



**Hausen am Albis**

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

## **BAU- UND ZONENORDNUNG**

Synoptische Darstellung – Vorprüfung und öffentliche Auflage

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am  
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am  
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31012 – 28.10.2024

| Gültige Fassung   | Neue Fassung   | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise   |
|---|--|--|
| <p>Links:<br/>                     Gültige BZO vom 17. Dezember 1994<br/>                     teilrevidiert am 22. März 2012<br/>                     Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 22. März 2012,<br/>                     mit Änderung gemäss Beschluss des Gemeinderates vom<br/>                     26.3.2013<br/>                     Von der Baudirektion genehmigt gemäss Verfügung<br/>                     Nr. 149/2013 vom 21.11.2013</p> | <p>Mitte:<br/>                     Beantragte neue BZO<br/>                     rot = Änderungen aufgrund IVHB, MAG,<br/>                     Darstellungsverordnung und weiteren<br/>                     Vorgaben<br/>                     gelb = Inhaltliche Änderungen</p> | <p>Rechts:<br/> <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i><br/> <i>Die Nummerierung der Artikel wird im</i><br/> <i>Rahmen der Genehmigung bereinigt.</i></p> |

**Auftraggeber**

Gemeinde Hausen am Albis

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
 Michael Camenzind, Anita Suter

**Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

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

Die Gemeinde Hausen am Albis erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Es ist klarzustellen, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Die BZO muss auf die aktuelle PBG-Fassung Bezug nehmen, welche die IVHB-Begriffe beinhaltet.  
 Die Formulierung entspricht der Vorgabe des ARE/Rechtsdienstes vom 18.1.2021 für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.

**1 ZONEN**

**1 ZONEN**

**1.1 Zoneneinteilung**

**1.1 Zoneneinteilung**

1.1.1 Kommunale Nutzungszonen und Empfindlichkeitsstufen

1.1.1 Kommunale Nutzungszonen und Empfindlichkeitsstufen

Das nicht von übergeordneten Zonen, Wald und Gewässern erfasste Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

Das nicht von übergeordneten Zonen, Wald und Gewässern erfasste Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

| Zonenart  | Abkürzung  | ES                                  | Zonenart  | Abkürzung                                   | ES                           |
|---|--|-------------------------------------|---|---|------------------------------|
| Kernzonen<br>- Kernzone I<br>- Kernzone II<br>- Kernzone Weiler   | K I<br>K II<br>KW                                | III<br>III<br>III                   | Kernzonen<br>- Kernzone I<br>- Kernzone II<br>- Kernzone Weiler   | K I<br>K II<br>KW                           | III<br>III<br>III            |
| Wohnzonen<br>- Wohnzone 1.2<br>- Wohnzone 1.4<br>- Wohnzone 1.8<br>Wohnzone mit Gewerbeerlaubnis für mässig störende Betriebe<br>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2<br>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3 | W/1.2<br>W/1.4<br>W/1.8<br>W<br>WG/2.0<br>WG/3.0 | II<br>II<br>II<br>III<br>III<br>III | Wohnzonen<br>- Wohnzone 1.2<br>- Wohnzone 1.4<br>- Wohnzone 1.8<br>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2<br>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3 | W/1.2<br>W/1.4<br>W/1.8<br>WG/2.0<br>WG/3.0 | II<br>II<br>II<br>III<br>III |
| Gewerbezone   | G  | III                                 | Gewerbezone   | G/3.0                                       | III                          |

Tüfenbach und Husertal (Kant. Ortsbild) werden der KII zugewiesen  
 Die Kernzone Weiler muss von der Teilrevision ausgenommen werden, weil die Grundlagen nicht vorliegen (kant. Richtplan). Nach deren Vorliegen muss die erforderliche Zone neu definiert werden. Es gelten die Vorgaben der kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen bzw. die bisherigen Bestimmungen gemäss BZO Kap. 2 (siehe Anhang)

W: gestrichen  
 Eine Wohnzone mit Gewerbeerlaubnis «W» besteht nicht, sie wird daher gestrichen.

Darstellungsverordnung

**Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

| Zone für öffentliche Bauten<br>*) differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan | Oe       | II/III* | Zone für öffentliche Bauten<br>*) differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan | Oe       | II/III* |
|---|----------|---------|---|----------|---------|
| Kommunale Freihaltezone   | F        | -       | Kommunale Freihaltezone   | F        | -       |
| Erholungszonen<br>- Sportanlagen<br>- Familiengartenareale                                | Ea<br>Eb | -<br>-  | Erholungszonen<br>- Sportanlagen<br>- Familiengartenareale                                | Ea<br>Eb | -<br>-  |
| Reservezone   | R        | -       | Reservezone   | R        | -       |

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

1.1.3 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden. Gestaltungspläne, welche den Rahmen der Bau- und Zonenordnung einhalten und welche die Zielsetzungen der jeweiligen Gestaltungsplanpflicht erfüllen, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates. Den einzelnen Gestaltungsplänen liegen folgende Hauptziele zugrunde:

**Rotägerten**

- Die Gestaltungsplanpflicht Rotägerten bezweckt
- eine architektonisch hochwertige Bebauung mit ansprechender Gestaltung der Ortsrandlage
  - Sicherung des Gewässerraumes zur Revitalisierung des Stutz- und Chalberweidlibaches und Gewährleistung des Hochwasserschutzes
  - Umsetzung fortschrittlicher Energiesysteme

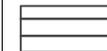
1.1.2 In den **entsprechend bezeichneten** Zonenteilen sind für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte (PW) zu ergreifen (Nachweis der Planungswerte).

1.1.3 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden. Gestaltungspläne, welche den Rahmen der Bau- und Zonenordnung einhalten und welche die Zielsetzungen der jeweiligen Gestaltungsplanpflicht erfüllen, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates. Den einzelnen Gestaltungsplänen liegen folgende Hauptziele zugrunde:

**Rotägerten**

- Die Gestaltungsplanpflicht Rotägerten bezweckt
- eine architektonisch hochwertige Bebauung mit ansprechender Gestaltung der Ortsrandlage
  - Sicherung des Gewässerraumes zur Revitalisierung des Stutz- und Chalberweidlibaches und Gewährleistung des Hochwasserschutzes
  - **Schaffung aufenthaltsfreundlicher Aussenräume und wertvoller Grünbereiche**
  - Umsetzung fortschrittlicher Energiesysteme

*Darstellungsverordnung, grau schraffiert*



Nachweis der Planungswerte  
(In WG-Zone nur für Wohnnutzung)

*Zwischenzeitlich wurde der Gewässerraum festgelegt*

*Im Sinne der Wohnqualität und des Ortsklimas ist den Aussen- und Grünbereichen hohe Bedeutung beizumessen.*

**Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Rauchmatt**

Die Gestaltungsplanpflicht Rauchmatt bezweckt

- eine architektonisch hochwertige Bebauung mit ansprechender Gestaltung der Ortsrandlage
- fortschrittliche Energiesysteme

**Rauchmatt**

Die Gestaltungsplanpflicht Rauchmatt bezweckt

- eine architektonisch hochwertige Bebauung mit ansprechender Gestaltung der Ortsrandlage
- fortschrittliche Energiesysteme

**Ebertswil Mülibach**

Für Neubauten oder Ersatzbauten gilt im Bereich Ebertswil Mülibach eine Gestaltungsplanpflicht. Die Gestaltungsplanpflicht Ebertswil Mülibach bezweckt

- die Bebauung nach einem Gesamtkonzept
- eine architektonisch hochwertige in die Kernzonenstruktur eingepasste Kernzonenbebauung mit angemessenen Volumen
- die kernzonengerechte Umgebungsgestaltung
- die Klärung des Umgangs mit dem Bach

Auf die Gestaltungsplanpflicht wird verzichtet, wenn das bestehende Gebäude Assek. Nr. 190 schonungsvoll umgenutzt wird und auf Kat. Nr. 907 eine gesamtheitliche, kernzonengerechte Bebauung mit entsprechender Umgebungsgestaltung nachgewiesen und umgesetzt wird.

*Der Gestaltungsplan ist bereits bestehend, die Zielsetzungen werden daher nicht angepasst.*

*Ziff. 1.1.4: gestrichen*

*Ziff. 1.1.4 wird aufgehoben, um die Bauordnung zu entschlacken. Rechtskräftige Gestaltungspläne gehen der Bau- und Zonenordnung sowieso vor.*

1.1.4 Bestehende Gestaltungspläne  
In Gebieten, in welchen rechtskräftige Gestaltungspläne bestehen, gehen diese der Bau- und Zonenordnung vor. Für die Ausnützung gelten die Bestimmungen des Gestaltungsplanes oder sofern auf die Bauordnung Bezug genommen wird, die geltende Ausnützungsziffer oder Baumassenziffer zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplanes.

**Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**1.2 Massgebende Pläne**

1.2.1 Massgebende Pläne

- a. Zonenplan im Massstab 1:5000
- b. Kernzonenpläne im Massstab 1:1000 (Ebertswil, Hausen, Heisch, Hirzwangen, Husertal, Hinteralbis, Mittelalbis, Oberalbis, Tüfenbach, Türlen, Vollenweid, Schweikhof)
- c. Ergänzungspläne im Massstab 1:1000 (Waldabstandslinien)

1.2.2 Abgrenzung

Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend.

Die genaue Abgrenzung der Zonen, die Perimeter von rechtsgültigen Gestaltungsplänen sowie der genaue Verlauf der Waldgrenzen und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert (Mehranforderungen gemäss § 5 KVAV).

**1.2 Massgebende Pläne**

1.2.1 Massgebende Pläne

- a. Zonenplan im Massstab 1:5000
- b. Kernzonenpläne im Massstab 1:1000 (Ebertswil, Hausen, Heisch, Hirzwangen, Husertal, Hinteralbis, Mittelalbis, Oberalbis, Tüfenbach, Türlen, Vollenweid, Schweikhof)
- c. Ergänzungspläne im Massstab 1:1000 (Waldabstandslinien)

1.2.2 Abgrenzung

Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend.

