



GEMEINDE
FLURLINGEN

Bau- und Zonenordnung

In Rechtskraft seit 24. Februar 2018 (GV 21.06.2017 / ARE 12.12.2017-1220)

Die Bau- und Zonenordnung ist in zwei Teilen gegliedert:

1. eigentliche Bau- und Zonenordnung
2. dazugehörige Wegleitung

Die Bau- und Zonenordnung enthält nur diejenigen Bestimmungen, welche darin auch zu regeln sind. Ihre Gliederung richtet sich nach derjenigen des Planungs- und Baugesetzes.

In der Wegleitung wird auf die Vorschriften der übergeordneten Gesetze und Verordnungen verwiesen. Der jeweilige Kommentar soll das Verständnis für die Vorschriften fördern und die Zusammenhänge zu anderen Bauvorschriften aufzeigen. Dadurch wird der Zugang für die Benützer der Bau- und Zonenordnung erleichtert.

Der Wegleitung kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie dient der Erläuterung der Bau- und Zonenvorschriften und weist auf die Paragraphen im Planungs- und Baugesetz (PBG) und den dazugehörigen Verordnungen hin. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Im Anhang wird zudem auf die wichtigsten direkt anwendbaren kantonalen Bauvorschriften verwiesen. Ausserdem befindet sich im Anhang eine Übersicht über den Verfahrensablauf bei Bauvorhaben im schutzwürdigen Ortsbild von regionaler Bedeutung.

- | | |
|----------|---|
| Anhang 1 | Hinweise auf direkt anwendbare kantonale Bauvorschriften |
| Anhang 2 | Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen und von nachbarlichen Grenzen |
| Anhang 3 | Stichwortverzeichnis |

Dieser Broschüre liegen ausserdem Verkleinerungen folgender Pläne bei, wobei diese Pläne nicht rechtsverbindlich sind:

- Zonenplan
- Kernzonenpläne KA und KB
- Gestaltungsplan Philippen

1	ZONEN, ZONENPLAN, ERGÄNZUNGSPLÄNE
1.1	Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufenzuordnung
1.2	Zonenplan, Ergänzungsplan, Gestaltungsplanpflicht
2	KERNZONEN
2.1	Einordnungsanforderungen
2.2	Bestehende Bauten
2.3	Neubauten
2.4	Mantellinien
2.5	Nutzweise
2.6	Dachgestaltung
2.7	Umgebungsgestaltung
2.8	Abbruch
2.9	Erleichterung für besonders gute Projekte
3	ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN FÜR DIE KERNZONE KA
3.1	Dachgestaltung
3.2	Fassadengestaltung
3.3	Umgebungsgestaltung
3.4	Renovationen
4	ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN FÜR DIE KERNZONE KB
4.1	Dachgestaltung
5	WOHNZONEN
5.1	Grundmasse
5.2	Grenzabstände
5.3	Dachgestaltung
5.4	Nutzweise
6	GEWERBEZONE, INDUSTRIEZONE
6.1	Grundmasse
6.2	Grenzabstände
6.3	Nutzweise
7	ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN
7.1	Grundmasse
7.2	Grenzabstände
8	ERHOLUNGSZONE
8.1	Grundmasse
8.2	Grenzabstände
8.3	Nutzweise
9	WEITERE BESTIMMUNGEN
9.1	Besondere Gebäude
9.2	Gebäudelänge
9.3	Geschlossene Bauweise
9.4	Abstandsvorschriften
9.5	Zahl der Fahrzeugabstellplätze
9.6	Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder
9.7	Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen
9.8	Abfallbeseitigung
9.9	Reklamen
9.10	Geländeänderungen
9.11	Arealüberbauungen
9.12	Terrassenhäuser
10	INKRAFTTRETEN

Zu Ziffer 1.1: Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufenzuordnung

Kantonale und regionale Nutzungszonen:

Die Bau- und Zonenvorschriften der kantonalen und regionalen Freihalte- und Landwirtschaftszonen sind im PBG abschliessend geregelt. Baubewilligungen in kantonalen und regionalen Nutzungszonen bedürfen der Genehmigung durch die Baudirektion (gemäss Art.24 RPG).

- Übergeordnete Freihaltezone	PBG	§§	39 - 44
- Landwirtschaftszone	PBG	§	36

Bauzonen:

Die möglichen Bauzonenarten sind in § 48 PBG bestimmt.

- Kernzone	PBG	§	50
- Wohnzonen	PBG	§	52
- Industrie- und Gewerbezone	PBG	§	56 - 59
- Zone für öffentliche Bauten	PBG	§	60

Weitere Zonen:

Die Bau- und Zonenvorschriften der kommunalen Freihaltezone und der Reservezone (beide in Flurlingen nicht vorhanden) sind im PBG abschliessend geregelt. Die Gemeinden erlassen nur Bauvorschriften für die Erholungszone

- Erholungszone	PBG	§	61 - 64
-----------------	-----	---	---------

Empfindlichkeitsstufen (ES):

Die Empfindlichkeitsstufen bestimmen, wie empfindlich Nutzungszonen gegenüber Lärmimmissionen sind. Die in der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) für sämtliche ES abschliessend geregelten Belastungsgrenzwerte gelten nur bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen oder dort, wo solche Gebäude erstellt werden dürfen. Baugesuche für Wohnbauten und andere lärmempfindliche Nutzungen im Emissionsbereich von verkehrsintensiven Strassen müssen einen Nachweis über die Aussenlärmbelastung und die nötigen Lärmschutzmassnahmen bei Aussen- und Trennbauten enthalten, wonach die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Es empfiehlt sich, möglichst frühzeitig in dieser Angelegenheit mit der Baubehörde in Kontakt zu treten.

Zu Ziffer 1.2: Zonenplan / Ergänzungspläne / Gestaltungsplanpflicht

Zonenplan / Ergänzungspläne:

Der Zonenplan im Massstab 1:5000, die Kernzonenpläne im Massstab 1:500 sowie der Ergänzungsplan für die Wald- und Gewässerabstandslinien können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Der mit der Bauordnung abgegebene Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.

