



Wald ZH

Bau- und Zonenordnung

vom 26. Februar 2002

teilrevidiert am 7. Dezember 2004 und am 10. Dezember 2013

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. Dezember 2013 und vom Gemeinderat mit Beschluss vom 18. August 2014 gestützt auf die Kompetenzdelegation geändert

Teilrevision Weilerkernzonen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 2015

vom Gemeinderat mit Beschluss vom 10. April 2017 gestützt auf die Kompetenzdelegation geändert

Namens der Gemeindeversammlung

Ernst Kocher
Gemeindepräsident

Martin Süss
Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am 26.5.2017

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 0643/17

Inhalt

I	Zoneneinteilung	9
	Art. 1 Zoneneinteilung	9
	Art. 2 Massgebende Pläne.....	11
II	Allgemeine Bestimmungen	13
	Art. 3 Verdichtung	13
	Art. 4 Ausschluss von Freileitungen.....	13
	Art. 5 Messweise Gebäudehöhe bei Verkehrsbaulinien.....	13
	Art. 6 Abstand gegenüber Strassen und Wegen	13
	Art. 7 Aussenantennen.....	13
	Art. 8 Mobilfunkantennen.....	15
	Art. 9 Besondere Gebäude	15
	Art. 10 Terraingestaltung.....	17
	Art. 11 Begrünung.....	17
	Art. 12 Spiel-, Garten- und Ruheflächen	19
	Art. 13 Abfallbeseitigung und Kompostierung.....	19
	Art. 14 Zweiradabstellplätze, Kinderwagen.....	19
	Art. 15 Autoabstellplätze	21
	Art. 16 -.....	25
	Art. 17 Ersatzabgaben.....	25
	Art. 18 Parkraumplanung	27
	Art. 19 Öffentlicher Grund.....	27
III	Zonenordnung	29
	A Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen I, II und KW.....	29
	Art. 20 Einordnung.....	29
	Art. 21 Unterschutzstellungen.....	29
	Art. 22 Abstände	31
	Art. 23 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden.....	31
	Art. 24 Fassadengestaltung	33
	Art. 25 Dachgestaltung.....	35
	Art. 26 Anlagen, Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung.....	37
	Art. 27 Beurteilungsgrundlagen für Baubewilligungen	37
	Art. 28 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Änderungen.....	37
	Art. 29 Reklamen.....	39
	B Kernzone I	43
	Art. 30 Grundsätze	43
	Art. 31 Nutzweise	43
	Art. 32 Bauweise.....	45
	Art. 33 Umgebungsschutz.....	49

C	Kernzone II.....	51
Art. 34	Zweck.....	51
Art. 35	Nutzweise	51
Art. 36	Bestehende Gebäude	51
Art. 37	Grundmasse	53
D	Kernzone KW.....	55
Art. 38	Zweck.....	55
Art. 39	Nutzweise	55
Art. 40	Bauweise.....	57
Art. 41	Umgebungsschutz.....	61
E	Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	65
Art. 42	Nutzweise	65
Art. 43	Grundmasse	65
Art. 44	Dachgestaltung.....	67
Art. 45	Vorbauten.....	69
F	Quartiererhaltungszonen	71
Art. 46	Zweck.....	71
Art. 47	Verhältnis zu den Wohnzonen	71
Art. 48	Allgemeine Bestimmungen.....	71
Art. 49	QUEZ Felsenkellerstrasse	73
Art. 50	QUEZ Unterer Hömel	73
G	Industrie- und Gewerbebezonen	75
Art. 51	Grundmasse	75
Art. 52	Nutzweise	75
Art. 53	Gestaltung	75
H	Zone für öffentliche Bauten	77
Art. 54	Grundmasse	77
Art. 55	Gestaltung	77
J	Erholungszone.....	77
Art. 56	Nutzweise	77
Art. 57	Bauvorschriften.....	77
IV	Besondere Institute	77
Art. 58	Geschlossene Bauweise.....	77
Art. 59	Terrassenhäuser.....	79
Art. 60	Gestaltungsplanpflichtgebiete.....	79
Art. 61	Arealüberbauungen	87
Art. 62	Sonderbauvorschriften	89
V	Schlussbestimmungen	91
Art. 63	Inkrafttreten	91

Anhang

- A 1: Zusätzliche direkt anwendbare Bauvorschriften
- A 2: Bauverfahren
- A 3: Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen
- A 4: Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen
- A 5: Stichwortverzeichnis

Revidiert am 18.8.2014 gemäss Beschluss des Gemeinderates Wald vom 18.8.2014: Aufgrund der teilweisen Nichtgenehmigung durch die kantonale Baudirektion vom 5.8.2014 mussten untergeordnete Änderungen an den Artikeln 8 und 15.4 gemacht werden. Ausserdem musste der vorgesehene Art. 16 zur Ausstattung der Fahrzeugabstellplätze gestrichen werden.

Teilrevidiert am 8.12.2015 betreffend Kapitel D (Weilerkernzonen). Aufgrund der teilweisen Nichtgenehmigung durch die kantonale Baudirektion mussten untergeordnete Änderungen an den Artikeln 40 und 41 gemacht werden.

Verwendete Abkürzungen

<i>PBG</i>	<i>Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7. September 1975</i>
<i>ABV</i>	<i>Allgemeine Bauverordnung vom 22. Juni 1977</i>
<i>BBV I</i>	<i>Besondere Bauverordnung I vom 6. Mai 1981</i>
<i>BBV II</i>	<i>Besondere Bauverordnung II vom 26. August 1981</i>
<i>BehiG</i>	<i>Behindertengleichstellungsgesetz vom 13. Dezember 2002</i>
<i>BVV</i>	<i>Bauverfahrensverordnung vom 3.12.1997</i>
<i>QPV</i>	<i>Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978</i>
<i>SAV</i>	<i>Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978</i>
<i>VSV</i>	<i>Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983</i>
<i>ZGN</i>	<i>Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) vom 9. Dezember 1987</i>
<i>NHV</i>	<i>Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977</i>
<i>RSK</i>	<i>Reglement für die Sachverständigenkommission gemäss § 216 PBG vom 12. Januar 2005 (in Fragen des Natur- und Heimatschutzes)</i>
<i>WWG</i>	<i>Wasserwirtschaftsgesetz vom 2. Juni 1991</i>
<i>VVB</i>	<i>Verordnung über den vorbeugenden Brandschutz vom 8. Dezember 2004</i>
<i>USG</i>	<i>Umweltschutzgesetz vom 7. Oktober 1983</i>
<i>LSV</i>	<i>Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986</i>
<i>EG ZGB</i>	<i>Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch</i>

Das Planungs- und Baugesetz sowie die zugehörigen Verordnungen können bei der Staatskanzlei, 8090 Zürich, bezogen werden.

Sonstige Begriffsabkürzungen

<i>ES</i>	<i>Empfindlichkeitsstufe</i>
<i>PW</i>	<i>Planungswert</i>
<i>IGW</i>	<i>Immissionsgrenzwert</i>
<i>AW</i>	<i>Alarmwert</i>
<i>GA</i>	<i>Grundabstand</i>
<i>GGA</i>	<i>Grosser Grundabstand</i>
<i>KGA</i>	<i>Kleiner Grundabstand</i>
<i>MLZ</i>	<i>Mehrlängenzuschlag</i>
<i>MHZ</i>	<i>Mehrhöhenzuschlag</i>
<i>GH</i>	<i>Gebäudehöhe</i>
<i>GL</i>	<i>Gebäudelänge</i>
<i>AZ</i>	<i>Ausnutzungsziffer</i>
<i>BZ</i>	<i>Baummassenziffer</i>
<i>BM</i>	<i>Oberirdische Baumasse</i>
<i>GF</i>	<i>Massgebliche Grundfläche</i>
<i>SBV</i>	<i>Sonderbauvorschriften</i>
<i>GP</i>	<i>Gestaltungsplan</i>
<i>QP</i>	<i>Quartierplan</i>

Gliederung

Linke Seite – Wegleitung:

Rechte Seite – Bau- und Zonenordnung:

Der Wegleitung kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu.

Sie dient der Erläuterung, will Zusammenhänge aufzeigen sowie die gängige Praxis der Gemeinde darlegen.

Die Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die vorliegende Wegleitung wurde letztmals am 2. Oktober 2017 durch den Gemeinderat ergänzt.

Diese Bestimmungen sind in allen Teilen rechtsverbindlich.

Zu Art. 1:

Zoneneinteilung

Die möglichen Bauzonenarten sind in § 48 PBG bestimmt. Weitere kommunale Zonen sind die Freihaltezone und die Erholungszone.

Empfindlichkeitsstufen

Den Bauzonen müssen laut Art. 44 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet werden.

Belastungsgrenzwerte für Strassen- und Eisenbahnlärm gemäss Anhang 3 bzw. 4 der LSV:

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Die Empfindlichkeitsstufen bestimmen, wie empfindlich Nutzungszonen gegenüber Lärmimmissionen sind. Die Belastungsgrenzwerte gelten nur bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen. Referenzpunkt ist die Mitte des offenen Fensters. Die Belastungsgrenzwerte sind in der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) für sämtliche ES abschliessend geregelt.

Baugesuche für Wohnbauten und andere lärmempfindliche Nutzungen im Emissionsbereich von grösseren Lärmquellen müssen einen Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte enthalten. Es empfiehlt sich, möglichst frühzeitig in dieser Angelegenheit mit der Baubehörde in Kontakt zu treten.

I ZONENEINTEILUNG

Art. 1 Zoneneinteilung

Kommunale Nutzungszonen und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, wird in die folgenden Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt:

Bauzonen	Abkürzung	ES
a) Kernzonen		
- Kernzone I (Ortskern Wald)	K I	III
- Kernzone II (Ortskerne Laupen, Oberlaupen, Heferen und Blattenbach)	K II	III
- Kernzone KW (Ried, Raad, Hischwil, Hübli-Aa, Güntisberg, Hueb - Unterhueb, Büel)	KW	III
b) Quartiererhaltungszonen	QEZ	II
- Felsenkellerstrasse		
- Unterer Hömel		
c) Wohnzonen		
- Wohnzone	W 1.1	II
- Wohnzone	W 1.4	II
- Wohnzone	W 1.8	II
- Wohnzone	W 2.4	II
- Wohnzone	W 2.8	II
d) Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung		
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 2.0	III
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 2.6	III
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 2.8	III
e) Industrie- und Gewerbebezonen		
- Industrie- und Gewerbezone	IG 5.5	III
- Industrie- und Gewerbezone	IG 7.0	IV*
f) Zone für öffentliche Bauten (ES-Zuteilung siehe Zonenplan)	OeB	II+III
Erholungszone	E	III
Kommunale Freihaltezone	F	--
Reservezone	R	--

* im speziell bezeichneten Bereich gilt ES III

Zu Art. 2:

Massgebende Pläne

Die Pläne im Originalmassstab können auf dem Bauamt eingesehen werden. Dem verkleinerten Zonenplan, welcher der Bauordnung beiliegt, kommt keine Rechtsverbindlichkeit zu.

Art. 2 Massgebende Pläne

Zonenplan und Ergänzungspläne

Massgebende Pläne:

- a. Zonenplan im Massstab 1:5'000
- b. Kernzonenpläne Wald, Ried, Raad, Hirschwil, Hübli-Aa, Güntisberg, Hueb - Unterhueb und Büel im Massstab 1:1'000
- c. Ergänzungspläne im Massstab 1: 500 und 1:1'000, Nr. 1 bis 29 (Waldabstands- und Gewässerabstandslinien)
- d. Quartiererhaltungszonenplan Felsenkellerstrasse und Unterer Hömel im Massstab 1:1'000
- e. für die Festlegung der Autoabstellplätze der Plan 1:10'000, "Reduktionsgebiet Autoabstellplätze"

Abgrenzung:

Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5'000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen, die Perimeter von rechtsgültigen Gestaltungsplänen sowie der genaue Verlauf der Waldgrenzen, Waldabstandslinien und Gewässerabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.

Zu Art. 3:

Verdichtung

Der Artikel soll gewährleisten, dass haushälterisch mit dem Boden umgegangen wird. Mit der Baueingabe ist daher darzulegen, dass zum Beispiel mit einem Anbau, einem Ergänzungsbau oder einer Aufstockung mindestens 80 % der zulässigen Baumasse zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden könnten.

Zu Art. 5

Gebäudehöhe bei Verkehrsbaulinien

Gemäss § 279 Abs. 2 PBG würde bei Gebäuden, die auf die Baulinie gestellt werden, eine Gebäudehöhe von 10/9 des Baulinienabstandes gelten. Artikel 5 stellt klar, dass in Wald in allen Zonen die zulässige Gebäudehöhe der jeweiligen Zone gilt, auch wenn auf die Baulinie gebaut wird. Eine Reduktion auf 10/9 des Baulinienabstandes (gemäss § 279 Abs. 2 PBG) ist nicht erforderlich.

Zu Art. 6

Abstand gegenüber Strassen und Wegen

Die kantonalrechtlichen Mindestabstände bei Fehlen von Baulinien betragen gemäss § 265 PBG für Strassen 6.0 m und für Wege 3.5 m.

Fusswege, Radwege sowie Zufahrtswege gemäss den Zugangsnormalien gelten als Wege. Als Strassen sind demgegenüber alle Zugänge von mehr als 3.5 m Breite zu verstehen.

Zu Art. 7

Das Radio- und Fernsehgesetz (RTVG) des Bundes lässt den Ausschluss von Aussenantennen nur beschränkt zu. Gemäss Art. 53 RTVG kann das Errichten von Aussenantennen nur in bestimmten Gebieten verboten werden.

II ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 3 Verdichtung

Kommunale Nutzungszonen und Empfindlichkeitsstufen

Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei neuen Bauten gemäss Art. 32.5, 37.1, 39.1, 47.1 oder 56 mindestens 80 % der maximal zulässigen Baumasse auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese 80 % der zulässigen Baumasse auch nach der Erstellung der bewilligten neuen Bauten jederzeit erreicht werden können.

Art. 4 Ausschluss von Freileitungen

Erdverlegte Erschliessungsanlagen

In den Kernzonen und den Wohnzonen mit besonderem Eingliederungsbedürfnis und bei Arealüberbauungen sind neue leitungsgebundene Erschliessungsanlagen wie Strom, Telefon, TV etc. erdverlegt auszuführen.

Art. 5 Messweise Gebäudehöhe bei Verkehrsbaulinien

Baulinienabstände nicht massgebend

Die Messweise der Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien wird in allen Zonen ausgeschlossen.

Art. 6 Abstand gegenüber Strassen und Wegen

Reduzierter Abstand für unterirdische Gebäude

Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile ausserhalb der Kernzonen gilt ein Abstand von 2.5 m gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen, Plätzen sowie öffentlichen Wegen.

Art. 7 Aussenantennen

Ausschluss von Aussenantennen

In den Kernzonen und den Wohnzonen mit besonderem Eingliederungsbedürfnis ist die Erstellung von Aussenantennen für die Radio- und Fernsehprogramme untersagt, für die ein Anschluss an die bestehende Gemeinschaftsantennenanlage besteht.

Zu Art. 8

Das Fernmeldegesetz (FMG) bezweckt, dass der Bevölkerung und der Wirtschaft vielfältige, preiswerte, qualitativ hochstehende sowie national und international konkurrenzfähige Fernmeldedienste angeboten werden.

Mobilfunkantennen können daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Zu Art. 9

Besondere Gebäude

Definition

Gemäss § 273 PBG dienen "Besondere Gebäude" nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen, und die grösste Höhe beträgt 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m. Oberirdische Garagen, Schöpfe, Gartenhäuser etc. sind also besondere Gebäude.

Abstände

Besondere Gebäude können nach § 273 PBG in einem Abstand von 3.5 m von anderen Gebäuden bzw. von der Grundstücksgrenze erstellt werden.

Gemäss § 270 Abs. 3 kann durch nachbarliche Vereinbarungen ein Näherbaurecht begründet werden.

Grösse

Bezüglich der maximalen Grösse ist in den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung Art. 43 und in den Quartiererhaltungszonen Art. 48 zu beachten (Baumassenziffer).

Art. 8 Mobilfunkantennen

- 8.1 Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone sowie in der Zone für öffentliche Bauten können überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung erstellt werden.
- 8.2 Als solche visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:
1. Priorität: Industrie- oder Gewerbezone
 2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten mit ES III
 3. Priorität: Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung
 4. Priorität: Kernzonen
- Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den übrigen Wohnzonen zulässig.
- 8.3 Die Betreiber erbringen für als solche visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

Art. 9 Besondere Gebäude

Abstände

Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG gelten die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften. Solche Gebäude dürfen ohne nachbarliche Zustimmung an die nachbarliche Grenze gestellt werden, wenn sie an ein bestehendes, nachbarliches Gebäude angebaut werden. Sie werden bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht miteingerechnet.

Zu Art. 10

Terraingestaltung

Das gestaltete Terrain ist auf das gewachsene (bestehende) Terrain abzustimmen.

Grosse Geländeänderungen sind grundsätzlich unerwünscht.

Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit baubewilligungspflichtigen Bauten stehen, sind gemäss § 1 Bauverfahrensverordnung bewilligungspflichtig, wenn:

- *sie die Höhe von 1.0 m und/oder*
- *1/5 der vermarkten Grundstücksfläche, höchstens aber 500 m², überschreiten.*

Art. 10 Terraingestaltung

Grundsatz

10.1 Das gestaltete Terrain ist auf das gewachsene Terrain abzustimmen. Abweichungen bis 1.20 m sind zulässig. Grössere Abweichungen können bei guter Gestaltung und besonderen Verhältnissen bewilligt werden.

Zum Beispiel bei:

- steilen Hanglagen
- wenn das gestaltete Terrain dem jeweiligen Strassenniveau angepasst wird

Veränderungen des gewachsenen Terrains dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

Ausnahme

10.2 Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie – auf einer maximalen Fassadenlänge von 6.0 m – Ein- und Ausfahrten von Garagen.

Art. 11 Begrünung

Pflicht zur Begrünung

11.1 Die Begrünung von geschlossenen Fassaden kann im Baubewilligungsverfahren verlangt werden. Flachdächer von Hauptgebäuden sind, sofern sie nicht als begehbare Terrasse oder für Solaranlagen genutzt werden, zu begrünen.

11.2 Stützmauern dürfen ohne seitliche Staffelung nicht mehr als 2.0 m sichtbare Höhe aufweisen. Höhere Stützmauern sind um mindestens 0.5 m seitlich zurückzustaffeln. Bei einer Länge von mehr als 6 m sind sie zudem zu begrünen.

Zu Art. 12

Spiel-, Garten und Ruheflächen

Laut § 248 PBG besteht bei Mehrfamilienhäusern eine Erstellungspflicht für Spiel- und Ruheflächen. Sie müssen als Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung gemäss § 321 PBG im Grundbuch gesichert werden.

Zu Art. 13

Abfallbeseitigung und Kompostierung

Gemäss § 249 PBG und § 38 BBV I müssen die Voraussetzungen für die Kehrichtbeseitigung und die Kompostierung geschaffen werden.

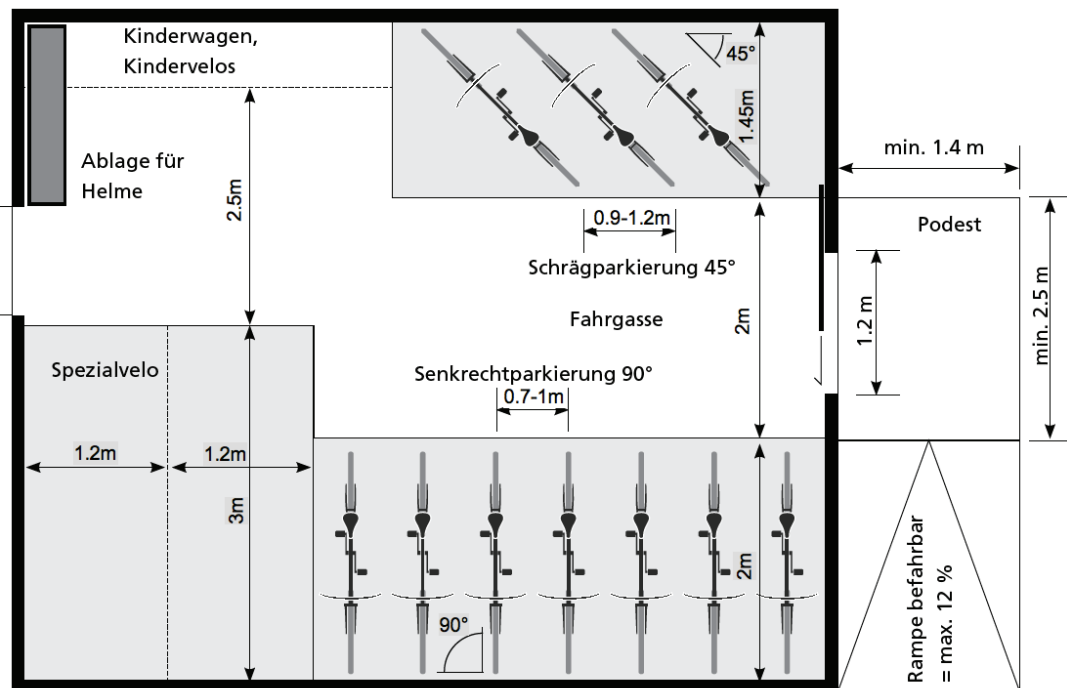
Die vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien sowie Beispiele über die Anlage von Kompostierplätzen können beim Bauamt bezogen werden.

Zu Art. 14

Zweiradabstellplätze, Kinderwagen

Es ist wichtig, dass genügend und bequem zugängliche Abstellplätze für Velos und andere zweirädrige Fahrzeuge sowie Kinderwagen bereitgestellt werden. Die Koordinationsstelle empfiehlt die Zahl der Abstellplätze entsprechend den Richtwerten der VSS-Norm SN 640 065-2011. Veloabstellplätze werden auch in Reduktionsgebieten nicht reduziert.