*Die Kernzone Weiler muss von der Teilrevision ausgenommen werden, weil die Grundlagen nicht vorliegen (kant. Richtplan). Nach deren Vorliegen muss die erforderliche Zone neu definiert werden. Die zugehörigen Kernzonenpläne müssen dann neu definiert werden.*

*Hinweis: Im OEREB-Kataster sind die genauen Abgrenzungen sichtbar, wenn diese im Zonenplan 1:5000 nicht erkennbar sind.*

*«Die genaue Abgrenzung der Zonen, die Perimeter von rechtsgültigen Gestaltungsplänen sowie der genaue Verlauf der Waldgrenzen und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert (Mehranforderungen gemäss § 5 KVAV).»: gestrichen*

*Der Verweis auf die Mehranforderungen gemäss KVAV ist nicht mehr aktuell.*

## 2 KERNZONEN

### 2.1 Allgemeines

- 2.1.1 Zweck  
Die Kernzonenvorschriften und Kernzonenpläne bezwecken die Erhaltung von Einheit und Eigenart der gewachsenen Ortskerne und Weiler mit ihrer charakteristischen Umgebung. Sie ermöglichen eine zeitgemässe Erneuerung und regeln die Einordnung von Um- und Neubauten.
- 2.1.2 Einordnungsanforderungen  
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.
- 2.1.3 Unterschutzstellungen  
Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor.

## 2A KERNZONEN KI & KII

### 2a.1 Allgemeines

- 2a.1.1 Zweck  
Die Kernzonenvorschriften und Kernzonenpläne bezwecken die Erhaltung von Einheit und Eigenart der gewachsenen Ortskerne mit ihrer charakteristischen Umgebung. Sie ermöglichen eine zeitgemässe Erneuerung und regeln die Einordnung von Um- und Neubauten.
- 2a.1.2 Einordnungsanforderungen  
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.
- 2a.1.3 Unterschutzstellungen  
Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor.

*Die Kernzone Weiler muss von der Teilrevision ausgenommen werden, weil die Grundlagen nicht vorliegen (kant. Richtplan). Nach deren Vorliegen muss die erforderliche Zone neu definiert werden. Sie wird daher vorerst gestrichen. Die Artikel des Kap. 2 (siehe Anhang) gelten daher nur noch für die Kernzonen I und II. Für die Weiler gelten bis auf Weiteres die Vorgaben der kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen.*

*«und Weiler»: siehe Anhang*

*Hinweis: Der Verweis (Information) auf die Unterschutzstellung wird belassen. Dies ist ein wertvoller Hinweis für die Bauwilligen und erleichtert die Arbeit der Baubehörde.*

## 2.2 Ausnützung

2.2.1 Rot bezeichnete Bauten  
Die in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.

Massgebend, ob ein Gebäude als rot bezeichnete Baute gilt, ist das Ergebnis der Unterschutzstellung.

Abweichungen können bewilligt werden, wenn diese im Interesse der Sicherheit, der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegen oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen jedoch nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.

2.2.2 Übrige Bauten  
Die übrigen bestehenden Bauten können gemäss Ziff. 2.2.1 umgebaut und ersetzt oder gemäss Ziff. 2.2.3 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.

## 2a.2 Ausnützung

2a.2.1 Rot bezeichnete Bauten  
Die in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse und der Dachform umgebaut oder ersetzt werden.

Abweichungen können bewilligt werden, wenn diese im Interesse der Sicherheit, der Wohnhygiene, des Gewässerraumes oder des Ortsbildschutzes liegen oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen jedoch nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.

Anbauten und untergeordnete angebaute Gebäudeteile sowie Vorbauten wie Balkone etc. können zugelassen werden, wenn sie sich besonders gut in die Gebäudestruktur einfügen. Die Grenzabstände müssen eingehalten sein. Nur bei zusammengebauten Bauten sind Näherbaurechte zur gemeinsamen Grenze zulässig.

2a.2.2 Übrige Bauten  
Die übrigen bestehenden Bauten können gemäss Ziff. 2.2.1 umgebaut und ersetzt oder gemäss Ziff. 2.2.3 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.

«und der wesentlichen Fassadenelemente.» gestrichen. Es besteht somit keine Pflicht zur Rekonstruktion der Fassadengestaltung.

«Massgebend, ob ein Gebäude als rot bezeichnete Baute gilt, ist das Ergebnis der Unterschutzstellung.» gestrichen  
Die unzweckmässige Verknüpfung zwischen Volumenschutz und Inventarisierung wird aufgehoben.

Das AWEL verlangt i.d.R. die Ergänzung betr. Abweichungen im Interesse des Gewässerraumes.

Die Zulässigkeit von Anbauten wird neu geregelt und konkretisiert, Balkone siehe auch Ziff. 2.7.4.

**Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

2.2.3 Grundmasse  
 Für Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:

| Zone  |      | KI     | KII    | KW     |
|---|------|--------|--------|--------|
| Vollgeschosse                                     | max. | 3      | 2      | 2      |
| Dachgeschosse                                     | max. | 2      | 2      | 2      |
| Baumassenziffer [m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> ] | max. | 2.5    | 2.0    | 2.0    |
| Grenzabstand:                                     |      |        |        |        |
| - kleiner Grundabstand                            | min. | 3.5 m  | 3.5 m  | 3.5 m  |
| - grosser Grundabstand                            | min. | 7.0 m  | 7.0 m  | 3.5 m  |
| Gebäudehöhe                                       | max. | 9.0 m  | 7.5 m  | 7.5 m  |
| Gebäuelänge                                       | max. | 30.0 m | 30.0 m | 30.0 m |

2.2.4 Freiräume  
 Freiräume gemäss Ziff. 2.9.3 dürfen baurechtlich nicht ausgenutzt werden und zählen nicht zur massgeblichen Grundfläche. Die nicht ausnutzbare Fläche ist in den Kernzonenplänen festgehalten.

2.2.5 Nutzungsbeschränkung  
 Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Ökonomiegebäude dürfen zu 2/3 des Altbauvolumens für Wohn- und Arbeitszwecke umgenutzt oder innerhalb der heutigen Stellung durch einen entsprechend verkleinerten Neubau ersetzt werden. Bei einem Neubau gelten hinsichtlich Geschosshöhen und Gebäudehöhe die Grundmasse der KII/KW gemäss Ziff. 2.2.3.

2a.2.3 Grundmasse für Neubauten  
 Für Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:

| Zone  |      | KI     | KII    |  |
|---|------|--------|--------|--|
| Vollgeschosse                                     | max. | 3      | 2      |  |
| Dachgeschosse                                     | max. | 2      | 2      |  |
| Baumassenziffer [m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> ] | max. | 2.5    | 2.0    |  |
| Grenzabstand:                                     |      |        |        |  |
| - kleiner Grenzabstand                            | min. | 3.5 m  | 3.5 m  |  |
| - grosser Grenzabstand                            | min. | 7.0 m  | 7.0 m  |  |
| Fassadenhöhe                                      | max. | 9.0 m  | 7.5 m  |  |
| Gebäuelänge                                       | max. | 30.0 m | 30.0 m |  |

2a.2.4 Nicht anrechenbare Grundstücksflächen  
 Freiräume gemäss Ziff. 2.9.3 dürfen baurechtlich nicht ausgenutzt werden und zählen nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die nicht ausnutzbare Fläche ist in den Kernzonenplänen festgehalten.

2a.2.5 -

Präzisierung

«KW» und entsprechende Grundmasse: siehe Kap. 2 (Anhang)  
 Es gelten die Übergangsbestimmungen der kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen.

Hinweis: nur Schrägdächer zugelassen (keine Attikas)

Ohne Mehrlängenzuschlag und Mehrhöhenzuschlag entspricht der Grenzabstand dem Grundabstand.

Bisherige Firsthöhe: Giebelseitig erhöht sich das zulässige traufseitige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m. Bauten können aufgrund der neuen Messweise ca. 50 cm höher werden, da neu auf die Konstruktion und nicht mehr auf die Aussenverkleidung eines Gebäudes gemessen wird.

Umbenennung der Überschrift zur Klärung des Inhalts des Artikels

IVHB

Ziff. 3.2.5: gestrichen

Die Nutzungsbeschränkung wird für die betroffenen Bauten in Heisch und Ebertswil als unzweckmässig beurteilt. Die entsprechende Bezeichnung in den Kernzonenplänen wird aufgehoben. Der Artikel wird daher aufgehoben.

**Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

2.2.6 Zweites Dachgeschoss  
 Für das 2. ausgebaute Dachgeschoss sind in der Dachfläche liegende Lichtbänder möglich.

2.2.7 Parzellierung  
 Bei teilweise mit herkömmlichen Gebäuden überbauten Grundstücken ist derjenige Teil des Grundstückes ausnützbar, der sich durch eine zulässige Parzellierung, ohne Beanspruchung des Näherbaurechts, abtrennen liesse.

2.2.8 Besondere Gebäude  
 Für Besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von 8 %. Bei Grundstücksflächen unter 500 m<sup>2</sup> dürfen Besondere Gebäude bis zu 40 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche erstellt werden.  
 Unterniveaugaragen unterstehen keinen Längen- und Ausnutzungsbeschränkungen, wenn sie das gewachsene Terrain um nicht mehr als 0.5 m überragen.

**2.3 Stellung**

2.3.1 Neubauten  
 Neubauten haben sich in ihrer Stellung in die gewachsene Siedlungsstruktur einzuordnen.  
 In den Weilerkernzonen Husertal, Tüfenbach, Mittelalbis und Schweikhof sind nur Ersatzbauten und Umnutzungen zulässig.

2a.2.6 -

2a.2.7 Parzellierung  
 Bei teilweise mit roten Bauten überbauten Grundstücken ist derjenige Teil des Grundstückes ausnützbar, der sich durch eine zulässige Parzellierung, ohne Beanspruchung des Näherbaurechts, abtrennen liesse.

2a.2.8 Klein- und Anbauten  
 Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV gilt eine Überbauungsziffer von 8 %. Bei Grundstücksflächen unter 500 m<sup>2</sup> dürfen Klein- und Anbauten bis zu 40 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche erstellt werden.  
 Unterniveaubauten unterstehen keinen Längen- und Ausnutzungsbeschränkungen, wenn sie das massgebende Terrain um nicht mehr als 0.5 m überragen.

**2a.3 Stellung**

2a.3.1 Neubauten  
 Neubauten haben sich in ihrer Stellung in die gewachsene Siedlungsstruktur einzuordnen.

