

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

ÄNDERUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am - 2. DEZ. 2024

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

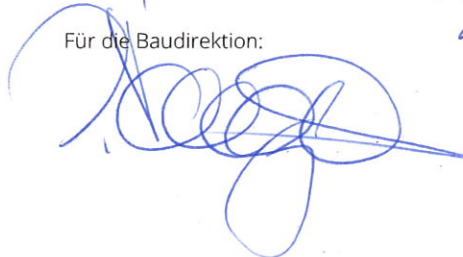




Von der Baudirektion genehmigt am 14. März 2025

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. XS-0068/25



1. ZONEN UND ZONENPLAN

...

Art. 2a Mehrwertabgabe

Mehrwertabgabe

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

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt **1'200 m²**.

³ Die Mehrwertabgabe beträgt **20 %** des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Erträge

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

...

Hinweis: Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000, wird gestützt auf § 19 Abs. 4 MAG eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben.



Bau- und Zonenordnung 2014

Festsetzung: 15. September 2014
Genehmigung: 24. April 2015
Inkrafttreten: 26. Juni 2015 / 13. November 2015

Bau- und Zonenordnung: Inhaltsverzeichnis

I.	Zonen und Zonenplan	5
Art. 1	Zonen	5
Art. 2	Massgebende Pläne.....	9
II.	Bestimmungen für die Bauzonen	11
A	Kernzone	11
Art. 3	Grundsatz	11
Art. 4	Ergänzende Bestimmungen	11
Art. 4a	Erleichterungen für zeitgemässe Architektur	13
Art. 5	Abbrüche	13
Art. 6	Kernzone Forrenberg.....	13
Art. 7	Nutzweise	13
B	Zentrumszone	15
Art. 8	Grundmasse	15
Art. 9	Bauweise.....	15
C	Wohnzonen	17
Art. 10	Grundmasse	17
Art. 11	Zonen W1.1 und W1.3.....	17
Art. 12	Zonen W1.6 und W2.2.....	17
Art. 13	Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	17
D	Ergänzende Bauvorschriften für die Zentrums- und die Wohnzonen ...	19
Art. 14	Grosser Grundabstand.....	19
Art. 15	Mehrlängenzuschlag	19
Art. 16	Gebäudelänge.....	19
Art. 17	Bonus für Familienwohnungen	19
Art. 18	Dachgestaltung	19
E	Gewerbezone	21
Art. 19	Nutzweise, Einwirkungen	21
Art. 20	Grundmasse, Baubeschränkungen.....	21
F	Zone für öffentliche Bauten.....	21
Art. 21	Nutzweise (<i>aufgehoben</i>).....	21
Art. 22	Grundmasse	21

G	Erholungszone	23
Art. 23	Erholungszone Ea (Friedhof)	23
Art. 24	Erholungszone Eb (Familiengärten)	23
Art. 24bis	Erholungszone Ec (Sport und Freizeit)	23
H	Allgemeine Bauvorschriften	25
Art. 25	Gebäudehöhe	25
Art. 26	Freilegen von Untergeschossen	25
Art. 27	Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen	25
Art. 28	Abstände gegenüber Waldrändern	25
Art. 29	Grenzbau für Besondere Gebäude	25
Art. 30	Abstellräume	27
Art. 31	Spiel- und Ruheflächen.....	27
Art. 32	Abfall, Kompost (<i>aufgehoben</i>).....	27
Art. 33	Fachberater	27
I	Weitere Festlegungen	29
Art. 34	Arealüberbauung	29
Art. 35	Aussichtsschutz Seebüel	29
Art. 36	Begrünung	29
Art. 37	Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten	29
Art. 37a	<i>Mobilfunkantennen (Rekurs hängig, noch nicht in Kraft)</i>	31
III.	Fahrzeugabstellplätze	33
Art. 38	Normbedarf	33
Art. 39	Anpassungsfaktoren.....	35
Art. 40	Besondere Verhältnisse.....	35
Art. 41	Lage, Gestaltung	37
Art. 42	Veloabstellplätze	37
IV.	Schlussbestimmungen	39
Art. 43	Inkrafttreten.....	39

Anhang

- Anhang 1: Abkürzungsverzeichnis
- Anhang 2: direkt anwendbare kantonale Vorschriften
- Anhang 3: Skizzen zur Gebäude- und Firsthöhe
- Anhang 4: Stichwortverzeichnis
- Anhang 5: Übersicht ÖV-Güteklassen

Den Hinweisen kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie dienen der Erläuterung von Bau- und Zonenvorschriften und weisen auf die Paragraphen im PBG sowie in den dazugehörigen Verordnungen hin. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Zu Art. 1 Diese Ziffer gibt eine Übersicht über die im Zonenplan festgelegten Zonen.

Bauzonen

Die möglichen Bauzonenarten sind in § 48 PBG bestimmt.

– Kernzonen	§ 50	PBG
– Zentrumszonen	§ 51	PBG
– Wohnzonen	§ 52	PBG
– Gewerbe- und Industriezonen	§§ 56 - 59	PBG
– Zone für öffentliche Bauten	§ 60	PBG

Weitere Zonen

– Kantonale Landwirtschaftszone	§ 36	PBG
– Kantonale und regionale Freihaltezone	§§ 39 - 44	PBG
– Kommunale Freihaltezonen und Erholungszonen	§§ 61 - 64	PBG
– Reservezone	§ 65	PBG

Die Bau- und Zonenvorschriften für die Freihalte-, die Reserve- und die Landwirtschaftszonen sind kantonale und bundesrechtlich abschliessend geregelt. Ihre Zweckbestimmungen sind der Richtplanung zu entnehmen.

Die Gemeinden erlassen zudem Bauvorschriften für die Erholungszonen.

Die Gemeinde Seuzach erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I. Zonen und Zonenplan

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen zugeordnet, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist:

¹ Bauzonen		ES
a) Kernzone	K	III
b) Zentrumszone	Z/2.8	III
c) Wohnzonen		
– Wohnzone mit Baumasse 1.1 m ³ /m ²	W1.1	II
– Wohnzone mit Baumasse 1.3 m ³ /m ²	W1.3	II
– Wohnzone mit Baumasse 1.6 m ³ /m ²	W1.6	II
– Wohnzone mit Baumasse 2.2 m ³ /m ²	W2.2	II
– Wohnzone mit Gewerbeerleichterung mit Baumasse 1.6 m ³ /m ²	WG1.6	III
– Wohnzone mit Gewerbeerleichterung mit Baumasse 2.2 m ³ /m ²	WG2.2	III
d) Gewerbezone	G	III
e) Zone für öffentliche Bauten	ÖB	II
² Weitere Zonen		
a) Freihaltezone	F	–
b) Erholungszone		
– für Friedhof	Ea	–
– für Familiengärten	Eb	–
– für Sport und Freizeit	Ec	–
– für Polosport	Ed	III
c) Reservezone	R	–

zu Art. 1 *Gestaltungsplan*

– Pflicht zur Aufstellung	§ 48	PBG
– Inhalt	§ 83	PBG
– Öffentlicher Gestaltungsplan	§ 84	PBG
– Privater Gestaltungsplan	§§ 85 ff	PBG
– Zuständigkeit, Verfahren	§§ 88 ff	PBG

Bestehende Gestaltungspläne

- *Gestaltungsplan AZiG*
- *Gestaltungsplan Habermark*
- *Gestaltungsplan Oberwis*
- *Gestaltungsplan Pünten*
- *Gestaltungsplan Rainweg*
- *Gestaltungsplan Schulstrasse (Münzer)*
- *Gestaltungsplan Seebüel*
- *Gestaltungsplan Wisental (Polo)*

Empfindlichkeitsstufen

Die Empfindlichkeitsstufen (ES) bestimmen, wie empfindlich Nutzungszonen gegenüber Lärmimmissionen sind. Die Belastungsgrenzwerte sind in der Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegt.