Prinzipskizze Platzbedarf gemäss Vollzugshilfe Langsamverkehr Nr. 7, Veloparkierung, Handbuch, ASTRA, Vks 2008



Eine gute Beleuchtung und Einsehbarkeit verringert die Gefahr von Diebstahl und Vandalismus. Zur weiteren Verbesserung der Qualität der Abstellplätze empfiehlt es sich, die Abstellplätze für Velos und für Kinderwagen räumlich zu trennen.

Art. 12 Spiel-, Garten- und Ruheflächen

Anforderungen

- 12.1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit Familienwohnungen sind Kinderspiel- sowie Garten- oder Ruheflächen zu errichten und dauernd zu erhalten.
- 12.2 Spiel-, Garten- und Ruheflächen müssen min. 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen, in den Kernzonen min. 10 %.
- 12.3 Sie sind an besonnener Lage, möglichst abseits vom Verkehr anzulegen und zweckmässig zu gestalten sowie auszurüsten.

Art. 13 Abfallbeseitigung und Kompostierung

Abfalltrennung und Kompostplatz

- 13.1 Bei allen Gebäuden, wo Küchen- und/oder Gartenabfälle anfallen, ist an geeigneter Stelle ein Kompostplatz herzurichten, sofern kein Quartierkompostplatz besteht.
- 13.2 Bei Neu-, Um- und Ausbauten von Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Stellen genügend Containerplätze zu schaffen.

Art. 14 Zweiradabstellplätze, Kinderwagen

Anordnung und Zahl

- 14.1 Bei allen Gebäuden, wo aufgrund der Nutzung mit einem regelmässigen Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen und/oder Kinderwagen zu rechnen ist, sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen bereitzustellen.
- 14.2 Es sind mindestens doppelt so viele gedeckte Zweiradabstellplätze vorzusehen wie Autoabstellplätze (Normbedarf gemäss Art. 15).

Zu Art. 15

Autoabstellplätze

Die Erstellung von Autoabstellplätzen erfordert eine baurechtliche Bewilligung (vgl. § 309 PBG). Allfällige Ersatzabgaben oder die Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen sind im Baubewilligungsverfahren fallweise zu behandeln.

Der Gestaltung von Abstellplätzen ist besondere Beachtung zu schenken.

Besucherparkplätze sind frei zugänglich anzuordnen und als solche zu kennzeichnen.

- *Zahl und Erstellungspflicht §§ 242, 243 PBG*
- *Lage, Gestaltung und Besucherparkplätze § 244 PBG*
- *Gemeinschaftsanlagen § 245 PBG*
- *Ersatzabgabe/Parkraumplanung § 246 PBG*

Im Übrigen ist die VSS-Norm SN 640 280 (Grundlagen) und 640 291a (Anordnung und Geometrie) zu beachten.

Art. 15 Autoabstellplätze

Normbedarf

- 15.1 Der Normbedarf für Personenwagen-Abstellplätze (P) wird ohne Berücksichtigung der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr berechnet.
Er richtet sich nach nachfolgender Tabelle, wobei die Bruchteile unter der Hälfte abgerundet werden.

Wohnen	Bewohner und Besucher	
pro Einfamilienhaus	2 P (z.B. Garage und Vorplatz)	
pro Wohnung bis 2 1/2 Zimmer	1 P	} davon für Besucher 1 P/5 Wohnungen
pro Wohnung über 2 1/2 Zimmer	1.5 P	

Dienstleistungen	Beschäftigte	Kunden, Besucher
publikumsintensiv (z.B. Schalterbetrieb)		1 P/50 m2 GNF
publikumsorientiert (z.B. Praxis)	1 P/80 m2 GNF jedoch min. 1 P/2 Arbeitsplätze	1 P/100 m2 GNF
nicht publikumsorientiert (z.B. reine Büros, Kleingewerbe)		1 P/300 m2 GNF
Verkaufsgeschäfte Lebensmittel und Nichtlebensmittel	1 P/2 Arbeitsplätze	1 P/50 m2 GNF
Restaurants	1 P/2 Arbeitsplätze	1 P/4 Sitzplätze
Andere Nutzungsarten	Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen setzt der Gemeinderat die nötige Anzahl Abstellplätze im Rahmen der Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (SN 640 281) im Einzelfall fest.	

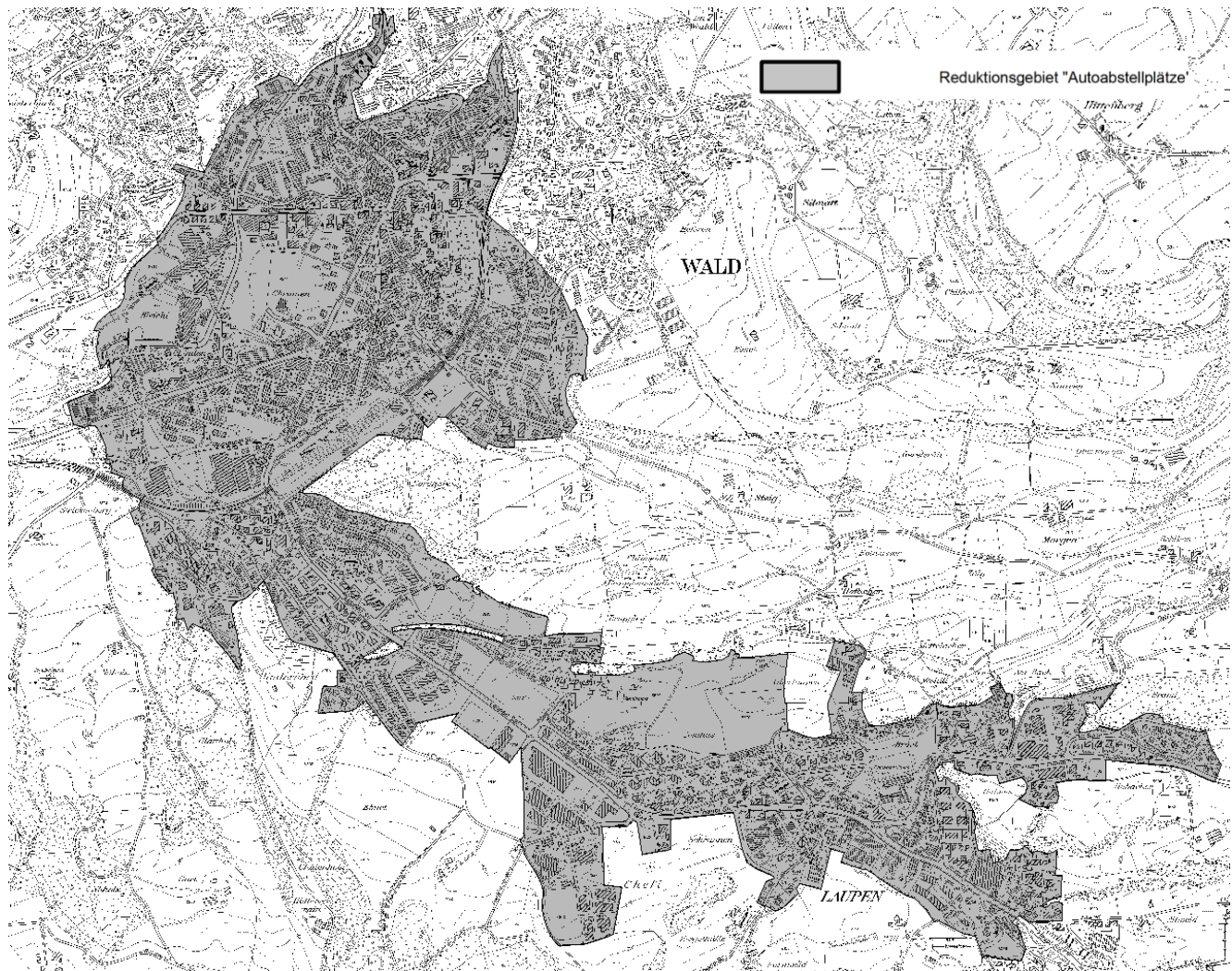
GNF = Die dem Wohnen und Arbeiten dienende Gesamtnutzfläche ohne Aussenwände in Dach-, Voll- und Untergeschossen.

Zu Art. 15 (Abs. 2-6)

Autoabstellplätze

Eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (S-Bahn und Bus) erlaubt es, die Zahl der Pflichtparkplätze zu senken und insbesondere an Zielorten des Verkehrs die zulässige Zahl neuer Beschäftigten- und Besucherparkplätze zu beschränken. Damit leistet die Gemeinde einen attraktiven Beitrag zur Luftreinhaltung.

Reduktionsgebiet Autoabstellplätze (massgebend ist der Plan 1:10'000):



Mobilitätskonzept

Nutzer, die bewusst auf Autos verzichten, sollen nicht gezwungen werden, Abstellplätze für Bewohner zu erstellen. Besucherparkplätze und Parkplätze für Behinderte sind von der Erleichterung ausgenommen, da die Nutzer in der Regel nur geringen Einfluss auf das Verhalten ihrer Besucher haben werden. Der Umfang des Mobilitätskonzeptes richtet sich nach der Art und Grösse des Projektes. Ein Mobilitätskonzept könnte beispielsweise eine Beschränkung auf Vermietungen an Personen ohne Auto, die ein im Mietpreis inbegriffenes Generalabonnement für den öffentlichen Verkehr, ein Carsharingangebot usw. umfassen. Wichtig ist, dass die Inhalte des Mobilitätskonzeptes kontrollierbar sind.

Reduktion öffentlicher Verkehr

- 15.2 In Gebieten mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel kann der Baupflichtige die Anzahl Parkplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden gegenüber dem Normbedarf auf 70 % herabsetzen. Massgebend ist der Plan "Reduktionsgebiet Autoabstellplätze".

Besondere Verhältnisse

- 15.3 Sind aufgrund von besonderen Gegebenheiten im konkreten Einzelfall mehr Motorfahrzeuge zu erwarten oder kann schlüssig nachgewiesen werden, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind, so können Abweichungen gegenüber der Berechnungsweise von Abs. 1 und 2 bewilligt werden.

Mobilitätskonzept

- 15.4 Im Sinne von § 242 Abs. 2 PBG kann bei grösseren Überbauungen im Einzelfall von der Verpflichtung, den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise abgesehen werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze gemäss Normbedarf planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzeptes zu realisieren. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Obere Begrenzung

- 15.5 Die Zahl der zulässigen Autoabstellplätze für Bewohner, Beschäftigte, Kunden und Besucher darf im Reduktionsgebiet gemäss Abs. 2 maximal 100 % des Normbedarfs betragen, im übrigen Gebiet maximal 120 %. Davon ausgenommen sind zusätzliche Parkplätze, die aufgrund der Parkraumplanung der Gemeinde erstellt werden sollen.
In den Kernzonen I und II sowie den Quartiererhaltungszonen kann die Erstellung von oberirdischen Garagen oder die Herrichtung von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück verweigert werden, wenn Interessen des Ortsbildschutzes oder des Verkehrs dies erfordern.

Gestaltung

- 15.6 Abstellplätze und Garagen haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
Pro fünf Plätze ist nach Möglichkeit ein Baum zu pflanzen.

Zu Art. 16

Der Artikel zur Ausstattung der Fahrzeugabstellplätze ("Bei grösseren Um- und Neubauten sind gut zugängliche Elektroanschlüsse für Elektrofahrzeuge anzuordnen.") wurde durch die Baudirektion im Genehmigungsverfahren nicht genehmigt und musste gestrichen werden.

Zu Art. 17 und 18

Ersatzabgaben

Nach dem Planungs- und Baugesetz zählt das Vorhandensein einer genügenden Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge zu den Grundanforderungen an Bauten und Anlagen. Diese Anforderungen gelten jedoch nicht absolut in dem Sinn, dass eine Baubewilligung verweigert werden muss, wenn die Parkplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon erstellt werden können. Vielmehr sind unter den in § 245 Abs. 2 PBG genannten Voraussetzungen Ersatzlösungen möglich, nämlich in erster Linie die Schaffung bzw. Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen beziehungsweise, wenn dies "innert nützlicher Frist" nicht möglich ist, die Leistung einer Ersatzabgabe (§ 246 Abs. 1 PBG). Dabei kann, wie § 245 Abs. 2 PBG ausdrücklich festhält, die erste Ersatzlösung, nämlich die Schaffung bzw. Beteiligung an einer öffentlichen oder privaten Gemeinschaftsanlage, im baurechtlichen Bewilligungsverfahren verfügt und näher geordnet werden.

Das Gesetz geht also in erster Linie von der Realerfüllung aus. Ist eine solche nicht möglich, kommen die Ersatzlösungen zum Zug. In ganz seltenen Ausnahmefällen ist eine Bauverweigerung zulässig, wenn ein Betrieb ohne eine genügende Anzahl von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück gar nicht geführt werden kann. Dies ist etwa der Fall bei Betrieben der Automobil- oder Transportbranche. Diese müssen die Fahrzeuge, mit denen oder an denen sie arbeiten, auf dem eigenen Betriebsgelände abstellen können.

Die Gemeinden haben die Abgaben in einen Fonds zu legen, der nur auf zwei Arten verwendet werden darf (§ 247 Abs. 1 PBG):

- *Schaffung von Parkraum in nützlicher Entfernung von den bestehenden Grundstücken;*
- *Ausbau des öffentlichen Verkehrs, der den betreffenden Grundstücken dient.*

Art. 16 -

Art. 17 Ersatzabgaben

Voraussetzung

- 17.1 Kann oder darf ein Baupflichtiger die erforderlichen Autoabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon nicht erstellen und kann er sich auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so hat er der Gemeinde vor Baubeginn eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf dauernd und allein verfügbare Abstellplätze.

Höhe

- 17.2 Die Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat erhoben.
Höhe der Ersatzabgabe: Fr. 7000.- pro Parkplatz
Sofern ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 15.4 vorgelegt und eingehalten wird, muss keine Ersatzabgabe entrichtet werden.

Rückerstattung

- 17.3 Kann sich der Abgabepflichtige später die Pflichtparkplätze in einer den massgebenden Bauvorschriften entsprechenden Art vollzählig oder teilweise sichern, so kann er die Rückerstattung der seinerzeit geleisteten Ersatzabgabe im Verhältnis der ihm zur Verfügung stehenden Parkplätze verlangen. Dieser Anspruch erlischt zehn Jahre nach rechtskräftiger Festsetzung der Ersatzabgabe. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht.

Zu Art. 17 und 18 (Fortsetzung)

Ob das öffentliche Verkehrsmittel den belasteten Grundstücken "dient", wird sinngemäss nach den gleichen Grundsätzen zu beurteilen sein wie beim Erfordernis der Erreichbarkeit nach § 237 Abs. 1 PBG. Die Fondsmittel sind einzusetzen, sobald es die Umstände erlauben (§ 247 Abs. 2 PBG). § 247 Abs. 3 PBG verpflichtet die Gemeinden, die einen Parkraumfonds bilden, zur Parkraumplanung. Der Fonds kann auch von anderen Gemeinwesen oder Unternehmungen beansprucht werden, sofern sie Parkraum schaffen, der sonst von der Gemeinde bereitzustellen wäre (§ 247 Abs. 4 PBG). Verwendet eine Gemeinde diese Fondsmittel nicht bestimmungsgemäss oder überhaupt nicht, bildet dies für einen Grundeigentümer keinen Grund, die Zahlung von Ersatzabgaben zu verweigern. Allenfalls kann die Ausschöpfung der Fondsgelder mit einer Aufsichtsbeschwerde erreicht werden.

Art. 18 Parkraumplanung

Parkraumplan

- 18.1 Dem Gemeinderat obliegt die Festsetzung und die Nachführung eines Parkraumplanes. Dieser Plan gibt Auskunft über die Lage und Grösse der bestehenden und geplanten öffentlichen Parkieranlagen.

Parkraumfonds

- 18.2 Die Ersatzabgaben gemäss Art. 17 werden in den Parkraumfonds gelegt. Der Gemeinderat entscheidet über die konkrete Verwendung der Fondsmittel im Rahmen der ihm nach dem Planungs- und Baugesetz und der Gemeindeordnung zustehenden Kompetenzen, gestützt auf den Parkraumplan.

Art. 19 Öffentlicher Grund

Inanspruchnahme öffentlichen Grundes

Die Inanspruchnahme des öffentlichen kommunalen Grundes gemäss § 231 PBG zu privaten Zwecken richtet sich nach den Grundsätzen der kantonalen Sondergebrauchsverordnung.

Zu Art. 20

Einordnungsanforderungen

Die Stellung der Bauten prägt das Erscheinungsbild eines Ortes wesentlich. Darum ist eine sorgfältige, auf die bestehenden Verhältnisse abgestimmte Platzierung sehr wichtig. Die Einordnung muss dabei die Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG erfüllen. Zweck dieses Grundsatzartikels ist die Klarstellung der verlangten guten Gesamtwirkung. Es genügt nicht, die einzelnen Kernzonenvorschriften einzuhalten. Auch das Zusammenspiel der einzelnen Teile muss im Kontext mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben.

Für die Beurteilung bedeutender Bauvorhaben kann die Gemeinde oder auch der Grundeigentümer einen Gutachter oder ein Fachgremium beiziehen.

Besonders gute Projekte

Besonders gute Projekte haben die Qualitätsanforderungen im Sinne von § 71 PBG zu erfüllen. 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 Dach- und Fassadengestaltung beansprucht werden. Neubauten sollen nicht alte Baustile imitieren müssen, wenn sie eine hohe eigenständige Qualität aufweisen.

Zu Art. 21

Unterschutzstellung

Eine Unterschutzstellung erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Darin können Pflege, Unterhalt und nötigenfalls Restaurierung sichergestellt werden (vgl. § 205 ff PBG).

III ZONENORDNUNG

A Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen I, II und KW

Art. 20 Einordnung

Einordnungsanforderungen

- 20.1 In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen. Für die Beurteilung ortsbaulich bedeutender Bauvorhaben kann ein Gutachter oder ein Fachgremium beigezogen werden.

Besonders gute Projekte

- 20.2 Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus. Die Kosten für das Gutachten gehen zulasten der Bauherrschaft.

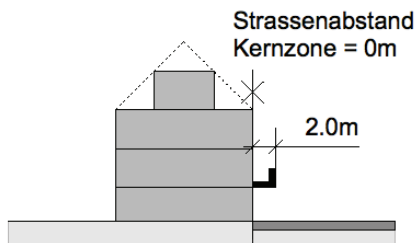
Art. 21 Unterschutzstellungen

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor.

Zu Art. 22

Strassenabstand

Bei festgelegten Fassadenbereichen oder bei blauen Bauten gehen diese Regelungen vor. Sofern auf die Strassengrenze gebaut wird und/oder Vorbauten diese überragen, ist auf die Sicherstellung der Sichtweiten und das Einhalten des Lichtraumprofils für Fahrzeuge und Fussgänger zu achten.



Zu Art. 23

Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden

Aus Gründen des Ortsbildschutzes muss in den Kernzonen der vergrösserte Gebäudeabstand gemäss BBV II nicht eingehalten werden. Allfällige Brandschutzmassnahmen bleiben vorbehalten.

Art. 22 Abstände

Strassenabstand

- 22.1 Soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen, ist für Neubauten, die keinen Altbau ersetzen, das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Vorbauten

- 22.2 Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge, Balkone u. dgl. dürfen bis maximal 2.0 m über die Strassenparzellengrenze hinausragen, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet und die für den jeweiligen Strassentyp notwendige lichte Höhe eingehalten ist.

Art. 23 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden

Keine Abstandsverschärfung

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

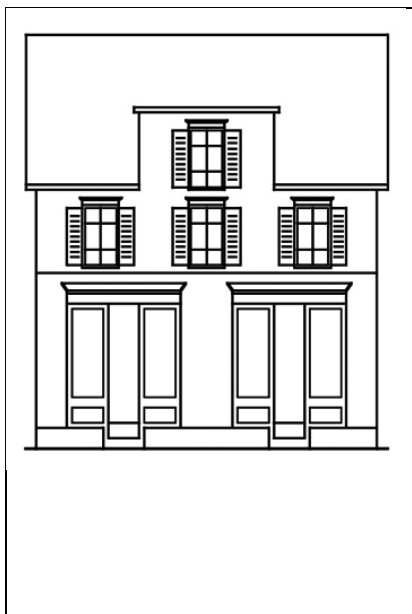
Zu Art. 24

Fasadengestaltung

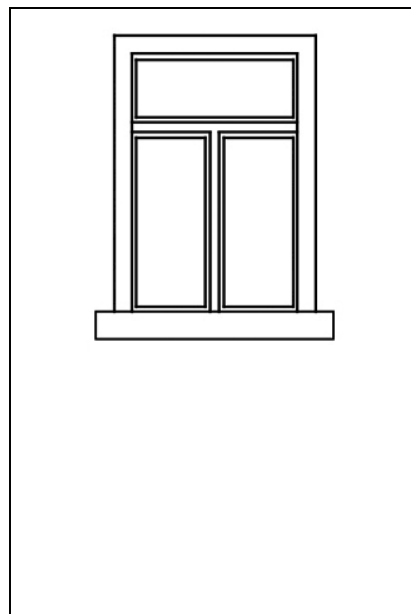
Neben der Gebäudeform und der Dachgestaltung ist die Gestaltung der Fassaden für eine gute Gesamtwirkung von grosser Bedeutung. Bei der Fasadengestaltung sind insbesondere die typischen Strukturelemente zu beachten, z.B. das Verteilungsmuster der Fassadenöffnungen, der symmetrische Aufbau der Fassade oder der Gebäudesockel. Die Aussenwände sind grossflächig zu gestalten. Die Gliederung soll durch Anordnung und Gestaltung der Öffnungen (Fenster, Türen) und allfälliger Vorbauten (z.B. Balkone) erfolgen. Die üblichen Symetrien haben sich vielerorts bewährt. Die Masstäblichkeit der bestehenden Fassaden ist zu wahren.

