

Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 2. September 2020.

Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0619/21 vom 15. Juli 2021 genehmigt.

Inhalt		
	Zonenordnung	4
	Art. 1 Zonen	4
	Art. 2 Massgebliche Pläne	4
	Bauzonen	5
	Kernzonen	5
	Art. 3 Einordnungsgrundsätze	5
	Art. 4 Nutzweise in der Kernzone	5
	Art. 5 Umbau und Ersatzbauten	5
	Art. 6 Neubauten	6
	Art. 7 Fassadengestaltung	7
	Art. 8 Dachgestaltung	7
	Art. 9 Dachaufbauten und -einschnitte, Dachflächenfenster	8
	Art. 10 Umgebungsgestaltung	9
	Art. 11 Aussenrenovationen und Abbrüche	9
	Art. 12 Fachgutachten	9
	Art. 13 Erleichterungen für besonders gute Projekte	9
	Quartiererhaltungszone	10
	Art. 14 Quartiererhaltungszone	10
	Wohnzonen und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	11
	Art. 15 Grundmasse	11
	Art. 16 Gemeinsame Bestimmungen	11
	Art. 17 Eingeschossige Wohnzone W1	13
	Art. 18 Zweigeschossige Wohnzone W2	13
	Art. 19 Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	13
	Gewerbezone	14
	Art. 20 Grundmasse	14
	Art. 21 Ergänzende Bestimmungen	14
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	14
	Art. 22 Grundmasse	14
	Erholungszone	15
	Art. 23 Erholungszone F und S/F	15
	Weitere Festlegungen	16
	Arealüberbauung	16
	Art. 24 Zulässigkeit, Arealfläche	16
	Art. 25 Besondere Vorschriften	16
	Art. 26 Bepflanzung	16
	Ergänzende Bauvorschriften	17
	Art. 27 Klein- und Anbauten	17
	Art. 28 Abstände gegenüber Strassen und Wegen	17
	Art. 29 Fahrzeugabstellplätze	17
	Art. 30 Abstellflächen für zweirädrige Fahrzeuge und Kinderwagen	18
	Art. 31 Abfall	18
	Art. 32 Spiel- und Ruheflächen	18
	Art. 33 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden	19
	Art. 34 Empfindliche Siedlungsränder	19
	Inkrafttreten	19
	Art. 35 Inkrafttreten	19

Kernzone Willenhof	20
Zonenordnung	20
Art. 1 Zoneneinteilung	20
Art. 2 Massgebliche Pläne	20
Art. 3 Bezug zur Bau- und Zonenordnung	20
Zonenvorschriften	20
Art. 4 Zweck	20
Art. 5 Unterteilung	20
Art. 6 Hausbereich	21
Art. 7 Hofbereich	21
Art. 8 Freiraum	21
Art. 9 Dach- und Fassadengestaltung	22
Art. 10 Umgebungsgestaltung	22
Art. 11 Bewilligungspflicht	22
Art. 12 Immissionsschutz	22
Inkrafttreten	23
Art. 13 Inkrafttreten	23

Die Gemeinde Hochfelden erlässt gestützt auf § 45 und § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG in der Fassung nach 28.2.2017) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Zonenordnung

Zonen

Art. 1

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

1. Bauzonen	Zone	ES
• Kernzone	K	III
• Quartiererhaltungszone	QE	II
• Wohnzonen		
- eingeschossige Wohnzone	W1/25	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2/40	II
- zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2/40	III
• Gewerbezone	G4.0	III
• Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II/III
2. weitere Zonen		
• Erholungszone	F	III
	S/F	III

Massgebliche Pläne

Art. 2

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend; er kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen in einen anderen Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

² Für die Darstellung der Waldabstandslinien gilt der Ergänzungsplan im Massstab 1:1'000.

Bauzonen

Kernzonen

Einordnungsgrundsätze

Art. 3

¹ In der Kernzone werden an die ortsbauliche und architektonische Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten, Anlagen und Umschwung müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Abmessung, Gliederung, Dachform und Dachaufbauten, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung in die in der Kernzone ortsübliche Bauweise gut einordnen.

² Die Kernzone Dorf mit ihrem stark raumbildenden Strassenraum entlang der Stadlerstrasse und den ursprünglichen Bauten soll ihren homogenen, dörflichen Charakter bewahren.

³ Das bäuerlich geprägte Ortsbild des Willenhofes soll in seiner Erscheinung und Eigenart erhalten bleiben.