Die Gemeinde Flurlingen erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991), unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1 ZONEN, ZONENPLAN, ERGÄNZUNGSPLÄNE

1.1 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufenzuordnung

Das Gemeindegebiet wird in die folgenden Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet, soweit es sich nicht um Wald handelt und nicht übergeordnete Nutzungszonen zugewiesen ist:

		<u>Zone</u>	<u>ES</u>
1.1.1	Kernzonen:		
	- Kernzonen A	KA	III
	- Kernzonen B	KB	III
1.1.2	Wohnzonen:		
	- Wohnzone	W/1.2	II
	- Wohnzone	W/1.6	II
	- Wohnzone	W/2.0	II
1.1.3	Industrie- und Gewerbezone:		
	- Gewerbezone	G/2.5	III
	- Industriezone	I/6.0	IV
1.1.4	Zone für öffentliche Bauten	Oe	II
1.1.5	Erholungszone	E	III

1.2 Zonenplan, Ergänzungsplan, Gestaltungsplanpflicht

- 1.2.1 Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan Mst.1: 5'000 massgebend. Für besondere Anordnungen in den Kernzonen und für Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die jeweiligen Ergänzungspläne.
- 1.2.2 Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan festzusetzen.
- 1.2.3 Im Gebiet Bregelhueb gelten zur Wahrung der öffentlichen Interessen folgende Ziele:
- Ortsbaulich und architektonisch überzeugende Bebauung
 - Sicherung des im Kernzonenplan bezeichneten wichtigen Freiraumes
 - Ortsbildschonende Erschliessung und Parkierung
- 1.2.4 Im Gebiet Gries gelten folgende Ziele:
- Baul. Erweiterung in Abstimmung auf die benachbarten Bebauungsstrukturen
 - Öffentliche Nutzung oder Weinbau
 - Gute Einordnung der Neubauten zwischen Rhein und Rebbergen

Zu Ziffer 2: Kernzonen

Die Kernzonen bezwecken den Schutz von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskerns sowie dessen sinnvolle Erweiterung.

- Kernzonen	PBG	§	50
- Gestaltung	PBG	§	238

Bei allen Bauvorhaben in einer Kernzone wird den Bauherren und Architekten empfohlen, frühzeitig mit dem Gemeinderat Kontakt aufzunehmen, damit ohne Mehraufwand Lösungen gefunden werden können, die sowohl den privaten als auch den öffentlichen Interessen entsprechen.

Der Gemeinderat kann einen Fachberater einsetzen und Fachgutachten einholen, wenn es das Bauvorhaben erfordert. Der Gemeinderat ist berechtigt, die daraus entstehenden Kosten in angemessener Weise dem Bauherrn zu verrechnen.

Die Gemeinde kann angemessene Beiträge an wesentliche Mehrkosten von Umbauten schutzwürdiger Bauten leisten, namentlich, wenn es die äussere Erscheinung betrifft.

Zu Ziffer 2.1: Ausnützung

Grundmasse:

- Baumassenziffer	PBG	§§	254, 258, 259
	ABV	§	12
- Firsthöhe	PBG	§	281
	ABV		Anhang
- Gebäudehöhe	PBG	§§	278 – 280
	ABV	§	29
- Gebäudelänge	ABV	§	28
- Grenzabstand	PBG	§	260
	ABV	§	21
- Grundabstand	ABV	§	22
- Gebäudeabstand	PBG	§	271 – 274

Im Kernzonenplan sind bestimmte Gebiete am Rheinufer, in welchen eine reduzierte Baumassenziffer zur Anwendung kommt, speziell gekennzeichnet. Gründe dafür sind die bestehende Bebauungsstruktur, die landschaftlich exponierte Lage sowie die damit verbundene beschränkte Möglichkeit zur Schaffung von Abstellplätzen.

Ausnützung für Gewerbe:

Es geht hier darum, gute Standortbedingungen für das Gewerbe zu schaffen. Mit dem Ausschluss des im Kernzonenplan speziell gekennzeichneten Gebietes vom Gewerbebonus sollen die im obenstehenden Abschnitt erwähnten Zielsetzungen unterstützt werden.

- Besonderes (Gewerbenutzung)	PBG	§	49a
-------------------------------	-----	---	-----

2 KERNZONEN

2.1 Einordnungsanforderungen

- 2.1.1 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.

2.2 Bestehende Bauten

- 2.2.1 Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.
- 2.2.2 Geringfügige Abweichungen können bewilligt werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit des Gewässer- raumes oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbar- licher Interessen.
- 2.2.3 Die nicht grau bezeichneten Bauten können ungeachtet von Abstands- und Ausnützungsvorschriften renoviert, gemäss Artikel 2.2.1 / 2.2.2 umgebaut und ersetzt oder gemäss Art. 2.3.1 / 2.4 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.
- 2.2.4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

2.3 Neubauten

- 2.3.1 Für alle übrigen Bauvorhaben gelten folgende Grundmasse:

<u>Zone</u>	<u>KA</u>	<u>KB</u>
Vollgeschosszahl (max.)	2	- ¹⁾
Dachgeschosszahl, soweit die Vorschriften über die Dachgestaltung sie zulassen (max.)	2	- ¹⁾
Baumassenziffer für Hauptgebäude (m3/m2)	-	2.0 ²⁾
Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	7.5 m
Firsthöhe (max.)	7.0 m	7.0 m

Zu Ziffer 2.4: Mantellinien

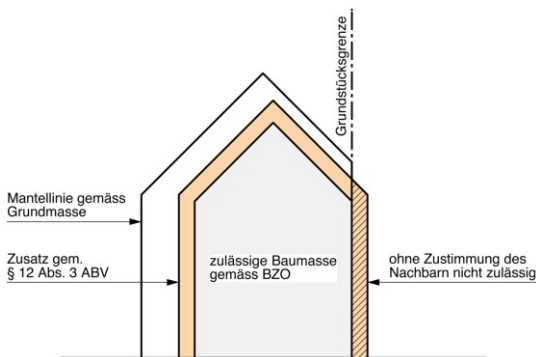
Der Kernzonenplan ermöglicht eine zielgerichtete Gruppierung der Bauten. Mit Hilfe der Mantellinien sollen die bestehenden baulichen Strukturen erhalten und die Einfügung neuer Gebäude im Rahmen der wesentlichen typischen Eigenarten festgelegt werden.