*Der Artikel wird bei der Dachgestaltung in Ziff. neu 2a.6.9a integriert.*

*Zur Klärung, was unter «herkömmlich» zu verstehen ist, wird die Erleichterung auf rote Bauten beschränkt.*

*IVHB*

*Die Privilegierung wird auf andere Unterniveaubauten (Keller etc.) ausgeweitet. Der Begriff hiess bislang «gewachsener Boden» neu heisst der Begriff gemäss IVHB «massgebendes Terrain».*

*«In den Weilerkernzonen Husertal, Tüfenbach, Mittelalbis und Schweikhof sind nur Ersatzbauten und Umnutzungen zulässig.»: siehe Kap. 2 (Anhang)  
 Aufgrund der derzeit laufenden Teilrevision der kantonalen Richtplanung und der damit verbundenen Unklarheit, wird an Bestimmungen zu den Weilern keine Anpassung vorgenommen. Bis auf Weiteres gelten die Übergangsbestimmungen der kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen.*

| Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»  | Neue Fassung   | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise  |
|---|--|---|
| <p>2.3.2 Fassadenbereiche<br/>                     Sind in den Kernzonenplänen Fassadenbereiche festgelegt, so ist die Fassade innerhalb der bezeichneten Lage anzuordnen.</p>  | <p>2a.3.2 Fassadenbereiche<br/>                     Sind in den Kernzonenplänen Fassadenbereiche festgelegt, so ist die Fassade innerhalb der bezeichneten Lage anzuordnen.</p>  |   |
| <p>2.3.3 Strassenabstand<br/>                     Soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen, ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert, die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt und ein späterer Ausbau der Strasse nicht verhindert wird.</p> | <p>2a.3.3 Strassenabstand<br/>                     Soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen, ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert, die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt und ein späterer Ausbau der Strasse nicht verhindert wird.</p> |   |
| <p><b>2.4 Geschlossene Überbauung</b></p>   | <p><b>2a.4 Geschlossene Überbauung</b></p>   |   |
| <p>2.4.1 Die geschlossene Überbauung für Hauptgebäude und besondere Gebäude ist bis zu einer Gesamtlänge von 40 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Die Gebäudeunterteilung muss sichtbar bleiben.</p>   | <p>2a.4.1 Die geschlossene Überbauung für Hauptgebäude und <b>Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV</b> ist bis zu einer Gesamtlänge von 40 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Die Gebäudeunterteilung muss sichtbar bleiben.</p>  | <p>IVHB</p>   |
| <p><b>2.5 Grosser Grundabstand</b></p>  | <p><b>2a.5 Grosser Grenzabstand</b></p>  |   |
| <p>Der grosse Grundabstand ist mindestens gegenüber einer Fassade einzuhalten, wobei dies auch die strassenseitige Fassade betreffen kann, soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen.</p>  | <p>Der grosse <b>Grenzabstand</b> ist mindestens gegenüber <b>der Hauptwohnseite</b> einzuhalten, wobei dies auch die strassenseitige Fassade (<b>projizierte Fassadenlinie</b>) betreffen kann, soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen.</p>   | <p><i>Ohne Mehrlängenzuschlag und Mehrhöhenzuschlag entspricht der Grenzabstand dem Grundabstand.</i><br/> <i>Aufgrund des Baurekursescheides zum «Wygarte» ist für den grossen Grenzabstand eine wohnhygienisch sinnvolle Ausrichtung festzulegen (Hauptwohnseite oder Süd/West etc.).</i></p> |

## 2.6 Dachgestaltung

- 2.6.1 Grundsatz  
Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben.
- 2.6.2 Dachform  
Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortskernüblicher Neigung zulässig, soweit nicht andere, im jeweiligen Dorfteil vorkommende Dachformen einen besseren Gesamteindruck ergeben. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Besonderen Gebäuden sind auch andere Dachformen gestattet.
- 2.6.3 Hauptfirstrichtung  
Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.
- 2.6.4 Dachaufbauten  
Dachaufbauten in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet. Sie haben sich in Form, Grösse, Anordnung und Material gut dem Dach sowie dem Gebäude anzupassen und gegen die Abgrenzung der Dachfläche allseitig einen Abstand von mindestens 1.0 m einzuhalten. Schleppgauben haben liegende, Giebellukarnen stehende Fenster aufzuweisen.  
In den Kernzonen Heisch, Ebertswil, Hirzwangen, Husertal, Oberalbis und Tüfenbach darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 1/4 und in den übrigen Kernzonen höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.
- 2.6.5 Dachabschlüsse bei Schrägdächern  
Das Dach ist allseitig im ortskernüblichen Masse vor-springend auszugestalten. Die Dachabschlüsse sind in traditioneller Weise auszubilden.

## 2a.6 Dachgestaltung

- 2a.6.1 Grundsatz  
Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben.
- 2a.6.2 Dachform  
Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortskernüblicher Neigung zulässig, soweit nicht andere, im jeweiligen Dorfteil vorkommende Dachformen einen besseren Gesamteindruck ergeben. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei **Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV** sind auch andere Dachformen gestattet.
- 2a.6.3 Hauptfirstrichtung  
Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.
- 2a.6.4 Dachaufbauten  
Dachaufbauten in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet. Sie haben sich in Form, Grösse, Anordnung und Material gut dem Dach sowie dem Gebäude anzupassen und gegen die Abgrenzung der Dachfläche allseitig einen Abstand von mindestens 1.0 m einzuhalten. Schleppgauben haben liegende, Giebellukarnen stehende Fenster aufzuweisen.  
In den Kernzonen Heisch, Ebertswil, Husertal und Tüfenbach darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 1/4 und in den übrigen Kernzonen höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.
- 2a.6.5 Dachabschlüsse bei Schrägdächern  
Das Dach ist allseitig im ortskernüblichen Masse vor-springend auszugestalten. Die Dachabschlüsse sind in traditioneller Weise auszubilden. **Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Ortgangziegel sind unzulässig.**

IVHB

*Hirzwangen und Oberalbis in Ziffer 2a.6.4 siehe Ziffer 2.6.4. Diese Weiler müssen später mit neuen Bestimmungen geregelt werden. Bis auf Weiteres gelten die Übergangsbestimmungen der kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen.*

*D.h. z.B. keine Ortgangziegel, dies wird im Artikel neu explizit genannt.*

**Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

2.6.6 Dacheinschnitte  
 In der Kernzone II und in der Kernzone Weiler sind Dacheinschnitte nur in giebelseitig angeordneten Nebendächern gestattet, und sie dürfen nur einen beschränkten Teil der Dachfläche beschlagen. In der Kernzone I sind Dacheinschnitte bei Neubauten auch in Hauptdächern gestattet, doch darf ihre Gesamtbreite zusammen mit jenen von allfälligen Dachaufbauten höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

2.6.7 Dachflächenfenster  
 Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Fläche von 0.50 m<sup>2</sup> (Glaslicht) erlaubt, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen.  
 Sie sind in die Dachfläche einzulassen.

2.6.8 Solaranlagen  
 Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachflächen zu integrieren. Sie müssen eine zusammenhängende Fläche bilden und bei Neu- oder Ersatzbauten als multifunktionale Dachhaut ausgebildet sein.

2a.6.6 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

2a.6.7 Dachflächenfenster  
 Einzelne Dachflächenfenster sind im ersten und zweiten Dachgeschoss bis zu einer Fläche von 0.50 m<sup>2</sup> (Glaslicht) erlaubt, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen.  
 Dachflächenfenster sowie Beschattungsmassnahmen sind in die Dachfläche einzulassen und haben sich in Konstruktion, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

2a.6.8 Solaranlagen  
 Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.

Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Indachanlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne Dachflächenfenster abweichend von Ziff. 2.6.7 in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

«In der Kernzone II und in der Kernzone Weiler sind Dacheinschnitte nur in giebelseitig angeordneten Nebendächern gestattet, und sie dürfen nur einen beschränkten Teil der Dachfläche beschlagen. In der Kernzone I sind Dacheinschnitte bei Neubauten auch in Hauptdächern gestattet, doch darf ihre Gesamtbreite zusammen mit jenen von allfälligen Dachaufbauten höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.»: gestrichen  
 Dacheinschnitte sind nicht kernzonentypisch, weshalb sie nicht mehr erlaubt sind.

Dachflächenfenster werden neu auch im zweiten Dachgeschoss zugelassen, um die Belichtung des zweiten Dachgeschosses zu erleichtern.

«Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachflächen zu integrieren. Sie müssen eine zusammenhängende Fläche bilden und bei Neu- oder Ersatzbauten als multifunktionale Dachhaut ausgebildet sein.»: gestrichen  
 Aufgrund der Gesetzgebung können keine einschränkenden Regelungen mehr gemacht werden.

Anreiz für Indachanlagen:  
 Da in Energiegewinnungsanlagen integrierte Dachflächenfenster kaum in Erscheinung treten, können hier grössere Fenster zugelassen werden. Dies kann zur besseren Nutzung/Belichtung der Dachgeschosse beitragen.

**Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

2.6.9 Bedachungsmaterial  
Die Dächer der in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten sind mit ortsüblichen Tonziegeln einzudecken.  
  
Bei den übrigen Bauten sind auch andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestattet.

*Aus Kap. 2.2 verschobene Ziffer*

2.2.6 Zweites Dachgeschoss  
Für das 2. ausgebaute Dachgeschoss sind in der Dachfläche liegende Lichtbänder möglich.

2.6.10 Auflagen  
Aus Gründen des Ortsbildschutzes können Auflagen verfügt werden, insbesondere hinsichtlich Form, Material und Farbe.

2a.6.9 Bedachungsmaterial  
Die Dächer der in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten sind mit Tonziegeln einzudecken.  
  
**Vorbehalten bleiben Solaranlagen gemäss Ziffer 2.6.8.**  
Bei den übrigen Bauten sind auch andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestattet.

2a.6.9a **Dachflächenlichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze**  
**Horizontale Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze mit bis zu 50 cm Höhe sind auf der ganzen Fassadenlänge zulässig, wenn sie sich besonders gut in das Dachfläche einfügen. Dachflächen-Lichtbänder haben vom First einen Abstand von mindestens 2 Ziegelreihen einzuhalten.**

2a.6.10 Auflagen  
Aus Gründen des Ortsbildschutzes können Auflagen verfügt werden, insbesondere hinsichtlich Form, Material und Farbe.