Nutzweise in der Kernzone

Art. 4

In der Kernzone sind mässig störende Wohn- und Gewerbebauten, Dienstleistungs- sowie landwirtschaftliche Betriebe gestattet.

Umbau und Ersatzbauten

Art. 5

¹ In der Kernzone Dorf dürfen herkömmliche Gebäude unter Beibehaltung der bisherigen Lage, Gebäudeform und Erscheinung ungeachtet von Abstandsunterschreitungen umgebaut oder ersetzt werden.

² Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Verkehrssicherheit liegen.

³ Das über dem massgebenden Terrain liegende Volumen bestehender Bauten darf höchstens zu 80 % dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen oder hierfür verwendbar sein.

⁴ In der Kernzone Jakobstal/Nidermüli dürfen Gebäude nur umgebaut oder ersetzt werden. Neubauten sind nicht gestattet, ausgenommen *Klein- und Anbauten* und abstandsfreie Bauten im Sinne des PBG. Der Umbau oder Ersatz hat unter Beibehaltung der bisherigen Lage, Gebäudeform und Erscheinung zu erfolgen.

⁵ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Neubauten

Art. 6

¹ Für *Neubauten* in der Kernzone Dorf gelten folgende Grundmasse:

- | | |
|---|------------|
| a) Überbauungsziffer Hauptgebäude inkl. Klein- und Anbauten | max. 25 % |
| b) Vollgeschosse | max. 2 |
| c) anrechenbare Dachgeschosse (vorbehältlich Art. 8) | max. 2 |
| d) Gebäudelänge | max. 30 m |
| e) Grundabstand | min. 5.0 m |
| f) Grundabstand für Klein- und Anbauten | min. 3.5 m |

² Die zulässige Fassadenhöhe (traufseitig) beträgt max. 7.0 m. Die massgebliche Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche darf ferner in keinem Bereich mehr als 6.5 m über dem höchsten Punkt des überbauten massgeblichen Terrains liegen.

³ Bei Neubauten, die keinen Altbau ersetzen, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Der Zusammenbau bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge ist erlaubt.

⁵ Gebäude, die unter Art. 6 Abs. 2 fallen, dürfen bei Vorliegen einer ortsbaulich besseren Lösung unter Übernahme der bestehenden Gebäude- und Dachfluchten erweitert werden, auch wenn diese Fluchten Abstands- oder Höhenvorschriften verletzen. Die Beschränkung der Gebäudelänge gilt dabei nicht; hingegen sind die Abstandsvorschriften bezüglich der Quersassade und die Überbauungsziffer gemäss Abs. 6 einzuhalten.

⁶ Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem bereits überbauten Grundstück oder nach dessen Abparzellierung, ist die zulässige Überbauungsziffer sowohl auf der Altbau- als auch für die Neubauparzelle einzuhalten.

Fassadengestaltung

Art. 7

¹ Riegelfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern. Das Verputzen von Fassaden kann verlangt werden. Die Materialwahl und Farbgebung von Fassaden (Türen, Tore, Fenster, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile) haben die alte, ortsübliche Bauweise zu berücksichtigen.

² Bei Umbauten, Ersatzbauten und Umnutzungen kann die Gliederung der ursprünglichen Nutzungsstruktur samt der entsprechenden Materialisierung und Fassadenöffnungen (Wohn- und Ökonomieteile) aus Ortsbildschutzgründen verlangt werden.

³ Die Einfassung von Fenstern sowie Sprossenteilungen und Klappläden können verlangt werden, sofern dies aus Gründen des Ortsbildschutzes angebracht erscheint.

⁴ Bei Neu- und Umbauten sind Balkone nur als traufseitige Lauben gestattet und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Auf der strassenabgekehrten Gebäudeseite sind auch eigenständige Balkonanbauten in zeitgemässer Architektur zulässig, die über den Dachvorsprung hinausragen dürfen. Bei Umbauten, Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone (Loggien) zulässig.

Dachgestaltung

Art. 8

¹ Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 35° aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.

² Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind bei guter Eingliederung auch andere Dachformen zulässig.

³ Die Dächer sind einheitlich mit Tonziegeln oder einem in der äusserlichen Erscheinung gleichwertigen Material einzudecken. Bei Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV können auch andere Dacheindeckungen verwendet werden, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen.

