/2.5	W/2.8
a) Baumassenziffer max. m ³ /m ² :									
• Hauptgebäude	0.7	-	1.1	1.3	1.7	1.9	2.3	2.5	2.8
• Klein- und Anbauten	0.2	-	0.3	0.3	0.3	0.3	0.4	0.4	0.5
b) Fassadenhöhe traufseitig max. m	4.5	4.8	7.5	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5	13.5
c) Gesamthöhe max. m	-	7.0	-	-	-	-	-	-	-
d) Gebäudelänge max. m	20	14	25	25	25	25	40	40	40
e) Gesamtlänge ¹ max. m	-	-	30	30	30	30	50	50	50
f) Gebäudebreite max. m	-	11	-	-	-	-	-	-	-
g) Grenzabstände mind. m:									
• grosser Grenzabstand	8	5.5	8	8	8	8	8	8	8
• kleiner Grenzabstand	5	3.5*	5	5	5	5	5	5	5
• Gebäudeabstand	-	7.0*	-	-	-	-	-	-	-

* ergänzend gilt Abs. 2.

² In der W_{Stalden} ist beim Gebäudeabstand wie auch beim kleinen Grenzabstand eine nachbarliche Näherbauvereinbarung für Hauptgebäudeteile mit einer Gesamthöhe von max. 3.50 m möglich.

¹ Die Gesamtlänge kommt beim Anbau von Klein- und Anbauten an Hauptgebäude zur Anwendung (vgl. Skizze im Anhang)

Art. 28 Nutzweise

¹ Nebst Wohnbauten sind nicht störende Betriebe zulässig.

2.5 Wohn- und Gewerbezone 3.0

Art. 29 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

a)	Baumassenziffer Hauptgebäude	max.	3.0 m ³ /m ²
	Baumassenziffer Klein- und Anbauten	max.	0.5 m ³ /m ²
b)	Fassadenhöhe traufseitig	max.	10.5 m
c)	Gebäudelänge/Gesamtlänge	max.	60 m
d)	Grenzabstände:		
	• grosser Grenzabstand	mind.	8 m
	• kleiner Grenzabstand	mind.	5 m

Art. 30 Nutzweise

¹ Nebst Wohnbauten sind mässig störende Betriebe zulässig.

2.6 Gewerbezone

Art. 31 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

a)	Baumassenziffer	max.	5.0 m ³ /m ²
b)	Überbauungsziffer	max.	60 %
c)	Gesamthöhe	max.	17.5 m
d)	Gebäudelänge		unbegrenzt
e)	Grenzabstände:		
	• allseitiger Grenzabstand	mind.	3.5 m
	• zu den Grundstücken in anderen Zonen	mind.	6 m

Art. 32 Nutzweise

¹ Es sind mässig störende Gewerbe- und Industrie- wie auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

2.7 Zone für öffentliche Bauten

Art. 33 Grundmasse

¹ In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Gegenüber Nachbargrundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

3 Freihalte- und Erholungszone

Art. 34 Grundsätze

- ¹ Zulässige Bauten und Anlagen und deren Umschwung müssen sich gut ins Landschaftsbild einfügen.
- ² Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.
- ³ Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten.
- ⁴ In den einzelnen Teilgebieten gelten zusätzlich die Nutzungs- und Bauvorschriften nach Art. 35 ff.

Art. 35 Erholungszone EA und EB

- ¹ In den Erholungszone EA "Zwischen den Hölzern" und EB "Im Ebrist" sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb und Unterhalt von Sport-, Park- sowie Familiengartenanlagen notwendig sind. Darin eingeschlossen sind auch Restaurationsbetriebe, die örtlich und sachlich im direkten Zusammenhang mit den Anlagen stehen.
- ² In der Erholungszone "Im Ebrist" EB sind neue Bauten und Anlagen ausserhalb des Bereichs mit erheblicher Hochwassergefährdung anzuordnen.

Art. 36 Erholungszone EF

- ¹ Die Erholungszone EF "Unterhasennest" dient dem Friedhof mit den zugehörigen Bauten und Anlagen.