Der Kernzonenplan KA umfasst den ältesten Teil von Flurlingen. Die Bebauung in diesem Bereich ist gekennzeichnet durch ein organisches Gefüge mit z. T. sehr kleinen Gebäudeabständen und reichhaltigen hofartigen Aussenräumen.

Der Kernzonenplan KB umfasst die nördliche Kernerweiterung von Flurlingen. Dieser Bereich längs der Gründenstrasse ist gekennzeichnet durch ein geometrisches Bebauungsmuster mit punktförmigen Gebäuden in regelmässigen Abständen und einen relativ schmalen Strassenraum.

Ist die Konstruktionsstärke der Fassade und des Daches aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35cm, ist gemäss der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) § 12, Abs. 3 die Wärmedämmung nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen.

Diese Änderung der ABV ist am 1. Juli 2009 in Kraft getreten. Sie sieht vor, dass z.B. bei Minergie-Bauten die Konstruktionsstärke der Fassade und des Daches nur bis zu einer Stärke von 35 cm der Baumassenziffer angerechnet werden muss.



Zu Ziffer 2.5: Nutzweise

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.

Grenzabstände, soweit keine Mantellinien festgelegt sind:

-	Gegenüber der am meisten von der Strasse abgewendeten rückwärtigen Gebäudeseite (min.)	8.0 m	8.0 m
-	Gegenüber allen andern Gebäudeseiten (min.)	3.5 m	3.5 m
	Gebäudelänge (max.)	-	30.0 m

Bei teilweise überbauten Parzellen gilt der überbaute Parzellenteil, der sich durch eine zulässige und realistische Parzellierung abtrennen liesse, als bereits ausgenützt.

¹⁾ In der Kernzone KB ist die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhen frei; vorbehalten bleiben die Vorschriften über die Dachgestaltung.

²⁾ Für das im Kernzonenplan KB speziell gekennzeichnete Gebiet gilt eine Baumassenziffer von 1.6

2.3.2 Ausnützung für Gewerbe

In der Kernzone KB darf, ausser für das im Kernzonenplan KB speziell gekennzeichnete Gebiet, für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile die Baumassenziffer um 1/5 erhöht werden.

2.4 Mantellinien

2.4.1 Sind in den Kernzonenpläne (Mst. 1:500) Mantellinien festgelegt, so sind diese für Grenz- und Gebäudeabstände massgebend; sie dürfen durch Näherbau-rechte nicht unterschritten werden. Davon ausgenommen sind Verbesserungen der Wärmedämmung an bestehenden Fassaden bei Gebäuden mit Erstellungsjahr vor dem 1. Januar 1987, welche die Mantellinien bis zu maximal 15 cm ohne Zustimmung des Nachbarn überragen dürfen, sofern keine denkmalpflegerischen Gründe dagegen sprechen. Ohne Zustimmung des jeweiligen Nachbarn darf von dieser Regelung nur bis zur Grundstücksgrenze Gebrauch gemacht werden (Kein Überbaurecht).

2.4.2 Es wird zwischen zwingenden und nicht zwingenden Mantellinien unterschieden.

Zwingende Mantellinien bedeuten:

- bei bestehenden Bauten, dass die betreffenden Fassaden und Fassadenteile erhalten oder in den gleichen Ausmassen an der bisherigen Stelle und mit gleichen Strukturmerkmalen wieder zu erstellen sind.
- bei bisherigen Baulücken, dass die Fassaden von Neubauten auf die Mantellinien gestellt werden müssen.

Nicht zwingende Mantellinien bedeuten, dass Neubauten diese Linie nicht überschreiten dürfen.

Zu Ziffer 2.7: Umgebungsgestaltung

Ein wichtiges Element der traditionellen Umgebungsgestaltung sind die Vorgärten. Ihnen ist besondere Beachtung zu schenken. Wichtige Bestandteile der herkömmlichen Vorgartengestaltung sind z.B.: Gartenmauersockel mit einfachem Holz- oder Eisenzaun; Beläge in Mergel, Kies oder Natursteinpflasterung; Einzelbäume im Vorbereich mit Baumbeet ohne Einfassung etc.

Zu Ziffer 2.8: Abbruch

Baulücken können das Strassen- und Ortsbild empfindlich beeinträchtigen. Sie sind daher möglichst bald wieder zu schliessen.

2.5 Nutzweise

Zugelassen sind Wohnhäuser, öffentliche Bauten, landwirtschaftliche Bauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

2.6 Dachgestaltung

- 2.6.1 Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, im Dorfkern üblicher Dachneigung zulässig.
- 2.6.2 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zugelassen.
- 2.6.3 Solaranlagen sind zulässig, sofern sie sich gestalterisch gut in die Siedlung und die Landschaft einfügen. Sie müssen als kompakte, zusammenhängende Fläche ausgebildet werden und architektonisch sowie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sein. Bei Neubauten sind Solaranlagen dachbündig einzubauen.
- 2.6.4 Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.
- 2.6.5 Dachflächenlichtbänder sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.

2.7 Umgebungsgestaltung

- 2.7.1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.
- 2.7.2 Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig in die Umgebung einzupassen.
- 2.7.3 Es sind nur standortgerechte Bäume sowie herkömmliche Einzäunungen zulässig.

2.8 Abbruch

Der Abbruch von Bauten und Anlagen sowie Teile davon ist bewilligungspflichtig. Die Abbruchbewilligung wird nur erteilt:

- a) wenn durch die entstandene Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder
- b) ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt, dessen Realisierung gesichert ist.

Zu Ziffer 3.1: Dachgestaltung

Die Dachlandschaft des Dorfkerns ist von höheren Lagen und vom andern Rheinufer aus gut einsehbar. Sie verdient daher eine besondere Beachtung.