Für Erneuerungen gilt die Regel: Holz bleibt Holz, Putz bleibt Putz. Fachwerkkonstruktionen sind nur freizulegen, wenn sie als Sichtkonstruktion erstellt wurden, also früher bereits freilagen (Verwitterungsspuren!). Holzverschalungen, Türen, Brüstungen usw. sind aus senkrecht angeordneten, starken Brettern zu erstellen. Sie sind roh zu belassen oder mit Farbanstrich in herkömmlicher Weise auszuführen. Farbgebung und Zierelemente haben sich an den vorhandenen Vorbildern zu orientieren. Altbauten sind mit geeignetem Putz in dezenten Farben zu versehen. Kunststofffenster sind bei blauen Bauten im kantonalen Ortsbild aufgrund des übergeordneten Rechtes nicht zulässig. Balkone sind sparsam zu verwenden und in Form und Grösse dem jeweiligen Baustil des Hauses anzupassen. Balkone sind in der Regel auf der Traufseite anzuordnen und sollen laubenartig in Erscheinung treten. Im Dorfkern Wald sind auch andere Balkone, die dem Gebäudestil entsprechen, zulässig.

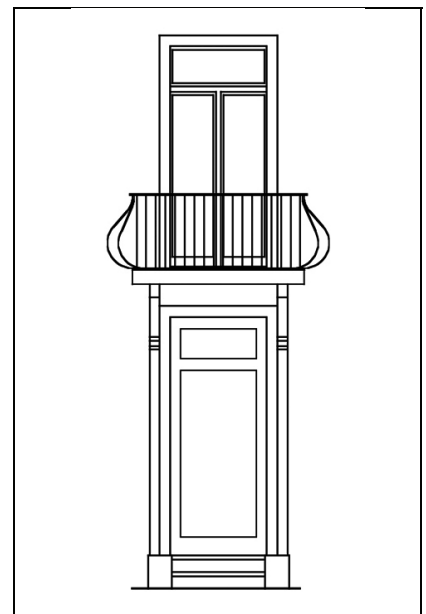
Fassadenbild



Fenster



Balkone



Art. 24 Fassadengestaltung

Abstimmung auf Strassen- und Ortsbild

- 24.1 Es sind Materialien und Farben zu verwenden, welche dem Charakter der Bauten sowie dem Strassen- und Ortsbild entsprechen.
- 24.2 Die Fenster, Türen, Balkone, Treppen und weitere Fassadenelemente sind in Form, Anzahl und Anordnung auf die äussere Gestalt des Hauses und die Nachbarfassaden abzustimmen.
Die Fenster haben mit Ausnahme von Gewerbebauten hochrechteckige Form aufzuweisen.
Fensterbänder sind zulässig, wenn sie sich in Form, Dimension, Gestaltung und Materialisierung gut in den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.

Zu Art. 25

Dachgestaltung

Dacheinschnitte und grössere, liegende Dachflächenfenster, Dachaufbauten im zweiten Dachgeschoss sowie zu schmale oder fehlende Dachvorsprünge wirken in einer intakten Dachlandschaft störend. Dachflächenlichtbänder hingegen können am First relativ unauffällig eingefügt werden.

Dachaufbauten sind sparsam zu verwenden, auch bei Neubauten, und der jeweiligen Dachform anzupassen. Massgeblich ist, dass sich die Anzahl, Dimension und Gestaltung gut in den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. Zu breite, zu hohe oder fremdartige Dachaufbauten sind nicht erwünscht. Es hat sich gezeigt, dass in der Regel eine Breite von maximal 1/3 der betreffenden Fassadenlänge als verträgliches Mass beurteilt werden kann.

Art. 25 Dachgestaltung

Dachformen

25.1 In der Regel sind die Dächer von Hauptbauten als allseitig vorspringende Satteldächer, Walmdächer, Dachzinnen oder Mansardendächer auszubilden. An geeigneten Standorten – sowie für besondere Gebäude und untergeordnete Anbauten – sind auch andere Dachformen zulässig. Dachneigung und Firstrichtung sind auf das vorherrschende Grundmuster abzustimmen.

In der Kernzone II sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 43° alter Teilung zulässig; hievon ausgenommen sind Flarzhäuser, bei denen die bestehende Dachform und -neigung zu übernehmen ist.

Dachmaterial

25.2 Die Sattel- und Walmdächer sind in der Regel mit Tonziegeln einzudecken, deren Art und Farbe mit dem Charakter der Baute sowie den umgebenden Dächern harmonieren soll.

In der Kernzone II sind andere Dachmaterialien zulässig, sofern deren Struktur, Art und Farbe derjenigen von Tonziegeln entspricht. Für Mansardendächer und andere Dachformen sowie für besondere Gebäude sind andere, dem jeweiligen Baucharakter entsprechende Materialien zulässig.

Dachaufbauten

25.3 Dachgeschosse sind in der Regel giebelseitig zu belichten. Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig, wenn sie sich in ihrer Anzahl, ihrer Form, Dimension, Gestaltung und Materialisierung gut in den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. Sie sind als Giebellukarnen, Schlepptgauben oder Ochsenaugen auszubilden. Darüber hinaus sind Querriegel zugelassen. Die Gesamtbreite ist frei.

Im zweiten Dachgeschoss sind keine Dachaufbauten zulässig.

Dachflächenfenster

25.4 Einzelne Dachflächenfenster sind für die Belichtung und Belüftung bis zu einer Grösse von maximal 0.35 m² (Glasfläche) zugelassen.

Dachflächen-Lichtbänder

25.5 Dachflächen-Lichtbänder sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.

Dacheinschnitte

25.6 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Zu Art. 26

Anlagen, Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung

Definition

Bauten und Anlagen sind namentlich: Gebäude, Mauern und Einfriedungen, Reklamen, Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie, Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen, Schwimmbassins, selbstständige Lagerplätze, Tankstellen, Verkehrs- und andere Transportanlagen.

Ausstattungen sind Nebeneinrichtungen zu Bauten und Anlagen, die der Benützung oder der Sicherheit dienen.

Gestaltungshinweise

Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen sind so zu gestalten, dass sie für sich und gesamthaft gut wirken. Die Bauten sind auf den Boden zu stellen, das heisst Aufschüttungen und Terrainanpassungen sind möglichst zu vermeiden. Holz- und Eisenzäune sowie Hecken (Liguster, Hagebuchen und Ähnliches) sind den Maschengitterzäunen vorzuziehen. Für Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische Arten zu verwenden. Invasive Neophyten gemäss kantonaler Liste dürfen nicht gepflanzt werden (mehr Informationen: www.neobiota.zh.ch). Vorplätze sind nach Möglichkeit chaussiert oder gepflästert zu erhalten. Vorgärten mit Sockelmauern werten das Ortsbild auf.

Zu Art. 27

Beurteilungsgrundlagen für Baubewilligungen

Die zusätzlichen Beurteilungsgrundlagen sollen bei wichtigeren grösseren Bauvorhaben dazu beitragen, dass das Projekt in einem grösseren Zusammenhang und umfassender beurteilt werden kann.

Zu Art. 28

Bewilligungspflicht für Abbrüche und Änderungen

Abbrüche in Kernzonen sind gemäss § 309 PBG bewilligungspflichtig. Es gilt namentlich zu verhindern, dass Baulücken entstehen, die das Ortsbild stören.

Energiegewinnungsanlagen

- 25.7 Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, sofern sie sorgfältig in die Struktur des Gebäudes und des Daches integriert sind und die gestalterischen Voraussetzungen von § 238 Abs. 2 PBG erfüllen.

Art. 26 Anlagen, Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung

Gute Gesamtwirkung

Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Art. 27 Beurteilungsgrundlagen für Baubewilligungen

Analyse und Modell

- 27.1 Bei bedeutenden Bauvorhaben ist mit den Baugesuchsunterlagen eine plausible ortsbauliche Analyse einzureichen.
- 27.2 Aus der Analyse muss die Begründung der guten Einordnung der geplanten Bauten in die Siedlungsstruktur hervorgehen. Wenn es für die Beurteilung notwendig ist, kann der Gemeinderat ein Modell 1:500 oder andere geeignete Visualisierungen verlangen.
- 27.3 Für die Beurteilung ist zudem ein Farbkonzept vorzulegen (Fassade, Fenster etc.), welches auch die farbliche Abstimmung in Bezug auf die umliegenden Bauten umfasst.
- 27.4 Sämtliche Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft.

Art. 28 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Änderungen

Baurechtliche Bewilligung

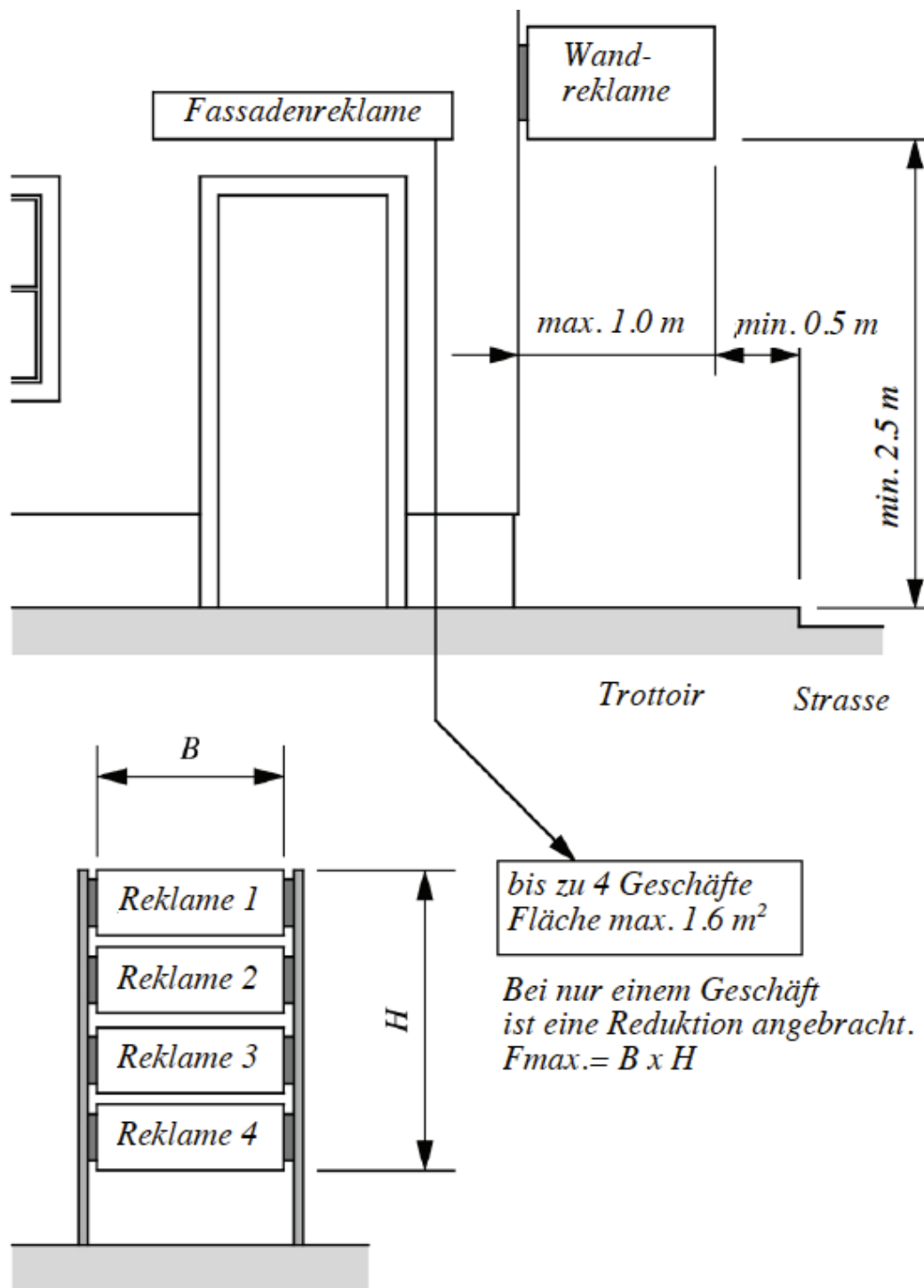
- 28.1 Gemäss § 309 PBG ist unter anderem für den Abbruch von Gebäuden oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke eine baurechtliche Bewilligung notwendig. Als bauliche Veränderung gelten auch Fassadenrenovierungen und Farbänderungen.
- 28.2 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus bewilligt und finanziell gesichert ist.

Zu Art. 29

Reklamen

Reklamen sollen in erster Linie zurückhaltend wirken. Bei der Projektierung sind insbesondere folgende Punkte zu beachten:

- *Masstäblichkeit im Bezug auf das Umfeld des Standortes*
- *Farbgebung*
- *Materialwahl*



Art. 29 Reklamen

Grundsätze

- 29.1 Reklamen und Beschriftungen sollen zurückhaltend wirken und sich bezüglich Grösse, Farben sowie Materialien in das Strassenbild und in das Bild der Hausfassade einfügen. Besondere Rücksicht im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG ist im Einflussbereich von Bauten mit geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung geboten, sowie dort, wo der öffentliche Grund beansprucht wird.

Inhalt

- 29.2 Es sind nur Eigenreklamen zugelassen. Als Eigenreklamen gelten Reklamen und Beschriftungen, die auf Geschäftsbranche, Firmenname und Geschäftsinhaber hinweisen.

Häufung von Reklamen

- 29.3 Auch wenn eine einzelne Reklame für sich alle Bedingungen erfüllt, kann der Gemeinderat die Bewilligung verweigern, wenn eine Häufung von Reklamen entstehen würde, die die Grundsätze von Abs. 1 verletzt.

Grösse

- 29.4 Reklamen an Fassaden oder freistehende Anlagen, die Reklamen bis zu vier Geschäften enthalten, dürfen eine Fläche von max. 1.6 m² aufweisen. Bei Reklameanlagen für mehr als vier Geschäfte ist eine angemessene Erhöhung zulässig. Abweichende Grössen sind mit Rücksicht auf die jeweilige Fassadenfläche nach unten und oben möglich. Bei Wandschriften wird am Schriftrand gemessen, bei Reklametafeln die Tafelgrösse einschliesslich allfälliger Rahmen.

Vorsprünge

- 29.5 Quer zur Fassade stehende Reklamen dürfen höchstens 1.0 m von der Fassade vorspringen. Sie haben einen Abstand von wenigstens 0.5 m von der Fahrbahn und einen Höhenabstand von 2.5 m gegenüber dem Trottoir einzuhalten.

Verbotene Reklamen

29.6 Nicht zulässig sind:

- reflektierende, grelle, lichtintensive, durch wechselnde Lichteffekte wirkende Reklamen
- Reklamen, die sich über mehrere Geschosse oder Gebäudebreiten erstrecken
- permanente Plakatwände
(zeitlich befristete Anlagen können bewilligt werden.)

Abweichungen

29.7 Abweichungen sind gestattet bei besonderen architektonischen Lösungen, die im öffentlichen Interesse sind.

Zu Art. 30

Grundsätze

Erhaltung kulturhistorischer Werte:

Bauten und Bauteile (auch im Innern der Bauten) von kulturhistorischem Wert sollen möglichst gut zur Geltung gebracht werden. Bauten, die für sich allein nicht von besonderem Wert sind, aber das Dorf- und Strassenbild oder die Umgebung wertvoller Bauten prägen, sind in ihrer Form zu erhalten. Die Fabrik-Ensembles sind möglichst integral zu schützen. Das Inventar über die kunst- und kulturhistorischen Objekte kann von jedermann eingesehen werden.

Erhaltung der Eigenart von Dorfbild und Dorfstruktur:

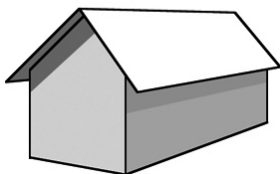
Umgestaltungen, Ersatz- und Neubauten müssen sich ins Ortsbild und ins charakteristische bauliche Grundmuster einfügen. Die dörfliche Nutz Mischung (Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, Kleingewerbe) soll erhalten bleiben. Zwischen den Bauten sind grössere und kleinere dörflich gestaltete Freiräume zu bewahren. Es ist eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gut in das charakteristische Grundmuster eingefügte Neubauten anzustreben (vgl. Art. 20).

Hauptelemente des charakteristischen Grundmusters sind:

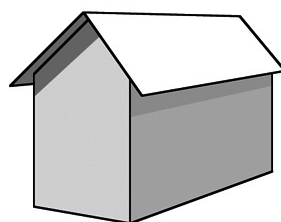
- *die Stellung der Gebäude (Bezug zum Bebauungsmuster)*
- *der Gebäudekubus mit der Dachform (Proportionen)*
- *die Gebäudestruktur (Fasadengestaltung, Materialien)*

Proportionen:

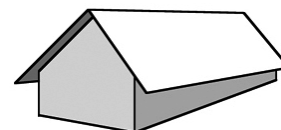
herkömmlich



*für bäuerlich geprägte Dörfer
unpassend, im Ortskern Wald u.U.
möglich*



unpassend



Zu Art. 31

Nutzweise

Als mässig störendes Gewerbe gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt. Hinweise auf die zulässigen Immissionen können aus §§ 226 + 227 PBG und der LSV entnommen werden.

B Kernzone I

Art. 30 Grundsätze

Schutz des Ortsbildes

Die Kernzone I bezweckt den Schutz des Ortsbildes von kantonaler und nationaler Bedeutung, namentlich:

- a) Die Erhaltung der einzelnen Ortsbereiche von Wald in ihrer geschichtlich geprägten baulichen Eigenständigkeit, nämlich
 - des ursprünglich bäuerlichen und heute weitgehend umstrukturierten Dorfes
 - des Industriebereiches mit Fabriken samt Wasserkraftanlagen und Arbeiterwohnhäusern sowie mit Fabrikantenvillen samt zugehörigen Parks
 - der Bahnhofstrasse mit der Fassadenstruktur und der Kleinkörnigkeit der an der Strassengrenze angegliederten Bauten
 - der typischen Baustruktur, Brunnen und der wichtigen Bäume
- b) eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingeordnete Neubauten (siehe auch Art. 20).

Art. 31 Nutzweise

Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

- 31.1 Zulässig sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, Läden sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe.
- 31.2 Das im Kernzonenplan Wald violett schraffierte Gebiet ist bestimmt für mässig störendes Gewerbe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Es sind, soweit nicht die Sonderbauvorschriften gemäss Art. 58 BZO zur Anwendung kommen, nur Wohnungen für den Betriebsinhaber und solche, die aus betrieblichen Gründen notwendig sind, zulässig.
- 31.3 Die Erstellung von gewerblich genutzten Fahrzeugabstellplätzen und Materialablagerungsstätten ist nur im schraffierten Gebiet gemäss Kernzonenplan Wald zulässig.

Zu Art. 32

Bauweise

Die im Kernzonenplan Wald blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild wichtige Bauten. Sie sind zum grossen Teil auch als "prägende Bauten" im kantonalen Ortsbildinventar eingetragen und sind oftmals Zeitzeugen vergangener Epochen. Diese Bauten fassen den Strassenraum und säumen die Plätze. Sie sollen deshalb möglichst in ihrer Erscheinung erhalten bleiben. Ersatzbauten von blau bezeichneten Gebäuden sind deshalb nur zulässig, wenn sie den bestehenden Habitus übernehmen, vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Alle übrigen im Detailplan Ortskern eingetragenen Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Lage ersetzt werden. Neubauten sind zulässig, sofern die räumliche Wirkung des Orts- und Strassenbildes verbessert wird.

Bei Bauvorhaben innerhalb des Ortskernes empfiehlt es sich, möglichst frühzeitig mit der Baubehörde das Gespräch zu suchen.

Bei übrigen Bauten werden teilweise Fassadenbereiche und Firstrichtungen vorgesehen, um die Begrenzung von Strassenräumen zu erhalten und die vertrauten räumlichen Ansichten zu wahren.

Art. 32 Bauweise

Blau bezeichnete Bauten

32.1 Die im Kernzonenplan Wald blau eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils und des Daches umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes liegt.

Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 20 Abs. 2 BZO.

Übrige Bauten

32.2 Alle übrigen im Kernzonenplan Wald eingetragenen Gebäude dürfen umgebaut oder unter Beibehaltung der Lage ersetzt werden. Neubauten nach Abs. 5 in Abweichung der bisherigen Lage sind zulässig, sofern keine Firstrichtungen oder Fassadenbereiche festgelegt sind.

Fassadenbereich

32.3 Ist im Kernzonenplan Wald ein Fassadenbereich festgelegt, so ist die Fassade innerhalb der bezeichneten Lage anzuordnen.

Hauptfirstrichtung

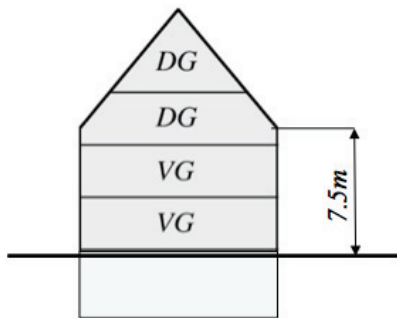
32.4 Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.