⁴ Giebel- und traufseitige Dachvorsprünge sind zu erhalten oder zu erneuern und bei Neubauten in der ortsüblichen Art auszubilden.

⁵ Sonnenkollektoren und Solarzellen sind gestattet, sofern sie hinsichtlich Umfang, Anordnung und Materialien die Interessen des Ortsbildschutzes nicht verletzen.

Dachaufbauten und -einschnitte, Dachflächen- fenster

Art. 9

¹ Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben oder Giebel-lukarnen sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Front und seitliche Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden. Ihre Gesamtbreite darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten haben hinsichtlich der Lage, Form, Grösse, Proportion und Gestaltung der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen. Sie müssen in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen und auf die Fassadenstrukturen abgestimmt sein.

² Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten zulässig.

³ Überdachte Dacheinschnitte sind zulässig. Diese sind an die Gesamtbreite von Dachaufbauten anzurechnen.

⁴ Bei guter Anordnung und Gestaltung sind einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster mit maximal 0.90 m² Glaslichtfläche im ersten Dachgeschoss zulässig. Im zweiten Dachgeschoss sind einzelne Dachflächenfenster bis maximal 0.45 m² zulässig. Die Summe der Glasfläche der Dachflächenfenster darf 3 % der gesamten von der Baueingabe erfassten Dachfläche nicht übersteigen. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Bei Solaranlagen, welche die gesamte Dachfläche einnehmen, dürfen unabhängig von der Grösse anstelle eines Solarmoduls auch einzelne Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie müssen inkl. Rahmen oberflächenbündig mit der Solaranlage sein und ein ähnliches Erscheinungsbild aufweisen.

⁵ Bei Gebäuden in geschlossener Bauweise, die nicht ausreichend über die Giebelfassade belichtet werden können, ist eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit Dachflächenlichtbändern oder verglasten Dachfirsten anstelle von Dachflächenfenstern zulässig. In ihrer Gesamtwirkung sind sie auf das Erscheinungsbild des Gebäudes abzustimmen.

Umgebungsgestaltung

Art. 10

¹ Höhenlage der Gebäude und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen (in der Regel max. 1.0 m) gegenüber dem *massgebenden Terrain* bewirken.

² Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Mauern, Höfe etc.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Die Baubehörde kann die Umwandlung bestehender Gärten in Autoabstellplätze verbieten.

³ Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.

⁴ Werbeformen dürfen den Charakter der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen. Fremdreklamen sind nicht zulässig.

Aussenrenovationen und Abbrüche

Art. 11

¹ Vorstehende Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 7 bis 10 sind auch bei Aussenrenovationen zu beachten.

² Der Abbruch oder die sonstige Entfernung von Bauten, wesentlichen Gestaltungselementen, Gebäudeteilen und Anlagen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Hausgärten, Brunnen u. dgl.) ist bewilligungspflichtig.

Sie dürfen bewilligt werden, wenn durch diese Veränderungen das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt und dessen Ausführung gesichert ist.

Fachgutachten

Art. 12

Bauten, die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, können fachlich begutachtet werden. Der Fachgutachter wird durch die Baubehörde bestimmt.

Erleichterungen für besonders gute Projekte

Art. 13

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Stellung sowie die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 5–11 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus.

Quartiererhaltungszone

Quartiererhaltungszone

Art. 14

¹ Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Wahrung des jeweiligen Quartiercharakters mit der baulichen und aussenräumlichen Gliederung sowie die Erhaltung, die zeitgemässe Erneuerung und massvolle Ergänzung bestehender Bebauungen.

² Die Quartiererhaltungszone ist für Wohnbauten bestimmt. Nichtstörendes Gewerbe ist gestattet.

³ Neu-, Ersatz-, Um- und Ausbauten dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens (gemäss § 258 PBG) nur zugunsten der Wohnqualität und energetischer Verbesserungen überschreiten. Dabei sind Volumenerweiterungen für anrechenbare Räume bis zu maximal 10 % des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens (Stand Stammbaubewilligung ca. 1975) sowie für nicht anrechenbare Räume (z.B. Dach und Untergeschosse, unbeheizte Wintergärten, Gemeinschaftseinrichtungen) zulässig.

⁴ Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung und eine gute Gesamtwirkung einschliesslich der Umgebung gewährleisten. Zu beachten sind dabei insbesondere die bauliche Struktur und der architektonische Ausdruck (Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen, Dachgestaltung, Fassadengliederung usw.) bestehender und neuer Gebäude sowie die Gestaltung der Aussenräume.