2.9 Erleichterung für besonders gute Projekte

Bei besonders guter Gestaltung von Ersatzneubauten und Anbauten an herkömmliche Bauten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenvorschriften über die Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung, Dachform sowie Materialisierung und in untergeordnetem Mass über die Gebäudehöhe bewilligt werden. Für die Beurteilung der Projekte ist ein Fachgutachten einzuholen.

3 ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN FÜR DIE KERNZONE KA

3.1 Dachgestaltung

- 3.1.1 Für Gebäude und Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, sind auch Pultdächer zulässig.
- 3.1.2 Die Dächer sind mit Tonziegeln von braunroter Farbe einzudecken.
- 3.1.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 3.1.4 Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.
- 3.1.5 Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform sind in der Kernzone KA bis zu einer im Glaslicht gemessenen Fläche von max. 0.5 m² zulässig, wenn sie gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sind. In speziell begründeten Fällen, namentlich zur Verbesserung der Brandschutzmassnahmen, kann unter Beizug der zuständigen kantonalen Stelle von diesem Mass abgewichen werden.
- 3.1.6 Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben und Dachflächenfenster müssen in die Dachfläche eingelassen werden.
- 3.1.7 Dachvorsprünge und Kamine sind in herkömmlicher Weise auszubilden.
- 3.1.8 Baugesuche sind von einer externen Fachperson zu begutachten, wobei auch Aussagen zu den vorgesehenen Materialien und Farben zu machen sind. Bei untergeordneten baulichen Veränderungen kann der Gemeinderat auf die Einholung eines Gutachtens verzichten. Änderungen der Dachform, der Dachgestaltung und des Terrains sowie der Bau von Solaranlagen erfordern in jedem Fall ein Gutachten.

Zu Ziffer 3.2: Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung sind insbesondere die typischen Strukturelemente zu beachten, z.B. das Verteilungsmuster der Fassadenöffnungen, der symmetrische Aufbau der Fassade oder der Gebäudesockel. Nicht herkömmliche Proportionen und Fenstergrößen können an Bauten im Dorfkern ebenso störend in Erscheinung treten wie sprossenlose Fenster. Fensterläden sind ein Gestaltungselement früherer Architektur und sollen beibehalten werden.

Zu Ziffer 3.4: Renovationen

Eine Beeinträchtigung der schutzwürdigen Gebäude, z.B. durch unpassende Anstriche oder ortsfremde Bedachungsmaterialien ist zu vermeiden.

3.2 Fassadengestaltung

- 3.2.1 Die Fassaden sind in herkömmlichen, ortsüblichen Materialien und Farben auszuführen. Fassadenmaterialien wie Aluminium, Kunststoff und dergleichen sind nicht zugelassen.
- 3.2.2 Wenn es für die Schutzbestrebungen des Ortsbildes angebracht erscheint und die Verpflichtung nach den Umständen technisch und wirtschaftlich zumutbar ist, kann bei Aussenrenovationen von verputzten Fachwerkbauten die Wiederherstellung des Riegelwerkes verlangt werden.
- 3.2.3 Grösse und Proportion der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Die Fenster sind, wo es dem Charakter des Gebäudes und der baulichen Umgebung entspricht, mit Sprossenteilung und Fensterläden zu versehen. Schaufenster sind möglichst klein zu halten und in Anpassung an die Fensterteilung zu gliedern.
Bei Ersatz- und Neubauten mit zeitgemässer Architektur kann auf Sprossen verzichtet werden.
- 3.2.4 Balkone sind entweder laubenähnlich in Holz und überdeckt auszubilden oder als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur.

3.3 Umgebungsgestaltung

- 3.3.1 Die im Kernzonenplan bezeichneten besonderen Aussenräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Einzelne Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine Vorgärten beanspruchen.
- 3.3.2 Die im Kernzonenplan schematisch bezeichneten Freiräume entlang des Rheins darf nicht überbaut werden.
- 3.3.3 Der im Kernzonenplan im Gebiet Bregelhueb bezeichnete Freiraum hat konzeptionellen Charakter. Die genaue Ausdehnung der Freifläche hat mit dem gemäss Ziffer 1.2.3 erforderlichen Gestaltungsplan zu erfolgen. Innerhalb des definitiv festgelegten Freiraumes sind keine Bauten zulässig.
- 3.3.4 Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflasterung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.
- 3.3.5 Die im Kernzonenplan bezeichneten markanten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang unter Wahrung der Verkehrssicherheit zu ersetzen.

Zu Ziffer 5.1: Grundmasse

Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Sie charakterisieren die Zonenart. Von der Regelbauweise können nur Arealüberbauungen sowie Überbauungen nach Sondervorschriften oder Gestaltungsplänen abweichen.

- Geschosse	PBG	§§	275, 276
- Baumassenziffer	PBG	§§	254, 258, 259
	ABV	§	12
- Gebäudehöhe	PBG	§§	278 - 280
	ABV	§	29
- Firsthöhe	PBG	§	281 / Anhang ABV
- Gebäudelänge	ABV	§	28

Zu Ziffer 5.2: Grenzabstände

Grenzabstand:

Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus dem Grundabstand, dem Mehrlängen- und dem Mehrhöhenzuschlag.

- Grenzabstand	PBG	§	260
	ABV	§	21
- Gebäudeabstand	PBG	§	271 - 274
- Abstandsfreie Gebäude	PBG	§	269
- Näherbaurecht	PBG	§	270

Grundabstand:

Aus Besonnungsgründen und Gründen der Quartierstruktur ist gegenüber der nach Süden oder Westen orientierten Fassade ein grosser Grundabstand gegenüber Nachbargrundstücken vorzusehen. Kommt der grosse Grundabstand auf einer Strassenseite zu liegen, dann geht der Strassen- bzw. Baulinienabstand vor. Die Interessen eines Nachbarn auf der gegenüberliegenden Strassenseite sind dann trotzdem noch gewahrt, weil mit der Strassenbreite ein zusätzlicher Abstand besteht und der ordentliche Gebäudeabstand ohne weiteres eingehalten wird.