Zu Art. 32 (Fortsetzung)

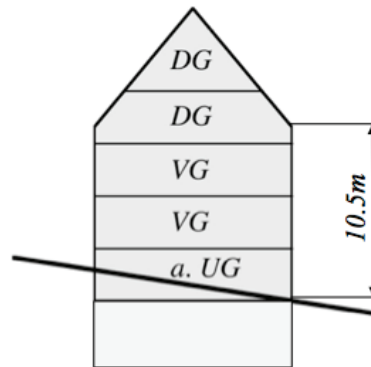
Bauweise

Folgende Darstellung erläutert die Regelung der Gebäudehöhe und die Möglichkeit des Ersatzes des anrechenbaren Untergeschosses durch ein Vollgeschoss:

Normalfall

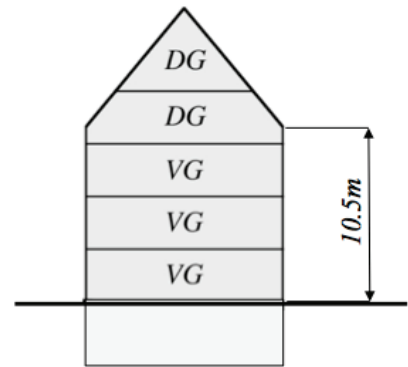


Fall *



zulässige Gebäudehöhe mit natürlich belichtetem anrechenbarem Untergeschoss

Fall **



Ersatz des anrechenbaren Untergeschosses durch ein Vollgeschoss wenn dadurch eine bessere Einordnung resultiert

Neubauten

32.5 Für Neubauten, die nicht ein bestehendes Gebäude ersetzen, gelten folgende Grundmasse:

		Normalfall	Spezialfall "Gewerbe"***
Baumassenziffer	(max.)	---	---
Vollgeschosse**	(max.)	2**	---
Dachgeschosse	(max.)	2	---
anrechenbare Untergeschosse*	(max.)	1*	---
Gebäudehöhe	(max.)	7.5 m	11.5 m
Firsthöhe	(max.)	7.0 m	5.0 m
Gebäuelänge	(max.)	35 m	---
Gebäudebreite	(max.)	14 m	---
Grundabstände	(min.)	3.5 m	3.5 m

* Anrechenbare Untergeschosse sind zulässig, wenn sie infolge der Topographie ohne Abgrabungen natürlich belichtet werden können. In diesem Fall kann die Gebäudehöhe auf maximal 10.5 m erhöht werden.

** Unter der Voraussetzung einer nachweislich besseren Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG ist anstelle eines anrechenbaren Untergeschosses ein drittes Vollgeschoss zulässig. Die Gebäudehöhe beträgt in diesem Fall maximal 10.5 m. Für die Beurteilung der guten Einordnung ist zusammen mit den übrigen Baubewilligungsakten ein Modell mit dem Bauvorhaben und der baulichen Umgebung einzureichen.

*** Der Spezialfall "Gewerbe" gilt im schraffierten Gebiet gemäss Kernzonenplan Wald.

Mehrlängenzuschlag

32.6 Bei Fassadenlängen von mehr als 15 m sind die Grundabstände um einen Fünftel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.5 m zu erhöhen; reine Gewerbebauten im schraffierten Gebiet gemäss Kernzonenplan Wald sind von dieser Regelung ausgenommen.

Zu Art. 33

Umgebungsschutz

Die im Detailplan Ortskern bezeichneten Bäume, Brunnen, Freiräume sowie Strassen und Platzräume sind sehr wichtige Elemente eines attraktiven Ortskerns. Ihre Gestaltung trägt wesentlich zur Aufenthaltsqualität im Aussenraum bei.

Deshalb sind die Bäume und Brunnen zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen. Die Freihalteräume sind als begrünte Freiräume zu erhalten. Sitzbänke oder dergleichen im Sinne einer Parkanlage sind erwünscht.

Bei den Platz- und Strassenräumen sind die Qualitäten von Bedeutung, die sich in einem authentischen Zusammenspiel von Vorgärten, Vorplätzen mit gekiesten oder gepfläster-ten Flächen, Mauern mit Zäunen, Brunnen, Sitzbänken und Bäumen äussern. Diese gilt es in ihren konzeptionellen Ausprägungen zu erhalten, wiederherzustellen bzw. zu entwickeln. Dies gilt auch bei Strassensanierungen.

Art. 33 Umgebungsschutz

Baumschutz

- 33.1 Die im Kernzonenplan Wald bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang in unmittelbarer Nähe zu ersetzen, soweit sie die ordentliche bauliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschweren.

Brunnen

- 33.2 Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

Freihalteraum

- 33.3 Die im Kernzonenplan Wald bezeichneten Freihalteräume sind als begrünte Freiräume zu erhalten. Es sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

Platz- und Strassenräume

- 33.4 Die im Kernzonenplan bezeichneten Platz- und Strassenräume sind in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten bzw. aufzuwerten. Prägende Merkmale, wie herkömmliche Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Mauern und Einfriedungen sowie Bäume und Gärten sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
Die Strassenräume werden daneben durch die angrenzende Bebauung geprägt und gefasst. Die Stellung, Fassadenstruktur und Höhe der Bauten ist daher von Bedeutung.

Zu Art. 34

Zweck

Laupen, Oberlaupen, Heferen und Blattenbach waren ursprünglich Weiler, welche mittlerweile mit Wald zusammengewachsen sind.

Diese Ortskerne verfügen über eine andere Charakteristik und Gebäudestruktur als der Ortskern von Wald. Deshalb gelten hier andere Vorschriften, die etwas weniger restriktiv sind als diejenigen in der Kernzone I.

Zu Art. 35

Nutzweise

Als mässig störendes Gewerbe gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt.

Zu Art. 36

Umbau und Ersatz

Auch in der Kernzone II werden Ersatzbauten bezüglich Abständen oder dem Nutzungsmass privilegiert, sofern sie die wesentlichen Merkmale des Altbaus übernehmen.

C Kernzone II

Art. 34 Zweck

Erhaltung der Ortskerne

Die Kernzone II bezweckt die Erhaltung der Ortskerne von Laupen, Oberlaupen, Heferen und Blattenbach und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung. (siehe auch Art. 20)

Art. 35 Nutzweise

Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

Zulässig sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, Läden, Handels-, Dienstleistungs- und Landwirtschaftsbetriebe. Nicht zulässig ist die Erstellung von gewerblich genutzten Fahrzeugabstellplätzen und Materialablagungsstätten.

Art. 36 Bestehende Gebäude

Umbau und Ersatz

Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Lage, des Grundrisses, der kubischen Gestaltung sowie der wesentlichen Elemente der Fassaden und des Daches umgebaut beziehungsweise durch Neubauten gemäss Art. 37 ersetzt werden.

Vorbehalten bleibt Art. 20 Abs. 2 BZO.

Zu Art. 37

Grundmasse Kernzone II

Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Betreffend der Regelung ** dient die Abbildung zu Art. 32 als wegleitend.

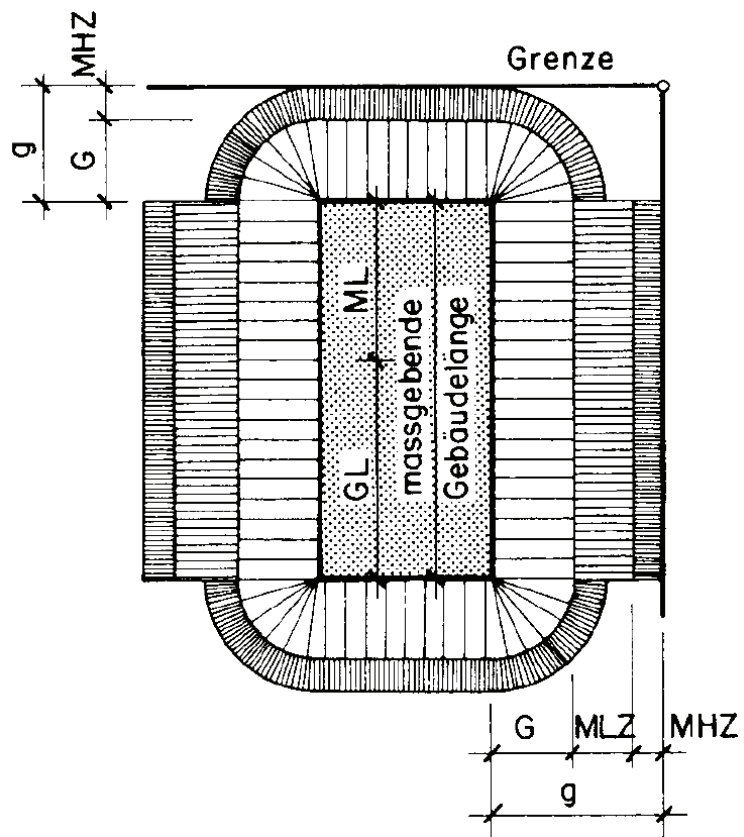
Von der Regelbauweise können nur Überbauungen nach Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen abweichen.

- Voll- und Dachgeschosse §§ 255, 275, 276, 293 PBG
- Untergeschosse §§ 260, 269, 270 PBG
- Grenz- und Gebäudeabstand §§ 260, 269, 271 - 274 PBG; 21 - 26 ABV
- Definition Grenzabstand §§ 260 PBG; 21 ABV
- Grundabstand § 22 ABV
- Mehrhöhenzuschlag § 27 ABV
- Abstandsfreie Gebäude § 269 PBG
- Gebäudelänge, Gesamtlänge §§ 286, 287 PBG; 28 ABV
- Gebäudehöhe, Gesamthöhe §§ 278 - 281 PBG; 29 ABV

Zusammensetzung des Grenzabstandes nach § 21-26 ABV:

Grenzabstand =
 Grundabstand +
 Mehrlängenzuschlag +
 Mehrhöhenzuschlag

- G = Grundabstand
- MLZ = Mehrlängenzuschlag
- MHZ = Mehrhöhenzuschlag
- g = erforderlicher Grenzabstand
- GL = Grundlänge gemäss Bauordnung
- ML = Mehrlänge
- MH = Mehrhöhe
- GH = Gebäudehöhe



(Quelle: Anhang ABV)

Art. 37 Grundmasse

Massvorschriften

37.1 Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften:

		Blattenbach	Heferen	Oberlaupen	Laupen
Baummassenziffer	(max.)		---		---
Vollgeschosse	(max.)		2		2**
Dachgeschosse	(max.)		2		2
anrechenbare Untergeschosse*	(max.)		1*		1*
Gebäudehöhe	(max.)		7.5 m		7.5 m
Firsthöhe	(max.)		7.0 m		7.0 m
Grenzabstände	(min.)				
- kleiner Grundabstand			3.5 m		3.5 m
- grosser Grundabstand			5.5 m		5.5 m
Gebäudelänge	(max.)		25 m		35 m
Gebäudebreite	(max.)		14 m		14 m

* Anrechenbare Untergeschosse sind zulässig, wenn sie infolge der Topographie ohne Abgrabungen natürlich belichtet werden können. In diesem Fall kann die Gebäudehöhe auf maximal 10.5 m erhöht werden.

** Unter der Voraussetzung einer nachweislich besseren Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG ist anstelle eines anrechenbaren Untergeschosses ein drittes Vollgeschoss zulässig. Die Gebäudehöhe beträgt in diesem Fall maximal 10.5 m. Für die Beurteilung der guten Einordnung ist zusammen mit den übrigen Baubewilligungsakten ein Modell mit dem Bauvorhaben und der baulichen Umgebung einzureichen.

Grosser Grundabstand

37.2 Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für die stärker gegen Süden oder Westen gerichtete Gebäudelängsseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.

Mehrlängenzuschlag

37.3 Bei Fassadenlängen von mehr als 15 m sind die Grundabstände um einen Fünftel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.5 m zu erhöhen.

Zu Art. 38

Entsprechend den Vorgaben des Kantons wird der Zweck der Weilerkernzonen primär im Erhalt der Weiler begründet. Da der Erhalt nur durch eine angemessene Nutzungsmöglichkeit als gewährleistet beurteilt wird, ist auch eine zeitgemässe Erneuerung bzw. Umnutzung möglich.

Zu Art. 39

Die Nutzweise soll einem Weiler entsprechen.

Bei einzelnen Bauten ist eine Umnutzung insbesondere für Wohnen wenig sinnvoll. Die betreffenden Bauten werden mit einer Nutzungsbeschränkung belegt. Sie dürfen zwar entsprechend den Bestimmungen unter Bauweise umgenutzt werden, die zulässige Nutzung wird jedoch auf die unter 39.2 festgelegten Nutzungen beschränkt.

Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) sind z.B. Wohn- und Arbeitsräume, Schulen, Kindergärten, Kinderspiel- und Pausenplätze.

Die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES III) bedeuten am Tag einen Pegel von max. 60 dB(A) und nachts von max. 50 dB(A).

D Kernzone KW

Art. 38 Zweck

Erhalt des Weilers

Die Kernzone KW bezweckt den Erhalt und die zeitgemässe Erneuerung der Weiler Ried, Raad, Hirschwil, Hübli-Aa, Güntisberg, Hueb - Unterhueb, Büel und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine sinnvolle Nutzung bzw. Umnutzung der bestehenden Bebauung.

Art. 39 Nutzweise

Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

- 39.1 Zulässig sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, Hofläden, Dienstleistungs- und Landwirtschaftsbetriebe. Nicht zulässig ist die Erstellung von ungedeckten, gewerblich genutzten Fahrzeugabstellplätzen und Materialablagerungsstätten.

Nutzungsbeschränkung

- 39.2 Bei den bezeichneten Bauten oder Flächen besteht eine Einschränkung der Nutzweise. Es sind folgende Nutzungen zulässig:
- * Ried Schulhaus: Nutzung für Schule und Sport, Ausbildung auch für Erwachsene, Erziehung, Heim, Herberge, Hort, Jugendhaus, Vereinsnutzungen sowie vergleichbare Nutzungen
 - * Raad: Sägerei, Schreinerei, Forstdienst, Werkhof sowie vergleichbare Nutzungen
- NIS: Der Bau von Orten mit empfindlicher Nutzung gemäss Art. 3 NISV ist nicht zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen haben Bestandesgarantie.
- 39.3 Bei den mit PW bezeichneten Bauten ist durch die Nutzweise oder durch die Anlage der Grundrisse bei Umnutzung die Einhaltung der Planungswerte der ES III nachzuweisen.

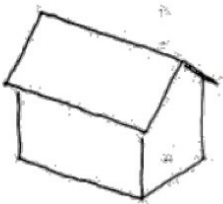
Zu Art. 40

Blau bezeichnete Bauten:



Bei den blau bezeichneten Bauten handelt es sich um Bauten, die für das Ortsbild des Weilers in ihrer Gesamterscheinung von Bedeutung sind. Neben dem Kubus sollen bei den blau bezeichneten Bauten auch die wesentlichen Fassadenelemente erhalten bleiben. Blau bezeichnete Ökonomiebauten dürfen soweit möglich ebenfalls für Wohnnutzungen umgenutzt werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild (i.d.R. Holzfassade, Scheunencharakter) soll jedoch erhalten werden.

Grau bezeichnete Bauten:



Bei grau bezeichneten Bauten muss der Kubus weitgehend beibehalten werden. Die Fassadengestaltung kann sich von der bisherigen Erscheinung unterscheiden. Sofern eine gute Einordnung gewährleistet ist, kann daher das Gebäude als Ersatzbau auch effektiv optisch der neuen Nutzung entsprechen.

Wenn keine Firstrichtung eingetragen ist, ist die Firstrichtung des Ersatzbaus frei.

Art. 40 Bauweise

Ersatzbauten, Umbauten und Umnutzungen

- 40.1 In den Kernzonen KW von Wald sind grundsätzlich nur Ersatzbauten, Umbauten und Umnutzungen zulässig. Neubauten sind unzulässig. Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten (Art. 41c GSchV). Änderungen bei bestehenden Bauten, welche teilweise oder gänzlich im Uferstreifen bzw. Gewässerraum liegen, sind nur nach Massgabe von § 357 PBG erlaubt (Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen). Für äussere Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten im Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist eine Einzelfallbeurteilung nötig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind.

Blau bezeichnete Bauten

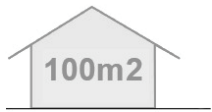
- 40.2 Die in den Weilerkernzonenplänen blau eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils und des Daches umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildes, des Gewässer- oder Hochwasserschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt. Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 20 Abs. 2.

Grau bezeichnete Bauten

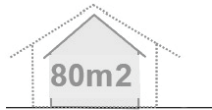
- 40.3 Die in den Weilerkernzonenplänen grau eingetragenen Gebäude dürfen unter weitgehender Beibehaltung der Lage, der Grundfläche und des Gebäudeprofils umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. Ist in den Kernzonen eine Firstrichtung eingetragen, ist die Hauptfirstrichtung in der Regel einzuhalten. Sie kann um 90° gedreht werden, wenn dies zur besseren Nutzung von Solarenergie erforderlich ist und dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes entsteht. Weitere Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildes, des Gewässer- oder Hochwasserschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt. Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 20 Abs. 2.

Zu Art. 40 (Fortsetzung)

Rot bezeichnete Bauten:



Querschnitt Scheune



Querschnitt Wohnhaus

Rote Bauten sind grossvolumige Ökonomiegebäude, bei welchen die Belichtung und die Gebäudestrukturen nicht auf Wohnnutzungen ausgerichtet sind und welche für das Ortsbild mit ihrem Scheunencharakter weniger von Bedeutung sind.

Die Zulässigkeit der Umnutzungen wird auf 80 % beschränkt. Die nicht umnutzbaren Räume sollen für Garagen, Veloräume und weitere Nebenräume genutzt werden.

Als Ersatzbauten dürfen rote Bauten innerhalb der heutigen Stellung durch einen entsprechend verkleinerten Ersatzneubau (max. 80 %) ersetzt werden. Die Grundmasse haben dann denjenigen der Kernzone II gemäss Art. 37.1 (Blattenbach, Heferen, Oberlaupen) zu entsprechen.

Braun bezeichnete Bauten:

Braun bezeichnete Bauten haben Bestandesgarantie. Eine Umnutzung für kleingewerbliche Zwecke ist möglich, für Wohnen hingegen ausgeschlossen.

Rot bezeichnete Bauten / Umnutzungsbeschränkung

40.4 Die in den Weilerkernzonenplänen rot bezeichneten Bauten (Ökonomiegebäude) dürfen zu 80 % des bestehenden Altbauvolumens für Wohn- und Arbeitszwecke umgenutzt oder innerhalb der heutigen Stellung durch einen entsprechend verkleinerten Ersatzbau ersetzt werden.

Abweichungen von der heutigen Stellung können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildes, des Gewässer- oder Hochwasserschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt. Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 20 Abs. 2.

Bei einem Ersatzbau gelten hinsichtlich Geschosszahlen und Gebäudehöhe die Grundmasse der KII gemäss Art. 37.1 (Blattenbach, Heferen, Oberlaupen)

40.5 Bei Umnutzungen sind die erforderlichen Parkplätze für Bewohner gemäss Art. 15 soweit möglich in Garagen innerhalb der bestehenden Gebäudehüllen anzuordnen.

40.6 Ist in den Weilerkernzonenplänen ein Fassadenbereich festgelegt, so ist die Fassade eines Ersatzbaus innerhalb der bezeichneten Lage anzuordnen. Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist beizubehalten.

Braun bezeichnete Bauten

40.7 Die in den Weilerkernzonenplänen braun bezeichneten Gebäude haben Bestandesgarantie. Sie dürfen für Kleingewerbe umgenutzt werden. Der ersatzlose Abbruch ist zulässig, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes entsteht. Ausserhalb des Gewässerraumes ist der Ersatzbau im bestehenden Gebäudeprofil für die bisherige Nutzung oder eine kleingewerbliche Nutzung möglich.

Geringfügige Abweichungen von der heutigen Stellung können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildes, des Gewässer- oder Hochwasserschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.

Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 20 Abs. 2.

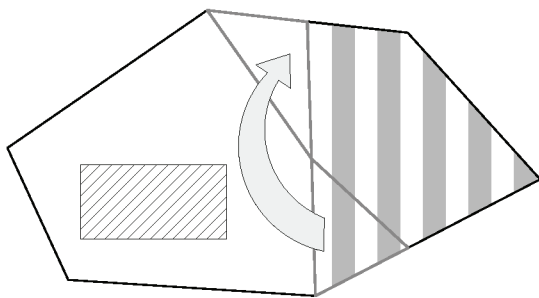
Bestehende besondere Gebäude (grün bezeichnet)

40.8 Die in den Weilerkernzonenplänen grün bezeichneten besonderen Gebäude haben Bestandesgarantie. Der ersatzlose Abbruch ist zulässig.

Zu Art. 41

In den Grünräumen sind weilerkernzonenfremde Anlagen wie beispielsweise Swimmingpools und Parkplätze nicht erwünscht.

Die Fläche der Grünräume kann abgetauscht/verschoben werden, solange ein zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt. Ein solcher Abtausch ist bewilligen zu lassen.



Art. 41 Umgebungsschutz

41.1 Für alle Umgebungsflächen gemäss Art. 41.2.1, 41.2.2, 41.3, 41.4.1 und 41.4.2 gilt:

Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten (Art. 41c GSchV). Änderungen bei bestehenden Bauten, welche teilweise oder gänzlich im Uferstreifen bzw. Gewässerraum liegen, sind nur nach Massgabe von § 357 PBG erlaubt (Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen). Für äussere Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten im Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist eine Einzelfallbeurteilung nötig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind.

Grünraum

41.2.1 Die in den Weilerkernzonenplänen bezeichneten Grünräume sind als begrünte Freiräume zu erhalten. Die Grünräume sollen einen sanften Übergang zur Landschaft offenhalten.

Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte sowie einzelne Gartenhäuser und Schöpfe bis 10 m² Grundfläche und 3 m grösste Höhe gemäss BBV II und Auslaufbereiche für Tiere, deren Ausbildung sowie landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Bauten und Anlagen innerhalb des Waldabstandes benötigen eine forstrechtliche Bewilligung.

Ein untergeordneter Abtausch von Grünraumflächen ist gestattet, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.

41.2.2 In den speziell bezeichneten Grünräumen besteht ein Bauverbot für jegliche Bauten und Anlagen.

Zu Art. 41 (Fortsetzung)

Mit der überlagernden Schraffur "Schulanlagen" werden Grünräume oder weitere Aussenräume bezeichnet, in welchen auch weitergehende Anlagen für Schule und Sport zulässig sind und in welchen auch grossflächigere Versiegelungen möglich sind.

Schulanlagen

41.3 In den in den speziell bezeichneten Grünräumen Schulanlagen sind ergänzend zu Art. 41.2.1 Aussenanlagen für Schulanlagen zulässig. Zulässig sind Rasenflächen für Sport und Erholung, Spielplätze mit entsprechenden Spielgeräten, Schöpfe für Material bis 10 m² Grundfläche und 3 m grösste Höhe gemäss BBV II, Anlagen zur Tierhaltung, Schulgarten, Feuerstelle sowie weitere Aussenanlagen die in Zusammenhang mit der Nutzung erforderlich sind.