Belastungsgrenzwerte

<i>Empfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)</i>	<i>Immissionsgrenzwert IGW Lr in dB(A)</i>		<i>Planungswert PW Lr in dB(A)</i>	
	<i>Tag</i>	<i>Nacht</i>	<i>Tag</i>	<i>Nacht</i>
<i>II</i>	60	50	55	45
<i>III</i>	65	55	60	50

Baugesuche für Wohnbauten und andere lärmempfindliche Nutzungen im Emissionsbereich von verkehrsintensiven Strassen müssen den Nachweis enthalten, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Es empfiehlt sich, in dieser Angelegenheit mit der Baubehörde möglichst frühzeitig in Kontakt zu treten.

³ Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Für das Gebiet „Pünten“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden, welcher einen harmonischen Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone sicherstellt.

Für das Gebiet „Münzer“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden, welcher einen harmonischen Übergang von der dreigeschossigen Bauzone zur Landwirtschaftszone und zur Kernzone sicherstellt.

Für das Gebiet „Habermark“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden, welcher eine einheitliche Neuüberbauung sowie die Einhaltung der Planungswerte (ES III) sicherstellt.

Für das Gebiet „Wisental“ (Erholungszone Ed für Polosport) muss ein privater Gestaltungsplan aufgestellt werden, welcher die ortsbauliche Eingliederung sicherstellt, die ungefähre Lage, Stellung und Grösse der Bauten und Anlagen festlegt sowie die Erschliessung regelt. Zulässig sind Bauten und Anlagen, die für den Polosportbetrieb erforderlich sind wie Stallungen, Wohnraum für Pferdepfleger, Remise für Geräte, Clubhaus mit Restaurationsbetrieb, Pferdekarussell, Spielfeld, Allwetterplatz, Rundbahn, Parkplätze usw. sowie Bauten und Anlagen analog einer Landwirtschaftszone.

⁴ Lärmschutz

In den gelb bandierten Zonenteilen sind für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen (Nachweis der Planungswerte).

Im speziell bezeichneten Gebiet Asp / Mettlen dürfen die zur Lüftung notwendigen Fenster von lärmempfindlichen Räumen mit Wohnnutzung bis zu einem Abstand von 200 m zur Autobahn A 1 nur nach Norden oder Osten orientiert sein, sofern nicht Gewerbebauten zwischen diesen lärmempfindlichen Räumen und der Autobahn A 1 einen zusätzlichen Lärmschutz bewirken.

Zu Art. 2 *Der allgemeine Zonenplan und die Ergänzungspläne können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.*

Waldabstandslinien sind in Ergänzungsplänen festgelegt. Oberirdische Gebäude dürfen diese Linien nicht überschreiten.

Ausserhalb der Bauzonen beträgt der Abstand von der forstwirtschaftlichen Waldgrenze 30 m (§ 262 PBG).

- | | | |
|---|-------|-----|
| – Waldabstandslinien | § 66 | PBG |
| – Zulässigkeit von Balkonen im Bereich von Waldabstandslinien | § 262 | PBG |
| – Gefährdung des Baumbestandes durch unterirdische Bauten und Anlagen | § 262 | PBG |
| – Gewässerabstand | § 21 | WWG |
| – Aussichtsschutz | § 75 | PBG |

*Die genauen Definitionen der im Originalzonenplan 1:5'000 dargestellten Zonen-
grenzen sowie der Waldgrenzen und Waldabstandslinien sind Teil der amtlichen
Vermessung.*

Art. 2 Massgebende Pläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5'000 massgebend. Ein in kleinerem Massstab erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.

² Für die Abgrenzung von Wald und Bauzone sind die Waldgrenzenpläne Bachtobel, Weid, Rüti, Rebhofer und Brandbühl 1:500 sowie die Ergänzungen Rebhofer und Bachtobelgraben 1:500 massgebend.

Rangordnung von Plänen:

³ Detailpläne zur Darstellung der weiteren Festlegungen der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan 1:5'000 vor. Ebenso gehen die Pläne für kantonale und regionale Nutzungszonen dem Zonenplan 1:5'000 vor.

Zu Art. 3 *Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Schutz von Einheit und Eigenart der gewachsenen Ortskerne und deren Umgebung. Sie ermöglichen die Ergänzung und Erweiterung der Dorfkerne und die Einordnung von Um- und Neubauten. Insbesondere sollen durch Stellung und kubische Gliederung der Bauten sowie mit einer ortsüblichen Umgebungsgestaltung der Charakter der Dorfkerne gewahrt werden. Gewerbebetriebe sollen in den Dorfkerne erhalten bleiben.*

Ergänzend sind die Denkmalschutzinventare zu beachten.

Zu Art. 4 *Bei allen Bauvorhaben in Kernzonen wird der Bauherrschaft empfohlen, frühzeitig mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen, damit im gemeinsamen Gespräch Lösungen gefunden werden, die sowohl private als auch öffentliche Anliegen berücksichtigen.*

– Gebäude- und Firsthöhe (Messweise)	§§ 278 - 281 § 29	PBG ABV
– Grenz- und Gebäudeabstände		
– Grundsatz	§ 260	PBG
– Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken	§§ 269, 270	PBG
– Gebäudeabstand (Definition und Messweise)	§§ 271 - 274 §§ 21 - 26	PBG ABV
– Abstandsfreie Gebäude (Definition)	§ 269	PBG
– Abstand von Verkehrsanlagen	§§ 264 - 268	PBG StrAV
– Bestimmung über Dachaufbauten	§ 292	PBG
– Besondere Gebäude	§ 273	PBG
– Schutzobjekte	§§ 203 - 216	PBG
– Gestaltung	§ 238	PBG
– Ausnahmegewilligung	§ 220	PBG
– Abstandsverschärfung (brennbare Aussenwände)	§ 14	BBV II

Die Pflege der Dachlandschaft verdient ein besonderes Augenmerk. Zu breite und zu hohe Dachaufbauten wirken schwer und klotzig. Zu kurze oder weggelassene Dachvorsprünge stören das Ortsbild. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind bei Bauernhäusern in unserer Region nur selten anzutreffen. Sie werden zur Belichtung der grossvolumigen Dachräume mit Einschränkungen zugelassen.

II. Bestimmungen für die Bauzonen

A Kernzone

Art. 3 Grundsatz

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der ortstypische Gebietscharakter gewahrt und gepflegt sowie eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

² Dies gilt insbesondere für:

- a) Kubische Erscheinung (Form, äussere Abmessung)
- b) Fassaden (Gliederung, Struktur)
- c) Fenster, Türen (Gliederung, Gestaltung, Proportionen)
- d) Dächer (Art und Neigung, Firstrichtung, Vorsprünge, Durchbrüche)
- e) Materialien und Farben
- f) Umgebung und Hofraum (Höhenlage der Gebäude, Einfriedung, Gestaltung, Bepflanzung)
- g) Strassenraum (Hauszugang, Vorplatz, Vorgarten, Brunnenanlage)

Art. 4 Ergänzende Bestimmungen

¹ Umbauten und Ersatzbauten sind an bisheriger Lage und unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudeabmessungen zugelassen.

² Die maximale Gebäudehöhe für Neubauten beträgt 7.5 m.

³ Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

⁴ Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

⁵ Dachaufbauten für technisch unumgängliche Ausrüstungen sind erlaubt, jedoch auf ein Mindestmass zu beschränken.

⁶ Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses können in der Form von Schleppgauben oder Lukarnen bewilligt werden, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören und ansprechend gestaltet und verteilt sind. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

⁷ Kleine, vereinzelte Dachflächenfenster werden zugelassen, wenn sie die Einheit des Daches nicht zerstören.

⁸ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

⁹ In der Kernzone kann im Interesse des Ortsbildes und unter Wahrung der Verkehrssicherheit das Bauen bis an die Strassengrenze erlaubt werden.

¹⁰ Auch in Kernzonen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig, wenn sie sorgfältig auf den Gebäudecharakter abgestimmt sind und sich gut ins Ortsbild einfügen.