«ortsüblich»: gestrichen  
Tonziegel wird als ausreichend beurteilt.

*Die Regelung der Lichtbänder wurde angepasst und erweitert.*

**Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**2.7 Fassadengestaltung**

- 2.7.1 Grundsatz  
Bei Umbauten und Umnutzungen ist die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) mit Riegeln, verputzten und holzverschalten Teilen beizubehalten.
- 2.7.2 Fassadenmaterialien  
Fassaden sind in Holz, Verputz oder als Riegelwerk auszuführen. Bei Ökonomiegebäuden können sie auch als Sichtmauerwerk zugelassen werden. Wo es für das Ortsbild wichtig ist, können Klebedächer verlangt werden. Fantasiestrukturen und grelle, auffallende Farben sind unzulässig.
- 2.7.3 Fenster  
Fenster haben bei Wohnbauten in der Regel eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen zulässig.
- 2.7.4 Balkone und Lauben  
Ausser bei Neubauten sind in der Kernzone II und in der Kernzone Weiler nur herkömmliche Lauben oder innenliegende Loggien gestattet.  
Balkone sind nur auf der Traufseite zugelassen und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen. Auf der strassenabgewehrten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen.
- 2.7.5 Auflagen  
Aus Gründen des Ortsbildschutzes können bei den in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten Auflagen verfügt werden, insbesondere hinsichtlich Material und Farbe, Sprossenteilung, Fensterläden und -gewände sowie Türen.

**2a.7 Fassadengestaltung**

- 2a.7.1 Grundsatz  
Bei Umbauten und Umnutzungen ist die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) mit Riegeln, verputzten und holzverschalten Teilen beizubehalten.
- 2a.7.2 Fassadenmaterialien  
Fassaden sind in Holz, Verputz oder als Riegelwerk auszuführen. Bei Ökonomiegebäuden können sie auch als Sichtmauerwerk zugelassen werden. Wo es für das Ortsbild wichtig ist, können Klebedächer verlangt werden. Fantasiestrukturen und grelle, auffallende Farben sind unzulässig.
- 2a.7.3 Fenster  
Fenster haben bei Wohnbauten in der Regel eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen zulässig.
- 2a.7.4 Balkone bei Neubauten  
Bei Neubauten sind Balkone zum Gebäude passend zu gestalten. Herkömmliche Lauben oder Loggien sind gestattet.  
Balkone bei Umbauten  
Bei Umbauten sind Balkone besonders gut zu gestalten. Sie sind in der Regel auf der strassenabgewandten Gebäudeseite in leichter, freistehender Konstruktionsweise erlaubt. Balkone sind in die Fassadenstruktur einzupassen. Die Fassade muss sichtbar bleiben. Die Konstruktion hat der Struktur des Gebäudes zu entsprechen und muss die Fassade sichtbar halten.
- 2a.7.5 Auflagen  
Aus Gründen des Ortsbildschutzes können Auflagen verfügt werden, insbesondere hinsichtlich Material und Farbe, Sprossenteilung, Fensterläden und -gewände sowie Türen.

**Gestrichen: innenliegende**

Die Regelung der Balkone wurde angepasst und für Neubauten anders geregelt als für die Bestandesbauten, weil es sich bei Balkonen an Bestandesbauten um nachträglich ergänzte Balkone handelt.

**Gestrichen «bei den in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten»**

Die rote Bezeichnung ist nur noch ein Volumenschutz. Bei allen Bauten in den Kernzonen sind hingegen Auflagen aus Gründen des Ortsbildschutzes möglich.

## 2.8 Erleichterung für besonders gute Projekte

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach- und die Fassadengestaltung bewilligt werden.

## 2.9 Umgebungsgestaltung

### 2.9.1 Grundsatz

Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit möglichst weitgehend zu übernehmen.

### 2.9.2 Platz- und Strassenräume

Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Platz- und Strassenräume sind in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Prägende Merkmale wie herkömmliche Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Mauern und Einfriedungen sowie Bäume und Gärten sind nach Möglichkeit zu erhalten.

### 2.9.3 Freiräume

Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Freiräume sind zu begrünen. Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte, Pergolen oder im Rahmen der zulässigen Abmessungen gemäss Ziffer 6.2.2 auch besondere Gebäude.

Für die besonderen Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von maximal 8 %. Ein untergeordneter Abtausch von Freiraumflächen ist gestattet, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.

## 2a.8 Erleichterung für besonders gute Projekte

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach- und die Fassadengestaltung bewilligt werden.

## 2a.9 Umgebungsgestaltung in Kernzonen

### 2a.9.1 Grundsatz

Die herkömmliche Umgebungsgestaltung **und die kernzonentypische Begrünung sind** zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen **bzw. wiederherzustellen und weiterzuführen. Es ist ein angemessener Anteil der Umgebungsflächen als Grünraum, Bauerngärten oder dergleichen zu erhalten oder wiederherzustellen.**

### 2a.9.2 Platz- und Strassenräume

Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Platz- und Strassenräume sind in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Prägende Merkmale wie herkömmliche Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Mauern und Einfriedungen sowie Bäume und Gärten sind nach Möglichkeit zu erhalten.

### 2a.9.3 Freiräume

Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Freiräume sind **freizuhalten.** Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte, Pergolen **und/oder Gartenhäuschen** im Rahmen der zulässigen Abmessungen gemäss Ziffer 6.2.2. **Parkplätze sind nicht zulässig.**

*Die Vollzugsrichtlinie soll eine Aufzählung machen, was zur kernzonentypischen Umgebungsgestaltung und Begrünung gehört. Anstelle einer Grünflächenziffer wird in den Kernzonen lediglich ein «angemessener Anteil» verlangt.*

*Der Artikel wurde geprüft und weiterhin als richtig beurteilt.*

*Die Bestimmung ist weiterhin zweckmässig. Zur Klärung wurde eine Umformulierung und Ergänzung vorgenommen.*

*«Für die besonderen Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von maximal 8 %. Ein untergeordneter Abtausch von Freiraumflächen ist gestattet, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.»: gestrichen*

**Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

2.9.4 Gewässerräume  
 Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Gewässerräume sind von Bauten und Anlagen freizuhalten.

2a.9.4 -

*Ziff.2a.9.4: gestrichen  
 Die Gewässerräume sind zwischenzeitlich festgelegt. Es gelten die bundesrechtlichen Vorgaben. Der entsprechende Eintrag im Kernzonenplan Ebertswil wird gestrichen.*

2a.9.4 Wertvolle Vorgärten  
 Die im Kernzonenplan schematisch bezeichneten wertvollen Vorgärten sind zu erhalten oder wieder herzurichten. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Mindestanforderungen an die Erschliessung sind Abweichungen möglich.

*Die Mehrheit der bezeichneten Vorgärten (G) ist im ICOMOS-Inventar verzeichnet. In den Kernzonen wird vor allem der Erhalt der Bauergärten oder anderer wertvoller Grünräume verlangt.*

2.9.5 Geländeänderungen  
 Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, wie das dem herkömmlichen Terrainverlauf entspricht.

2a.9.5 Geländeänderungen  
 Am **massgebenden Terrain** sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, wie das dem herkömmlichen Terrainverlauf entspricht.

*Bisher hiess der Begriff «gewachsener Boden» neu heisst der Begriff gemäss IVHB «massgebendes Terrain».*

2.9.6 Bäume  
 Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.

2a.9.6 **Ortsbildprägende** Bäume  
 Die in den Kernzonenplänen bezeichneten **ortsbildprägenden** Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.

*Ein Grossteil der in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume ist im kantonalen Ortsbildinventar verzeichnet.  
 Bäume sind sowohl aus ökologischer Sicht als auch für das Ortsbild ein wichtiges Element. An einzelnen Stellen ist es für das Ortsbild von Bedeutung, dass ein Baum steht oder bestehen bleibt. Es kann daher auch sein, dass heute noch kleinere Bäume eingetragen werden.*

2.9.7 Brunnen  
 Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Brunnen sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

2a.9.7 Brunnen  
 Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Brunnen sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

**Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

2.9.8 Parkierung  
Fahrzeuge sind nach Möglichkeit in Garagen oder Unterständen abzustellen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie als Besucherparkplätze dienen.  
Garagen, Unterstände und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen.

2a.9.8 Parkierung  
Fahrzeugabstellplätze sind in erster Priorität in die Hauptgebäude zu integrieren. In zweiter Priorität sind sie unauffällig in die Umgebung einzupassen.

«Fahrzeuge sind nach Möglichkeit in Garagen oder Unterständen abzustellen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie als Besucherparkplätze dienen. Garagen, Unterstände und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen.»: gestrichen

Durch den Verzicht auf das Verlangen von Garagen oder Unterständen soll die Umgebung von diesen Bauten entlastet werden.

2.9.9 Reklamen  
Es sind nur Eigenreklamen auf dem Betriebsgrundstück gestattet. Sie sind in unaufdringlich wirkender Form zu gestalten und müssen sich sowohl in das Strassenbild als auch in das Fassadenbild gut einordnen.

2a.9.9 Reklamen  
Es sind nur Eigenreklamen auf dem Betriebsgrundstück gestattet. Sie sind in unaufdringlich wirkender Form zu gestalten und müssen sich sowohl in das Strassenbild als auch in das Fassadenbild gut einordnen.

Zum Beispiel ist dementsprechend auf blinkende und leuchtende Reklamen oder dergleichen zu verzichten.

**2.10 Abbruchbewilligung**

Eine Abbruchbewilligung wird für Gebäude und Gebäudeteile sowie bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist oder sich der Abbruch nicht nachteilig auf das Ortsbild auswirkt.

**2a.10 Abbruchbewilligung**

Eine Abbruchbewilligung wird für Gebäude und Gebäudeteile sowie bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist oder sich der Abbruch nicht nachteilig auf das Ortsbild auswirkt.

**2.11 Aussenrenovationen**

Aussenrenovationen haben die Gestaltungsvorschriften einzuhalten und sind, sofern sie das Erscheinungsbild verändern, bewilligungspflichtig.