Wohnzonen und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung

Grundmasse

Art. 15

Wohnzonen		W1/25	W2/40 WG2/40
Ausnützungsziffer	max. %	25	40
Vollgeschosse		1	2
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl		1	2
Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl		1	-
Gebäudelänge	max. m	20	25
Gesamtlänge bei Zusammen- bau bei gestaffelter Bauweise	max. m	30	40
Fassadenhöhe (traufseitig)	max. m	4.5	7.5
Fassadenhöhe (giebelseitig)	Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dach- neigung von 45°, höchstens aber 7 m.		
Grundabstände			
- grosser Grundabstand	min. m	10	10
- kleiner Grundabstand	min. m	5	5
- für Klein- und Anbauten	min. m	3.5	3.5

Gemeinsame Bestimmungen

Art. 16

¹ Für Hauptgebäude sind nur ortsübliche, traditionelle Schrägdächer zugelassen. Bei Vorliegen einer ortsbaulich besseren Lösung können Flachdächer fallweise zugelassen werden. Dachgeschosse sind bei erreichter Vollgeschosshzahl nur unter Schrägdächern gestattet.

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.

³ Bei guter Anordnung und Gestaltung sind einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster mit maximal 0.90 m² Glaslichtfläche im ersten Dachgeschoss zulässig. Im zweiten Dachgeschoss sind einzelne Dachflächenfenster bis maximal 0.45 m² zulässig. Die Summe der Glasfläche der Dachflächenfenster darf 3 % der gesamten von der Baueingabe erfassten Dachfläche nicht übersteigen. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Bei Solaranlagen, welche die gesamte Dachfläche einnehmen, dürfen unabhängig von der Grösse anstelle eines Solarmoduls auch einzelne Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie müssen inkl. Rahmen oberflächenbündig mit der Solaranlage sein und ein ähnliches Erscheinungsbild aufweisen.

⁴ Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

⁵ Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der am meisten gegen Süden oder Westen gerichteten längeren Gebäudeseite, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

⁶ Bei Fassadenlängen von mehr als 18 m erhöht sich der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m. Die für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages massgeblichen Gebäudelängen werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand weniger als 7 m beträgt (§ 27 ABV).

⁷ Die Grundabstände dürfen um 1 m herabgesetzt werden, wenn die maximale Gebäudehöhe die nachstehenden Masse nicht übersteigt und sich Abgrabungen auf die Freilegung von Kellerzugängen und Gartenausgängen beschränken:

- | | |
|--|-------|
| - 1-geschossige Wohnzone | 3.0 m |
| - 2-geschossige Wohnzone und
2-geschossige Wohnzone mit
Gewerbeerleichterung | 6.0 m |

⁸ Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Ein anrechenbares Untergeschoss (das nicht als Vollgeschoss im Sinne von § 276 PBG zählt) darf im Durchschnitt aller Fassaden mit höchstens 1.3 m (gemessen bis Unterkant Decke) aus dem gestalteten Terrain hinausragen. Ein zweites Untergeschoss darf nicht in Erscheinung treten.

Eingeschossige Wohnzone
W1

Art. 17

¹ Die eingeschossige Wohnzone W1 ist für freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser sowie einfamilienhausähnliche Wohnbauten bestimmt.

² Nicht störende Betriebe sind im Rahmen von § 52 Abs. 1 PBG gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Flächen höchstens 1/3 der Geschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf. Nutzungsverlagerungen sind nicht zulässig.

Zweigeschossige Wohnzone
W2

Art. 18

¹ Die zweigeschossige Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser, Gruppeneinfamilienhäuser und für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

² Nicht störende Betriebe sind im Rahmen von § 52 Abs. 1 PBG gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Flächen höchstens 1/3 der Geschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf. Nutzungsverlagerungen sind nicht zulässig.

Zweigeschossige Wohnzone
mit Gewerbeerleichterung
WG2

Art. 19

¹ Die zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung ist für Wohn- und Gewerbebauten bestimmt.

² Die zulässige Ausnützung kann um höchstens 1/10 der zonengemässen Grundziffer erhöht werden, wenn diese Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.

³ Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren Gesamthöhe 4.0 m nicht übersteigt, gilt allseitig der kleine Grundabstand.

⁴ Zulässig sind Wohnnutzungen, nicht störende und höchstens mässig störende Betriebe.