- Zu Art. 4a *Die Baubehörde erhält dank dieser Bestimmung die Kompetenz, von den vielfach als eng empfundenen Gestaltungsbestimmungen abzuweichen, wenn das Projekt eine besonders gute architektonische Qualität aufweist.*
- Zu Art. 5 *Bewilligungspflicht für Abbruch von Gebäuden in Kernzonen* § 309 lit. c PBG
- Zu Art. 7 *Als mässig störend 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. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.*

Art. 4a Erleichterungen für zeitgemässe Architektur

¹ Bei Projekten mit zeitgemässer Architektur, welche von einem durch die Baubehörde eingesetzten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, werden Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen betreffend Dach- und Fassadengestaltung sowie Stellung zugelassen.

² Durch solche Abweichungen dürfen für Nachbarn insbesondere bei Grenz- und Gebäudeabständen keine nachteiligen Auswirkungen entstehen.

Art. 5 Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen wird bewilligt, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

Art. 6 Kernzone Forrenberg

¹ In der Kernzone Forrenberg sind nur Umbauten und Ersatzbauten gestattet.

² Die Erstellung von Ersatzbauten wird nur an bisheriger Lage und unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudevolumens zugelassen.

³ Besondere Gebäude sind auch als Neubauten gestattet.

Art. 7 Nutzweise

In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen und Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.

Zu Art. 8 Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Von der Regelbauweise können Arealüberbauungen, Überbauungen nach Sonderbauvorschriften oder Überbauungen nach Gestaltungsplänen abweichen.

Im PBG und in den dazugehörigen Verordnungen wird u.a. Folgendes zusätzlich geregelt:

– Baummassenziffer (Messweise)	§§ 254, 258, 259 § 12	PBG ABV
– Überbauungsziffer	§ 256	PBG
– Zulässige Nutzweise	§ 51	PBG
– Gebäude- und Firsthöhe (Messweise)	§§ 278 - 281 § 29	PBG ABV
– Grenz- und Gebäudeabstände		
– Grundsatz	§ 260	PBG
– Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken	§§ 269, 270	PBG
– Gebäudeabstand (Definition und Messweise)	§§ 271 - 274 §§ 21 - 26	PBG ABV
– Gewachsener Boden	§ 5	ABV
– Mehrlängenzuschlag (Definition und Messweise)	§§ 23 - 25	ABV
– Mehrhöhenzuschlag (Definition und Messweise)	§ 260 Abs. 2 § 26	PBG ABV
– Abstandsfreie Gebäude (Definition)	§ 269	PBG
– Gebäudelänge	§ 28	ABV
– Gesamtlänge	§ 286	PBG
– Waldabstandslinien / Waldabstand	§§ 66, 262	PBG
– Gewässerabstand	§ 21	WWG
– Abstand von Verkehrsanlagen	§§ 264 - 268	PBG StrAV
– Bestimmung über Dachaufbauten	§ 292	PBG
– Besondere Gebäude	§ 273	PBG
– Gestaltung	§ 238	PBG
– Ausnahmegewilligung	§ 220	PBG
– Abstandsverschärfung (brennbare Aussenwände)	§ 14	BBV II

Für die Berechnung der Baummassenziffer besteht ein kommunaler Leitfaden.

Zu Art. 9	– Bauweise	§§ 286 - 291 § 12	PBG ABV
-----------	------------	----------------------	------------

B Zentrumszone

Art. 8 Grundmasse

¹ Es gelten die folgenden Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:

- | | | |
|--|------|--------------------------------|
| – Baumassenziffer (BZ) für Hauptgebäude | 2.8 | m ³ /m ² |
| – Baumassenziffer (BZ) für Hauptgebäude, welche ein vollflächiges Schrägdach mit einer Dachneigung von mindestens 30° aufweisen | 2.9 | m ³ /m ² |
| – Überbauungsziffer für Besondere Gebäude | 6 | % |
| – zusätzliche Baumassenziffer für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen | 0.3 | m ³ /m ² |
| – Kleiner Grundabstand | 3.5 | m |
| – Grosser Grundabstand | 7.0 | m |
| – Gebäudelänge | 60.0 | m |
| – Gebäudehöhe | 15.0 | m |

² Die Geschossezahlen sind innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhen frei.

Art. 9 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Zu Art. 10 Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Von der Regelbauweise können Arealüberbauungen, Überbauungen nach Sonderbauvorschriften oder Überbauungen nach Gestaltungsplänen abweichen.

Im PBG und in den dazugehörigen Verordnungen wird u.a. Folgendes zusätzlich geregelt:

– Baummassenziffer (Messweise)	§§ 254, 258, 259 § 12	PBG ABV
– Überbauungsziffer	§ 256	PBG
– Zulässige Nutzweise	§ 52	PBG
– Gebäude- und Firsthöhe (Messweise)	§§ 278 - 281 § 29	PBG ABV
– Grenz- und Gebäudeabstände		
– Grundsatz	§ 260	PBG
– Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken	§§ 269, 270	PBG
– Gebäudeabstand (Definition und Messweise)	§§ 271 - 274 §§ 21 - 26	PBG ABV
– Gewachsener Boden	§ 5	ABV
– Mehrlängenzuschlag (Definition und Messweise)	§§ 23 - 25	ABV
– Mehrhöhenzuschlag (Definition und Messweise)	§ 260 Abs. 2 § 26	PBG ABV
– Abstandsfreie Gebäude (Definition)	§ 269	PBG
– Gebäudelänge	§ 28	ABV
– Gesamtlänge	§ 286	PBG
– Waldabstandslinien / Waldabstand	§§ 66, 262	PBG
– Gewässerabstand	§ 21	WWG
– Abstand von Verkehrsanlagen	§§ 264 - 268	PBG StrAV
– Bestimmung über Dachaufbauten	§ 292	PBG
– Besondere Gebäude	§ 273	PBG
– Gestaltung	§ 238	PBG
– Ausnahmegewilligung	§ 220	PBG
– Abstandsverschärfung (brennbare Aussenwände)	§ 14	BBV II

Für die Berechnung der Baummassenziffer besteht ein kommunaler Leitfaden.

Zu Art. 11 und 12	– Bauweise	§§ 286 - 291 § 12	PBG ABV
----------------------	------------	----------------------	------------

C Wohnzonen

Art. 10 Grundmasse

¹ Es gelten die folgenden Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:

		W1.1	W1.3	W1.6	W2.2
Baumassenziffer (BZ) für Hauptgebäude	m ³ /m ²	1.1	1.3	1.6	2.2
Baumassenziffer (BZ) für Hauptgebäude, welche ein vollflächiges Schrägdach mit einer Dachneigung von mindestens 30° aufweisen	m ³ /m ²	1.2	1.4	1.7	2.3
Überbauungsziffer für Besondere Gebäude	%	6	6	6	6
zusätzliche Baumassenziffer für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen	m ³ /m ²	0.1	0.1	0.2	0.2
Kleiner Grundabstand	m	5.0	5.0	5.0	5.0
Grosser Grundabstand	m	8.0	8.0	8.0	8.0
Gebäuelänge	m	25.0	25.0	35.0	50.0
Gebäudehöhe	m	7.5	7.5	7.5	10.5

² Die Geschosszahlen sind innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firshöhen frei.

Art. 11 Zonen W1.1 und W1.3

¹ In den Wohnzonen W1.1 und W1.3 ist die geschlossene Bauweise bis zur maximal zulässigen Gebäuelänge gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

² Nicht störendes Gewerbe ist für maximal 1/3 des oberirdischen umbauten Raumes zulässig.

Art. 12 Zonen W1.6 und W2.2

¹ In den Wohnzonen W1.6 und W2.2 ist die geschlossene Bauweise bis zur maximal zulässigen Gebäuelänge gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

² In den Wohnzonen W1.6 und W2.2 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.

Art. 13 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

¹ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG1.6 und WG2.2 gelten folgende Erleichterungen gegenüber der Wohnzone W1.6 bzw. W2.2:

- a) Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.
- b) Die Baumassenziffer darf um max. 0.2 m³/m² erhöht werden, sofern die Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.