In den speziell bezeichneten weiteren Aussenräumen Schule sind zudem auch versiegelte Plätze für Sport und Freizeit (Pausenplatz, Unihockeyplatz, Tartanplatz, Tartanbahn etc.) sowie bedarfsweise auch Schulhausneubauten zulässig.

Ein flächengleicher Abtausch zwischen Grünräumen und weiteren Aussenräumen Schulanlagen innerhalb der Anlage ist zulässig.

Weitere Aussenräume

41.4.1 In den weiteren Aussenräumen sind besondere Gebäude zulässig. Grössere versiegelte Flächen sind zu vermeiden. Vorplätze sollen chaussiert, gepflästert oder mit anderen nicht bodenversiegelten Belägen versehen werden und sich mit Gärten/Grünräumen harmonisch abwechseln. Vorbehalten bleiben gewässerschutzrechtliche Vorgaben.

41.4.2 In den speziell bezeichneten weiteren Aussenräumen Forstwirtschaft / Holzwirtschaft sind Anlagen und Installationen für die forstwirtschaftliche Nutzung und Holzverarbeitung zulässig. Die Lagerung von Holz und anderen Naturmaterialien ist zulässig.

Zu Art. 42

Nutzweise

Als nicht störendes Gewerbe gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt.

Als mässig störendes Gewerbe gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

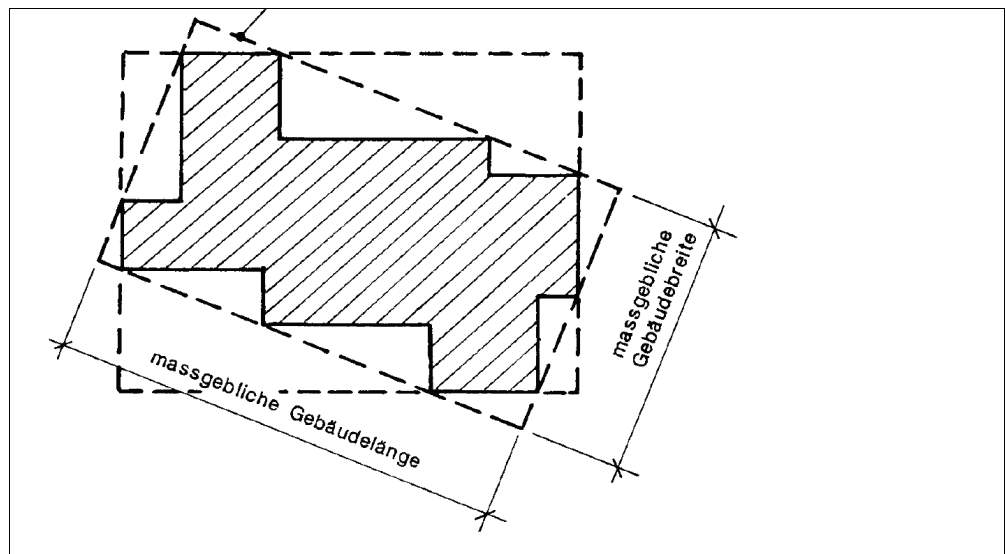
Zu Art. 43

Grundmasse

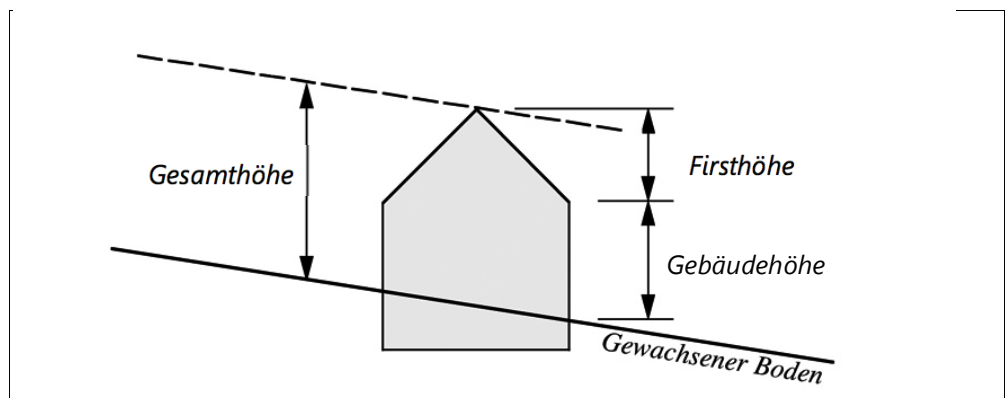
Baumassenziffer vgl. Wegleitung S. 74

Gemäss § 49 PBG kann die Gemeinde die Gebäudelänge bestimmen. Sie wird nach § 28 ABV gemessen (Quelle Anhang ABV):

Gebäudelänge
(flächenkleinstes
Rechteck)



Gebäude-, First- und
Gesamthöhe gemäss
§ 278 ff PBG und § 29
ABV



E Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 42 Nutzweise

Wohnen, nicht störende und mässig störende Betriebe

In den Wohnzonen (W) sind nicht störende Betriebe zulässig, in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) auch mässig störende Betriebe.

Art. 43 Grundmasse

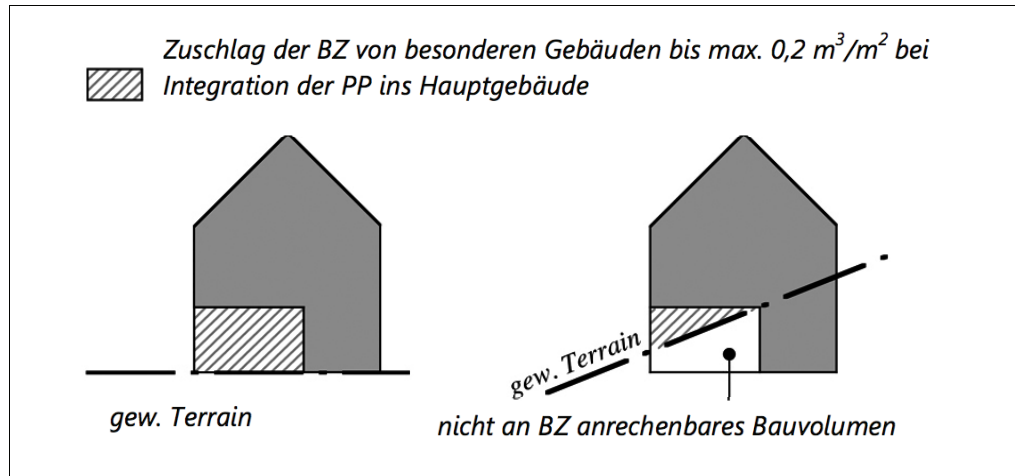
Massvorschriften

43.1 Massvorschriften für neue Bauten:

Zone	W	W	W	W	W	WG	WG	WG
	1.1	1.4	1.8	2.4	2.8	2.0	2.6	2.8
Baumassenziffer (m³/m²)								
- Hauptgebäude	1.1	1.4	1.8	2.4	2.8	2.0	2.6	2.8
- Besondere Gebäude	0.2	0.2	0.2	0.3	0.3	0.2	0.3	0.3
- verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen	0.1	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Gebäudehöhen (max.) [m]								
- bei Flachdächern ohne Attikageschoss	10.5	10.5	10.5	14	17	11	15	17
- bei Schrägdach oder Attika	7.5	7.5	7.5	10.5	14	8	11.5	14
Firsthöhe (max.) [m]	5	5	5	7	7	5	7	7
Grenzabstände* (min.) [m]								
- kleiner Grundabstand	4	4	5	5	6	4	5	6
- grosser Grundabstand	9	9	10	10	12	8	10	12
- Zuschlagsfreie Fassadenlänge [m]	20	20	18	18	16	18	16	16
- Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge, höchstens 5 m							
Gebäudelänge (max.) [m]	25	25	35	40	40	40	50	50

* Die Grenzabstände gelten für Hauptgebäude und verglaste Vorbauten.

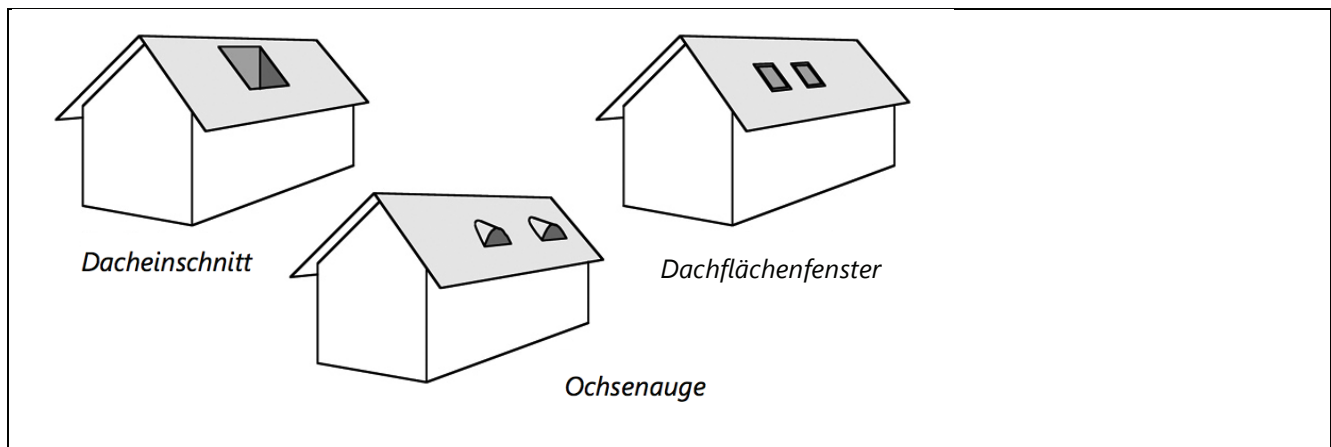
Erleichterungen bei
Anordnung der Abstell-
plätze im
Hauptgebäude



Zu Art. 44

Dachgestaltung

Einschnitte, Ochsenaugen und Dachflächenfenster sollen im Interesse einer ruhigen
Dachlandschaft zurückhaltend eingesetzt werden.



Geschosszahl

- 43.2 Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhen frei.

Erleichterungen bei Anordnung der Abstellplätze im Hauptgebäude

- 43.3 In allen Wohnzonen und WG-Zonen kann die Baumassenziffer für besondere Gebäude bis maximal 0.2 m³/m² der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden, sofern die Pflichtparkplätze – ohne Besucherparkplätze – im Hauptgebäude erstellt werden und die Baumassenziffer des Hauptgebäudes belasten. Entsprechend dem Zuschlag zum Hauptgebäude vermindert sich das restliche Bauvolumen für besondere Gebäude.

Grosser Grundabstand

- 43.4 Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für die stärker gegen Süden oder Westen gerichtete Gebäudelängsseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.

Mehrlängenzuschlag

- 43.5 Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand den kleinen Grundabstand unterschreitet, zusammengerechnet.

Art. 44 Dachgestaltung

Ruhige Gesamtwirkung

- 44.1 Alle Dachelemente sind so aufeinander abzustimmen, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.

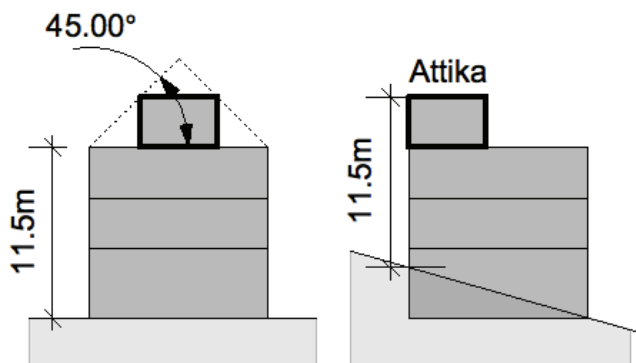
Dachaufbauten

- 44.2 Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig, wenn sie sich in ihrer Anzahl, ihrer Form, Dimension, Gestaltung und Materialisierung gut in den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. Die Gesamtbreite ist frei. Im zweiten Dachgeschoss sind keine Dachaufbauten zulässig.

Zu Art. 44 (Fortsetzung)

Dachgestaltung

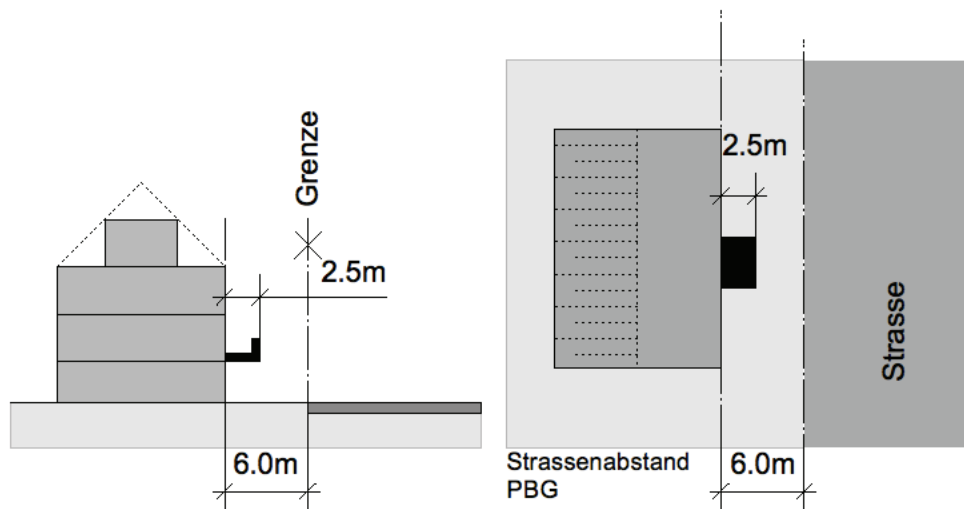
Die Anordnung des Attikageschosses ist entsprechend folgendem Schema hangseitig fassadenbündig zulässig:



Zu Art. 45

Vorbauten

Für die Verkehrssicherheit sind insbesondere die Sichtdistanzen von Bedeutung. Diese dürfen durch Vorbauten nicht beeinträchtigt werden.



Dachdurchbrüche

44.3 Dachdurchbrüche (Aufbauten, Einschnitte, Dachflächenfenster) haben sich pro Hauptdachseite auf maximal zwei Grundformen zu beschränken. Im zweiten Dachgeschoss sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal 0.35 m² und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig, sofern die Anforderungen von Absatz 1 erfüllt werden.

Dachflächen-Lichtbänder

44.4 Dachflächen-Lichtbänder sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.

Abweichungen

44.5 Abweichungen von Art. 44.3 sind möglich, wenn eine bessere Gesamtwirkung nachgewiesen werden kann.

Dachgestaltung bei Flachdächern

44.6 Es ist ein Attikageschoss zulässig. Bei talseitig orientierten Fassaden sind Attikageschosse zurückversetzt anzuordnen, so dass sie unterhalb der 45°-Schnittlinie zwischen Dachfläche und Fassade liegen. Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss PBG.

44.7 Bauteile in massiver Bauweise wie Brüstungen u. dgl. dürfen nur fassadenbündig angeordnet werden, wenn sie innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

44.8 Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten sind nur bei Flachdächern ohne Attikageschoss zulässig.

Art. 45 Vorbauten

An Gemeindestrassen dürfen einzelne zulässige oberirdische Gebäudevorsprünge (Balkone u. dgl.) bis maximal 2.5 m über den Strassenabstand hinausragen, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

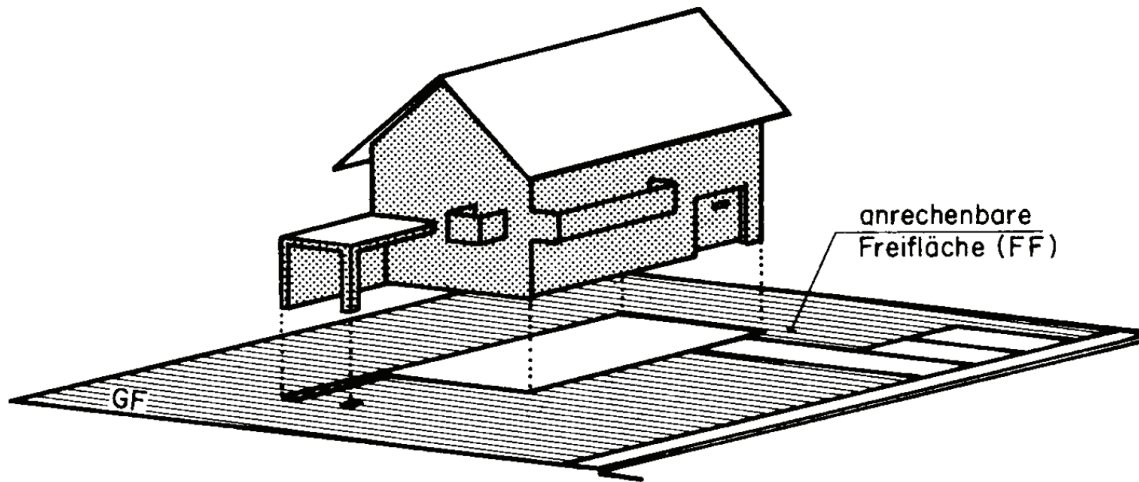
Zu Art. 48

Allgemeine Bestimmungen

Im Bereich Felsenkeller sind besondere Gebäude (inkl. Garagen) auch ausserhalb der Baufelder zulässig. Sie haben die entsprechende Überbauungsziffer einzuhalten.

Im Gebiet Unterer Hömel werden bei der Baumassenziffer für Besondere Gebäude die Garagen ausgenommen. Garagen dürfen nur innerhalb von Baufeldern erstellt werden.

Überbauungsziffer:



$$\text{Freiflächenziffer (FZ)} = \frac{\text{anrechenbare Freifläche (FF)}}{\text{massgebende Grundfläche (GF)}} \text{ in } \%$$

F Quartiererhaltungszonen

Art. 46 Zweck

Zweck der Quartiererhaltungszonen ist die Erhaltung des Charakters der bestehenden Quartiere und die Ermöglichung einer massvollen, zeitgemässen Entwicklung.

Art. 47 Verhältnis zu den Wohnzonen

Sofern in den Bestimmungen unter dem Abschnitt F nicht anders bestimmt, unterliegt die Quartiererhaltungszone Felsenkeller den Bestimmungen zu den Wohnzonen W 1.8, die Quartiererhaltungszone Unterer Hömel denjenigen der Wohnzone W 1.4.

Art. 48 Allgemeine Bestimmungen

Massvorschriften

48.1 Massvorschriften für neue Bauten

Zone		QUEZ F.	QUEZ H.
Baummassenziffer	(max.)	---	1.5 m ³ /m ²
Überbauungsziffer Hauptgebäude	(max.)	20%	---
Freiflächenziffer	(min.)	---	20 %
Gebäudehöhe	(max.)	10.5 m	7.5 m
Firsthöhe	(max.)	3.0 m	3.0 m
Überbauungsziffer für besondere Gebäude	(max.)	2% jedoch min. 30 m ²	---
besondere Gebäude ausgenommen oberirdische Garagen	(max.)	---	0.2 m ³ /m ²

Zu Art. 49

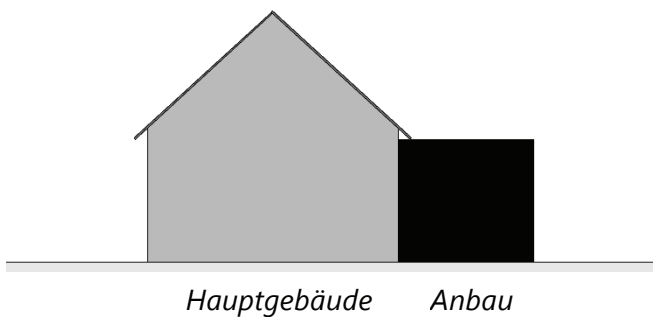
QUEZ Felsenkellerstrasse

Im Bereich Felsenkellerstrasse besteht keine Einheitlichkeit der Firstrichtung, welche zu erhalten wäre. Dennoch soll trotz der Flexibilisierung in den Baubereichen durch die Überbauungsziffer eine Strukturierung erfolgen, welche durch die Firstrichtung (giebelständig oder traufständig) erreicht werden kann.

Zu Art. 50

QUEZ Unterer Hömel

Gemäss Art. 50.2 sind Anbauten als Flachdachbauten auszuführen und dürfen maximal unter den Dachvorsprung des Hauptgebäudes reichen.