Art. 37 Erholungszone ES1 und ES2

- ¹ In der Erholungszone ES1 "Brunewiis" sind Bauten und Anlagen gestattet, die mit der Nutzung eines Sport- und Freizeitbetriebs zusammenhängen. Motorsport-, Reit-, Indoor-, Familiengarten- sowie Parkieranlagen sind nicht zulässig.
- ² In der Erholungszone ES2 "Oberwerd" sind Bauten und Anlagen gestattet, die mit der Nutzung der Reitanlage zusammenhängen, hier vor allem offene Reitplätze. Neue Gebäude über den Bestand hinaus, Motorsport-, Indoor-, Familiengarten- sowie Parkieranlagen sind nicht zulässig.
- ³ Für die Sportnutzung sind in der ES1 "Brunewiis" höchstens zwei Gebäude mit einer Gebäudelänge von je max. 20 m, einer Gebäudebreite von je max. 12 m und einer Gesamthöhe von je max. 5 zulässig.
- ⁴ Bei der Nutzung und der Verortung von Bauten und Anlagen sind die Bestimmungen der Grundwasserschutzzonen der Grundwasserfassungen Oberwerd 1 und 2 einzuhalten. Die Gebäude sind soweit möglich für eine Mehrfachnutzung auszulegen.

Art. 38 Freihaltezone

- ¹ Es gelten die Vorschriften der §§ 39-44 und § 61-64 PBG.

4 Weitere Festlegungen

4.1 Arealüberbauungen

Art. 39 Zulässigkeit

¹ Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen W/1.7, W/1.9, W/2.3, W/2.5, W/2.8, in der Wohn- und Gewerbezone WG/3.0 sowie in der Zentrumszone zulässig.

Art. 40 Arealfläche

¹ Die anrechenbare Grundstückfläche muss

- in der W/1.7 und W/1.9 mind. 3'000 m²
- in der W/2.3, W/2.5, W/2.8, WG/3.0 und in der Zentrumszone mind. 5'000 m² umfassen.

Art. 41 Massvorschriften

¹ Die Baumassenziffern für Hauptgebäude sowie Klein- und Anbauten gemäss den Bestimmungen über die Regelbauweise dürfen um max. einen Zehntel ($\frac{1}{10}$) erhöht werden. Bei Arealüberbauungen im Konsultationsbereich von Störfallanlagen ist eine Erhöhung der Baumassenziffern nur möglich, sofern das Störfallrisiko tragbar bleibt. Dies ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch eine Risikobeurteilung nachzuweisen.

² Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.

³ Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

⁴ Arealintern kann unter der Voraussetzung von § 270 Abs. 3 PBG von den kantonalen Mindestabstandsbestimmungen abgewichen werden.

Art. 42 Fassadenhöhe, Gesamthöhe

¹ Die Fassadenhöhen dürfen in den Wohnzonen W/1.7, W/1.9, W/2.3, W/2.5, W/2.8 und in der Wohn- und Gewerbezone WG/3.0 um 3 m erhöht werden. In der Zentrumszone darf die Gesamthöhe um 3 m erhöht werden.

Art. 43 Ausnützungsverschiebungen

¹ Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil mehr als den doppelten Baumassenzifferzuschlag betragen.

Art. 44 Bestehende Arealüberbauungen

¹ Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

- die ursprüngliche Konzeption beibehalten oder
- eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.