Zu Art. 14 *Aus wohngygienischen Gründen ist für eine nach dem Sektor Ost-Süd-West orientierte Gebäudeseite ein grosser Grenzabstand einzuhalten. Welche Gebäudeseite diese betreffen soll, können die Bauwilligen bestimmen. Abweichungen von dieser Grundregel bestehen namentlich längs Strassen.*

Die nachfolgenden Hinweise gelten auch für den kleinen Grenzabstand.

- *Definition und Zulässigkeit von oberirdischen Vorsprüngen im Abstandsbereich* § 260 PBG
- *Abstandsfreie Gebäude* § 269 PBG
- *Besondere Gebäude* § 273 PBG
- *Näherbaurecht* § 270 Abs. 3 PBG

Zu Art. 15 *Wenn ein Gebäude eine bestimmte Länge oder Höhe überschreitet, sind im*
 und 16 *Interesse der Nachbarn erhöhte Grenzabstände zu verlangen. Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus Grundabstand, Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag.*

- *Begriff und Messweise des Mehrlängenzuschlages* § 23 - 25 ABV
- *Messweise der Fassadenlänge* § 27 ABV
- *Mehrhöhenzuschlag* § 260 PBG
§ 26 ABV
- *Gebäudelänge* § 28 ABV

Zu Art. 17 *Bonus für Familienwohnungen* § 49a PBG

- *Alters- und / oder behindertengerechte Wohnungen: Es ist die Norm sia 500 „Hindernisfreie Bauten“ zu berücksichtigen.*
- *Begriff Grundnutzung: zonengemässe Baumassenziffer, ohne Zuschläge (Bonus)*
- *Begriff Kleinwohnung: Wohnung mit weniger als vier Zimmern*

D Ergänzende Bauvorschriften für die Zentrums- und die Wohnzonen

Art. 14 Grosser Grundabstand

Der grosse Grundabstand ist für eine nach dem Sektor Ost-Süd-West orientierte Gebäudeseite einzuhalten.

Art. 15 Mehrlängenzuschlag

¹ Die in dieser Bau- und Zonenordnung festgelegten Grundabstände gelten für Fassadenlängen bis 20.0 m.

² Bei grösserer Fassadenlänge sind die Grundabstände um einen Drittel der Mehrlänge zu vergrössern, höchstens jedoch bis auf den doppelten Grundabstand.

³ Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 4.0 m unterschreitet, zusammengerechnet.

⁴ Besondere Gebäude fallen bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlags ausser Ansatz, wenn ihre Grundfläche weniger als 35 m² beträgt.

Art. 16 Gebäudelänge

Besondere Gebäude werden ab 35 m² bei der Berechnung der Gebäudelänge angerechnet.

Art. 17 Bonus für Familienwohnungen

Wenn der Anteil an Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern mehr als die Hälfte der Grundnutzung ausmacht, darf die Baumassenziffer um 0.2 m³/m² erhöht werden, sofern mindestens diese Mehrnutzung für alters- und/oder behindertengerechte Kleinwohnungen verwendet wird.

Art. 18 Dachgestaltung

Dachaufbauten und -einschnitte sind bei zwei Dachgeschossen nur im ersten Dachgeschoss zugelassen.

Zu Art. 19 *Als mässig störend 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. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.*

Massgebend für die Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt.

- Nutzweise § 56 PBG
- Zulässigkeit von Wohnungen § 56 PBG
- Schutz der Wohnzonen gegen Einwirkungen § 57 PBG

- Zu Art. 20
- Baumassenziffer (Messweise) §§ 254, 258, 259 PBG
§ 12 ABV
 - Gesamthöhe § 58 PBG
 - Mehrhöhenzuschlag § 26 ABV
 - Grenz- und Gebäudeabstände
 - Grundsatz § 260 PBG
 - Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken §§ 269, 270 PBG
 - Gebäudeabstand §§ 271 - 274 PBG
(Definition und Messweise) §§ 21 - 26 ABV
 - Gewachsener Boden § 5 ABV
 - Bauweise §§ 286 - 291 PBG
§ 12 ABV
 - Abstand von Verkehrsanlagen §§ 264 - 267 PBG
StrAV
 - Waldabstandslinien / Waldabstand §§ 66, 262 PBG
 - Gewässerabstand § 21 WWG
 - Gestaltung § 238 PBG
 - Ausnahmegewilligung § 220 PBG
 - Abstandsverschärfung (brennbare Aussenwände) § 14 BBV II

Zu Art. 22 *Die Zone für öffentliche Bauten ist für Bauten bestimmt, die den öffentlichen Interessen dienen. Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen (§ 60 PBG). Mit Ausnahme des Grenzabstandes gegenüber Grundstücken in einer angrenzenden Bauzone gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.*

- Gebäudehöhe § 279 PBG
- Min. Grenzabstand: 3.5 m § 270 PBG
- Bauweise §§ 286 - 291 PBG
§ 12 ABV

E Gewerbezone

Art. 19 Nutzweise, Einwirkungen

¹ In der Gewerbezone sind auch Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig.

² Stark störende Betriebe sind nicht zulässig.

³ Läden für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs dürfen eine Verkaufsfläche von höchstens 400 m² aufweisen.

Art. 20 Grundmasse, Baubeschränkungen

¹ Die Baumassenziffer darf im Maximum 6.0 m³/m² betragen.

² Die Gesamthöhe darf maximal 15.0 m betragen.

³ Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach kantonalem Recht. Gegenüber Parzellen in anderen Bauzonen sind die Grenzabstände der jeweiligen Zone einzuhalten.

⁴ Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

F Zone für öffentliche Bauten

Art. 21 Nutzweise (*aufgehoben*)

Art. 22 Grundmasse

¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach kantonalem Recht. Gegenüber Parzellen in anderen Bauzonen sind die Grenzabstände der jeweiligen Zone einzuhalten.

² Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

³ Die Gebäudehöhe beträgt maximal 11.4 m.

Zu Art. 23,	– Erholungszonen	§§ 61 - 64	PBG
24 und	– Nutzweise	§ 62	PBG
24bis	– Familiengartenhäuser	§ 8, 18	BBV II

Die Erholungszonen sind für Bauten und Anlagen entsprechend den Vorgaben der Richtplanung bestimmt.

Für die Bauten in der Erholungszone Wisental gilt der Gestaltungsplan Wisental (Polo).

G Erholungszone

Art. 23 Erholungszone Ea (Friedhof)

In der Erholungszone Ea sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb und Unterhalt des Friedhofs notwendig sind.

Art. 24 Erholungszone Eb (Familiengärten)

¹ In der Erholungszone Eb sind Familiengartenhäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude zulässig, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind.

² Familiengartenhäuser dürfen max. 15 m² Grundfläche pro Haus (inkl. Pergola) aufweisen.

³ Die Gebäudehöhe beträgt maximal 3.0 m.

Art. 24bis Erholungszone Ec (Sport und Freizeit)

¹ In der Erholungszone Ec sind Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit zulässig; lärmempfindliche Räume sind nicht zugelassen.

² Es gelten folgende Grundmasse:

– Gebäudehöhe maximal	7.5	m
– Gebäudelänge maximal	35	m
– Überbauungsziffer maximal	5	%

³ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Farben und Materialien.