Baubereiche

- 48.2 Neubauten, Ersatzbauten, Anbauten und verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, sind nur innerhalb der im Quartiererhaltungszonenplan festgelegten Baubereiche anzuordnen und haben insgesamt die bezeichnete Baumassenziffer bzw. Überbauungsziffer einzuhalten.
- 48.3 Besondere Gebäude nach § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Gestaltung und Eingliederung

- 48.4 Bauliche Veränderungen von Bauten und Anlagen müssen eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen und den Charakter des Quartiers berücksichtigen. Oberirdische Parkplätze haben sich gut in die Umgebungsgestaltung oder den Strassenraum einzuordnen. Sie sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Art. 49 QUEZ Felsenkellerstrasse

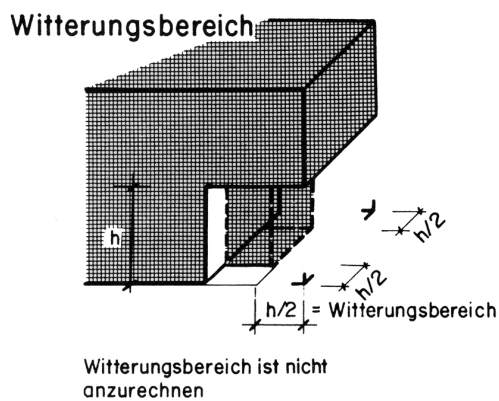
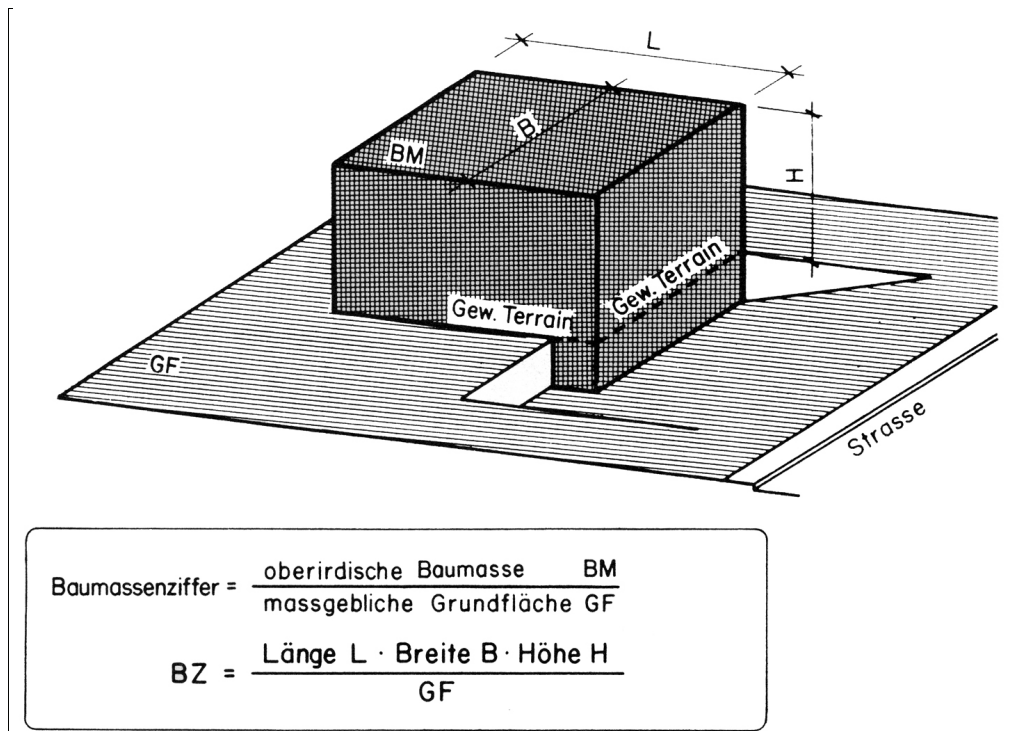
- 49.1 Zu beachten sind insbesondere folgende quartierspezifische Merkmale: Im Bereich Felsenkeller ist die bestehende Kleinkörnigkeit zu bewahren. Eine Entwicklung ist hauptsächlich in die Höhe vorzusehen. Die bestehende Durchgrünung mit Gärten ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- 49.2 Die im Quartiererhaltungszonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind grundsätzlich verbindlich. Drehungen um 90° können bewilligt werden, wenn dies zur besseren Nutzung von Solarenergie erforderlich ist.

Art. 50 QUEZ Unterer Hömel

- 50.1 Zu beachten sind insbesondere folgende quartierspezifische Merkmale: Im Unteren Hömel ist die offene Bauweise samt Durchgrünung beizubehalten. Ersatz- und Neubauten sind zulässig. Sie haben die strukturellen Grundzüge der bestehenden Bebauung zu bewahren.
- 50.2 Anbauten an die bestehenden Wohnhäuser sind als Flachdachbauten auszuführen und dürfen in ihrer Höhe maximal unter den Dachvorsprung des Hauptgebäudes reichen.
- 50.3 Die im Quartiererhaltungszonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind für Neu- und Ersatzbauten verbindlich.

Zu Art. 51 Grundmasse

Baumassenziffer nach
§§ 254, 258 PBG und
12 ABV (Quelle ABV)



Zu Art. 52 Nutzweise

Als stark störendes Gewerbe gelten Betriebe mit Auswirkungen, welche ausschliesslich in der Industrie- und Gewerbezone IG 7.0 gestattet sind. Dazu zählen Produktionsbetriebe, die in Schichtarbeit betrieben werden.

G Industrie- und Gewerbezon

Art. 51 Grundmasse

Massvorschriften

51.1 Massvorschriften für neue Bauten:

Zone		IG 5.5	IG 7.0
Baumassenziffer	(max.)	5.5 m ³ /m ²	7.0 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	(min.)	10 %	10 %
Gebäudehöhe	(max.)	10.5 m	13.5 m
Firsthöhe	(max.)	4.0 m	4.5 m
Grenzabstand	(min.)	3.5 m	3.5 m

Abstand gegenüber anderen Zonen

51.2 Gegenüber Grenzen von Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung, Kernzonen und der Zone für öffentliche Bauten ist ein Abstand von 10 m einzuhalten.

Art. 52 Nutzweise

Mässig und stark störende Betriebe

- 52.1 In den Industrie- und Gewerbezon
- 52.2 In der Zone IG 5.5 sind mässig störende Betriebe zulässig, in der Zone IG 7.0 auch stark störende Betriebe.
- 52.3 Grossläden (über 1'000 m² Verkaufsfläche gemäss Definition § 4 BBV II) sind unzulässig.

Art. 53 Gestaltung

Fasadengliederung

Grossflächige Fassaden sind baulich oder durch geeignete Bepflanzung zu gliedern.

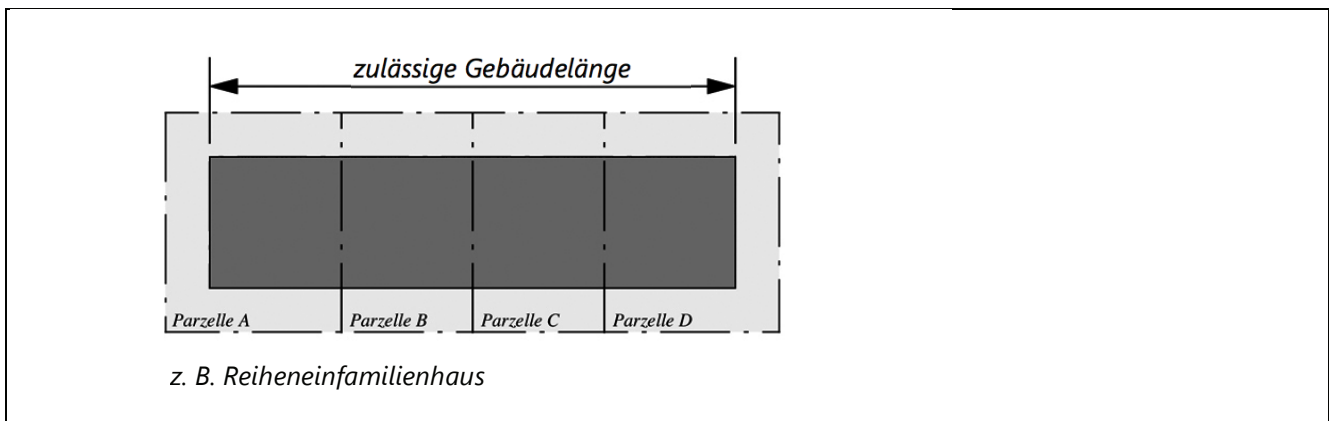
Zu Art. 54

Nutzweise

Innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe ist die Zahl der Unter-, Voll- und Dachgeschosse nicht beschränkt. Die zulässige Firsthöhe ergibt sich aus § 281 PBG. Die bauliche Dichte wird durch die primären Bauvorschriften bestimmt (Grenzabstand und Höhe). Die Länge ist nicht beschränkt.

Zu Art. 58

Geschlossene Bauweise



H Zone für öffentliche Bauten

Art. 54 Grundmasse

Gebäudehöhe

- 54.1 In der Zone für öffentliche Bauten darf die Gebäudehöhe maximal 17 m betragen.

Grenzabstand

- 54.2 Bezüglich Grenzabständen gegenüber Grundstücken in einer Wohnzone gelten die Vorschriften der jeweils angrenzenden Zone bis auf eine Tiefe von 10 m ab Zonengrenze.

Art. 55 Gestaltung

Gestaltungsanforderungen an öffentliche Bauten

Öffentliche Bauten und Anlagen sollen zusammen mit ihrem Umschwung so gestaltet sein, dass sie sich ortsbaulich und architektonisch gut in die Siedlungsstruktur einordnen.

J Erholungszone

Art. 56 Nutzweise

Die Erholungszone Sännweid bezweckt die Nutzung als Skisprunganlage.

Art. 57 Bauvorschriften

Besondere Gebäude (§ 273 PBG) sowie spezifische, für die Skisprunganlage erforderliche Bauten und Anlagen sind zugelassen.

IV BESONDERE INSTITUTE

Art. 58 Geschlossene Bauweise

Geschlossene Bauweise in allen Zonen zulässig

Die geschlossene Bauweise ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Zu Art. 59

Terrassenhäuser

2 Stufen unten:

2 Stufen oben:

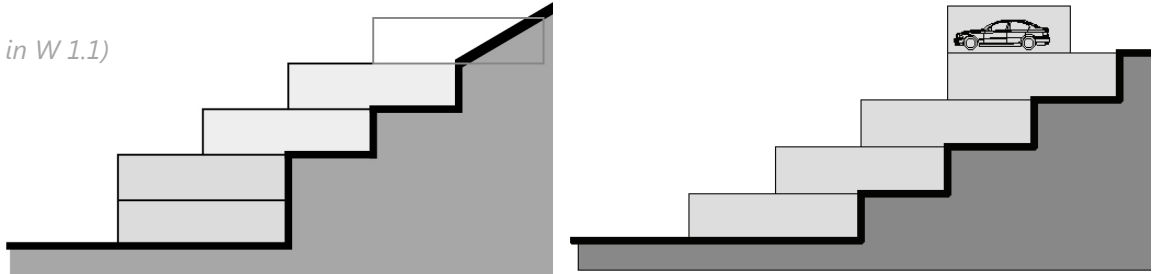
5. Stufe (nicht in W 1.1)

4. Stufe

3. Stufe

2. Stufe

1. Stufe



Zu Art. 60

Gestaltungsplanpflichtgebiete

Bei den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht handelt es sich um besondere Situationen, bei welchen eine sorgfältige Planung der Bebauung erforderlich ist.

Die künftige Bebauung innerhalb der speziell bezeichneten Gebiete ist daher mit einem Gestaltungsplan festzulegen. Der Gestaltungsplan hat Zahl, Lage, äussere Abmessungen der Bauten sowie die Nutzweise und den Aussenraum verbindlich festzulegen.

Art. 59 Terrassenhäuser

Zulässigkeit

- 59.1 Terrassenhäuser und ähnliche Bauformen sind in den Zonen W 1.1, W 1.4, W 1.8 und WG 2.0 gestattet; sie unterliegen nicht den Einschränkungen der Bauordnung über die Gebäudelänge und den Mehrlängenzuschlag.

Anordnung der Geschosse

- 59.2 Die Geschosse sind so zu versetzen, dass eine optimale Anpassung an die Hangneigung entsteht. Der Gemeinderat kann verlangen, dass die einzelnen Geschosse seitlich gestaffelt werden, wenn so eine bessere Einordnung in die Umgebung entsteht.

Anzahl Stufen

- 59.3 In der Zone W 1.1 sind vier Stufen, in den übrigen Zonen maximal fünf Stufen zulässig, von denen höchstens die obersten zwei oder die untersten zwei senkrecht übereinander liegen dürfen.

Art. 60 Gestaltungsplanpflichtgebiete

Allgemeine Anforderungen

- 60.1 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete besteht die Gestaltungsplanpflicht. Folgende allgemeine Anforderungen sind zu erfüllen:
- a Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind einzuhalten.
 - b Eine verdichtete Bauweise ist erforderlich.
 - c Es sind eine ökologische Bauweise und CO₂-neutrale Energiesysteme vorzusehen. Insgesamt hat der Heizenergiebedarf mindestens 10 % unter den jeweils gesetzlichen Vorgaben der Wärmedämmvorschriften zu liegen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen. Die ökologischen Anforderungen können für bestehende Bauten reduziert oder weggelassen werden, wenn dies aus denkmalpflegerischer oder ortsbaulicher Sicht angezeigt ist.
 - d Die Überbauung hat eine gute Durchlässigkeit für Fussgänger (öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen) aufzuweisen.
 - e erhöhter Lärmschutz, so dass für Wohnnutzungen auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II sichergestellt ist.

Gebietsspezifische Anforderungen

Ulmenstrasse/Brugglen

60.2 Für das Gebiet Ulmenstrasse/Brugglen gelten zudem folgende Anforderungen:

- Eine ökologische Vernetzung der Lebensräume Wald und Gewässer sowie allfällige Hochwasserschutzmassnahmen sind sicherzustellen.

Sack

60.3 Für das Gebiet Sack gelten zudem folgende Anforderungen:

- Auf den bestehenden inventarisierten Altbau des Altersheims ist angemessen zu reagieren. Die strukturprägende Ansicht mit Pflegezentrum, Schulhaus und Altersheim ist zu bewahren.
- Die Erschliessung ist für die gesamte Fläche bis zur Binzhholzstrasse zu planen.
- Trotz der Hanglage sind Abgrabungen, Stützmauern etc. zurückhaltend vorzusehen.
- Die Aussichtslage der hinterliegenden Bebauung ist bestmöglich zu gewährleisten.
- Die Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV ist sicherzustellen.

Asylstrasse

60.4 Für das Gebiet Asylstrasse gelten zudem folgende Anforderungen:

- Der bestehende Altbau des Pflegezentrums ist zu integrieren. Die strukturprägende Ansicht mit Pflegezentrum, Schulhaus und Altersheim ist zu bewahren.
- Im Falle eines Ersatzbaus sind die bestehende Volumetrie, die Silhouette und die Fassadenstruktur wiederherzustellen.
- Die Erschliessung ist möglichst direkt und für das Wohnumfeld schonend vorzusehen.

Oberfeld

60.5 Für das Gebiet Oberfeld gelten zudem folgende Anforderungen:

- Trotz der Hanglage sind Abgrabungen, Stützmauern etc. zurückhaltend vorzusehen.
- Die Aussichtslage der hinterliegenden Bebauung ist bestmöglich zu gewährleisten.
- Es ist eine landschaftsschonende Erschliessung einzuplanen.
- Die Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV ist sicherzustellen.

Zu Art. 60 (Fortsetzung)

Felsenau

Das Areal Felsenau liegt unmittelbar beim Bahnhof. Hier ist eine Verdichtung für Wohnen erwünscht. Gleichzeitig ist aufgrund der zentrumsnahen Lage ein Gewerbeanteil gefordert. Der Übergang zur Kernzone erfordert eine gute Eingliederung. Zudem sollen historisch wertvolle Teile erhalten werden.

Die zulässige Baumasse kann mit den Boni gemäss Art. 61 auf den Wert des ursprünglichen Industrie- und Gewerbegebietes von 5.5 m³/m² (4.0 + 0.5 Energiebonus + 0.5 Ökobonus + 0.5 Sozialbonus = 5.5) erhöht werden.

Bahnhof

- 60.6 Für das Gebiet Bahnhof gelten zudem folgende Anforderungen:
- Es ist ein städtebauliches Konzept mit vertretbarer baulicher Dichte vorzusehen, welches die Bahnhofstrasse, den Bahnhofplatz und die umgebenden Teilareale räumlich definiert und strukturell weiterentwickelt.
 - Es sind Angebote für publikumsorientierte Nutzungen zu schaffen, welche den öffentlichen Raum beleben.
 - Die Erschliessung und Parkierung sind optimal zu organisieren.
 - Attraktive öffentliche Freiräume mit Wegbeziehungen zum Nordholzwald sind zu gewährleisten.
 - Für den Nordholzbach sind allfällige erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umzusetzen.

Felsenau

- 60.7 Für das Gebiet Felsenau gelten zudem folgende Anforderungen:
- Historisch interessante Bauteile – insbesondere der Langbau – sind zu erhalten und zeitgemäss zu ergänzen.
 - Der Gewerbeanteil muss jederzeit mindestens 20 % betragen.
 - Die Überbauung muss der bahnhofnahen, zentralen Lage entsprechen. Dementsprechend darf bei Einhaltung der Gestaltungsplanpflichtanforderungen eine Baumasse von maximal 4.0 m³/m² zuzüglich allfälliger Boni gemäss Art. 61.5 – 61.7 realisiert werden. Die Boni betragen je 0.5 m³/m².
 - Die Bebauung soll einfache, ruhig gestaltete Baukörper aufweisen. Das Dach ist als Schrägdach oder Flachdach auszubilden. Attikageschosse sind nicht zulässig.
 - Die Gesamthöhe (Gebäudehöhe zuzüglich Firsthöhe) darf max. 22.5 m betragen.
 - Die Gebäudehöhen sind zur Kernzone angemessen zu staffeln.
 - Der Hochwasserschutz ist mit einer landschaftlich und ortsbaulich guten Lösung sicherzustellen.

Zu Art. 60 (Fortsetzung)

Waldau - Winkel

Die Bauten auf dem Areal Waldau - Winkel sollen erhalten werden. Da sich diese jedoch schlecht für gewerbliche Nutzungen eignen, sind Umnutzungen sowie Ergänzungsbauten vorgesehen. Die zulässige Baumasse kann mit den Boni gemäss Art. 61 auf den Wert des ursprünglichen Industrie- und Gewerbegebietes von 5.5 m³/m² (4.0 + 0.5 Energiebonus + 0.5 Ökobonus + 0.5 Sozialbonus = 5.5) erhöht werden.

Zuständigkeit

Gestaltungspläne im Rahmen der Bauvorschriften der BZO bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

Gestaltungspläne mit von der BZO abweichenden Inhalten bedürfen der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Sofern sie jedoch nur soweit von der Grundordnung abweichen als im Zweckartikel des jeweiligen Gestaltungsplanpflichtgebietes vorgesehen ist, ist gemäss 60.11 weiterhin die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.

Sowohl private als auch öffentliche Gestaltungspläne sind vom Kanton zu genehmigen.

Waldau - Winkel

60.8 Für das Gebiet Waldau - Winkel gelten zudem folgende Anforderungen:

- Historisch interessante Bauteile sind zu erhalten und zeitgemäss zu ergänzen.
- Bei Einhaltung der Gestaltungsplanpflichtanforderungen für die Neubauten darf eine Baumasse von maximal 4.0 m³/m² zuzüglich allfälliger Boni gemäss Art. 61.5 – 61.7 realisiert werden. Die Boni betragen je 0.5 m³/m². Der Gewerbeanteil muss jederzeit mindestens 50 % betragen.

Rosental

60.9 Für das Gebiet Rosental gelten zudem folgende Anforderungen:

- Für Neubauten wie Alterspflegezentrum, Alterswohnheim u. dgl., welche im öffentlichen Interesse stehen, sind eine Gebäudehöhe von max. 17.0 m und eine Firsthöhe von max. 5.0 m zulässig. Bei der Umgebungsgestaltung ist in besonderem Masse auf die Bedürfnisse der Bewohner Rücksicht zu nehmen.
- Die Neubauten sind mit Rücksicht auf die Lage im Kernzonenbereich und die angrenzende Bebauung vorzusehen.

Bestehende Liegenschaften

60.10 Untergeordnete bauliche Veränderungen an bestehenden Liegenschaften sind in allen Gestaltungsplanpflichtgebieten im Mass der Grundordnung ausserhalb eines Gestaltungsplanverfahrens zulässig, sofern sie den Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht nicht zuwiderlaufen.

Zuständigkeit

60.11 Wenn die Grundordnung, die allgemeinen sowie die gebietspezifischen Anforderungen erfüllt sind und die Erleichterungen nicht überschritten werden, liegt die Zuständigkeit der Zustimmung zu den Gestaltungsplänen beim Gemeinderat.

Zu Art. 61

Arealüberbauungen

Die allgemeinen Anforderungen an Arealüberbauungen sind in den §§ 69 – 73 PBG umschrieben. Es gilt folgendes Prinzip:

GUTE ÜBERBAUUNG = DICHTEBONUS

Arealüberbauungen müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Sie können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

Die Anforderungen werden insbesondere anhand folgender Merkmale geprüft:

- *Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landwirtschaftlichen Umgebung*
- *kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude*
- *Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen*
- *Wohnlichkeit und Wohnhygiene*
- *Versorgungs- und Entsorgungslösung*
- *Art und Grad der Ausrüstung*

Zur Beurteilung der Einordnung ist ein Modell einzureichen, das die angrenzenden Nachbarliegenschaften enthält. Ein Arbeitsmodell 1:500/1:1000 genügt in der Regel für diesen Zweck.

Der Bonus für Arealüberbauungen wird in drei Teile aufgeteilt. Bei einer Arealüberbauung gemäss den Anforderungen von § 71 PBG wird nur der allgemeine Bonus gegeben. Die anderen beiden Boni werden nur gegeben, wenn die entsprechenden Energie-, Ökologie- und Sozialanforderungen nachgewiesen werden.

Da die Überbauungen in den Gestaltungsplanpflichtgebieten die Anforderungen an § 71 PBG und erhöhte Energieanforderungen erfüllen müssen, um die Anforderungen des Gestaltungsplanpflichtgebietes zu erfüllen, ist diesen der allgemeine und der Energie-Bonus sicher.

Art. 61 Arealüberbauungen

Zulässigkeit

61.1 In den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind Arealüberbauungen im Sinne von §§ 69 ff. PBG zugelassen.

Minimale Arealfläche

61.2 Minimale Arealflächen und zulässige Erhöhung der Baumassenziffer:

Zone	Bonus Baumassenziffer [m ³ /m ²]				minimale Arealfläche
	Allg.	Energie	Öko	Sozial	
W 1.1	0.04	0.04	0.04	0.04	3'000 m ²
W 1.4	0.05	0.05	0.05	0.05	3'000 m ²
W 1.8 / WG 2.0	0.07	0.07	0.07	0.07	3'000 m ²
W 2.4 / WG 2.6	0.11	0.11	0.11	0.11	4'000 m ²
W 2.8 / WG 2.8	0.15	0.15	0.15	0.15	4'000 m ²

Gebäudelänge

61.3 Die Gebäudelängen sind bei guter Gliederung der Bauten nicht beschränkt.

Modell

61.4 Mit dem Baugesuch ist ein Modell einzureichen, das auch die angrenzenden Nachbarliegenschaften enthält.

Energiebonus

61.5 Für Projekte, welche eine Energielösung nachweisen, welche einen Heizenergiebedarf aufweisen, der mindestens 10 % unter den jeweiligen gesetzlichen Vorgaben liegt, wird zusätzlich zum allgemeinen Bonus ein Energiebonus gewährt.