- Grundabstand	ABV	§	22
----------------	-----	---	----

Mehrlängenzuschlag:

Wenn eine Fassade die Grundlänge von 15 m überschreitet, sind im Interesse der Nachbarn erhöhte Grenzabstände zu verlangen. Gleiches gilt, wenn Gebäudeteile die zulässige Gebäudehöhe überschreiten (Mehrhöhenzuschlag).

- Fassadenlänge	ABV	§	27
- Mehrlängenzuschlag	PBG	§	260
	ABV	§§	23 - 25, 27
- Mehrhöhenzuschlag	PBG	§	260
	ABV	§	26

3.4 Renovationen

Die Gestaltungsvorschriften sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen massgebend.

4 ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN FÜR DIE KERNZONE KB

4.1 Dachgestaltung

4.1.1 Für Gebäude und Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, sind neben Pultdächer auch Flachdächer zulässig.

4.1.2 Dacheinschnitte sind zulässig.

5 WOHNZONEN

5.1 Grundmasse

Zone	W/1.2	W/1.6	W/2.0
Baumassenziffer für Hauptgebäude (m ³ /m ² , max.)	1.2	1.6	2.0
Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	7.5 m	7.5 m
Grenzabstand:			
- Kleiner Grundabstand (min.)	4 m	4 m	4 m
- Grosser Grundabstand (min.)	8 m	8 m	8 m
Gebäudelänge (max.)	25 m	25 m	30 m

Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhen frei.

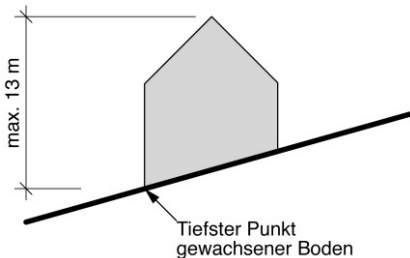
5.2 Grenzabstände

5.2.1 Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der West- oder Südfassade, der kleine gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

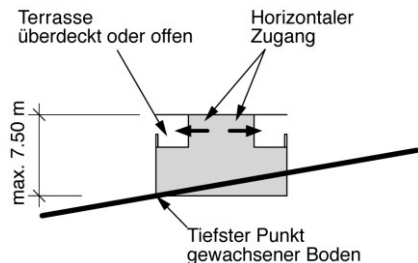
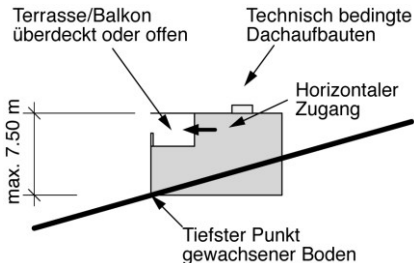
5.2.2 Bei Fassaden von mehr als 15 m Länge ist der Grundabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 3 m zu erhöhen. Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen benachbarter Hauptgebäude, deren Gebäudeabstand 8 m unterschreitet, zusammengerechnet.

Zu Ziffer 5.3: Dachgestaltung

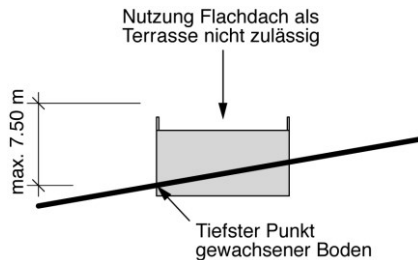
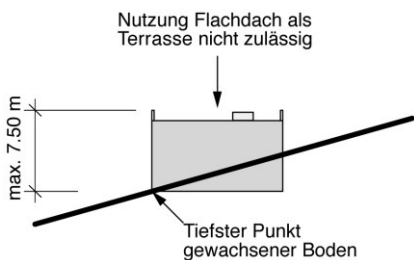
Um dreigeschossig in Erscheinung tretende Bergfassaden zu vermeiden, wird die grösste Höhe auf 13 m begrenzt, gemessen ab tiefstem Punkt des gewachsenen Bodens in der Fassadenebene.



Nutzung der Flachdächer als Terrasse, Dachgarten udgl. gestattet:



Nutzung der Flachdächer als Terrasse, Dachgarten udgl. nicht gestattet:



Zu Ziffer 5.4: Nutzweise

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen als die Wohnnutzung entfalten.

5.3 Dachgestaltung

- 5.3.1 Es sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.
- 5.3.2 Die Höhenlage des Firstes darf bei Satteldächern max. 13 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens in der Fassadenebene liegen.
- 5.3.3 Die Gesamthöhe bei Flachdächern darf max. 7.50 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens in der Fassadenebene liegen. Bauteile in massiver Bauweise wie Brüstungen udgl. dürfen nur fassadenbündig angeordnet werden, wenn sie innerhalb der zulässigen Gesamthöhe liegen.
- 5.3.4 Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten sind bei Flachdächern zulässig, wenn sie in einem untergeordneten Masse in Erscheinung treten.
- 5.3.5 Die Nutzung der Flachdächer als Terrasse, Dachgarten udgl. ist nur auf demjenigen Geschoss gestattet, von welchem aus ein horizontaler Zugang von Wohn- oder Arbeitsräumen besteht.
- 5.3.6 Flachdächer sind zu begrünen soweit sie nicht als Retentionsflächen oder Terrassen verwendet oder zur Nutzung von Solaranlagen beansprucht werden.

5.4 Nutzweise

Es sind neben Wohnungen auch nicht störende Betriebe zulässig.

Zu Ziffer 6.1: Grundmasse

Das zulässige Bauvolumen wird wie in den Wohnzonen in erster Linie durch die Baumassenziffer festgelegt.

- Baumassenziffer	PBG	§§	254, 258, 259
	ABV	§	12
- Freiflächenziffer	PBG	§	257
	ABV	§	11
- Gebäudehöhe	PBG	§§	278 - 280
	ABV	§	29
- Gebäudelänge	ABV	§	28

Zu Ziffer 6.2: Grenzabstand

Grenzabstand:

Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus dem Grundabstand, dem Mehrlängenzuschlag und dem Mehrhöhenzuschlag.