⁴ Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

- Zu Art. 25 – Gebäudehöhe § 278 - 280 PBG
- Zu Art. 26 *Da die Baumassenziffer nur den oberirdisch umbauten Raum definiert, muss die Freilegung von Untergeschossen separat geregelt werden, um allzu grosse Abgrabungen zu vermeiden.*
- Untergeschosse
 - Definition § 275 PBG
 - Anrechenbarkeit § 276 PBG
 - Erscheinung § 293 PBG
- Zu Art. 27 – Abstand von Verkehrsanlagen §§ 264 - 267 PBG
StrAV
- Für Besondere Gebäude und für unterirdische Gebäude werden in der Regel diese reduzierten Abstände gestützt auf § 100 PBG auch längs Strassen und Wegen mit Baulinien angewendet.*
- Zu Art. 28 – Waldabstandslinien / Waldabstand §§ 66, 262 PBG
- Es sind folgende Waldabstandslinienpläne zu beachten: Bachtobel, Weid, Rüti, Rebhofer und Brandbühl sowie die Ergänzungen Rebhofer und Bachtobelgraben.*
- Zu Art. 29 – Erleichterung für Besondere Gebäude
sowie gegenüber bestehenden Gebäuden §§ 273, 274 PBG
- Abstandsfreie und andere Gebäude §§ 269, 270 PBG
 - Gebäudeabstand § 271 PBG
 - Näherbaurecht § 270 Abs. 3 PBG

H Allgemeine Bauvorschriften

Art. 25 Gebäudehöhe

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

Art. 26 Freilegen von Untergeschossen

¹ Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

² Die Abgrabung darf jeweils insgesamt nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

Art. 27 Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen

¹ Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, sind folgende Abstände einzuhalten:

- c) gegenüber Strassen und Plätzen
 - 6.0 m für Hauptgebäude
 - 2.0 m für Besondere Gebäude
 - 3.5 m für unterirdische Gebäude
- d) gegenüber Wegen
 - 3.5 m für Hauptgebäude
 - 2.0 m für Besondere Gebäude
 - 3.5 m für unterirdische Gebäude

² Für Bauten und Anlagen, welche dem Lärmschutz dienen, können die Abstände unterschritten werden.

³ Vorbehalten bleiben die Anforderungen für eine ausreichende Verkehrssicherheit, insbesondere die Sichtweite bei Ausfahrten.

Art. 28 Abstände gegenüber Waldrändern

Für Besondere Gebäude mit einer grössten Höhe von höchstens 3.0 m – mit Ausnahme von Garagen – kann der in den Waldabstandslinienplänen festgelegte Waldabstand bis auf 10.0 m reduziert werden.

Art. 29 Grenzbau für Besondere Gebäude

Besondere Gebäude dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt werden, falls

- a) deren Länge weniger als ein Viertel der gemeinsamen Grenze beträgt und
- b) die Gebäudehöhe 3.0 m nicht übersteigt.

Zu Art. 30 – Nebenräume	§ 297	PBG
	§ 39	BBV I
Zu Art. 31 – Erstellungspflicht von Spiel- und Ruheflächen bei Mehrfamilienhäusern	§ 248	PBG
Zu Art. 33	<i>Die Kosten werden je nach Aufwand dem Bauherrn verrechnet. Ein Kontakt mit dem Fachberater drängt sich namentlich für grössere Bauvorhaben an exponierten Lagen und in der Kernzone auf.</i>	

Art. 30 Abstellräume

Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnüberbauungen sind gut zugängliche und genügend grosse, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen.

Art. 31 Spiel- und Ruheflächen

¹ Die Pflicht, Spiel- und Ruheflächen anzulegen, gilt bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern mit vier und mehr Familienwohnungen.

² Die Spiel- und Ruheflächen sind nach Möglichkeit an besonnter Lage und abseits vom Verkehr zu erstellen.

Art. 32 Abfall, Kompost (*aufgehoben*)

Art. 33 Fachberater

Die Baubehörde kann für die Begutachtung von Bauvorhaben und für die Beratung der Bauherrschaft Fachleute beiziehen.

Zu Art. 34 *Mit der Arealüberbauung werden eine bessere bauliche Lösung als bei der Einzelbauweise und eine grössere Gestaltungsfreiheit angestrebt. Den zusätzlichen Möglichkeiten stehen jedoch erhöhte Anforderungen gegenüber.*

- | | | |
|---|------|-----|
| – Zulässigkeit | § 69 | PBG |
| – Messweise der Arealfläche | § 8 | ABV |
| – Anforderungen an Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung | § 71 | PBG |
| – Einbezug überbauter Grundstücke | § 71 | PBG |
| – Besondere Bauvorschriften | § 72 | PBG |
| – Baurechtliche Bewilligung | § 73 | PBG |

Für die angrenzenden Liegenschaften dürfen sich keine grösseren Nachteile ergeben als bei der Einzelbauweise (§ 72 Abs. 2 PBG). Wegen Erleichterungen bei den Gebäudelängen und grösseren Gebäudehöhen muss fallweise der Grenzabstand erhöht werden:

- | | | |
|----------------------|--------------|-----|
| – Mehrlängenzuschlag | § 23 | ABV |
| – Mehrhöhenzuschlag | § 260 Abs. 3 | PBG |

Zu Art. 35 – Aussichtsschutz § 75 PBG
– Detailplan Mst. 1:500 vom 10.03.1994

Zu Art. 36 – Begrünung § 76 PBG

Zu Art. 37 – Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten § 77 PBG

I Weitere Festlegungen

Art. 34 Arealüberbauung

¹ Arealüberbauungen sind ausser in den Kernzonen in allen Bauzonen zulässig. Die Arealfläche muss folgende Bauzonenfläche umfassen:

- Zentrumszone Z2.8 mindestens 3'000 m²
- Wohnzonen W1.1, W1.3 und W1.6 mindestens 3'000 m²
- Wohnzone W2.2 mindestens 3'000 m²
- Wohn- und Gewerbezone WG1.6 und WG2.2 mindestens 3'000 m²
- Gewerbezone mindestens 8'000 m²

² Die Baumassenziffer darf gegenüber der Regelüberbauung

- in der Zentrumszone um maximal 0.4 m³/m²
- in den Wohnzonen um maximal 0.2 m³/m²
- in der Gewerbezone um maximal 0.5 m³/m²

erhöht werden.

³ Die zonengemässe Gebäudelänge kann überschritten werden.

⁴ Die zonengemässe Gebäudehöhe erhöht sich um 3 m. Wird diese Mehrhöhe beansprucht, ist gegenüber Nachbargrundstücken der Mehrhöhenzuschlag einzuhalten.

⁵ Der Heizenergiebedarf darf höchstens 90 % des jeweils maximal zulässigen Energiebedarfs für Heizung betragen. Höchstens 70 % des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser dürfen mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden.

⁶ Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

- a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten und die baulichen Massnahmen dem Gesamtbild der Bebauung entsprechen oder
- b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.

Art. 35 Aussichtsschutz Seebüel

¹ In der speziell gekennzeichneten Fläche darf der freie Ausblick nicht behindert werden. Massgebend ist der Detailplan Seebüel.

² Innerhalb der punktierten Flächen dürfen Gebäude, Gebäudeteile, Terrainveränderungen, Bepflanzungen und Einfriedungen die Kote 459 m ü. M. nicht übersteigen.

Art. 36 Begrünung

Aus ästhetischen und ökologischen Gründen (Mikroklima, Pionierstandorte) kann das Begrünen von Flachdächern vorgeschrieben werden.

Art. 37 Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten

¹ In der Zone W1.6 sind Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten mit einer Gesamtgebäudelänge bis zu 50.0 m zulässig.

² Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

Zu Art. 37a Mobilfunkantennen sind vorab auf Grund des Fernmeldegesetzes und der NIS-Verordnung zu beurteilen. Darüber hinaus hat die Gemeinde eine Priorisierung vorgenommen, wie sie sichtbare Antennen zulassen möchte. Nicht visuell als solche wahrnehmbare Antennenanlagen sind überall zulässig.

Art. 37a Mobilfunkantennen

¹ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung zu dienen. In den Gewerbebezonen sind überdies auch Anlagen für die überkommunale Versorgung zulässig.

² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Gewerbebezonen
2. Priorität: Zentrumszonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung
3. Priorität: übrige Bauzonen

³ In den Kernzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.