**2a.11 Aussenrenovationen**

Aussenrenovationen haben die Gestaltungsvorschriften einzuhalten und sind, sofern sie das Erscheinungsbild verändern, bewilligungspflichtig.

**2.12 Nutzweise**

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

**2a.12 Nutzweise**

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

2.12.2 Ausgeschlossene Nutzungen  
Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, gelten als stark störend.

2a.12.2

Ziff. 2a.12.2: gestrichen

Dies gilt unabhängig davon, ob dies hier geregelt ist oder nicht.

### 3 WOHNZONEN

#### 3.1 Grundmasse

3.1.1 Für Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:

| Zone                   |      | W/<br>1.2 | W/<br>1.4 | W/<br>1.8 | WG/<br>2.0 | WG/<br>3.0 |
|------------------------|------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| Baumassenziffer        | max. | 1.2       | 1.4       | 1.8       | 2.0        | 3.0        |
| Grenzabstand [m]:      |      |           |           |           |            |            |
| - kleiner Grundabstand | min. | 6.0       | 6.0       | 5.0       | 5.0        | 5.0        |
| - grosser Grundabstand | min. | 10.0      | 10.0      | 10.0      | 10.0       | 10.0       |
| Gebäudelänge [m]       | max. | 20.0      | 20.0      | 30.0      | 30.0       | 30.0       |
| Gesamtlänge [m]        | max. | 20.0      | 20.0      | 40.0      | 40.0       | 40.0       |
| Gebäudehöhe [m]        | max. | 6.0       | 6.0       | 7.5       | 7.5        | 11.4*      |
| Firsthöhe [m]          | max. | 7.0       | 7.0       | 7.0       | 7.0        | 4.0        |

\*) In der WG/3.0 im Gebiet Rauchmatt darf die Gebäudehöhe die Kote von 609 m ü.M. nicht übersteigen.

### 3 WOHNZONEN UND WOHNZONEN MIT GEWERBEERLEICHTERUNG

#### 3.1 Grundmasse

3.1.1 Für Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:

| Zone  |      | W/<br>1.2   | W/<br>1.4 | W/<br>1.8 | WG/<br>2.0 | WG/<br>3.0 |
|---|------|---|-----------|-----------|------------|------------|
| Baumassenziffer   | max. | 1.2   | 1.4       | 1.8       | 2.0        | 3.0        |
| Grenzabstand [m]:   |      |   |           |           |            |            |
| - kleiner Grenzabstand  | min. | 6.0   | 6.0       | 5.0       | 5.0        | 5.0        |
| - grosser Grenzabstand  | min. | 10.0  | 10.0      | 10.0      | 10.0       | 10.0       |
| Gebäudelänge [m]  | max. | 20.0  | 20.0      | 30.0      | 30.0       | 30.0       |
| Gesamtlänge [m]   | max. | 20.0  | 20.0      | 40.0      | 40.0       | 40.0       |
| Fassadenhöhe (generelles Mass) [m]                                | max. | 6.0   | 6.0       | 7.5       | 7.5        | 11.4       |
| Fassadenhöhe giebelseitig Dachgeschoss [m]                        |      | Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um |           |           |            |            |
|   | max. | 7.0   | 7.0       | 7.0       | 7.0        | 4.0        |
| Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten des Attikageschosses |      | Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m.                   |           |           |            |            |

Gemäss § 13 Abs. 2 ABV wird für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baumassenziffer gegeben. Sie beträgt 20 % BMZ.

Ohne Mehrlängenzuschlag und Mehrhöhenzuschlag entspricht der Grenzabstand dem Grundabstand.

Grünflächenziffer siehe Kap. 9

\*: gestrichen

IVHB

IVHB

\*) gestrichen. Der GP Rauchmatt besteht. In § 7 Abs. 2 der Bestimmungen des Gestaltungsplanes heisst es: «Innerhalb des gesamten Perimeters darf die Gebäudehöhe die Kote von 609.00 m ü.M nicht übersteigen. Bei Satteldächern ist die Firsthöhe, bei Flachdächern der oberste Dachrand massgebend.» Der Sternchenvermerk wird gestrichen.

Hinweis: Es handelt sich um einen privaten Gestaltungsplan innerhalb der BZO, der lediglich mit Zustimmung des Gemeinderates (ohne GV) angepasst werden könnte.

**Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.</p>  | <p>Fassadenhöhenzuschlag:<br/>Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (generelles Mass) in diesem Bereich um 1.0 m erhöht werden.</p> <p>Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, <b>Attika</b>-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen <b>Fassadenhöhen</b> frei.</p> | <p>IVHB<br/><i>Bei verglasten Absturzsicherungen ist der Vogelschutz zu gewährleisten (siehe Ziff. 8.16).</i></p> <p><i>Der Begriff Attikageschoss ist neu definiert. Ein Dachgeschoss ist ein Schrägdach, ein Attikageschoss ein Flachdach.</i></p>          |
| <p>3.1.2 Für Besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von 8 %. Bei Grundstücksflächen unter 500 m<sup>2</sup> können Besondere Gebäude bis zu 40 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche erstellt werden.</p>  | <p>3.1.2 Für <b>Klein- und Anbauten</b> gemäss § 2a ABV gilt eine Überbauungsziffer von 8 %. Bei Grundstücksflächen unter 500 m<sup>2</sup> können <b>Klein- und Anbauten</b> bis zu 40 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche erstellt werden.</p>  | <p>IVHB</p>   |
| <p><b>3.2 Grenzabstand</b></p>   | <p><b>3.2 Grenzabstand</b></p>   |   |
| <p>3.2.1 Der grosse Grundabstand ist mindestens gegenüber einer Fassade einzuhalten, wobei dies auch die strassenseitige Fassade betreffen kann.</p>   | <p>Der grosse <b>Grenz</b>abstand ist mindestens gegenüber <b>der Hauptwohnseite</b> einzuhalten, wobei dies auch die strassenseitige Fassade betreffen kann.</p>  | <p><i>Regelungsbedarf gemäss Gerichtsentscheid Wygarte</i></p>  |
| <p>3.2.2 Bei Fassaden von mehr als 20.0 m Länge ist der entsprechende Grundabstand um 1/5 der Mehrlänge zu erhöhen. Die Abstände gegenüber Strassen erfahren keinen Mehrlängenzuschlag.</p>  |  |   |
| <p>3.2.3 Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7.0 m unterschreitet, zusammengerechnet;</li><li>b) die Fassadenlängen von Besonderen Gebäuden bis zu 12.0 m Länge zur Hälfte, die Mehrlänge über 12.0 m voll mitgerechnet.</li></ul> |  | <p><b>Ziff. 3.2.2 und 3.2.3: gestrichen</b><br/><i>Der Mehrlängenzuschlag wird zugunsten von Bebauungsspielraum, Verdichtung und Flexibilität aufgehoben. Ohne Mehrlängenzuschlag und Mehrhöhenzuschlag entspricht der Grenzabstand dem Grundabstand.</i></p> |

**Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**3.3 Bauweise**

In den Wohnzonen kann die zulässige Gesamtlänge zugunsten von Besonderen Gebäuden um max. 10.0 m vergrössert werden, wenn an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

**3.4 Dachgestaltung**

3.4.1 Wo Baugrundstücke an Kernzonen grenzen, sind Bauten, Anlagen und Umschwung im Ganzen sowie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

3.4.2 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind bei Schrägdächern nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf zusammen 1/3 der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen.

3.4.3 Auf Dächern sind einzelne technisch bedingte Anlagen zulässig, die ausschliesslich dem Betrieb des Gebäudes oder der Erzeugung von Energie dienen.

**3.3 Bauweise**

In den Wohnzonen kann die zulässige Gesamtlänge zugunsten von **Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV** um max. 10.0 m vergrössert werden, wenn an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. **Davon ausgenommen sind Neubauten auf Grundstücken, die an eine Nichtbauzone grenzen.**

**3.4 Dachgestaltung**

3.4.1 Wo Baugrundstücke an Kernzonen grenzen, sind Bauten, Anlagen und Umschwung im Ganzen sowie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

3.4.2 **Schrägdächer**  
 Dachaufbauten sind bei Schrägdächern nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf **1/2** der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen. **Dacheinschnitte sind nicht zulässig.**

**Flachdächer**  
 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen. **In Hanglagen können in Abweichung dazu hangseitig auf der gesamten Fassadenlänge Dachaufbauten vorgesehen werden, wenn die Fassadenhöhe ohne Erhöhung für Attikageschosse eingehalten werden kann.**

3.4.3 Auf Dächern sind einzelne technisch bedingte Anlagen zulässig, die ausschliesslich dem Betrieb des Gebäudes oder der Erzeugung von Energie dienen. **Betreffend Gestaltung gilt Ziff. 8.15.**

*IVHB*

*Sicherung der Durchlässigkeit am Siedlungsrand*

**«Dacheinschnitte» / «zusammen»: gestrichen**

*Dachaufbauten: Das PBG sieht neu 1/2 vor, wenn nichts anderes bestimmt ist. Dies wird für Schrägdächer zugelassen, weil dies bei Schrägdächern in Wohnzonen als akzeptabel beurteilt wird und um die Stellung der Schrägdächer gegenüber dem Flachdach etwas zu verbessern.*

*Aufgrund der per Definition sehr gross dimensionierten Attikageschosse wird bei Flachdächern auf 1/2 Dachaufbauten verzichtet und wie bis anhin nur 1/3 zugelassen.*

*In den allgemeinen Bestimmungen wird ein entsprechender Gestaltungsartikel eingefügt.*

**3.5 Nutzweise**

- 3.5.1 In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.
- 3.5.2 Als nicht störende Betriebe gelten insbesondere Nutzweisen, die zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner. Andere Nutzungen, die insbesondere durch ihre Erscheinung oder durch ihr Verkehrsaufkommen die Wohnqualität schmälern, sind nicht zulässig.
- 3.5.3 In den schwarz schraffierten Wohnzonen (Wohnzonen mit Gewerbeerlaubnis) sowie in den Zonen WG/2.0 und WG/3.0 (Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung) sind auch mässig störende Betriebe zulässig.
- 3.5.4 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG/3.0 darf der dem Wohnen dienende anrechenbare Raum höchstens 1/3 des oberirdisch umbauten Raumes betragen.