- Grenzabstand	PBG	§	260
	ABV	§	21
- Gebäudeabstand	PBG	§§	271 - 274
- Abstandsfreie Gebäude	PBG	§	269
- Näherbaurecht	PBG	§	270

Grundabstand:

Aus Besonnungsgründen wird in den Wohnzonen zwischen einem kleinen und einem grossen Grundabstand unterschieden.

- Grundabstand	ABV	§	22
----------------	-----	---	----

Mehrlängenzuschlag:

Wenn eine Fassade die Grundlänge von 15 m überschreitet, sind im Interesse der Nachbarn in den Wohnzonen erhöhte Grenzabstände zu verlangen. Gleiches gilt, wenn Gebäudeteile die zulässige Gebäudehöhe überschreiten (Mehrhöhenzuschlag).

- Fassadenlänge	ABV	§	27
- Mehrlängenzuschlag	PBG	§	260
	ABV	§§	23 - 25, 27
- Mehrhöhenzuschlag	PBG	§	260
	ABV	§	26

Zu Ziffer 6.3: Nutzweise

Immissionsschutz:

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

- Zulässigkeit von Wohnungen	PBG	§	56
- Schutz gegen Einwirkungen	PBG	§	57

6 GEWERBEZONE, INDUSTRIEZONE

6.1 Grundmasse

<u>Zone</u>	<u>G/2.5</u>	<u>I/6.0</u>
Baumassenziffer (max.)	2.5	6.0
Freiflächenziffer (min.)	10 %	10 %
Gebäudehöhe (max.)	10.5 m	13.5 m
Firsthöhe (max.)	3.0 m	7.0 m
Gebäudelänge (max.)	50.0 m	-
Grenzabstand: - Grundabstand (min.)	3.5 m	3.5 m

6.2 Grenzabstände

Gegenüber Grundstücken, die in einer andern Bauzone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.

6.3 Nutzweise

- 6.3.1 Neben Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 6.3.2 In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone sind auch stark störende Betriebe zulässig.

Zu Ziffer 7: Zone für öffentliche Bauten

- Nutzweise	PBG	\$	60
- Geschosse	PBG	\$\$	275, 276
- Gebäudehöhe	PBG	\$\$	278 - 280
	ABV	\$	29
- Firsthöhe	PBG	\$	281 / Anhang ABV
- Grenzabstand	PBG	\$	270 (3.5 m)
	ABV	\$	21
- Grundabstand	ABV	\$	22
- Mehrlängenzuschlag	PBG	\$	260
	ABV	\$\$	23 - 25, 27
- Mehrhöhenzuschlag	PBG	\$	260
	ABV	\$	26
- Gebäudeabstand	PBG	\$	271 (7.0 m)
- Grenzabstände von Nachbargrundstücken	PBG	\$\$	269, 270
- Fassadenlänge	ABV	\$	27

7 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

7.1 Grundmasse

Gebäudehöhe (max.)	10.5 m
Firsthöhe (max.)	7.0 m
Grundabstand (min.)	3.5 m

Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhe frei.

7.2 Grenzabstände

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Bauzone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.

Zu Ziffer 8: Erholungszone

In der Erholungszone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche in der Richtplanung vorgesehen sind.

- Nutzweise	PBG	§	62
- Geschosse	PBG	§§	275, 276
- Gebäudehöhe	PBG	§§	278 - 280
	ABV	§	29
- Firsthöhe	PBG	§	281 / Anhang ABV
- Grenzabstand	PBG	§	270 (3.5 m)
	ABV	§	21
- Grundabstand	ABV	§	22
- Mehrlängenzuschlag	PBG	§	260
	ABV	§§	23 - 25, 27
-Mehrhöhenzuschlag	PBG	§	260
	ABV	§	26
- Gebäudeabstand	PBG	§	271 (7.0 m)
- Grenzabstände von Nachbargrundstücken	PBG	§§	269, 270
- Fassadenlänge	ABV	§	27

8 ERHOLUNGSZONE

8.1 Grundmasse

Gebäudehöhe (max.)	4.5 m
Firsthöhe (max.)	3.0 m
Grundabstand (min.)	3.5 m

Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach, Unter- und Vollgeschoss ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhen frei.

8.2 Grenzabstände

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Bauzone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.

8.3 Nutzweise

In der Erholungszone sind Gebäude, die für den Betrieb und Unterhalt von Badeanlagen, Sport- und Tennisplätzen notwendig sind, zulässig.

Zu Ziffer 9.1: Besondere Gebäude

Besondere Gebäude können zusätzlich zu den Hauptbauten erstellt werden und beanspruchen somit die zulässige zonengemässe Baumasse nicht. Mit dieser Regelung wird vermieden, dass besondere Gebäude aus ökonomischen Gründen nicht mehr gebaut werden.

- Besondere Gebäude	PBG	§	273
- Massgebliche Grundfläche	PBG	§	259

Zu Ziffer 9.2: Gebäudelänge

Gebäudelänge	ABV	§	28, Anhang
--------------	-----	---	------------

Zu Ziffer 9.3: Geschlossene Bauweise

Bauweise	PBG	§§	286 - 291
	ABV	§	31
- Voraussetzungen für den Grenzbau	PBG	§	287
- Näherbaurecht	PBG	§	270

Zu Ziffer 9.4: Abstandsvorschriften

Gebäudeabstand:

- Ersatzmassnahmen

Brandschutzrichtlinie vom 20.10.2008 der
Vereinigung Kantonalen Feuer-
versicherungen

Besondere Gebäude:

- Näherbaurecht	PBG	§	270
- Garenhäuser (Milderung)	BBV II	§	18

Abstand von Verkehrsanlagen:

- Allgemein	PBG	§	264
- Bei fehlenden Baulinien	PBG	§	265
- Vorplätze	PBG	§	266
- Messweise	PBG	§	267
- Abstandsfreie Gebäude	PBG	§	269

9 WEITERE BESTIMMUNGEN

9.1 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG dürfen insgesamt max. 10 % der massgeblichen Grundfläche (Bauparzelle) belegen.