Zu Art. 38	– Zahl	§ 242	PBG
	– Erstellungspflicht	§ 243	PBG
	– Anforderungen (Lage und Gestaltung)	§ 244	PBG
	– Geometrie		SNV Normen
	– Gemeinschaftsanlagen	§ 245	PBG

Im Weiteren ist die Verkehrssicherheitsverordnung (VSV) zu beachten.

Die geforderte Zahl der Abstellplätze entspricht weitgehend den Werten, wie sie von der kantonalen Baudirektion den Gemeinden empfohlen wurden.

BGF = Bruttogeschossfläche

III. Fahrzeugabstellplätze

Art. 38 Normbedarf

¹ Als Normbedarf für Personenwagen-Abstellplätze wird diejenige Zahl bezeichnet, die notwendig ist, wenn die Verkehrsbedürfnisse eines Objektes ausschliesslich mit privaten Verkehrsmitteln befriedigt werden müssen.

² Je ein Abstellplatz ist erforderlich:

Nutzung	Bewohner / Beschäftigte m ² BGF	Besucher / Kunden m ² BGF
Wohnen (EFH)	1 PP/EFH	1 PP/EFH *
Wohnen (MFH)	1 PP/Wohnung	1 PP/4 Wohnung **
Arbeiten:		
Industrie & Gewerbe	1 PP/150 m ²	1 PP/300 m ²
Dienstleistung	1 PP/80 m ²	1 PP/50 resp. 100 m ²
Laden	1 PP/100 m ²	Lebensmittel: PP/40 m ² Nicht-Lebensmittel: 1 PP/100 m ²
Restaurants	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Konferenzräume	–	1 PP/10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/7 Zimmer

* Für Einfamilienhäuser ist, unabhängig von einer Garage und deren Vorplatz, mind. ein Abstellplatz für Besucher im Freien vorzusehen. Die Garagenzufahrt wird nur als Abstellplatz angerechnet, wenn ihre Breite mehr als 4.0 m beträgt.

** Bei Reihen-EFH mit gemeinsamer Parkierung gelten die gleichen Regelungen wie bei MFH.

³ Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze und der Besucherparkplätze aufgrund der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs.

Zu Art. 39 Mit Rücksicht auf die Qualität der ÖV-Erschliessung kann die Parkplatzzahl gegenüber dem Normbedarf angepasst werden.

Mit einem Mobilitätskonzept können weitere Anpassungen begründet werden.

Bei guter ÖV-Erschliessung gilt ein Maximalwert.

Art. 39 Anpassungsfaktoren

¹ Die Zahl der erforderlichen bzw. maximal zulässigen Abstellplätze wird aufgrund der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr in Prozenten des Normbedarfs gemäss der nachfolgenden Tabelle festgelegt:

Benützerkategorie Güteklasse öV-Erschliessung	Bewohner		Beschäftigte		Besucher / Kunden	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
Klasse C	80	120	50	75	80	120
Klasse D	100	–	70	100	80	120
Keine Güteklasse / Nicht-Baugebiet	100	–	90	100	80	120

² Der Bauherr kann die Parkplatzzahl innerhalb der Maximal- und der Minimalvorschrift frei bestimmen.

³ Für die Einteilung des Gemeindegebietes in Güteklassen ist der Plan im Anhang massgebend.

⁴ Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, teilweise befreit 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 planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Art. 40 Besondere Verhältnisse

¹ Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung von Abstellplätzen kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden.

Anlass für Reduktionen sind insbesondere:

- Ortsbildschutz
- ungenügende Strassenkapazität oder verkehrstechnische Probleme bei Ein- und Ausfahrten
- Schadstoffbelastung der Luft
- Anstrengungen der Bauherrschaft zur Reduktion des Privatverkehrs wie Firmenbusse, Finanzierung zusätzlicher Kurse und dergleichen

² Für Fahrzeuge, die ausschliesslich Betriebszwecken dienen, kann die Zahl der maximal zulässigen Abstellplätze angemessen erhöht werden (z. Bsp. Autovermietung, Reparaturwerkstatt, Speditionsfirma).

Zu Art. 41 *Der Gestaltung von oberirdischen Abstellplätzen ist besondere Beachtung zu schenken.*

Namentlich die Sichtwinkel gemäss Verkehrssicherheitsverordnung (VSV) sind zu beachten.

Art. 41 Lage, Gestaltung

¹ Für Lage und Abmessung der Abstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) wegleitend.

² Abstellplätze haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Offene Abstellplätze sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten.

Art. 42 Veloabstellplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern, Wohnüberbauungen und bei Geschäftshäusern ist eine genügende Anzahl gut zugänglicher Veloabstellplätze zu erstellen.

² Für die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze, deren Anordnung und Qualität ist die kantonale Wegleitung zu beachten.

Zu Art. 43 *Die örtliche Baubehörde muss unter anderen folgenden Bestimmungen zusätzlich anwenden:*

- *Einführungs- und Schlussbestimmungen* §§ 342 - 361 PBG

IV. Schlussbestimmungen

Art. 43 Inkrafttreten

Diese Teilrevision Bau- und Zonenordnung wird gültig, wenn die kantonale Genehmigung rechtskräftig geworden ist.

- Gesamtrevision vom 7. Juni 1993,
genehmigt am 25. Mai 1994 mit RRB Nr. 1460
- Teilrevision vom 6. Juni 1997,
genehmigt am 10. September 1997 mit RRB Nr. 1928
- Teilrevision vom 19. November 1999,
genehmigt am 16. August 2000 mit BDV Nr. 1061
- Teilrevision vom 14. Mai 2007,
genehmigt am 16. Juli 2007 mit BDV Nr. 108
- Teilrevision vom 15. September 2014,
genehmigt am 24. April 2015 mit BDV Nr. 0300/15

Seuzach, 15. September 2014

Gemeinderat Seuzach

Katharina Weibel
Gemeindepräsidentin

Urs Bietenhader
Gemeindeschreiber

Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen und der hauptsächlich massgebenden Gesetze und Verordnungen

Gesetzessammlung (Bund SR, Kanton GS)

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	SR 700
RPV	Verordnung über die Raumplanung	SR 700.1
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz	SR 814.01
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung	SR 814.011
LSV	Lärmschutzverordnung	SR 814.41
LRV	Luftreinhalteverordnung	SR 814.318.142.1
BehiG	Behindertengleichstellungsgesetz	SR 151.3
PBG	Planungs- und Baugesetz	GS 700.1
ABV	Allgemeine Bauverordnung	GS 700.2
SGV	Sondergebrauchsverordnung	GS 700.3
StrAV	Strassenabstandsverordnung	GS 700.4
ZGN	Zugangsnormalien	GS 700.5
BVV	Bauverfahrensverordnung	GS 700.6
QPV	Verordnung über den Quartierplan	GS 700.13
EV-RPG	Einführungsverordnung zum RPG	GS 700.15
BBV I	Besondere Bauverordnung I	GS 700.21
BBV II	Besondere Bauverordnung II	GS 700.22
NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung	GS 702.11
VSV	Verkehrssicherheitsverordnung	GS 722.15
WWG	Wasserwirtschaftsgesetz	GS 724.11
FFG	Gesetz über die Feuerpolizei u. das Feuerwehrwesen	GS 861.1
BBSV	Verordnung über den baulichen Brandschutz	GS 861.13
GBV	Verordnung über Gebäudeblitzschutz	GS 861.131
SNV	Schweizerische Normenvereinigung	
sia	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein	