4.2 Gestaltungspläne

Art. 45 Gestaltungsplanpflicht

- ¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten gilt eine Gestaltungsplanpflicht gemäss § 48 Abs. 3 PBG. Es gelten erhöhte qualitative Anforderungen wie für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG. Insbesondere ist eine besonders gute Gestaltung und Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu gewährleisten. Ergänzend gelten gebietsweise die folgenden Mindestanforderungen.
- ² Wo eine zweckmässige Unterteilung möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden. Die Gestaltungsplanpflicht wird ausgelöst, wenn die geplanten baurechtlich bedeutsamen Änderungen ein untergeordnetes Mass überschreiten.
- ³ Im Gebiet Im Winkel ist eine besonders gute Einordnung in die bauliche Umgebung mit Rücksicht auf das Dorfzentrum und die strukturbildenden Gebäude zu gewährleisten. Es ist ein Überbauungskonzept für die unüberbauten Parzellen zu erarbeiten. Die zweckmässige Erschliessung mit der unterirdischen Parkierung in den vorhandenen Sammelgaragen sowie die Fusswegverbindungen sind unter Berücksichtigung des öffentlichen Fusswegrechts aufzuzeigen.
- ⁴ Im Gebiet Ankenhof ist eine besonders gute Einordnung in die landschaftliche Umgebung unter Beachtung der Übergänge zur Nichtbauzone, zum Wald und zum Gewässerraum aufzuzeigen. Die städtebaulichen Übergänge mit Anbindung an das Zentrum sind sorgfältig zu gestalten. Die Freiräume sind möglichst zusammenhängend und qualitativ hochwertig für verschiedene Alters- und Nutzergruppen auszubilden. Der Umgang mit dem bestehenden Schutzobjekt „Ankenhof“ ist aufzuzeigen, der unmittelbare Umgebungsschutz ist zu gewährleisten. Teilgestaltungspläne sind zulässig, jedoch ist ein städtebauliches Konzept über das ganze Gebiet als Grundlage zu erarbeiten, das unter anderem eine zweckmässige Etappierung aufzeigt.
- ⁵ Im Gebiet Gartenstrasse Süd ist der städtebauliche Übergang mit Anbindung an das Zentrum sorgfältig zu gestalten. Die Attraktivität des Strassenraums ist zu steigern. Es sind geeignete Massnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen.
- ⁶ Im Gebiet Rauchacker ist eine Siedlungserneuerung bei differenzierter baulicher Verdichtung und Erhöhung der Siedlungsqualität anzustreben. Die Freiflächen sind aufzuwerten und für verschiedene Alters- und Nutzergruppen qualitativ hochwertig zu gestalten und zu bepflanzen. Es sind Teilgestaltungspläne zulässig.
- ⁷ Im Gebiet Halden ist besondere Rücksicht auf das Schutzobjekt „Gelbes Haus“ zu nehmen, der unmittelbare Umgebungsschutz ist zu gewährleisten. Der ortsbaulich empfindlichen Lage zwischen der Freihaltezone und der Bauzone ist Rechnung zu tragen. Es sind grosse zusammenhängende Freiflächen für (teil-)öffentliche Nutzungen attraktiv zu gestalten.

4.3 Aussichtsschutz

Art. 46 Anordnung

- ¹ Zur Sicherung der Aussichtspunkte sind die in den Ergänzungsplänen angeordneten Bauhöhenbeschränkungen zu beachten.
- ² Bestehende Bäume, Sträucher und Hecken sind regelmässig zu schneiden.
- ³ Die Anpflanzung einzelner Bäume, welche die angegebenen Höhenbeschränkungen überschreiten, können zugelassen werden, wenn die Aussicht nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

5 Ergänzende Bauvorschriften

Art. 47 Grosser und kleiner Grenzabstand

- ¹ Der grosse Grenzabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.
- ² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Art. 48 ...²

Art. 49 Gebäudelänge und Gesamtlänge

- ¹ Klein- und Anbauten im Sinne von § 2a ABV werden bei der Gebäudelänge und -breite unabhängig von ihrer Grundfläche nicht angerechnet.
- ² Die Gesamtlänge kommt beim Anbau von Klein- und Anbauten an Hauptgebäude zur Anwendung (vgl. Skizze im Anhang).

Art. 50 Grenzbau, geschlossene Bauweise

- ¹ Die geschlossene Bauweise ist in allen Zonen bis zur zonengemässen Gebäudelänge (Hauptgebäude) bzw. Gesamtlänge (Hauptgebäude mit Klein- und Anbauten) zulässig.
- ² Vorbehalten bleiben die kantonalrechtlichen Voraussetzungen gemäss § 287 PBG.

Art. 51 Näherbau

- ¹ Reduziert sich der Gebäudeabstand zwischen zwei Hauptgebäuden auf weniger als 3.50 m, so wird die Gebäudelänge unter Einbezug sämtlicher Gebäude einschliesslich dieser Gebäudeabstände bestimmt (vgl. Skizze im Anhang).
- ² Reduziert sich der Gebäudeabstand zwischen zwei Klein- und/oder Anbauten bzw. zwischen einem Hauptgebäude und einer Klein- oder Anbaute auf weniger als 2.00 m, so werden die benachbarten Gebäude zur Ermittlung der Gesamtlänge zusammengerechnet (vgl. Skizze im Anhang). Sind die Klein- oder Anbauten offen ausgebildet, wobei die Durchsicht gewährleistet ist, oder beträgt deren Gesamthöhe nicht mehr als 2.00 m, so kommt diese Regelung nicht zur Anwendung.