Gewerbezone

Grundmasse

Art. 20

Gewerbezone		G4.0
Baumassenziffer (m^3/m^2)	max.	4.0
Grünflächenziffer	min. %	10
Fassadenhöhe (traufseitig)	max. m	13.5
Gesamthöhe bis First		
Fassadenhöhe (giebelseitig)	max. m	17
Grundabstand allseitig	min. m	5.0
für Klein- und Anbauten	min. m	3.5
Gebäudelänge	max. m	frei

Ergänzende Bestimmungen

Art. 21

¹ Zulässig sind höchstens mässig störende Industrie- und Produktionsbetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

² Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind grössere Bauten und Annexflächen (Lagerplätze, Parkflächen, etc.) durch geeignete Bepflanzung oder Terraingestaltung gegen Einblick abzuschirmen.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Grundmasse

Art. 22

¹ Die Zone Oe ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

² Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach kantonalem Recht. Die maximale traufseitige Fassadenhöhe beträgt 10.5 m. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

Erholungszone

Erholungszone F und S/F

Art. 23

¹ In der Erholungszone F sind Familiengärten, Anlagen für Kinderspielplätze und Freizeitanlagen zulässig. Pro Garten darf eine überdeckte Baute mit einer Grundfläche von maximal 8 m² und einer Höhe von maximal 3.0 m erstellt werden. Weiter zulässig sind gemeinschaftliche Bauten und Anlagen, die dem Betrieb des Familiengartenareales und des Spielplatzes dienen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

² In der Erholungszone S/F sind Sport- und Freizeitanlagen sowie diesem Zweck dienende Bauten zulässig. Im Steigenmättli sind zudem multifunktionale Flächen für Skaten, Basketball, Dorffeste, Marktanlässe und dergleichen sowie ein Fussballplatz zulässig. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Weitere Festlegungen

Arealüberbauung

Zulässigkeit, Arealfläche

Art. 24

¹ In den Wohnzonen sind Arealüberbauungen im Sinne von §§ 69 ff PBG zugelassen.

² Die Mindestarealfläche beträgt 2'000 m².

Besondere Vorschriften

Art. 25

¹ Die Ausnützungsziffer erhöht sich um höchstens 1/7 der zonengemässen Grundziffer.

² Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände können bis auf die kantonalrechtlichen Mindestmasse herabgesetzt werden.

Bepflanzung

Art. 26

¹ Der Baumbestand ist zu schonen. Wird durch die Erhaltung von Bäumen die Grundstücksnutzung übermässig erschwert, so dass eine Baumfällung notwendig wird, können Ersatzpflanzungen angeordnet werden.

² Es dürfen ausschliesslich einheimische, standortgerechte resp. regionaltypische Bäume und Sträucher in Wildform gepflanzt werden. Einzäunungen müssen ortsüblich erstellt werden. Baumgärten, Einzelbäume und Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Bei Abgang sind diese zu ersetzen.

Ergänzende Bauvorschriften

Klein- und Anbauten

Art. 27

Klein- und Anbauten, die nicht der Landwirtschaft dienen und mehr als 5 % der massgeblichen Grundfläche überstellen, werden für die Gebäudelänge und die Berechnung des Mehrlängenzuschlages mitgerechnet.

Abstände gegenüber Strassen und Wegen

Art. 28

¹ Wo keine Baulinien festgelegt sind, gelten folgende Abstände:

- gegenüber kommunalen öffentlichen Strassen und Plätzen
5.0 m für Hauptgebäude und 2.5 m für Klein- und Anbauten sowie für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
- gegenüber privaten und kommunalen Wegen
2.5 m für Hauptgebäude, Klein- und Anbauten und unterirdische Bauten und Unterniveaubauten, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird
- gegenüber kantonalen Strassen, Plätzen und Wegen
gemäss § 265 PBG 6.0 m für oberirdische Gebäude und 2.5 m für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

² Bei besonderen Verhältnissen, insbesondere bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten, kann die Baubehörde in begründeten Fällen abweichende Abstände verlangen bzw. gestatten.

Fahrzeugabstellplätze

Art. 29

¹ Die Zahl der Abstellplätze (gem. § 242 PBG) wird nach den Benützerkategorien aufgrund der Nutzungsart der Bauten und Anlagen ermittelt. Für die Ermittlung des Parkplatzbedarfes sind als massgebliche Geschossfläche (mGF) alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden oder hierfür verwendbaren Räume (unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden) in Voll-, Dach- und Untergeschossen anzurechnen.