**3.5 Nutzweise**

- 3.5.1 In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.
- 3.5.2 Als nicht störende Betriebe gelten insbesondere Nutzweisen, die zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner. Andere Nutzungen, die insbesondere durch ihre Erscheinung oder durch ihr Verkehrsaufkommen die Wohnqualität schmälern, sind nicht zulässig.
- 3.5.3 In den **entsprechend bezeichneten Bereichen** von Wohnzonen sowie in den Zonen WG/2.0 und WG/3.0 (Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung) sind auch mässig störende Betriebe zulässig.
- 3.5.4 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG/3.0 darf der dem Wohnen dienende anrechenbare Raum höchstens 1/3 des oberirdisch umbauten Raumes betragen.

*Darstellungsverordnung*



mässig störende Betriebe zulässig

*Hinweis: In den WG/3.0 Zonen von Hausen am Albis steht grundsätzlich Gewerbebenutzung im Vordergrund. Der Artikel bleibt unverändert.*

## 4 GEWERBEZONEN

### 4.1 Grundmasse

|       |                          |      |                                  |
|-------|--------------------------|------|----------------------------------|
| 4.1.1 | Baumassenziffer          | max. | 3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
|       | Freiflächenziffer        | min. | 10 %                             |
|       | Gebäudehöhe              | max. | 12.0 m                           |
|       | Firsthöhe                | max. | 4.0 m                            |
|       | Allseitiger Grundabstand | min. | 3.5 m                            |

4.1.2 Sofern die Gebäudehöhe von 12.0 m nicht ausgeschöpft wird, darf die Firsthöhe um die Minderhöhe bis höchstens 7.0 m erhöht werden.

### 4.2 Grenzabstand

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

### 4.3 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

## 4 GEWERBEZONE

### 4.1 Grundmasse

|  |   |      |  |
|--|---|------|--|
|  | Baumassenziffer   | max. | 3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>   |
|  | -   | -    | -  |
|  | Fassadenhöhe (generelles Mass)                                    | max. | 12.0 m   |
|  | Fassadenhöhe giebelseitig Dachgeschoss                            |      | Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 4 m. |
|  | Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten des Attikageschosses |      | Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 4 m.                          |
|  | Allseitiger Grenzabstand  | min. | 3.5 m  |

### 4.2 Grenzabstand

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

### 4.3 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

*Es besteht nur ein Typus Gewerbezone*

**«Freiflächenziffer»: gestrichen**

*IVHB: eine «Freiflächenziffer» besteht nicht mehr, siehe neu «Grünflächenziffer» Kap. 9*

*IVHB*

*IVHB*

*IVHB*

*Ohne Mehrlängenzuschlag und Mehrhöhenzuschlag entspricht der Grenzabstand dem Grundabstand.*

**Ziff. 4.1.2: gestrichen**

*Durch das Festlegen der Gesamthöhe erübrigt sich der Absatz.*

**4.4 Nutzweise**

- 4.4.1 Neben industriellen und gewerblichen Betrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
- 4.4.2 Mässig störende Betriebe und solche mit durchgehender Betriebsdauer sind zulässig.
- 4.4.3 Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, gelten als stark störend.

**5 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN**

**5.1 Grundmasse**

Es ist ein allseitiger Grundabstand von 3.5 m einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

**5.2 Grenzabstand**

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

**5.3 Bauweise**

Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

**4.4 Nutzweise**

- 4.4.1 Neben industriellen und gewerblichen Betrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
- 4.4.2 Mässig störende Betriebe und solche mit durchgehender Betriebsdauer sind zulässig.
- 

**5 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN**

**5.1 Grundmasse**

Es ist ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

**5.2 Grenzabstand**

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der kleine Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

**5.3 Bauweise**

Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

Ziff. 4.4.3: gestrichen

Solche Betriebe gelten sowieso als stark störend.

Ohne Mehrlängenzuschlag und Mehrhöhenzuschlag entspricht der Grenzabstand dem Grundabstand.

Zur Klärung wird festgehalten, dass der kleine Grenzabstand einzuhalten ist.

| Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»  | Neue Fassung  | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise   |
|---|---|--|
| <p><b>6 ERHOLUNGSZONEN</b></p>  | <p><b>6 ERHOLUNGSZONEN</b></p>  |  |
| <p><b>6.1 Erholungszone Ea: Sportanlagen</b></p>  | <p><b>6.1 Erholungszone Ea: Sportanlagen</b></p>  |  |
| <p>6.1.1 In der Erholungszone Ea sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb der Sportanlagen dienen, zulässig.</p>   | <p>6.1.1 In der Erholungszone Ea sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb der Sportanlagen dienen, zulässig.</p>   |  |
| <p>6.1.2 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.5 m.</p>  | <p>6.1.2 Die maximale <b>Fassadenhöhe</b> beträgt 7.5 m.</p>  | <p>IVHB</p>  |
| <p><b>6.2 Erholungszone Eb: Familiengärten</b></p>  | <p><b>6.2 Erholungszone Eb: Familiengärten</b></p>  |  |
| <p>6.2.1 In der Erholungszone Eb sind Familiengartenhäuser, Kleintierställe sowie gemeinschaftliche Gebäude und Einrichtungen, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig.</p> | <p>6.2.1 In der Erholungszone Eb sind Familiengartenhäuser, Kleintierställe sowie gemeinschaftliche Gebäude und Einrichtungen, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig.</p> |  |
| <p>6.2.2 Familiengartenhäuser dürfen höchstens 10 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche aufweisen. Die maximale Gesamthöhe beträgt 3.5 m.</p>  | <p>6.2.2 Familiengartenhäuser dürfen höchstens 10 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche aufweisen. Die maximale Gesamthöhe beträgt 3.5 m.</p>  | <p>Der Begriff Gesamthöhe ist gemäss IVHB nun definiert (§ 281 nPBG). Eine Anpassung ist nicht erforderlich.</p> |
| <p><b>6.3 Grenzabstand</b></p>  | <p><b>6.3 Grenzabstand</b></p>  |  |
| <p>Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.</p>   | <p>Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, <b>ist der kleine</b> Grenzabstand jener Zone einzuhalten.</p>   | <p>Zur Klärung wird festgehalten, dass der kleine Grenzabstand einzuhalten ist.</p>                              |

## 7 BESONDERE BESTIMMUNGEN FÜR AREALÜBERBAUUNGEN

7.1 Zulässigkeit  
 Arealüberbauungen sind in allen Bauzonen zugelassen.

7.2 Arealfläche  
 Die Arealfläche muss mindestens 4000 m<sup>2</sup> umfassen.

### 7.3 Besondere Bauvorschriften

7.3.1 Die Baumassenziffer erhöht sich gegenüber den Grundmassen um 5 %.

7.3.2 Für energetisch wegweisende Projekte kann ein zusätzlicher Ausnützungsbonus in Aussicht gestellt werden:

|       | KI   | KII  | KW   | W    | W    | W    | WG   | WG  |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|-----|
|       |      |      | 1.2  | 1.4  | 1.8  | 2.0  | 3.0  |     |
| Bonus | 10 % | 10 % | 10 % | 10 % | 10 % | 10 % | 10 % | 5 % |

7.3.2 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

### 7.4 Bestehende Arealüberbauungen

- Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn
- die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten wird und die baulichen Massnahmen dem Gesamtbild der Bebauung entsprechen oder
  - ein neues Projekt einer Arealüberbauung vorgelegt wird.

## 7 BESONDERE BESTIMMUNGEN FÜR AREALÜBERBAUUNGEN

7.1 Zulässigkeit  
 Arealüberbauungen sind in allen Wohn- und WG-Zonen zugelassen.

7.2 Arealfläche  
 Die Arealfläche muss mindestens 2000 m<sup>2</sup> umfassen.

### 7.3 Bonus

Die Baumassenziffer erhöht sich gegenüber den Grundmassen um 10 %, sofern keine zusätzliche Ausnützung gemäss § 13 Abs. 2 ABV konsumiert wird.

7.3.2 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

### 7.4 Bestehende Arealüberbauungen

- Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn
- die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten wird und die baulichen Massnahmen dem Gesamtbild der Bebauung entsprechen oder
  - ein neues Projekt einer Arealüberbauung vorgelegt wird.

*In Kernzonen sollen keine Arealüberbauungen zugelassen werden, weil Kernzonen von Vielfalt leben.*

*Im Sinne der Förderung von Arealüberbauungen (Qualität) wird die erforderliche Arealfläche reduziert.*

*Der Arealbonus soll nicht mit dem Bonus von 20 % für verglaste Balkone, Wintergärten etc., soweit diese dem Energiesparen dienen, kumuliert werden*

*Ziff. 7.3.2: gestrichen*

*Ein zusätzlicher Bonus betreffend Energie wird aufgrund des Energiegesetzes nicht mehr als zweckmässig beurteilt.*

## 8 WEITERE BESTIMMUNGEN

### 8.1 Gebäudelänge

Besondere Gebäude werden bei der Berechnung der Gebäudelänge bis zu 12 m Länge zur Hälfte, die Mehrlänge über 12 m voll mitgerechnet.

### 8.2 Flachdachgestaltung

Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.

### 8.3 Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen

8.3.1 Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege, sind folgende Abstände einzuhalten:

- a) gegenüber Strassen und Plätzen
  - 6.0 m für Hauptgebäude
  - 3.5 m für Besondere Gebäude
  - 3.5 m für unterirdische Gebäude
- b) gegenüber Wegen
  - 3.5 m für Hauptgebäude
  - 3.5 m für Besondere Gebäude
  - 3.5 m für unterirdische Gebäude

8.3.2 Die obigen Abstände erfahren keinen Mehrlängenzuschlag.

## 8 WEITERE BESTIMMUNGEN

### 8.1 Gebäudelänge

Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV werden bei der Berechnung der Gebäudelänge bis zu 12 m Länge zur Hälfte, über 12 m voll mitgerechnet.

### 8.2 Flachdachgestaltung

Bei Neubauten, erheblichen Umbauten sowie Flachdachsanierungen sind Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Attikageschoss als begehbare Terrasse benutzt werden.

Unter Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie kann auf eine Begrünung verzichtet werden.