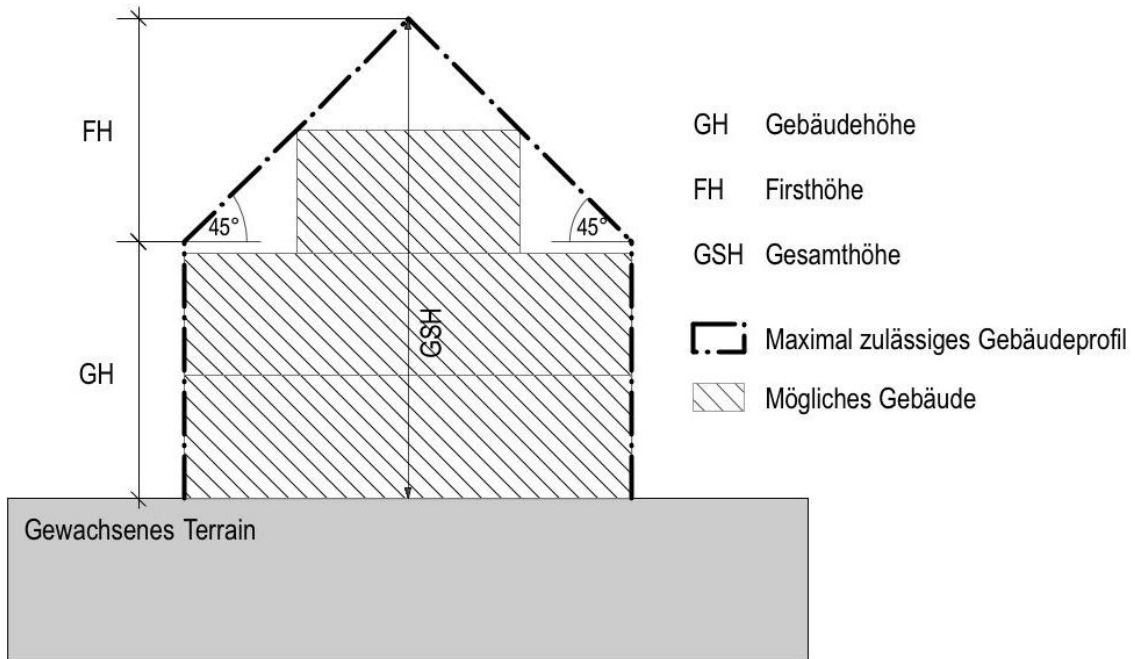
Direkt anwendbare kantonale Vorschriften

Zusätzlich müssen folgende direkt anwendbaren Bauvorschriften beachtet werden:

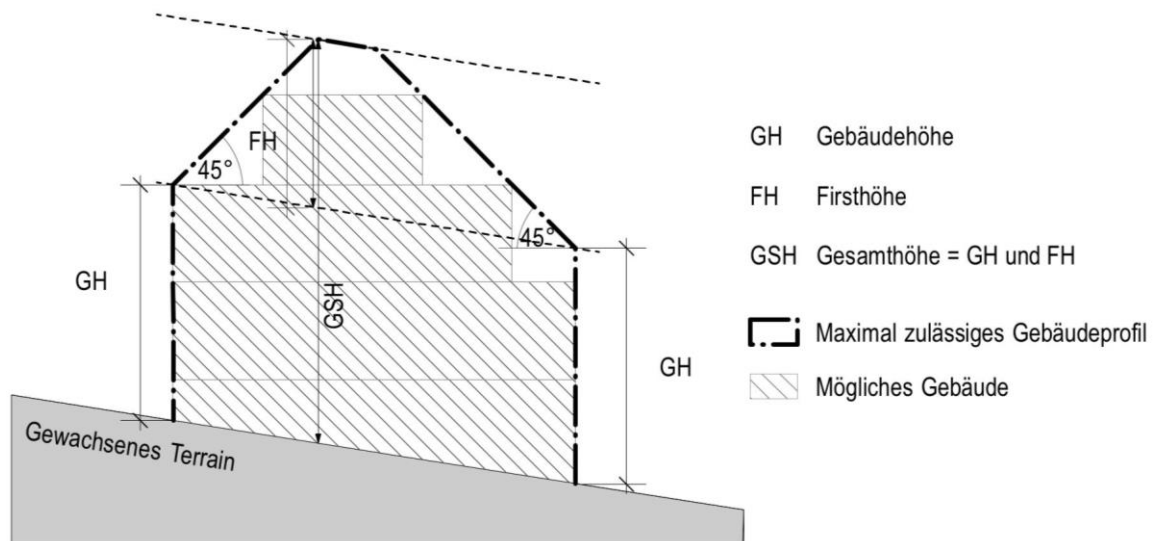
Regelungen im Planungs- und Baugesetz	– Ausnahmegewilligungen	§ 220	PBG
	– Gemeinschaftswerke	§§ 222 - 225	PBG
	– Schranken der Eigentums- und Besitzausübung	§§ 226, 227	PBG
	– Unterhalt und Parzellierung	§ 228	PBG
	– Grundanforderungen an Bauten und Anlagen	§§ 233 - 249	PBG
	• Baureife	§§ 233 - 235	PBG
	• Erschliessung	§§ 236, 237	PBG
	• Gestaltung	§ 238	PBG
	• Beschaffenheit	§ 239	PBG
	• Verkehrssicherheit	§ 240	PBG
	– Anforderungen an Gebäude und Räume	§§ 295 - 306	PBG
	– Wiederaufbau zerstörter Gebäude	§ 307	PBG
	– Baurechtliches Verfahren	§§ 309 - 328	PBG
	– Rechtsschutz	§§ 329 - 339	PBG
	– Strafen und Zwangsanwendung	§§ 340, 341	PBG
Regelungen in der allgemeinen Bauverordnung	– Allgemeine Begriffe	§§ 1 - 5	ABV
	– Besondere Begriffe	§§ 30 - 33	ABV
Regelungen in der besonderen Bauverordnung I	– Wohnhygiene	§§ 8 - 12	BBV I
	– Lärm	§§ 13, 14	BBV I
	– Wärmedämmung	§§ 15 - 18	BBV I
	– Luftreinhaltung	§ 19	BBV I
	– Abschränkungen	§ 20	BBV I
	– Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen, Anlagen zur Abwärmenutzung	§§ 29, 30	BBV I
	– Beförderungsanlagen	§§ 31 - 33	BBV I
	– Behinderte und Gebrechliche	§§ 34, 35	BBV I
	Regelungen in der besonderen Bauverordnung II	– Begriffe	§§ 2 - 8
– Verschärfung von Bauvorschriften		§§ 9 - 17	BBV II
– Milderung von Bauvorschriften		§§ 18 - 20	BBV II

Skizzen zur Erläuterung der Gebäude- und Firsthöhe

Gebäude bei ebenem Gelände:



Gebäude bei Hanglage:



Stichwortverzeichnis

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Abbruchbewilligung, in Kernzonen	5	309	–
Abfall, Kompost	–	25, 239, 249	38 BBV I
Abgrabung Untergeschosse	26	–	–
Abstände			
• Grenz- und Gebäudeabstände	4a, 8, 10, 14, 20, 22, 29	49f, 260, 269f	21f ABV
– Besondere Gebäude	29	–	–
– Mehrhöhenzuschlag	20, 22	260	26 ABV
– Mehrlängenzuschlag	15, 20, 22	49	23 - 25 ABV
• Gewässerabstand	–	67	21 WWG
• Waldabstand	28	66, 262	–
• Abstände von Verkehrsanlagen	4, 27	264f	–
• für Lärmschutzbauten	27	–	–
• für Pflanzen			
– Abstand von Verkehrsanlagen	–	–	14f StrAV
– Grenzabstand	–	–	169f EG ZGB
Abstellplätze für Fahrzeuge	38f	24, 242f, 309	3 ABV
Abstellräume	30	297	–
Alterswohnungen	17	60	–
Arealüberbauungen	34	69f	8 ABV
Aus- und Einfahrten	26	240f, 266	5 - 9 VSV
Aussichtsschutz	35	75	–
Autoarme Nutzungen	39	–	–
Baubewilligung			
• Ausnahmbewilligung	–	220, 310	–
• Bewilligungspflicht	–	309	1, 2 BVV
• Voraussetzungen, Gültigkeit	–	321, 322	20 BVV
• Vorentscheide	–	323, 324	–
• Vereinfachtes Verfahren, Anzeigeverfahren	–	325	2, 4 BVV
• Rekurs- und Beschwerdelegitimation	–	338a	–