² Bei Wohnbauten ist je ein Abstellplatz erforderlich pro 80 m² Wohnfläche, mindestens jedoch pro Wohnung, zuzüglich ein Besucherparkplatz pro vier Wohnungen. Bruchteile bis und mit 0.5 werden abgerundet. Besucherparkplätze sind als solche zu kennzeichnen.

³ Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze und der Besucherparkplätze fallweise aufgrund der jeweils gültigen Normen des Verbands der Schweizerischen Strassen- und Verkehrsfachleute sowie aufgrund der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs.

⁴ Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden. Gründe für Reduktionen sind insbesondere Ortsbildschutz und ausgewiesene Massnahmen zur Reduktion des Privatverkehrs.

⁵ Abstellplätze und ihre Zufahrten sind gut in die Umgebung einzuordnen. Offene Abstellplätze sind angemessen zu bepflanzen und nach Möglichkeit durch Bäume zu beschatten. Flächen mit mehr als zwei Abstellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

⁶ Wer die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze nicht auf dem eigenen Grundstück oder in nützlicher Entfernung erstellen kann, hat sich an einer Gemeinschaftsanlage gem. § 245 PBG zu beteiligen oder, wenn dies nicht möglich ist, eine Ersatzabgabe gem. § 246 PBG zu leisten.

⁷ Bei Wohnüberbauungen und Geschäftshäusern ist eine genügende Anzahl gut zugänglicher Veloabstellplätze zu erstellen.

Abstellflächen für
zweirädrige Fahrzeuge und
Kinderwagen

Art. 30

Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für zweirädrige Fahrzeuge und Kinderwagen bereitzustellen.

Abfall

Art. 31

Bei Neu-, Um- und Ausbauten von Wohnüberbauungen sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalles zu schaffen.

Spiel- und Ruheflächen

Art. 32

¹ Das Ausmass von Spiel- und Ruheflächen muss für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten massgeblichen Geschossfläche betragen.

² Sie sind verkehrssicher und in besonnener Lage anzuordnen. Es ist eine möglichst vielgestaltige Ausstattung zu gewährleisten.

³ In der Kernzone kann eine Reduktion der vorgeschriebenen Mindestfläche oder eine etappenweise Realisierung bewilligt werden, wenn besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern.

Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden

Art. 33

Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung (§ 14 BBV II).

Empfindliche Siedlungsränder

Art. 34

Die Siedlungsränder sind grundsätzlich so zu gestalten, dass ein fließender, offener Übergang in die freie Landschaft entsteht. Stützmauern und Sichtschutzhecken sind auf ein Minimum zu beschränken. Es sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden.

Inkrafttreten

Inkrafttreten

Art. 35

Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum des Inkrafttretens nach § 6 PBG.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
2. September 2020.

Von der Baudirektion am 15. Juli 2021 mit Beschluss Nr.
BDV Nr. 0619 / 21 genehmigt.

Kernzone Willenhof

Die Gemeinde Hochfelden erlässt gestützt auf § 45 und § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG in der Fassung nach 28.2.2017) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für den Weiler Willenhof die nachstehenden Zonenvorschriften.

Zonenordnung

Zoneneinteilung

Art. 1

Das Siedlungsgebiet des Willenhofes wird der Kernzone Willenhof (KW) zugeteilt, soweit es nicht in der Landwirtschaftszone verbleibt.

Massgebliche Pläne

Art. 2

Für die Abgrenzung der Zone und für Anordnungen innerhalb der Zone ist der Kernzonenplan im Massstab 1:1'000 massgebend.

Bezug zur Bau- und Zonenordnung

Art. 3

Die geltende Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hochfelden hat überall da Gültigkeit, wo die vorstehenden Zonenvorschriften keine abweichende Regelung enthalten.

Zonenvorschriften

Zweck

Art. 4

Das bäuerlich geprägte Ortsbild des Willenhofes soll in seiner Erscheinung und Eigenart erhalten bleiben.

Unterteilung

Art. 5

Die Kernzone Willenhof wird in den "Hausbereich", den "Hofbereich" und den "Freiraum" unterteilt.

Hausbereich

Art. 6

¹ Im Hausbereich dürfen bestehende Hauptgebäude unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes und des bisherigen Umfangs sowie unter Einhaltung Art. 6 Abs. 4 ersetzt oder umgebaut werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes oder der Wohnhygiene liegen. Neue zusätzliche Gebäude im Hausbereich sind nicht erlaubt.