### 8.3 Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen

8.3.1 Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege, sind folgende Abstände einzuhalten:

- a) gegenüber Strassen und Plätzen
  - 6.0 m für Hauptgebäude
  - 3.5 m für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV
  - 3.5 m für unterirdische Bauten & Unterniveaubauten
- b) gegenüber Wegen
  - 3.5 m für Hauptgebäude
  - 3.5 m für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV
  - 3.5 m für unterirdische Bauten & Unterniveaubauten

IVHB

Auch bei Sanierungen soll eine extensive Begrünung geschaffen werden.

IVHB

Sonnenenergieanlagen können auch mit Begrünung kombiniert werden.

IVHB

IVHB

Ziff. 8.3.2: gestrichen

Der Mehrlängenzuschlag wird in der vorliegenden Revision gestrichen.

**Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

8.3.3 Bei fehlen von Baulinien längs Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen können unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bis 2 m an die Strassen-, Weg-, oder Platzgrenze gestellt werden, sofern bestehende oder geplante unterirdische Leitungen keinen grösseren Abstand erfordern.

8.3.2 Bei Fehlen von Baulinien längs Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen können **unterirdische Bauten und Unterniveaubauten** oder Gebäudeteile bis 2 m an die Strassen-, Weg-, oder Platzgrenze gestellt werden, sofern bestehende oder geplante unterirdische Leitungen keinen grösseren Abstand erfordern.

Korrektur  
 IVHB

**8.3a Grenzabstand für unterirdische Gebäude und Unterniveaubauten**

Unterirdische Gebäude und Unterniveaubauten haben einen Grenzabstand von 1.5 m einzuhalten.

Im Sinne des Nachbarschaftsschutzes soll ein direktes Anbauen an die Grenze vermieden werden, wenn nicht ein privatrechtliches Näherbaurecht besteht.

~~8.4 Abstände gegenüber der Nichtbauzone\*~~

~~Gegenüber der Grenze der Nichtbauzone ist ein Grenzabstand von min. 3.5 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen.~~

8.4 -

\* Nichtgenehmigung gemäss Verfügung ARE/149/2013

**8.5 Abstandsvorschriften für besondere Gebäude**

Besondere Gebäude dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie an ein bestehendes Besonderes Gebäude auf dem Nachbargrundstück angebaut werden.

8.5 -

Ziff. 8.5: gestrichen

Das auf die Grenze stellen von Klein- und Anbauten ohne Einverständnis (Näherbaurecht) des Nachbarn soll nicht zugelassen werden. Der Artikel wird gestrichen.

**8.6 Gebäudeabstand gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden**

Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

**8.6 Gebäudeabstand gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden**

Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

**8.6a Vorspringende Gebäudeteile**

Überschreiten vorspringende Gebäudeteile, ausgenommen Dachvorsprünge, einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnittes, erhöht sich der Grenzabstand beziehungsweise der Strassen- oder Wegabstand mit Bezug auf die betreffende Fassadenflucht um das höchste Mass, um das die vorspringenden Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen.

*Die Regelung wird aufgrund der gelockerten Abstandsvorschriften für vorspringende Gebäudeteile gemäss dem neuen PBG (IVHB) eingeführt.*

**8.7 Aussichtsschutz**

In den im Zonenplan festgelegten Aussichtsschutzbereichen dürfen weder Bauten und Anlagen noch Bepflanzungen die Aussicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, wenn dieselben im öffentlichen Interesse liegen.

**8.7 -**

**Ziff. 8.7: gestrichen**

*Es bestehen keine Aussichtsschutzbereiche in den Bauzonen. Die Erholungszone ist in einem kleinen Bereich vom Aussichtsschutz betroffen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde, so dass hier auch ohne den Artikel ein angemessener Umgang mit dem Aussichtsschutz gewährleistet werden kann.*

*Mangels Anwendungsbereich kann auf den Artikel verzichtet werden.*

**Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**8.8 Fahrzeugabstellplätze**

8.8.1 Pro Wohnung sind 1.5 Fahrzeugabstellplätze zu erstellen. Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.

8.8.2 Bei anderen Nutzungsarten bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der besonderen örtlichen Verhältnisse.

8.8.3 Im Sinne der Umwelt oder des Ortsbildschutzes kann von der Verpflichtung, den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise abgesehen werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird.

Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze 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.

8.8.4 Bei Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern ist pro 4 Wohneinheiten ein zusätzlicher Fahrzeugabstellplatz für Besucher zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.

8.8.5 In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder zu schaffen.

8.8.6 Bei Aussenparkplätzen kann ein wasserdurchlässiger Belag verlangt werden.

**8.8 Fahrzeugabstellplätze**

8.8.1 Bei Wohnungen bis 2 1/2 Zimmer ist 1 Fahrzeugabstellplatz zu erstellen. Bei Wohnungen ab 3 Zimmer sind 1.5 Fahrzeugabstellplätze zu erstellen. Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.

8.8.2 Bei anderen Nutzungsarten bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze aufgrund der «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» vom Oktober 1997.

8.8.3 Im Sinne der Umwelt oder des Ortsbildschutzes kann von der Verpflichtung, den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise abgesehen werden, sofern ein reduzierter Bedarf nachgewiesen wird.

Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Problemen zu realisieren.

Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

8.8.4 Bei Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern ist pro 4 Wohneinheiten ein zusätzlicher Fahrzeugabstellplatz für Besucher zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.

8.8.5 In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder zu schaffen.

8.8.6 Bei Aussenparkplätzen kann ein wasserdurchlässiger Belag verlangt werden.

*Für das Verlangen von Elektroanschlüssen besteht aktuell keine Rechtsgrundlage.*

*Zur Klärung wird auf die Wegleitung Bezug genommen. Es besteht eine neuere Version in der Fassung «Vernehmlassung». Die neuere Fassung ist jedoch umstritten, so dass auf die bisherige Fassung Bezug genommen wird.*

*«über ein Mobilitätskonzept», «und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt» gestrichen*

*Der Vollzug des Mobilitätskonzeptes und des Controllings ist schwierig. Es wird daher nur noch der Nachweis verlangt.*

*Hinweis: Die Berechnung erfolgt derzeit nach Wegleitung. Die daraus hervorgehende Anzahl wird als angemessen beurteilt.*

| Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»   | Neue Fassung   | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise  |
|--|--|---|
| <p><b>8.9 Kinderspiel- und Ruheflächen</b></p>   |  | <p><i>Versoben Kap. 9</i></p>   |
| <p><b>8.10 Energie</b></p>   | <p><b>8.10 Energie</b></p>   |   |
| <p>8.10.1 Sonnenenergieanlagen<br/>                 Sonnenenergieanlagen dürfen die Gebäude- und Firsthöhen über- und die Abstände unterschreiten. Für Grenzabstände gelten die gleichen Bestimmungen wie für Mauern und Einfriedigungen gemäss EG ZGB</p>   | <p>Sonnenenergieanlagen<br/>                 Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.</p> | <p><i>Es wird direkt auf das übergeordnete Gesetz Bezug genommen.</i></p>   |
| <p>8.10.2 Förderbeiträge<br/>                 Sofern kein Ausnützungszuschlag gewährt wurde, werden energieeffiziente Anlagen zur Wärmegewinnung gefördert. Für alternative Energiegewinnungsanlagen können ebenfalls Fördermittel ausgerichtet werden. Der Gemeinderat erlässt dazu ein Ausführungsreglement. Änderungen dieses Reglements sind zu publizieren.</p>   | <p>-</p>   | <p><i>Ziff. 8.10.2: gestrichen</i><br/> <i>Es ist ein Energierichtplan vorhanden. Die Förderung kann auch ohne Bauordnungshinweis erfolgen.</i></p> |
| <p><b>8.11 Abfall, Kompost</b></p>   |  | <p><i>Versoben Kap. 9</i></p>   |
| <p><b>8.12 Umgebungsgestaltung</b></p>   |  | <p><i>Ziff. 8.12 Inhalt wird in Kap. 9 integriert</i></p>   |
| <p>8.12.1 Bei der Gestaltung der Umgebung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Höhenlage der Bauten (Erdgeschossfussboden, Garage in Verbindung mit Strassenniveau usw.)</li> <li>- Böschungsgestaltung (Neigung, Abschlüsse usw.)</li> <li>- Stützmauern (Höhe, Gestaltung usw.)</li> <li>- Bepflanzung (bestehende Bäume und Neupflanzungen)</li> </ul> |  |   |
| <p>8.12.2 Die Terraingestaltung muss einen harmonischen Übergang zwischen den Bauten gewachsenen Terrain, den Nachbargrundstücken und der Strasse sicherstellen.</p>   |  | <p><i>Neu Ziff. 9.6.3 (unverändert)</i></p>   |

**8.13 Freilegung von Geschossen**

8.13.1 Die Freilegung von Untergeschossen ist bis 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.

8.13.2 Bei starken Hanglagen können Abgrabungen bis zu 2.5 m bewilligt werden.

8.13.3 Die Abgrabungen dürfen insgesamt nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

**8.14 Fachberatung**

Der Gemeinderat kann die Baugesuche fachlich begutachten lassen. Die Kosten werden der Bauherrschaft verrechnet.