Ökobonus

61.6 Für Projekte, welche eine vorzügliche ökologische Bauweise nachweisen (z.B. MINERGIE-P-ECO® oder äquivalente Standards), wird zusätzlich zum allgemeinen Bonus und zum Energiebonus ein Ökobonus gewährt.

Sozialbonus

61.7 Für Projekte für erschwinglichen Wohnungsbau, welche einen langfristigen Betrieb durch eine Genossenschaft oder eine vergleichbare Trägerschaft sicherstellen und mit der Gemeinde vertraglich maximale Mietzinse festlegen, wird zusätzlich ein Sozialbonus gewährt.

Zu Art. 62

Sonderbauvorschriften

Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79f PBG, können nicht nur die Überbauung nach bestimmten Gestaltungsgrundsätzen erleichtern, sondern auch die Voraussetzungen für besondere Nutzungsarten in bereits überbauten Gebieten schaffen.

Im Industriebereich des Ortskerns sind Wohnnutzungen nur in beschränktem Ausmass zulässig (vgl. Art. 31 Abs. 2 BZO). Als Voraussetzung für eine gute Durchmischung und die Belebung des Dorfkerns ermöglichen die Sonderbauvorschriften die Realisierung eines Wohnanteiles von max. 50 % der zulässigen Nutzung. An die Nutzungserweiterung sind aber im Gegenzug qualitative Bedingungen geknüpft. Der Grundeigentümer kann selber wählen, ob er sein Areal den Regeln der Sonderbauvorschriften unterstellen will oder ob er nach den Vorschriften gemäss Art. 31 Abs. 2 BZO bauen will.

Art. 62 Sonderbauvorschriften

Geltungsbereich, Verhältnis zur BZO

- 62.1 Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Kernzonenplan Wald gelb umrandete Gebiet (Art. 31.2 BZO); für alle in diesen Sonderbauvorschriften nicht geregelten Vorkehren gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung.

Voraussetzungen, Anforderungen

- 62.2 Bestehende Bauten, die als kommunale oder überkommunale Schutzobjekte inventarisiert sind, werden in ihrer Substanz durch Vertrag dauernd gesichert. Neubauten und der Ersatz nichtinventarisierter Bauten haben die Qualitätsanforderungen von Arealüberbauungen (§§ 71 ff PBG) zu erfüllen, sie haben die bestehende Siedlungsstruktur in ortskerngerechter Weise zu ergänzen.
- 62.3 Die interne Erschliessung ist mit möglichst wenig Verkehrsfläche zu lösen; von den nicht für Besucher vorgesehenen Abstellplätzen sind mindestens 2/3 unterirdisch anzulegen oder an geeigneter Lage zusammenzufassen und zu überdecken.
- 62.4 Die Gestaltung der Umgebung hat in einer die Wohnnutzung zulassenden Art zu erfolgen.
- 62.5 In dem unter Abs. 1 umschriebenen Geltungsbereich können bestimmte Areale den Sonderbauvorschriften unterstellt werden.

Erleichterungen

- 62.6 Die Wohnnutzung ist in folgendem Umfang zulässig:
- a) bei bestehenden Bauten gemäss Art. 62.6 b), nur soweit die geschützte Bausubstanz nicht zerstört und die Wirkung des Schutzobjektes nicht beeinträchtigt wird sowie die wohnhygienischen Anforderungen erfüllbar sind.
 - b) Der Wohnanteil darf bei jedem Bauvorhaben maximal 50 % der realisierten Nutzung betragen.

V SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 63 Inkrafttreten

Öffentliche Bekanntmachung

- 63.1 Diese Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.
- 63.2 Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom 26. Februar 2002 aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10.12.2013 und vom Gemeinderat mit Beschluss vom 18.8.2014 gestützt auf die Kompetenzdelegation geändert

Von der Baudirektion genehmigt am 27.10.2014

BDV-Nr. 130/14

Teilrevision Weiler (Kapitel D) von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8.12.2015 und vom Gemeinderat mit Beschluss vom 10.4.2017 gestützt auf die Kompetenzdelegation geändert

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident Ernst Kocher

Der Schreiber Martin Süss

Von der Baudirektion genehmigt am 26. Mai 2017

BDV-Nr. 0643/17

ANHANG 1

Zusätzlich direkt anwendbare Bauvorschriften

Regelungen im Planungs- und Baugesetz (PBG)

- *Natur- und Heimatschutz* §§ 203 - 217 PBG
- *Ausnahmebewilligungen* § 220 PBG
- *Gemeinschaftswerke* §§ 222 - 225 PBG
- *Schranken der Eigentums- und Besitzausübung* §§ 226, 227 PBG
- *Unterhalt und Parzellierung* § 228 PBG
- *Grundanforderungen an Bauten und Anlagen* §§ 233 - 249 PBG
- *Baureife* §§ 233 - 235 PBG
- *Erschliessung* §§ 236, 237 PBG
- *Gestaltung* § 238 PBG
- *Behindertengerechtigkeit* § 239 PBG
- *Verkehrssicherheit* §§ 240, 241 PBG
- *Kehrichtbeseitigung* § 249 PBG
- *Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässern, von durch Baulinien gesicherten Anlagen* §§ 261 - 268 PBG
- *Anforderungen an Gebäude und Räume* §§ 295 - 306 PBG
- *Wiederaufbau zerstörter Gebäude* § 307 PBG
- *Baurechtliches Verfahren und Rechtsschutz* §§ 309 - 339 PBG
- *Strafen und Zwangsanwendung* §§ 340, 341 PBG
- *Einführungs- und Schlussbestimmungen* §§ 342 - 361 PBG
- *Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen* §§ 357, 358 PBG

Regelungen in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV)

- *Allgemeine Begriffe* §§ 1 - 5 ABV
- *Besondere Begriffe* §§ 30 - 33 ABV

Regelungen in der Besonderen Bauverordnung I (BBV I)

- *Hygiene* §§ 8 - 12 BBV I
- *Lärm* §§ 13, 13a, 14 BBV I
- *Wärmedämmung* §§ 15 - 18 BBV I
- *Luftreinhaltung* § 19 BBV I
- *Abschrankungen* § 20 BBV I sowie SIA-Norm 358
- *Feuerungsanlagen und Wassererwärmung* § 28 BBV I
- *Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen, Anlagen zur Abwärmenutzung* §§ 29, 30, 45 BBV I
- *Beförderungsanlagen* §§ 31 - 33 BBV I
- *Behinderte und Gebrechliche* §§ 34, 35 BBV I
- *Besondere Bestimmungen* §§ 36 - 41 BBV I
- *Energierrechtliche Bestimmungen* §§ 42 - 49 BBV I

Regelungen in der Besonderen Bauverordnung II (BBV II)

- *Begriffe* §§ 2 - 8 BBV II
- *Verschärfung und Milderung von Bauvorschriften* §§ 9 - 20 BBV II

Regelungen im Wasserwirtschaftsgesetz

- *Gewässerabstand* § 21 WWG

Regelungen im Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG)

- *Behindertengerechte Bauten* § 3 BehiG
- *Baurechtliches Verfahren* § 7, 9, 10 BehiG
- *Verhältnismässigkeit* § 11 - 12 BehiG

Regelungen in der Behindertengleichstellungsverordnung(BehiV)

- *Behindertengerechte Bauten* § 2 BehiV
- *Verhältnismässigkeit* § 6 - 7 BehiV

ANHANG 2

Bauvorhaben

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Für folgende Bauvorhaben ist gemäss § 309 PBG eine baurechtliche Bewilligung nötig:

- a. die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke;*
- b. Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt;*
- c. den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen;*
- d. Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen;*
- e. die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung;*
- f. wesentliche Geländeänderungen, auch soweit sie der Gewinnung oder Ablagerung von Materialien dienen;*
- g. Änderungen der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone, ausgenommen Felderbewirtschaftung und Gartenbau;*
- h. Mauern und Einfriedigungen;*
- i. Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze;*
- k. Seilbahnen und andere Transportanlagen, soweit sie nicht dem Bundesrecht unterstehen;*
- l. Aussenantennen;*
- m. Reklameanlagen;*
- n. das Fällen von Bäumen aus den in der Bau- und Zonenordnung bezeichneten Baumbeständen.*

Nicht bewilligungspflichtige Tatbestände

Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen gemäss § 1 BVV folgende Tatbestände:

- a) Bauten und Anlagen, die nach der Allgemeinen Bauverordnung wegen ihrer geringen Ausmasse nicht als Gebäude gelten;*
- b) Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen in solchen Wänden;*
- c) Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklametafeln für eine bestimmte Baustelle und für die Dauer der Bauausführung;*
- d) Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und weder 1,0 m Höhe noch 500 m² Fläche überschreiten;*
- e) Mauern und geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie offene Einfriedigungen;*
- f) nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von 1/4 m² je Betrieb;*
- g) nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse sowie Fallrohre, Schneefänge und untergeordnete Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion;*
- h) Werk- und Lagerplätze in Industriezonen, soweit sie nicht mehr als 1/5 der vermarkten Grundstücksfläche belegen;*
- i) Empfangs- und Sendeantennen mit einer gesamten Sendeleistung (äquivalenten Strahlungsleistung ERP max.) von weniger als 6 Watt, sofern die einzelnen Antennen in keiner Richtung 0,8 m überschreiten und die Höhe tragender Masten weniger als 1 m beträgt; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen sowie im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars;*
- k) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern in Bauzonen, soweit sie 35 m² nicht überschreiten und eine zusammenhängende, die übrige Dachfläche um höchstens 10 cm überragende Fläche bilden; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen sowie im Geltungsbereich einer andern Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars.*

Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten.

Form und Inhalt eines Baugesuches

Ein Baugesuch ist in jedem Fall der Gemeinde (Baubehörde) einzureichen und umfasst gemäss § 3 BVV grundsätzlich folgende Pläne (min. 3 – fach):

- a) *Kopie des Grundbuchplans, auf welcher die Stellung und die Abstände der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen und den benachbarten Bauten und Anlagen sowie allfällige Baulinien dargestellt sind. Anstelle der Grundbuchplankopie kann auch ein anderer, vom Nachführungsgeometer verifizierter Plan gleichen Inhalts und im gleichen Massstab eingereicht werden.*
- b) *Grundrisse aller Geschosse sowie die baurechtlich wesentlichen Schnitte im Massstab 1:100 mit auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten, wobei eingetragen sein müssen:*
 - *die Mauern und Wände samt Öffnungen und Türen;*
 - *die Art der Baukonstruktion;*
 - *die Höhenverhältnisse, namentlich auch die Geschosshöhen;*
 - *die Dachaufbauten und Dacheinschnitte;*
 - *die Treppen- und Gangbreiten;*
 - *die Boden- und Fensterflächen sowie die lichten Raumhöhen;*
 - *die Nutzweise und die Zweckbestimmung der Räume;*
 - *die Ausrüstungen, wie Heiz- und Feuereinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Beförderungsanlagen, Klima- und Ventilationsanlagen sowie Feuerschutzeinrichtungen, soweit sie baurechtlich von Bedeutung sind;*
- c) *Fassadenzeichnungen im Massstab 1:100 mit Angaben des gewachsenen und gestalteten Bodens, allfälliger Niveaulinien sowie der auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten;*
- d) *Umgebungsplan im Massstab 1:200 oder 1:100 mit Angaben über die Höhen des gewachsenen und gestalteten Bodens sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges, soweit diese nicht aus einem anderen Plan genau ersichtlich sind.*

Die Pläne müssen auch die allfällig weiteren für die Prüfung des Bauvorhabens nötigen Angaben enthalten.

Gemäss § 5 BVV sind zudem je nach Art und Lage des Bauvorhabens folgende weitere Unterlagen erforderlich (min. 3 – fach):

- a) Grundbuchauszüge über die von der Baueingabe erfassten Grundstücke und Grundstücksteile;*
- b) Berechnungen über die Ausnützung in bezug auf Nutzungsziffern oder eine allfällige andere Beschränkung, nötigenfalls mit planlicher Erläuterung;*
- c) Angaben über die äusseren Materialien und Farben;*
- d) Plan über die Liegenschaftenentwässerung;*
- e) Berechnung der erforderlichen und zulässigen Fahrzeugabstellplätze;*
- f) Nachweis der Energiebedarfsdeckung (§ 10a EnG5);*
- g) Lärmgutachten;*
- h) Emissionserklärung sowie Pläne und Angaben über Abluftanlagen;*
- i) allfällige weitere nach Spezialgesetzen erforderliche Unterlagen;*
- j) Umweltverträglichkeitsbericht;*
- k) Begründung für allfällige Ausnahmegesuche;*
- l) nachbarliche Zustimmungserklärungen in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen;*
- m) schriftlicher Nachweis der Berechtigung zur Einreichung des Baugesuches, wenn die Gesuchstellenden über das Baugrundstück nicht alleinverfügungsberechtigt sind.*

Vor Eingabe eines Baugesuches ist die Absprache mit der Baubehörde der Gemeinde empfehlenswert.

Gültigkeit einer Baubewilligung

Eine Baubewilligung erlöscht nach drei Jahren (§ 322 PBG), wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist.

Ordentliches Verfahren

Das Ordentliche Verfahren gemäss § 3 ff BVV (Bewilligung durch Beschluss) findet Anwendung auf alle bewilligungspflichtigen Vorhaben, die nicht dem Anzeigeverfahren unterstehen, d.h. Neu-, An- und grössere Umbauvorhaben.

Merkmal: Aussteckung und Ausschreibung zwingend

Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren gemäss §§ 13 ff BVV (Bewilligung durch Anzeige) findet nach § 14 BVV namentlich Anwendung auf Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung:

- a) Vordächer;*
- b) Balkone, Nischen, Rück- und Vorsprünge;*
- c) Dachkamine und andere kleinere technisch bedingte Dachaufbauten;*
- d) Dachflächenfenster, Dachaufbauten, wie Lukarnen, Gauben und dergleichen, sowie Dacheinschnitte, sofern sie zusammen mit den bereits bestehenden nicht mehr als 1/20 der betreffenden Dachfläche beanspruchen; ausgenommen sind Vorhaben in Kernzonen und Quartiererhaltungszonen;*
- e) unwesentliche Verkleinerungen des Gebäudegrundrisses und des Baukubus;*
- f) die Veränderung einzelner Fassadenöffnungen, insbesondere von Türen und Fenstern;*
- g) das Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände;*
- h) Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume ohne Änderung der Nutzweise;*
- i) Einrichtung und Umbau von Heizungen sowie Öltanks für das bediente Gebäude;*
- j) Empfangsantennen, soweit bewilligungspflichtig (§ 1 lit. i);*
- k) Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie, soweit bewilligungspflichtig (§ 1 lit. k);*
- l) offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder;*
- m) Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 Abs. 1 BBV II4;*
- n) Reklameeinrichtungen, soweit bewilligungspflichtig (§ 1 lit. f BVV), ausser in Kernzonen;*
- o) Mauern und geschlossene Einfriedigungen von nicht mehr als 1,5 m Höhe ab gewachsenem Boden;*
- p) die Unterteilung von Grundstücken gemäss § 309 lit. e PBG.*

Merkmal: keine Aussteckung und Ausschreibung notwendig

Voraussetzungen: keine geschützten nachbarlichen Interessen berührt

Ablauf, Fristen, Rechtsmittel

Gemäss § 314 PBG hat die Gemeinde das Bauvorhaben auf Begehren des Gesuchstellers sofort bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung werden die Gesuchsunterlagen 20 Tage öffentlich aufgelegt. Innert dieser Auflagefrist kann bei der Gemeinde (Baubehörde) schriftlich die Zustellung der baurechtlichen Entscheide verlangt werden. Wer den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig verlangt, hat das Rekursrecht verwirkt.

Rekursberechtigt (§ 338a PBG) ist/sind:

- wer durch die Bewilligung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (z. B. unmittelbarer Nachbar oder Nachbar in der näheren Umgebung)*
- gesamtkantonal tätige Vereinigungen, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton Zürich statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, gegen Bewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen und schutzwürdige Bauten innerhalb der Bauzonen.*

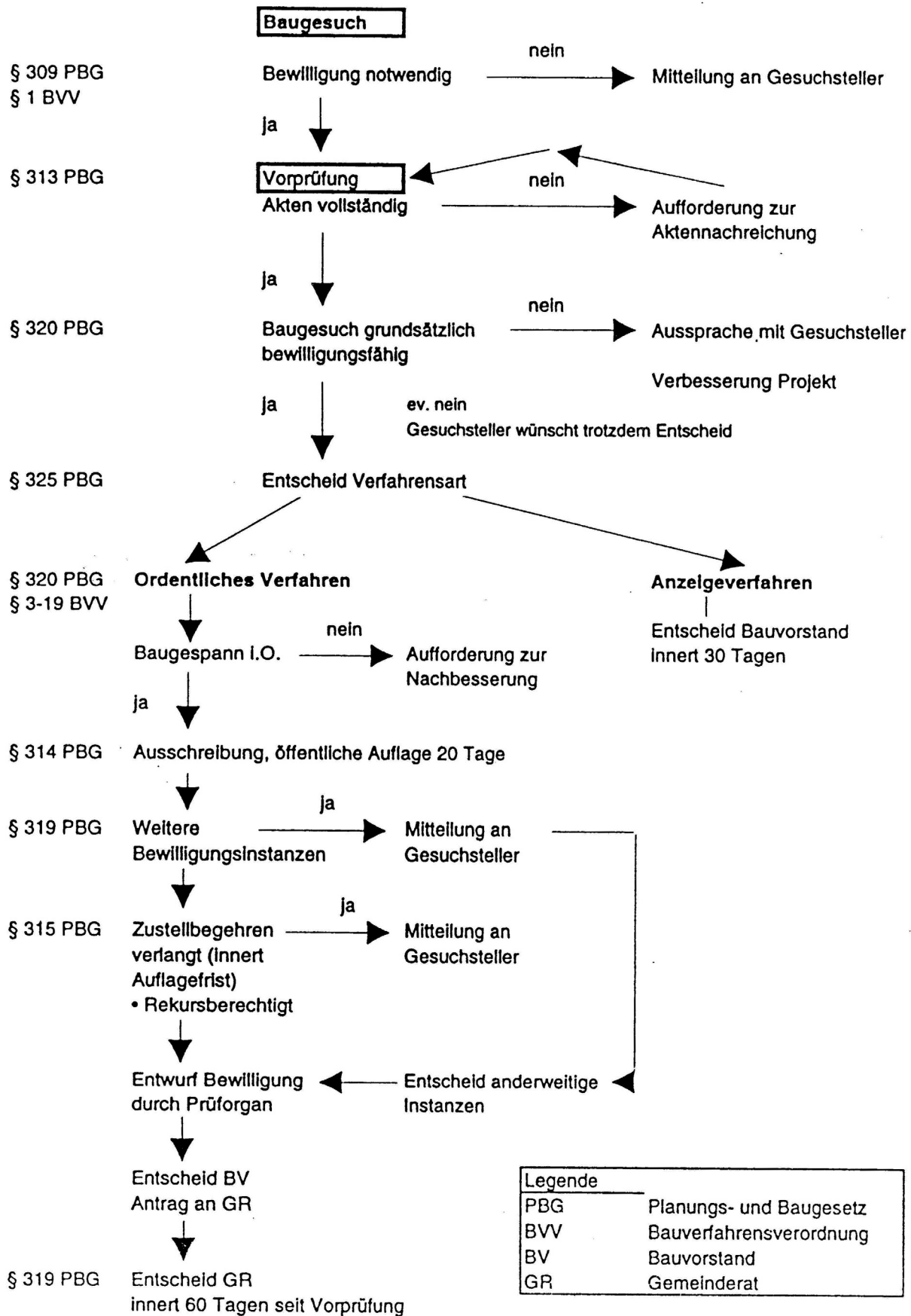
Ein Rekurs kann innert 30 Tagen seit der Zustellung des Baurechtsentscheides der Gemeinde schriftlich bei der Baurekurskommission III des Kantons Zürich, 8090 Zürich, erhoben werden. Der notwendige Inhalt und die Form wird in jedem Baurechtsentscheid unter dem Punkt "Rechtsmittel" erwähnt.

Baukontrolle

Die Bauherrschaft hat Baubeginn, Bauvollendung und die wesentlichen Zwischenstände der Baubehörde rechtzeitig anzuzeigen, so dass eine Überprüfung möglich ist. Die Baubehörde kontrolliert u.a. folgende Zwischenstände:

- Schnurgerüst*
- Kanalisationsanschluss; Anschluss muss sichtbar sein, die Baubehörde kann die Wiederöffnung eines Grabens fordern*
- Rohbau*
- Feuerschutzeinrichtungen (Feuerpolizei)*
- Bezugskontrolle*
- Schlussabnahme*

Ablaufschema Baubewilligungsverfahren



ANHANG 3

Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen gemäss § 14 ff SAV

Messweisen gemäss §§ 5 und 6 SAV

§ 14 SAV:

Unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen sind mindestens die folgenden Pflanzenabstände von der Strassengrenze gemäss § 5 Abs. 1 SAV einzuhalten.