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Baumassenziffer	–	49, 254, 258, 259	12 ABV
• in Zentrumszone	8	–	–
• in Wohnzonen	10	–	–
• in Zonen WG1.6 und WG2.2	13	–	–
• in Gewerbezone	20	–	–
• bei Arealüberbauungen	34	–	–
Baurechtlicher Entscheid	–	318f	–
Baureife	–	233f	–
Bautiefe	–	49, 286f	–
Bauweise, offene / geschlossene	4, 9, 11, 12, 20, 22	49, 97, 252, 286 – 291	31 ABV
Begrünung von Flachdächern	36	76	–
Behindertengerechte Wohnungen	17	239	34, 35 BBV I
Bepflanzungen			
• im Aussichtsschutzbereich	35	–	–
• im Bereich von Strassen und Wegen	–	–	14f StrAV
• im Bereich von Ausfahrten	–	–	Anhang VSV
Besondere Gebäude	6, 8, 10, 15, 16, 27, 28, 29	273	25 ABV 18 BBV II
Besondere Überbauungsarten siehe Terrassenhäuser			
Besucherabstellplätze siehe Abstellplätze			
Betriebe			
• nicht störende	11, 12	52	–
• mässig störende	7, 13	51, 56, 226	–
• stark störende	19	52, 56, 57, 226f	22 BBV
Bonus			
• für Familienwohnungen	17	49a	–
• für Gewerbebetriebe	13	–	–
• für Arealüberbauungen	34	69f	–
• für Wintergärten und verglaste Balkone	8, 10	–	13 ABV

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Brandschutz			
• Abstandsverschärfung	4	–	14 BBV II
• Anforderungen	–	239, 300	–
• Fluchtwege	–	305	BBSV
• Grenzbau	–	290	–
Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dachflächenfenster	4, 18	292	–
Dachgeschosse	–	275, 276	–
• in Kernzone	4	–	–
Detailpläne	2	–	–
• Aussichtsschutz	35	–	–
• Gewässerabstand	–	–	–
• Waldabstand	–	–	–
• Waldgrenze	2	–	13 WaG
Einfriedung	35	265, 309	7 - 17 StrAV
Ein- und Ausfahrten	26	240f, 266	5 - 9 VSV
Empfindlichkeitsstufen	1	–	13, 14 BBV I
Energiebedarf	34	–	10a EnerG
Erholungszone	23, 24, 24bis	61, 62	–
Erleichterungen für zeitgemässe Architektur	4a	–	–
Ersatzbauten, in Kernzone	4, 6	–	–
Erschliessung	–	15	ZGN
• von Grundstücken	–	234, 236f, 240	–
• Groberschliessung	–	90f, 128, 166f	–
Fachberater	33	–	–
Fachgremium	4a	–	–
Fahrzeugabstellplätze siehe Abstellplätze			
Familiengartenhäuser	24	–	8, 18 BBV II
Familienwohnungen	17	49 a	–
Fassadenlänge	15	–	23 - 27 ABV
Firsthöhe	–	49, 281	–

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Freihaltezone	1	39f, 61f	20 NHV
Freilegen von Untergeschossen	26	293	–
Garagenzufahrt, als Parkplatz	38	–	–
Gartenausgänge siehe Haus- und Kellerzugänge			
Gebäudeabstand siehe Abstände			
Gebäudehöhe			
• allgemein	25	49, 278f	29 ABV
• Kernzone	4	50	–
• übrige Zonen	8, 10, 22, 24, 24bis	58	–
• besondere Gebäude	29	273	–
• Arealüberbauung	34	–	–
Gebäudelänge	–	49	28 ABV
• in Zentrumszone	8, 16	–	–
• in Wohnzone	10, 16	–	–
• in Erholungszone	24bis	–	–
• bei Arealüberbauungen	34	–	–
• bei Terrassenhäusern	37	–	–
Gesamthöhe, in Gewerbezone	20	58	–
Geschlossene Bauweise siehe Bauweise			
Geschosse / Geschossezahlen	8, 10	49, 275f, 293	–
Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung	3, 24bis, 37	238	10f StrVA
Gestaltungsplan	–	83f, 129	7 QPV
• Pflicht gemäss Zonenplan	1	48	–
Gewässerabstand siehe Abstände			
Gewerbe siehe Nutzweise			
Gewerbezone	19, 20	48, 56f	–

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Grenzabstand siehe Abstände			
Grenzbau	–	286f	–
• für Besondere Gebäude	29	–	–
Grosser Grundabstand siehe Abstände			
Grundmasse			
• in Zentrumszone	8	–	–
• in Wohnzone	10	–	–
• in Gewerbezone	20	–	–
• in Zone ÖB	22	–	–
• in Erholungszone	24bis	–	–
Güteklasse ÖV siehe Abstellplätze			
Haus- und Kellerzugänge	26	–	–
Höhenbeschränkungen, im Aussichtsschutzbereich	35	–	–
Inkrafttreten	43	–	–
Immissionsgrenzwert siehe Empfindlichkeits- stufen			
Kellerzugänge siehe Haus- und Kellerzugänge			
Kernzone	3 - 7	48, 49a, 50, 279, 301, 304	–
Kleiner Grundabstand siehe Abstände			
Kompost, Abfall	–	249	–
Lage, Gestaltung der Fahr- zeugabstellplätze	41	244	–
Lärmschutz siehe Empfindlichkeits- stufen			

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Mehrhöhenzuschlag siehe Abstände			
Mehrlängenzuschlag siehe Abstände			
Mobilfunkantennen / -anlagen	37a	78, 309	–
Mobilitätskonzept	39	–	–
Näherbaurecht			
• durch nachbarliche Vereinbarung	–	270	–
Nebenräume siehe Abstellräume			
Neubauten, in Kernzone	4, 6	–	–
Normbedarf, Fahrzeug- abstellplätze	38	242	–
Nutzungsziffer siehe Baumassen- / Überbauungsziffer			
Nutzweise	7, 11 - 13, 19, 23, 24, 24bis	49f, 56, 83, 253	–
Offene Bauweise siehe Bauweise			
Öffentliche Bauten	22	60	–
Ortsbildschutz, in Kernzone	3 - 6	203f	–
Parkplätze siehe Abstellplätze			
Pflanzgärten siehe Spielflächen			
Planungswert siehe Empfindlichkeits- stufen			

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Quartierplan	–	123f	QPV
Rechtsmittel	–	329	–
Rechtsschutz	–	329f	–
Reduktionsfaktor, Abstellplätze	39	242	–
Rekurse	–	329f	–
Reservezone	1	65	–
Ruheflächen siehe Spielflächen			
Sonderbauvorschriften	–	79f, 286	7 QPV
Sonnenkollektoren	10	49	1 ABV
Spielflächen	31	248	–
Strassenabstand	27	265, 266	–
Strassenraumgestaltung, in Kernzone	3	203	–
Terraingestaltung	–	238	–
• im Aussichtsschutzbereich	35	–	–
Terrainveränderung	26	293, 309	5 ABV
Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten	37	77	–
Überbauungsarten siehe Terrassenhäuser			
Überbauungsziffer	8, 10	49, 254, 256, 259	–
Umbauten, in Kernzone	4, 6	101, 117, 233, 249, 309, 357, 358	12 BVV
Umgebungsgestaltung in Kernzone siehe Terrainveränderung			
Untergeschosse	26	49, 275f, 293	–
Unterirdische Gebäude	27	269	–

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Veloabstellplätze	42	242	–
Verkaufsfläche	19	–	3 BBV II
Vollgeschosse	–	49a, 275, 276	–
Vorentscheid	–	323, 324	23 BVV

Zeitgemässe Architektur
siehe Erleichterungen
für zeitgemässe
Architektur

Zentrumszone	8, 9	48, 49a, 51, 301	–
Zone für öffentliche Bauten	22	60	–
Zonenarten, kommunal	1	48	–
Zonenplan	2	–	–

Übersicht ÖV-Güteklassen