9.2 Gebäudelänge

Bei der Berechnung der Gebäudelänge sind Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, nur um das 12 m überschreitende Mass anzurechnen.

9.3 Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern die Gebäude gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

9.4 Abstandsvorschriften

- 9.4.1 Bei Gebäuden, die die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden Ersatzmassnahmen zur Anwendung.
- 9.4.2 Für Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, gilt ein allseitiger Grenzabstand von minimal 3.5 m; er ist infolge Mehrlängenzuschlag nicht zu erhöhen.
- 9.4.3 Für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG gilt gegenüber Strassen und Wegen ohne Verkehrsbaulinien ein minimaler Strassenabstand von 3.5 m.

Zu Ziffer 9.5: Zahl der Fahrzeugabstellplätze

Fahrzeugabstellplätze:

- Zahl	PBG	§	242
- Erstellungspflicht	PBG	§	243
- Lage und Gestaltung	PBG	§	244
- Gemeinschaftsanlagen	PBG	§	245
- Ersatzabgabe	PBG	§	246

Besucherparkplätze:

- Zahl und Lage	PBG	§	244
-----------------	-----	---	-----

Rundungsregel:

- Abrunden 1.01 – 1.49
- Aufrunden 1.50 – 1.99

Zu Ziffer 9.6: Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

- Abstellräume	PBG	§	297
----------------	-----	---	-----

Zu Ziffer 9.7: Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen

- Erstellungspflicht, Lage und Umfang	PBG	§	248
--	-----	---	-----

9.5 Zahl der Fahrzeugabstellplätze

- 9.5.1 Bei Neu-, Um- und Anbauten sowie Nutzungsänderungen sind die folgenden Vorschriften zu erfüllen.
- 9.5.2 Bei Wohnungen ist pro 100m² Bruttogeschossfläche 1 Fahrzeugabstellplatz, jedoch mindestens 1 Fahrzeugabstellplatz pro Wohnung erforderlich.
- 9.5.3 Zusätzlich sind für Besucher 10% der Bewohner-Abstellplätze zu erstellen und bei mehr als 2 Wohneinheiten entsprechend zu bezeichnen.
- 9.5.4 In den übrigen Fällen bestimmt sich Art und Umfang der Fahrzeugabstellplätze aufgrund der Verhältnisse in der betreffenden Zone und der Stärke des mit dem einzelnen Bau voraussichtlich verbundenen Fahrzeugverkehrs. Es kann auch ein etappenweiser Ausbau bewilligt werden.
- 9.5.5 Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind mathematisch zu runden.
- 9.5.6 Die Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken sind grundbuchamtlich sicherzustellen. Sie dürfen ohne Zustimmung des Gemeinderates weder rechtlich noch tatsächlich aufgehoben werden; diese öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist im Grundbuch anmerken zu lassen.
Die Besucherparkplätze sind in der Regel in höchstens 150 m, die übrigen Pflichtparkplätze in höchstens 300 m Entfernung vom pflichtigen Grundstück zu erstellen, wobei die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind.

9.6 Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

Bei Mehrfamilienhäusern sind an gut zugänglichen Orten genügend grosse, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder vorzusehen. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Veloabstellplätze erforderlich.

9.7 Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen

- 9.7.1 Die Pflicht, Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen auszugestalten, gilt beim Bau von vier und mehr Wohneinheiten.
- 9.7.2 Die Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen müssen mindestens 10 %, bei Arealüberbauungen mindestens 15 % der Grundfläche, die für Wohnzwecke genutzt wird, betragen.
- 9.7.3 Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen sind verkehrssicher anzulegen.

Zu Ziffer 9.8 : Abfallbeseitigung

- Erstellungspflicht	PBG	§	249
- Kehrlichtbeseitigung	BBV I	§	38

Zu Ziffer 9.9: Reklamen

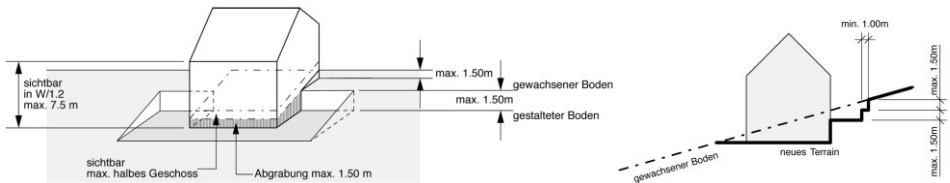
- Bewilligungspflicht	PBG	§	309
- Gestaltung	PBG	§	238

Zu Ziffer 9.10: Geländeveränderungen

Da die Baumassenziffer nur den oberirdisch umbauten Raum definiert, wird die Freilegung von Geschossen separat geregelt, um unerwünschte Abgrabungen zu vermeiden.

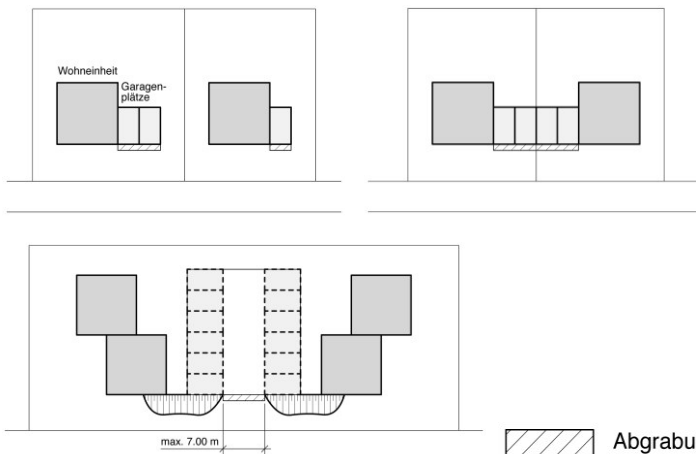
- Untergeschosse (Definition)	PBG	§	275
- Anrechenbarkeit	PBG	§	276
- Erscheinung	PBG	§	293
- Gewachsener Boden	ABV	§	5

Zu Ziffer 9.10.2 und 9.10.3



In der Kernzone gelten die Vorschriften in Ziffer 2.5 BZO für die Umgebungsgestaltung.