² Vorbehalten bleiben Schutzanordnungen.

³ Neben Wohnen und Landwirtschaft sind mässig störende kleingewerbliche Nutzungen zulässig, welche mit dieser in einem betrieblichen Zusammenhang stehen und der Struktur des Weilers entsprechen.

⁴ Bei Um- oder Ersatzbauten dürfen innerhalb der Hauptbauten bisher genutzte Wohnflächen wiederum zu Wohnzwecken verwendet werden. Zusätzlich ist eine Wohnraumerweiterung bis max. 50 % der vorhandenen Wohnfläche in Voll- und Dachgeschossen, aber max. 140 m² möglich. Seit dem 1.1.1990 realisierte Wohnraumerweiterungen sind davon in Abzug zu bringen.

⁵ Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen innerhalb des Hausbereiches ist frei, sofern keine wesentlichen Fassadenveränderungen erforderlich sind und die bisherige Wohnfläche erhalten bleibt. Der landwirtschaftliche Nutzungsanteil ist nicht beschränkt.

Hofbereich

Art. 7

¹ Im Hofbereich sind Klein- und Anbauten im Sinne von § 2a ABV und öffentliche Bauten zulässig. Deren gesamte Gebäudegrundfläche darf nicht mehr als 20 % der Hofbereichsfläche betragen. Ausserdem sind ausschliesslich landwirtschaftlichen Zwecken dienende Wohn- und Ökonomiegebäude zulässig.

² Im Übrigen darf der Hofbereich, unter Vorbehalt anderer Bestimmungen (z.B. Gewässerschutzgesetz, Schrottgesetz usw.), für gewerbliche Zwecke als Lager- und Abstellfläche genutzt werden, soweit diese mit den Nutzungen gemäss Art. 6 Abs. 3 in einem betrieblichen Zusammenhang stehen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Freiraum

Art. 8

In den im Kernzonenplan als Freiräume bezeichneten Bereichen sind keine oberirdischen Bauten zulässig. Die Vorgärten und Hofplätze sind zu erhalten.

Dach- und Fassadengestaltung

Art. 9

¹ Die Dachform hat sich der herkömmlichen Bauweise anzupassen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

² Hauptwohnräume (Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume) im Dachgeschoss sind in der Regel über die Giebelseite zu belichten. Soweit erforderlich sind – bei guter Anordnung und Gestaltung – im ersten Dachgeschoss pro Dachseite maximal zwei Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

³ Bei guter Anordnung und Gestaltung sind einzelne liegende Dachflächenfenster soweit gestattet, als sie nicht zur Belichtung von Hauptwohnräumen dienen und maximal 0.45 m² (Lichtmass Rahmen) aufweisen. Bei Solaranlagen, welche die gesamte Dachfläche einnehmen, dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie müssen inkl. Rahmen oberflächenbündig mit der Solaranlage sein und ein ähnliches Erscheinungsbild aufweisen.

⁴ Balkone sind nur als traufseitige Lauben zugelassen.

Umgebungsgestaltung

Art. 10

¹ Die Umgebung ist mit einheimischen und ortsüblichen Pflanzen zu gestalten. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden. Bei Abgang sind diese zu ersetzen. Das gestaltete Terrain darf höchstens um 50 cm vom massgebenden Terrain abweichen, ausgenommen für Kellerabgänge. Vorgärten sind zu erhalten.

² Die Pflichtparkplätze müssen nach Möglichkeit in die Bauvolumen der Scheunen im Erdgeschoss integriert werden.

³ Vorplätze sind bei grösseren Änderungen oder Neugestaltungen in wasserdurchlässiger Befestigung zu erstellen (gepflastert, chaussiert, Verbundsteine usw.).

Bewilligungspflicht

Art. 11

Der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und Elementen der Umgebungsgestaltung wie Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw. sowie Fassadenänderungen und -renovationen sind bewilligungspflichtig.

Immissionsschutz

Art. 12

In der Kernzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der eidg. Lärmschutzverordnung.

Inkrafttreten

Inkrafttreten

Art. 13

Die Zonenvorschriften werden mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum des Inkrafttretens nach § 6 PBG.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 2. September 2020.

Von der Baudirektion am 15. Juli 2021 mit Beschluss Nr. BDV Nr. 0619 / 21 genehmigt.