Art. 52 Klein- und Anbauten

- ¹ Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV beträgt der Grenzabstand mindestens 1.75 m, in der W_{Stalden} 3.50 m.
- ² Dieser verminderte Grenzabstand ist ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn nur bis zu einem Drittel der Länge der gemeinsamen Grenze gestattet.
- ³ In der W_{Stalden} ist eine nachbarliche Näherbauvereinbarung für Klein- und Anbauten mit einer Gesamthöhe von max. 3 m möglich, sofern die zugehörige Fassade nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beansprucht.

² BDV Nr. 0514 / 22, teilweise Nichtgenehmigung vom 18.08.2022

Art. 53 Strassenabstand

- ¹ Für oberirdische Gebäude gelten bei fehlenden Baulinien die Abstandsbestimmungen im Planungs- und Baugesetz. In der W_{Stalden} gilt generell ein Strassen- bzw. Wegabstand von 3.5 m.
- ² In der Kernzone kann der Strassenabstand vorbehältlich der Verkehrssicherheit und dem Gewässerabstand bis auf 2 m reduziert werden.
- ³ Für unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile gilt bei fehlenden Baulinien ein Strassen- bzw. Wegabstand von 3.5 m.

Art. 54 Dachgestaltung

- ¹ In den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche gestattet (vgl. Skizze im Anhang); sie dürfen zudem insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.
- ² Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen eine Fläche von je 0.5 m² nicht überschreiten.
- ³ In der W_{Stalden} sind nur geneigte Dächer zwischen 10° und 30° zulässig. Tonnendächer sind nicht zugelassen.
- ⁴ Nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 30 m² übersteigt, sind zu begrünen - sofern die Nutzung von Sonnenenergie dem nachweislich nicht entgegensteht - und so zu gestalten, dass das darauf anfallende Regenwasser möglichst weitgehend zurückgehalten, von Pflanzen aufgenommen wird und verdunsten kann.

Art. 55 Terrassenhäuser

- ¹ Als Terrassenbauten gelten Stufenbauten an Hanglagen mit mehr als zwei talwärts orientierten Geschossen. Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten sind ausser in den Kernzonen unter folgenden Bedingungen zulässig (vgl. Skizze im Anhang):
- ² Es dürfen höchstens drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss inkl. eines reinen Garagesgeschosses in Erscheinung treten.
- ³ Vorbehaltlich Abs. 4 darf die Profillinie an keinem Punkt des Gebäudes, auch nicht durch geschlossene Brüstungen, überschritten werden. Sie verläuft im Abstand von 7.50 m parallel zum Hang, gemessen ab dem massgebenden Terrain.
- ⁴ Vordächer und feingliedrige, teilweise eingewandete und nicht fassadenbildende Terrassenüberdachungen dürfen die Profillinie überragen.
- ⁵ Die Seitenfronten dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen.
- ⁶ Es gelten die zonengemässen maximalen Gebäudelängen.

Art. 56 Terrainveränderungen

- ¹ Abgrabungen und Auffüllungen haben sich gestalterisch gut in die Umgebung einzu-fügen und dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen.
- ² Abgrabungen sind nur bis zu 1.5 m unter das massgebende Terrain zulässig. Die freigelegte Fassadenfläche darf dabei die Hälfte des Gebäudeumfangs x 1.5 nicht überschreiten.
- ³ Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge.
- ⁴ Hangsicherungen sind möglichst mit natürlichen Materialien vorzunehmen, Stützmauern sind ab einer Höhe von 1.50 m aufzugliedern und von unten und oben naturnah zu bepflanzen.

Art. 57 Ökologischer Ausgleich und Siedlungsrandgestaltung

- ¹ Bei der Realisierung von Bauvorhaben und der Umgebungsgestaltung sind dem ökologischen Ausgleich, d. h. der Erhaltung bzw. Schaffung von naturnahen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Lebensräumen, sowie dem Lokalklima Rechnung zu tragen.
- ² Die Siedlungsränder in den Übergangsbereichen von der Bauzone zur Nichtbauzone sind möglichst durchlässig, beispielsweise mit lockerer Baumbepflanzung und extensiven Wiesen, zu gestalten. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichten Einfriedungen gestattet.