Zu Ziffer 9.10.4 (Skizzen zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen)



9.8 Abfallbeseitigung

Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen. Bei Überbauungen mit vier oder mehr Wohneinheiten sind an geeigneten Stellen Containerplätze zu errichten.

9.9 Reklamen

Es sind nur Eigenreklamen gestattet, die das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Fremdreklamen, Leuchtreklamen und dergleichen sind nicht gestattet.

9.10 Geländeveränderungen

- 9.10.1 Geländeveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen. Zu Lasten der Bauherrschaft kann die Baubehörde zur Prüfung der Einhaltung dieser Anforderung ein Gutachten einer Fachperson einholen.
- 9.10.2 Das gewachsene Terrain darf in den Wohnzonen W/1.2, W/1.6 und W/2.0 sowie in der Gewerbe- und Industriezone, um höchstens 1.50m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Die Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass höchstens das halbe Geschoss sichtbar wird. Für die Kernzone gilt Ziffer 2.7 BZO.
Stützmauern dürfen maximal 1.50m hoch in Erscheinung treten. Höhere Stützmauern sind durch Rücksprünge von mindestens 1.00m zu gliedern.
- 9.10.3 In der Wohnzone W/1.2 dürfen Abgrabungen nur soweit erfolgen, als dadurch eine ab gestaltetem Boden gemessene Gebäudehöhe von maximal 7.5 m sichtbar wird.
- 9.10.4 Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge, Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel oder Sammelgaragen sowie offene Unterstände. Abgrabungen zur Freilegung von Fahrzeugabstellplätzen und deren Zufahrten dürfen je Bauparzelle eine Breite von 7.0m nicht übersteigen.

Zu Ziffer 9.11: Arealüberbauungen

Mit der Arealüberbauung wird eine bessere bauliche Lösung als bei der Regelüberbauung und eine grössere Gestaltungsfreiheit angestrebt. Den erweiterten Möglichkeiten stehen jedoch erhöhte Anforderungen gegenüber.

Voraussetzungen:

- Arealfläche	PBG	§	69
	ABV	§	8
- Anforderungen und Einbezug überbauter Grundstücke	PBG	§	71
- Besondere Bauvorschriften	PBG	§	72
- Baurechtliche Bewilligung	PBG	§	73

Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen:

Ziffer 7.11.8 zielt auf die Erhaltung oder Verbesserung von Qualitätsmerkmalen bestehender Arealüberbauungen hin. Damit dies nicht unkoordiniert geschieht, muss das ursprüngliche Überbauungskonzept beibehalten oder eine neue Arealüberbauung vorgelegt werden.

- Gestaltung	PBG	§	238
--------------	-----	---	-----

9.11 Arealüberbauungen

9.11.1 Arealüberbauungen sind ausser in der Kernzone KA in allen Bauzonen zulässig.

9.11.2 Die Mindestarealflächen betragen:

- in der Zone KB	2000 m ²
- in den Zonen W/1.2, W/1.6 und W/2.0	4000 m ²
- in den Zonen G/2.5 und I/6.0	8000 m ²

Für Areale in Zonen mit unterschiedlichen Mindestflächen gilt der jeweils höhere Ansatz.

9.11.3 Soweit nachfolgend nicht etwas anderes bestimmt wird, gelten die Bauvorschriften für die Regelbauweise.

9.11.4 Der Baumassenzifferzuschlag beträgt 1/10 der zonengemässen Baumassenziffer.

9.11.5 Bei einer Arealfläche unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind beschränkte Ausnützungsverschiebungen zulässig. Die Baumassenziffer darf jedoch im belasteten Teil max. 1/5 höher sein als gemäss Regelüberbauung zulässig.

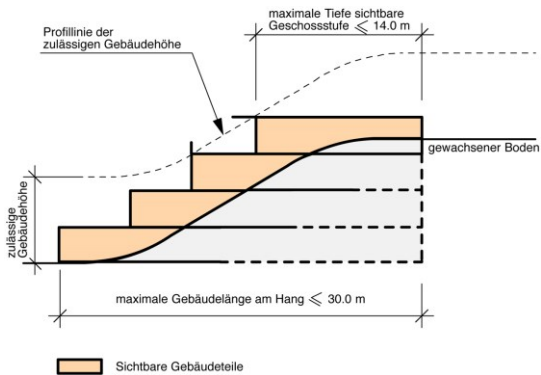
9.11.6 Für die Abstände gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes. Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

9.11.7 Die maximale Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

9.11.8 Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn:

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

Zu Ziffer 9.12: Terrassenhäuser



Zu Ziffer 10: Inkrafttreten

- Einführungs- und
Schlussbestimmungen

PBG

§§

342 - 361

9.12 Terrassenhäuser

- 9.12.1 An Hanglagen der Wohnzonen W1.2, W1.6 und W2.0 dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sog. Terrassenhäuser), sofern:
- maximal vier Terrassenstufen inklusive Garagen- oder Dachgeschoss in Erscheinung treten,
 - die Bauten eine Gebäudehöhe von 7.5 m nicht überschreiten, seitlich nicht mehr als zwei Geschosse über dem gewachsenen Terrain liegen,
 - die Tiefe der einzelnen sichtbaren Geschossstufen maximal 14.0 m beträgt,
 - in Bezug auf die Gestaltung die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt sind.
- 9.12.2 Bei dieser Bauweise ist eine Gebäudelänge von max. 30.00 m, in Richtung der Falllinie gemessen, zulässig.

10 INKRAFTTRETEN

Die Bau- und Zonenverordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18.3.1994, am 7.6.1996, am 31.3.2010 und am 21. Juni 2018

Von der Baudirektion genehmigt mit Beschluss Nr. 2551 am 24.8.1994, mit Beschluss Nr. 2636 am 4.9.1996, mit Beschluss Nr. 85 am 27.8.2010 und mit Beschluss Nr. 1220 vom 12. Dezember 2017