Grundsätze

Grundsatz für Bäume

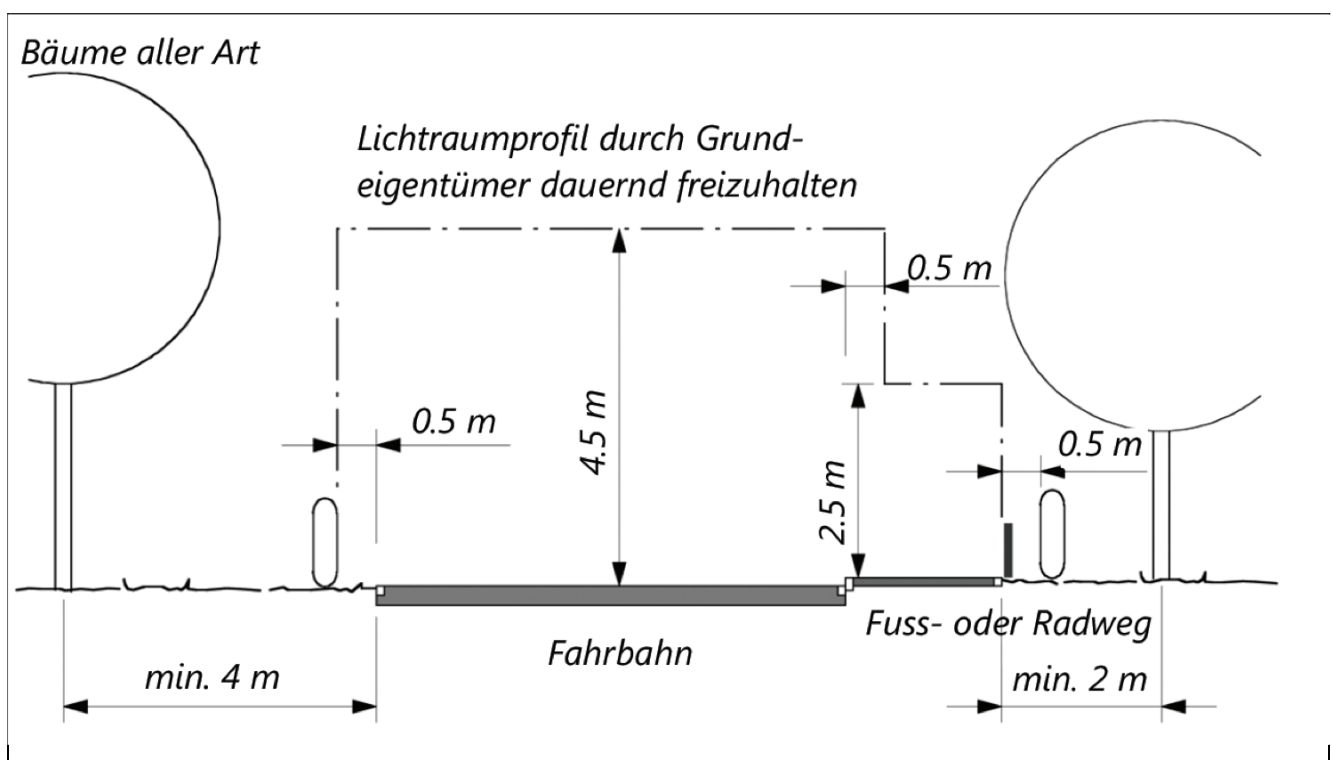
Bäume aller Art: 4 m, gemessen ab Mitte Stamm.

Grundsatz für andere Pflanzen

Andere Pflanzen müssen einen Absand einhalten, bei dem sie im Verlauf ihres natürlichen Wachstums nicht über die Strassengrenze hinausragen, es sei denn, sie würden üblicherweise entsprechend unter der Schere gehalten; Sträucher und Hecken aber mindestens 0.5 m.

An der Innenseite von Kurven, im Bereich sich verzweigender Strassen und bei Ein- und Ausfahrten entscheidet der Gemeinderat über die Abstände.

Bei Kantonsstrassen entscheidet die Baudirektion (Meldeverfahren an den Kreis-ingenieur).



Erleichterungen

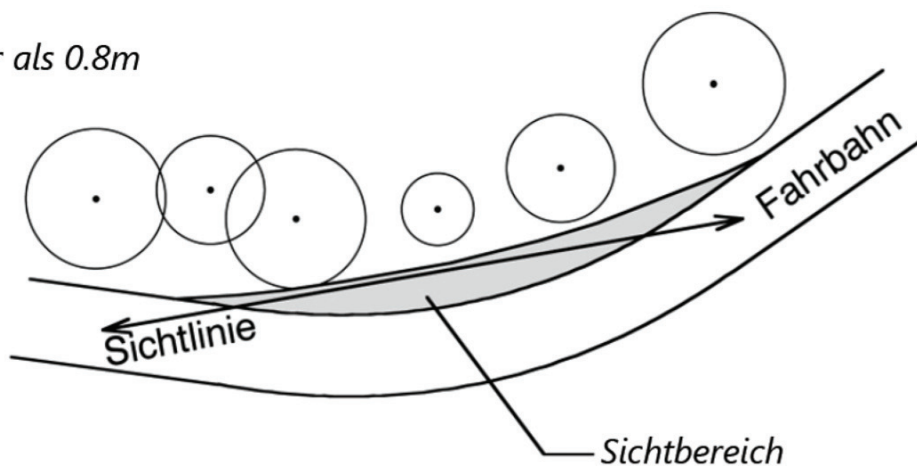
Gegenüber Fusswegen, freigeführten Trottoirs, Radwegen und Strassen, die vorwiegend dem Quartier- und Anstösserverkehr dienen, oder im Interesse des Ortsbildes kann der Abstand von Bäumen auf 2 m vermindert werden.

Innenseiten von Kurven, Strassenverzweigungen und Ausfahrten

§ 16 SAV:

Auf der Innenseite von Kurven, Strassenverzweigungen und Ausfahrten sind Sichtbereiche gemäss dem Anhang der SAV freizuhalten. In diesen Sichtbereichen dürfen Pflanzen eine Höhe von 0.8 m nicht überschreiten, bis 3.0 m Höhe dürfen zudem auch keine Teile von ausserhalb wurzelnden Pflanzen hineinragen.

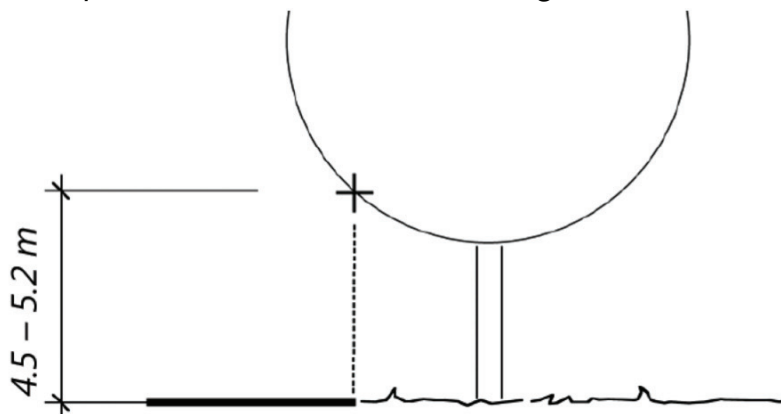
Bäume höher als 0.8m



Lichtraumprofil

§ 17 SAV:

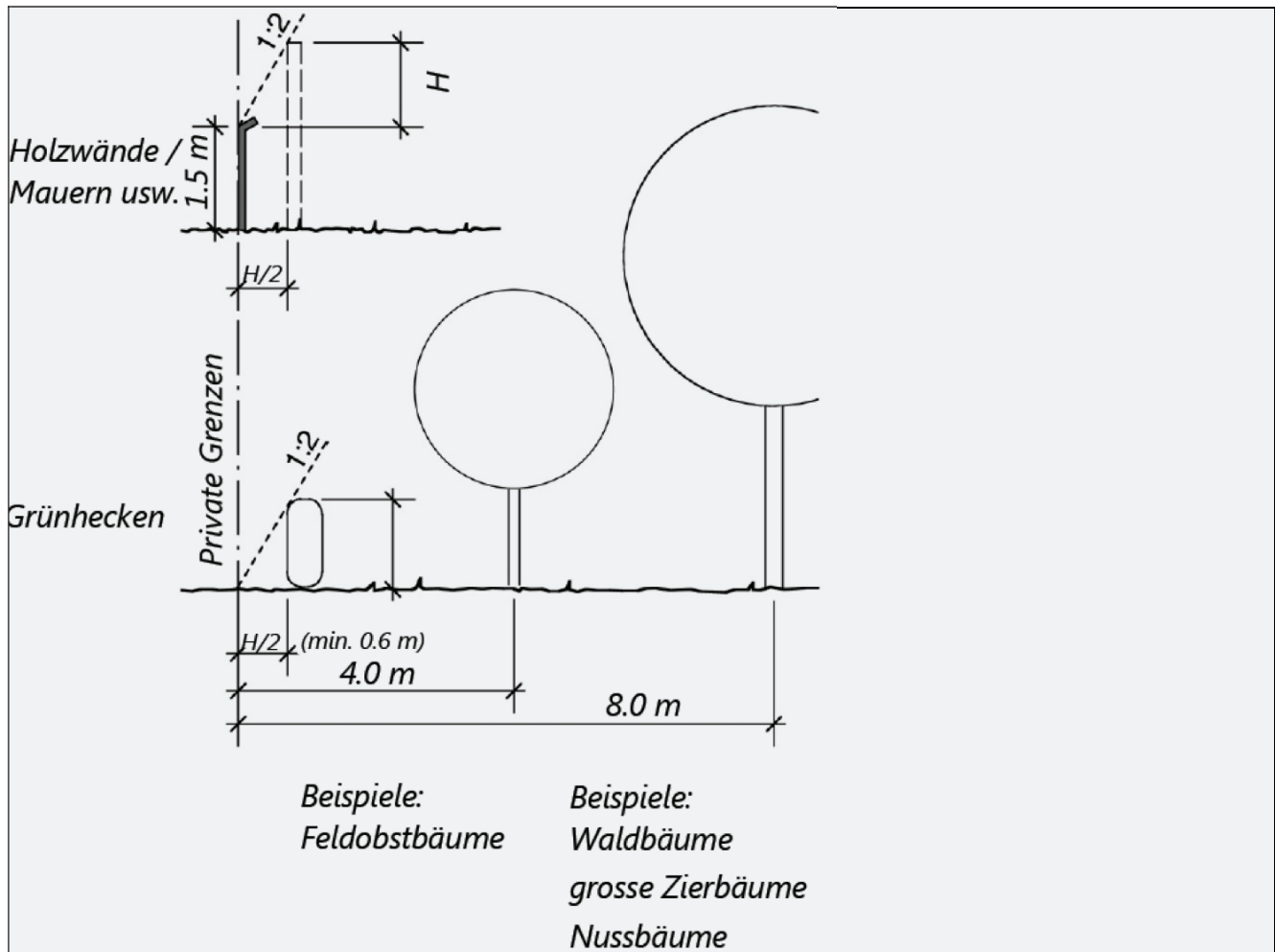
Das Ast- und Blattwerk von Bäumen hat über der bestehenden Strasse einen Lichtraum von 4.5 m Höhe zu wahren. An den vom Regierungsrat festgesetzten Versorgungs- und Exportrouten ist der Lichtraum bis auf eine Höhe von 4.8 m bzw. 5.2 m zu vergrössern. Bei Fuss- und Radwegen kann der Lichtraum bis auf eine Höhe von 2.5 m verkleinert werden. Diese Lichtraumprofile sind durch den Grundeigentümer dauernd freizuhalten.



ANHANG 4

Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen gemäss § 169 ff EG ZGB

Bäume



Weitere spezielle Abstände

- Baumschulpflanzen min. 1.0 m
- Bäume und Sträucher gegenüber Wald min. 0.5 m
- Wald an Wald min. 0.5 m
- Waldneupflanzung resp. Nachzucht min. 1.0 m
- Wald gegen Flurweg min. 1.0 m
- Wald (Nachzucht) gegen Kulturland min. 2.0 m
- Wald (Neupflanzung) gegen Kulturland min. 8.0 m

ANHANG 5**Stichwortverzeichnis**

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Abbruchbewilligungspflicht	28	309	-
Abstände:			
· <i>Abstände für Pflanzen</i>	<i>Anhang 3+4</i>		
· <i>Abstand von Verkehrsanlagen</i>	<i>Anhang 3, 6, 22, 45</i>	<i>265, 267, 269</i>	<i>14f SAV</i>
· <i>Grenzabstand</i>	<i>37, 43, 51, 54</i>	<i>273</i>	<i>169 f EG ZGB</i>
· <i>Gewässerabstand</i>	<i>2</i>	<i>67, 72</i>	<i>21 WWG</i>
· <i>Grenz- und Gebäudeabstände</i>	<i>23, 32, 37, 43, 51, 54</i>	<i>49 f, 260, 269 f</i>	<i>21 f ABV</i>
· <i>übrige Abstandsvorschriften</i>	<i>Anhang 3</i>	<i>271 f</i>	-
· <i>Mehrhöhenzuschlag</i>	-	<i>260</i>	<i>26 ABV</i>
· <i>Mehrlängenzuschlag</i>	<i>32, 37, 43</i>	<i>49</i>	<i>23 ABV</i>
· <i>Waldabstand</i>	<i>2</i>	<i>66, 72, 262</i>	-
Abstellplätze für Fahrzeuge	<i>2, 14, 15, 17, 18</i>	<i>24, 242 f, 309</i>	<i>3 ABV</i>
Arealüberbauung	<i>61</i>	<i>69 f, 71 f, 73, 270, 271</i>	<i>8 f ABV</i>
Ausfahrten	-	<i>240 f, 266</i>	<i>5 - 9 VSV</i>
Ausnahmen	-	<i>220, 320</i>	-
Ausnützungsziffer		<i>49, 50, 251, 254, 255, 259</i>	
Ausrüstungen	<i>26</i>	-	<i>4 ABV, 21 f BBV I</i>
Aussenantennen	<i>7</i>	<i>78, 309</i>	<i>1 ABV</i>
Aussenrenovationen		-	-
Ausstattungen	<i>26</i>	<i>80, 83, 222</i>	-

Gemeinde Wald ZH – Bau- und Zonenordnung – Anhang

<i>Begriff</i>	<i>Art. BZO</i>	<i>§§ PBG</i>	<i>Andere</i>
<i>Balkone, Vorbauten</i>	<i>22, 24, 45, 48</i>	-	-
<i>Baubewilligungsverfahren</i>	<i>Anhang 2</i>	<i>309 f</i>	-
<i>Baulinien</i>	-	<i>50 f, 96 f, 106</i>	-
· <i>und Quartierpläne</i>	-	<i>125</i>	<i>2 QPV</i>
· <i>und Bauweise</i>	-	<i>97, 252, 286 f</i>	-
<i>Baumassenziffer</i>	<i>32, 37, 43, 48, 51, 61</i>	<i>§§ 254, 258</i>	<i>12 ABV</i>
<i>Baureife</i>	-	<i>233 f</i>	-
<i>Bautiefe</i>	-	<i>49 f, 286 f</i>	-
<i>Bauverbot</i>	<i>41</i>	<i>99, 120 f, 233</i>	-
<i>Bauweise</i>	<i>32, 40, 48, 58, 57</i>	<i>49 f, 97, 252, 286 f</i>	<i>31 ABV</i>
<i>Bauzonen</i>	<i>1 ff</i>	<i>48 f, 62 ff</i>	-
<i>Besondere Gebäude</i>	<i>9, 40, 41, 48</i>	<i>273</i>	<i>25 ABV, 18 BBV II</i>
<i>Bestehende Gebäude</i>	<i>30, 32, 36, 40, 62</i>	<i>357 f</i>	<i>33a ABV</i>
<i>Bewilligungspflicht</i>	<i>27, 28, Anhang 2</i>	<i>309</i>	<i>1 BVV</i>
<i>Brandmauern</i>	-	<i>290 f</i>	-
<i>Brandschutz</i>			
· <i>Anforderungen</i>	-	<i>239. 300</i>	-
· <i>beim Grenzbau</i>	-	<i>290</i>	-
· <i>Abstandsverschärfung</i>	<i>23</i>	-	<i>14 BBV II</i>
· <i>Fluchtwege</i>	-	-	<i>VBB</i>

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Dachaufbauten/ Dacheinschnitte	25, 44	292	Anhang ABV
Dachformen	25, 40, 44, 49, 50	49, 252, 281, 292	Anhang ABV
Dachgeschoss siehe Geschosse			
Dichte siehe Verdichtung			
Einordnung	20, 40, 46ff	-	-
Empfindlichkeitsstufen	1	226, 227, 56, 57	43 + 44 LSV Anhang LSV
Energiebonus	61	-	-
Enteignungsrecht	-	102, 110, 116, 291	-
Erholungszone	1, 56, 57	61, 62, 270, 271, 275+276, 281, 293	Anhang ABV
Erschliessung			
· von Grundstücken	4	234, 236f, 240	-
· Groberschliessung	-	90f, 128, 166f	-
Fahrzeugabstellplätze siehe Abstellplätze			
Firsthöhe	32, 43, 48, 51	49, 50, 58, 281	-
Freiflächenziffer	48, 51	254, 257	Anhang ABV
Gebäudeabstand siehe Abstände			
Gebäudebreite	32, 37	49	28 ABV
Gebäudehöhe	32, 37, 43, 48, 51, 54	49, 50, 58, 278 f	29 ABV
Gebäuelänge	32, 37, 43, 51, 61	49	28 ABV
Gebäudetiefe	-	-	-

Gemeinde Wald ZH – Bau- und Zonenordnung – Anhang

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
<i>Gemeinschaftsanlage</i>			
· <i>allgemein</i>	-	222 f	-
· <i>beim Quartierplan</i>	-	166 f	-
<i>Gesamthöhe</i>	-	-	-
<i>Geschlossene Bauweise</i> <i>siehe Bauweise</i>			
<i>Geschosse</i>	32, 37, 43, 59	49, 275 f, 293	-
<i>Geschosshöhe</i>	-	279	29 ABV
<i>Gestaltungsplan</i>	60	83 ff	
<i>Gestaltung allgemein</i>	-	238, 71, 73	5 RSK, 10 f SAV
· <i>Bauten, Anlagen</i>	20, 41, 48, 54	-	-
· <i>Umgebung</i>	10, 33, 48, 49, 50	-	-
· <i>Fassadengestaltung</i>	11, 24, 53	-	23 - 27 ABV
· <i>Dachgestaltung</i>	11, 25, 44, 48	281	Anhang ABV
<i>Gewerbe- und Industriezone</i>	51 ff	-	-
<i>Geschlossene Bauweise</i>	58	287 f	-
<i>Grenzabstand</i> <i>siehe Abstände</i>			
<i>Grenzbau</i>	-	-	-
<i>Grundmasse</i>	32, 37, 43, 48, 54	-	-
<i>Gute Projekte, besonders</i>	20	-	-
Hygiene	-	239, 300 f	8f BBV I
Immissionsschutz	39	49, 57	-

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Kehrichtbeseitigung	13	249	38 BBV I
Kernzone	20ff	48 f, 50, 238, 279, 286, 301, 304	-
Kinderspiel- und Ruheflächen	12		3 ABV
Lärmschutz	1, 39, 60	226, 227	LSV
Massgebliche Grundfläche	-	259	-
Mehrhöhenzuschlag, Mehrlängenzuschlag siehe Abstände			
Minstdichte siehe Verdichtung			
Mobilitätskonzept	15		
Nutzweise	31, 35, 39, 42, 52, 56	49 f, 56, 194 f	18, 20 ABV
Öffentliches Interesse	-	22 f, 40, 186, 204	
Ökobonus	61	-	-
Parkierung siehe Abstellplätze			
Quartiererhaltungszonen	46 ff	50a	
Räume			
· Anrechnung zur Ausnützung	-	255 f	10 ABV
· Anforderungen	-	295 f, 299 f	-
Rechtsmittel	-	329	-
Rechtsschutz	-	309 - 339	BRV
Reklamen	29	309	1 ABV, 1 BVV
Rekurse	-	329 f	-

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
<i>Renovationen siehe Aussenrenovationen</i>			
<i>Reservezone</i>	<i>1</i>	<i>65</i>	<i>-</i>
<i>Sanitäre Einrichtungen</i>	<i>-</i>	<i>300</i>	<i>4 ABV</i>
<i>Schattenwurf</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>30 ABV</i>
<i>Sonderbauvorschriften</i>	<i>62</i>	<i>79 ff</i>	<i>-</i>
<i>Schlafräume</i>	<i>-</i>	<i>299 f</i>	<i>-</i>
<i>Schrägdach/Satteldach siehe Dachformen</i>			
<i>Schutzgebiet/Schutzobjekte</i>	<i>-</i>	<i>23, 203</i>	<i>-</i>
<i>Sonnenenergie</i>	<i>-</i>	<i>49</i>	<i>1 ABV</i>
<i>Sozialbonus</i>	<i>61</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Strassenabstand siehe Abstände</i>			
<i>Terraingestaltung</i>	<i>10</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Terrassenhäuser</i>	<i>59</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Türen und Tore</i>	<i>-</i>	<i>305</i>	<i>-</i>
<i>Überbauungsziffer</i>	<i>48</i>	<i>254, 256</i>	<i>Anhang ABV</i>
<i>Umgebungsgestaltung siehe Gestaltung</i>			
<i>Unterirdische Bauten und Anlagen</i>	<i>6</i>	<i>269</i>	<i>-</i>
<i>Unterschutzstellung</i>	<i>21</i>	<i>23, 203, 357</i>	<i>-</i>

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Verdichtung	3		
<i>Verglaste Balkone u. dgl.</i>	43	-	13 ABV
<i>Verkehrsbaulinie</i>	-	50, 51, 96 ff	-
<i>Vorentscheide</i>	-	323, 324	22 BVV
<i>Vorprüfung Baugesuch</i>	Anhang 2	313, 319	-
<i>Vorschriftswidrige Bauten und Anlagen</i>	-	101, 117, 357 f	
Werkplan	-	114 f	-
<i>Wiederaufbau von zerstörten Gebäuden</i>	-	307	-
<i>Wohnzonen</i>	1, 42 ff	48, 52	-
Zoneneinteilung siehe Bauzonen			
<i>Zone für öffentliche Bauten</i>	54 ff	60, 260, 264 ff, 269, 270, 275, 276, 278, 280, 293	26, 29 ABV, Anhang ABV
<i>Zonenplan</i>	2	-	-
<i>Zugänge</i>	-	-	ZGN