Art. 58 Containerstellplätze

- ¹ Bei Bauvorhaben von vier und mehr Wohneinheiten ist an geeigneter Lage ein Standort für Container zur Sammlung von Kehricht und Grüngut zu schaffen.

Art. 59 Abstellplätze

- ¹ Die folgenden Bedarfswerte gelten bei der Berechnung der Abstellplatzzahl für Motorfahrzeuge als Mindestbedarf. Dieser kann vom Gemeinderat in Gebieten mit öV-Güteklasse C bei nachgewiesenem reduziertem Bedarf, bei Mehrfachnutzung oder bei Vorliegen eines Mobilitätskonzeptes auf folgende Werte reduziert werden:
 - für Bewohner 70 % des Mindestbedarfs, jedoch mindestens 1 PP/Whg.,
 - für Beschäftigte 45 % des Mindestbedarfs,
 - für Besucher und Kunden 50 % des Mindestbedarfs.

Dabei werden Bruchteile von 0.5 und mehr aufgerundet. Der Gemeinderat kann eine weitere Reduktion der Pflichtparkplätze oder eine Aufhebung der Erstellungspflicht nur gewähren, wenn ein Mobilitäts- und Bewirtschaftungskonzept inkl. Controlling vorliegt, das verbindlich verankert wird.

Massgebend für die Berechnung nach Flächen ist die massgebliche Geschossfläche pro Gebäude bzw. pro Überbauung (mGF = alle dem Wohnen und Arbeiten dienenden Räume inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden).

Abstellplätze für Nutzungsart	Bedarf für Bewohner und Beschäftigte	Zusätzlicher Bedarf für Besucher und Kunden
Wohnbauten		
Einfamilienhäuser	2 PP/EFH	
Übrige Wohnbauten	1 PP/Wohnung; für Whg. über 80 m ² : 1 PP/80 m ² mGF	1 PP/4 Whg.
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 PP/100 m ² mGF	1 PP/30 m ² mGF (1)
Nicht-Lebensmittel	1 PP/100 m ² mGF	1 PP/60 m ² mGF
Gastbetriebe		
Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie		
publikumsintensiv (2)		1 PP/50 m ² mGF
publikumsorientiert (3)	1 PP/60 m ² mGF, jedoch min. 0.5 PP/Arbeitsplatz	1 PP/100 m ² mGF
nicht publikumsorientiert (4)		1 PP/300 m ² mGF
Industrielle Fabrikation	1 PP/150 m ² mGF, jedoch min. 0.5 PP/Arbeitsplatz	wird vom Gemeinderat bestimmt (5)
Spezialnutzungen	Der Mindestbedarf für Spezialnutzungen (Schulen, Saalbauten, Alters- und Pflegeheime, Alterssiedlungen, Sportanlagen) wird vom Gemeinderat aufgrund der geltenden VSS-Norm (SN 640 601a) bestimmt.	

mGF = massgebliche Geschossfläche

- (1) Güterumschlag separat
- (2) z. B. Schalterbetriebe (Post, Bank)
- (3) z. B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
- (4) z. B. reine Verwaltungsbüroflächen
- (5) auf Grund VSS-Norm (SN 640 601a)

Art. 60 Oberirdische Parkplätze und Vorplätze

¹ Oberirdische Parkplätze sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu gestalten oder über die Schulter zu entwässern, ausser der Grundwasserschutz verlange andere Lösungen.

² Garagenvorplätze dürfen, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritt- oder Sammelgaragen oder als Wendepunkte dienen, als Abstellplätze angerechnet werden.

Art. 61 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen

- ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind für Kinderwagen und Zweiradfahrzeuge genügend grosse Einstellräume bereitzustellen. Diese sind in der Regel in der Nähe des Haus-
einganges anzuordnen.
- ² Bei gewerblich genutzten Gebäuden mit Publikumsverkehr sind an geeigneten
Standorten genügend grosse, überdeckte Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge vorzu-
sehen.

Art. 62 Spiel- und Ruheflächen

- ¹ Beim Bau von sechs oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und beim Bau
verdichteter Einfamilienhaussiedlungen mit sechs oder mehr Einheiten müssen
Spiel- und Ruheflächen für verschiedene Alters- und Nutzergruppen mind. 15 % der
massgeblichen Geschossfläche umfassen.
- ² Es sind verkehrssichere, gut besonnte Freiflächen als Spiel- und Ruheflächen von
hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

Art. 63 Naturgefahrenzonen

- ¹ In den Naturgefahrengebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderun-
gen an den Schutz von Personen und Sachwerten zu genügen. Massgebend sind die
von der Baudirektion erlassene Naturgefahrenkarte³ und die geltende „Arbeitshilfe
für Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser bei Neu- und Umbauten“⁴. Neuere Er-
kenntnisse zu Gefahrenereignissen und bauliche Schutzmassnahmen sind zu be-
rücksichtigen.
- ² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können in folgenden Gebieten Schutz-
massnahmen zur Minimierung der Risiken angeordnet werden:
 - a. in Gebieten mit erheblicher (Gefahrenzone rot) oder mittlerer Gefährdung
(Gefahrenzone blau);
 - b. in Gebieten mit geringer Gefährdung (Gefahrenzone gelb) oder Restgefähr-
dung (gelb-weisser Bereich) nur bei besonders sensiblen Objekten (Sonder-
risiko-Objekte), bei denen viele Personen gefährdet sind oder hohe Sach- oder
Folgeschäden auftreten können.
- ³ In allen anderen Gebieten mit geringer Gefährdung oder Restgefährdung, ist die
Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu
treffen.
- ⁴ Bei Terrainveränderungen ist darauf zu achten, dass die Gefahrensituation nicht
verschärft wird.
- ⁵ Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bau-
weise auf der Bauparzelle selbst die Baute ausreichend geschützt ist und dass sich
nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

³ Verfügung der Baudirektion Nr. 2480 vom 17.12.2008

⁴ vgl. „Arbeitshilfe für Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser bei Neu- und Umbauten“, Baudirektion Kt.
Zürich, AWEL, Herbst 2019 (oder nachfolgende Publikation) und Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser,
AWEL, April 2017

6 Schlussbestimmungen

Art. 64 Gutachten und Gebühren

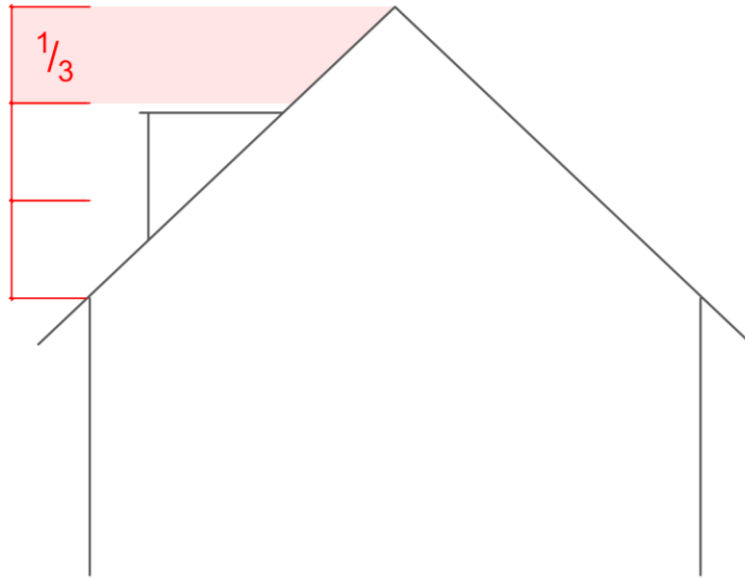
- ¹ Für Baugesuche kann der Gemeinderat Fachberater für architektonische und gestalterische Beurteilungen beiziehen und neutrale Gutachten einholen.
- ² Die Verrechnung von Gebühren und weiteren Verfahrenskosten richten sich nach der jeweils aktuellen Gebührenordnung.

Art. 65 Inkrafttreten

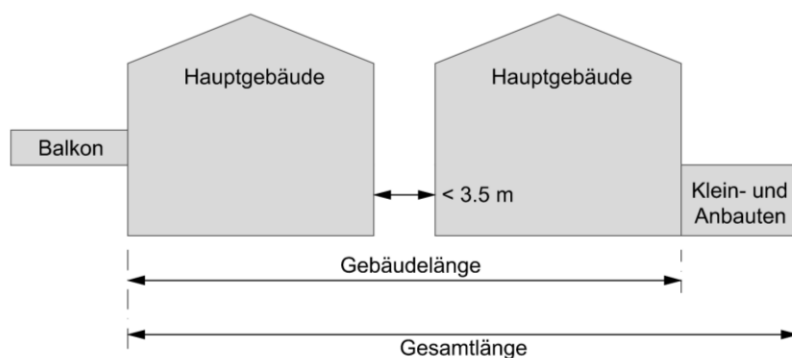
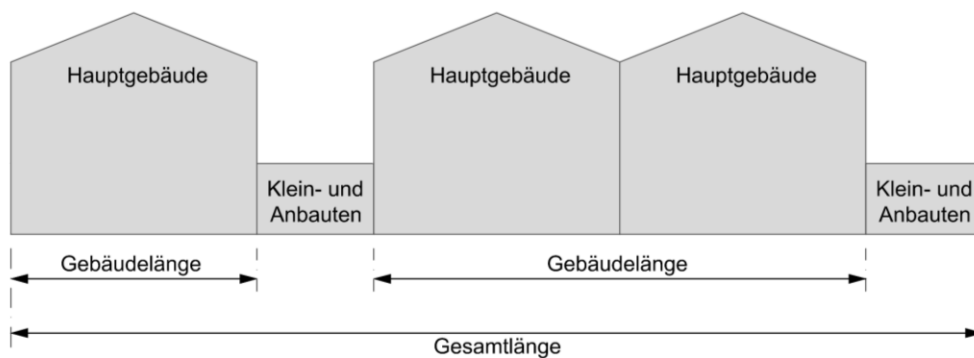
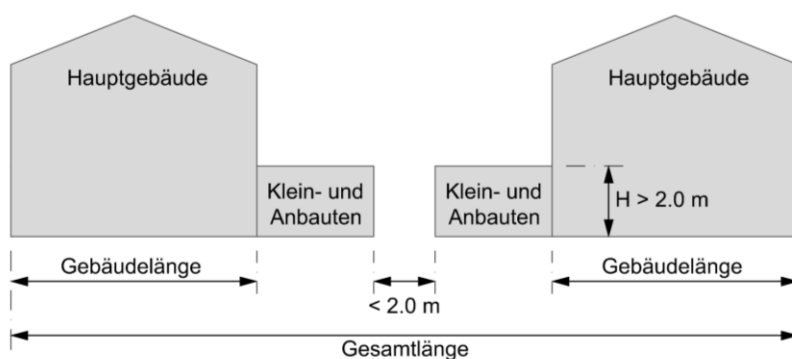
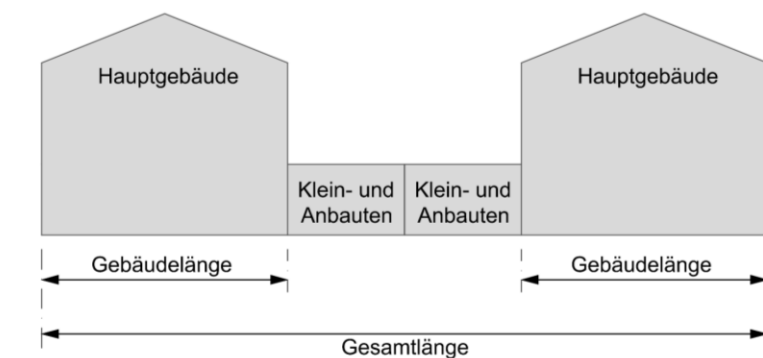
- ¹ Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der Publikation der kantonalen Genehmigung in Kraft.

ANHANG

Dachaufbauten gem. Art. 11 und Art. 54



Gebäudelänge und Gesamtlänge gem. Art. 27, Art. 29, Art. 49, Art. 50 und Art. 51



Terrassenhäuser gem. Art. 55