**8.15 Aussenantennen**

Aussenantennen sind in Kernzonen und im Bereich von Schutzobjekten verboten, sofern durch andere technische Einrichtungen, namentlich Kabelnetze, gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

**8.13 Freilegung von Geschossen**

8.13.1 Die Freilegung von Untergeschossen ist bis 1.5 m unterhalb des **massgebenden Terrains** zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

8.13.2 Bei starken Hanglagen können Abgrabungen bis zu 2.5 m bewilligt werden.  
**Als Hanglagen gelten Grundstücke mit einem durchschnittlichen Gefälle in der Falllinie gemessen von mehr als 15 % innerhalb des bebaubaren Bereiches.**

8.13.3 Die Abgrabungen dürfen insgesamt nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

**8.14 Fachberatung**

**Die Baukommission** kann die Baugesuche fachlich begutachten lassen. Die Kosten werden der Bauherrschaft verrechnet.

**8.15 Technische An- und Aufbauten**

**Nach aussen in Erscheinung tretende technische Auf- und Anbauten auf den Dächern und an den Fassaden sind möglichst unauffällig zu gestalten.**

Aussenantennen sind in Kernzonen und im Bereich von Schutzobjekten verboten, sofern durch andere technische Einrichtungen, namentlich Kabelnetze, gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

**8.16 Vogelschutz**

**Mit dem Baugesuch ist darzulegen, welche Massnahmen des vogelfreundlichen Bauens geprüft und umgesetzt werden sollen oder warum im Einzelfall keine Massnahmen erforderlich sind.**

*IVHB: Bisher hiess der Begriff «gewachsener Boden» neu heisst der Begriff gemäss IVHB «massgebendes Terrain»*

*Im Sinne einer Klärung werden die Hanglagen definiert.*

*Korrektur*

*Generelle Bestimmung zu technischen Auf- und Anbauten (z.B. Lüftungsgeräte, Klimaanlage etc.).*

*Insbesondere bei Glasbauteilen und anderen spiegelnden oder transparenten Oberflächen besteht eine Gefahr für Vögel. Siehe diverse Autoren «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» 2022 überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.*

## 8.12 Umgebungsgestaltung

- 8.12.1 Bei der Gestaltung der Umgebung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:
- Höhenlage der Bauten (Erdgeschossfussboden, Garage in Verbindung mit Strassenniveau usw.)
  - Böschungsgestaltung (Neigung, Abschlüsse usw.)
  - Bepflanzung (bestehende Bäume und Neupflanzungen)
- 
- Stützmauern (Höhe, Gestaltung usw.)

## 9 VORSCHRIFTEN ZUR UMGEBUNGSGESTALTUNG

### 9.1 Umgebungsplan

In einem Umgebungsplan sind folgende Inhalte aufzuzeigen:

- Terraingestaltung (massgebendes sowie gestaltetes Terrain)
- Unterbaute Bereiche (inkl. Art und Stärke der Substratschicht)
- Begrünte Umgebungsflächen (bestehend/geplant)
- Pflanzungen (Stauden, Sträucher – Erhalt/Ersatz- und Neupflanzungen)
- Bäume (Erhalt/Ersatz- und Neupflanzungen) mit Angaben zum Wurzelraum
- Versiegelte Flächen (Angabe zum Versiegelungsgrad in %)
- Ökologisch gestaltete Flächen (standortgerechte, heimische Arten)
- Dachaufsicht (Angaben zur Substratschicht und Lage von Solaranlagen)
- Stützmauern (Höhe, Gestaltung usw.)
- Kinderspiel- und Ruhflächen (Angaben zur Gestaltung)
- Flächen für Kompostierplätze

Ziffer 8.12 wird in Kap. 9 integriert

*gestrichen:* Bei der Gestaltung der Umgebung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:  
-Höhenlage der Bauten (Erdgeschossfussboden, Garage in Verbindung mit Strassenniveau usw.)  
-Böschungsgestaltung (Neigung, Abschlüsse usw.)  
-Bepflanzung (bestehende Bäume und Neupflanzungen)

## 9.2 Begrünung Gebäudeumschwung

<sup>1</sup> Geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind zu begrünen. Es gelten folgende minimalen Grünflächenziffern:

- Zonen W/1.2, W/1.4, W/1.8, WG/2.0 40 %

- WG/3.0 und Gewerbezone G 5 %

<sup>2</sup> In den übrigen Zonen wird das geeignete Mass der Umgebungsbegrünung in Abstimmung auf die jeweilige Nutzung im Einzelfall festgelegt.

<sup>3</sup> Wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird, können tiefere Grünflächenziffern bewilligt werden, sofern auf dem Grundstück zusätzliche Begrünungsmassnahmen realisiert werden.

<sup>4</sup> Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten insbesondere:

- der Erhalt von Bäumen gemäss Ziff. 9.5.1
- das Pflanzen von zusätzlichen Bäumen, welche über die Anforderungen gemäss Ziff. 9.5.3 und 9.5.4 hinausgehen
- die dauerhafte, bodengebundene Begrünung von Fassaden
- die dauerhafte intensive und ökologische Dachbegrünung
- das Schaffen von besonders wertvollen Lebensräumen

## 9.3 Ökologische Gestaltung

Geeignete Flächen des Gebäudeumschwungs sind ökologisch wertvoll herzurichten.

*Keine Grünflächenziffer in den Kernzonen, weil bereits qualitative Anforderungen an die Umgebungsbegrünung gestellt werden und eine stärker situative Betrachtung erforderlich ist.*

*Die WG/3.0 ist in Hausen hauptsächlich eine Gewerbezone (2/3 Gewerbeanteil).*

*Eine Vollzugsrichtlinie (siehe Ziff. 9.7) zeigt mögliche Massnahmen auf (ökologische Bepflanzung Vermeidung von Versiegelung, Wurzelräume für Bäume, ökologische Dachbegrünung etc.).*

**9.4 Vorgärten**

Vorgärten sind zu erhalten oder neu herzurichten. In den Wohnzonen ist der Strassenabstands- oder Baulinienraum mehrheitlich quartiertypisch zu bepflanzen und zu begrünen.

*In den Kernzonenplänen werden die Vorgärten an spezifischen, für das Ortsbild bedeutsamen Bereichen aufgenommen. In der Vollzugsrichtlinie wird die «quartiertypische Bepflanzung» spezifiziert.*

**9.5 Bäume**

9.5.1 In den Bauzonen ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang auf 1.3 m Höhe von mehr als 150 cm bewilligungspflichtig.

*Gemäss PBG direkt anwendbar*

9.5.2 Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baums kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn:

- a. der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat;
- b. der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss;
- c. der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist; oder
- d. der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.

9.5.3 Wird das Fällen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf wiederum einer Bewilligung.

9.5.4 Bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten ist im Baubewilligungsverfahren je 500 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche auf dem Grundstück mindestens ein standortgerechter, mittel- bis grosskroniger Baum nachzuweisen. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bäume gemäss Ziff. 9.5.1 und 9.5.3 werden angerechnet. Von der Pflanzpflicht ist abzusehen, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird (§ 238a Abs. 3 PGB).

*Bei Grundstücken unter 500 m<sup>2</sup> muss folglich kein Baum gepflanzt werden.*

*Bestehende Bäume oder deren Ersatzpflanzungen werden angerechnet.*

|            |   |   |   |
|------------|---|---|---|
| 8.12.2     | Die Terraingestaltung muss einen harmonischen Übergang zwischen den Bauten gewachsenen Terrain, den Nachbargrundstücken und der Strasse sicherstellen.  | <p><b>9.6 Weitere Vorgaben zur Umgebungsgestaltung</b></p> <p><b>9.6.1 Siedlungsrand</b><br/>Die Umgebungsgestaltung ist auf die Lage am Siedlungsrand abzustimmen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichte Einfriedungen gestattet. Der Siedlungsrand ist mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Bauten haben strukturell sowie bezüglich Volumina und Farbgestaltung der Lage am Siedlungsrand zu entsprechen.</p> <p><b>9.6.2 Vermeidung von Lichtemissionen</b><br/>Unnötige Lichtemissionen sind gemäss den Empfehlungen von Bund und Kanton, bzw. den Grundsätzen der Norm SN 586 491 SIA «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu vermeiden.</p> <p><b>9.6.3 Terraingestaltung:</b><br/>Die Terraingestaltung muss einen harmonischen Übergang zwischen den Bauten, dem massgebenden Terrain, den Nachbargrundstücken und der Strasse sicherstellen.</p> <p><b>9.6.4 Mauern</b><br/>Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedungen, dürfen gegenüber Strassen und Wegen max. 1.5 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen.</p> | <p><i>Die sorgfältige Ausgestaltung des Siedlungsrandes als Schnittstelle zwischen Baugebiet und Landschaft ist von hoher Bedeutung, was Eingang in die BZO finden soll.</i></p> <p><i>Lichtemissionen können zu Störungen verschiedener Lebewesen führen und so den inneren Rhythmus aus dem Gleichgewicht bringen.</i></p> <p><i>Bisher hiess der Begriff «gewachsener Boden» neu heisst der Begriff gemäss IVHB «massgebendes Terrain»</i></p> |
| <b>8.9</b> | <b>Kinderspiel- und Ruheflächen</b>   | <b>9.7 Kinderspiel- und Ruheflächen</b>   |   |
| 8.9.1      | Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung mindesten 20 m <sup>2</sup> Kinderspiel- oder Ruheflächen zu schaffen. Die Flächen sind möglichst zusammenhängend, zentral und für alle Wohnparteien zugänglich zu erstellen. | <b>9.7.1</b> Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung mindestens 20 m <sup>2</sup> Kinderspiel- oder Ruheflächen zu schaffen. Die Flächen sind möglichst zusammenhängend, zentral und für alle Wohnparteien zugänglich zu erstellen.   |   |
| 8.9.2      | Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.   | <b>9.7.2</b> Sie sind an geeigneter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.   |   |

**Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**8.11 Abfall, Kompost**

- 8.11.1 Bei Neu- sowie grösseren Umbauten sind
- a) die Voraussetzungen für eine getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen und
  - b) an geeigneter Stelle Kompostierplätze einzurichten.

**9.8 Abfall, Kompost**

- Bei Neu- sowie grösseren Umbauten sind
- a) die Voraussetzungen für eine getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen und
  - b) an geeigneter Stelle **Flächen für Kompostierplätze vorzusehen.**

**9.7 Vollzugsrichtlinie**

**Der Gemeinderat erlässt eine Vollzugsrichtlinie zur Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie.**

*Die Flächen sollen zumindest ausgewiesen werden.*

*Eine Vollzugsrichtlinie zeigt mögliche Massnahmen auf (ökologische Bepflanzung, Vermeidung von Versiegelung, Wurzelräume für Bäume, ökologische Dachbegrünung etc.).*

*Inhalte sollen sein:*

*«Aufzählung zur kernzonentypischen Umgebungsgestaltung und Begrünung» zu 2.9.1  
«Begrünung von Fassaden», «die dauerhafte intensive und ökologische Dachbegrünung»,  
«besonders wertvolle Lebensräume» zu 9.2  
«ökologisch wertvoll» zu 9.3  
«quartiertypische Bepflanzung» zu 9.4  
«standortgerechte, mittel- grosskronige Bäume» & erforderlicher Wurzelraum zu 9.5*

## 9 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### 9.1 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

## 10 MEHRWERTAUSGLEICH

### 10.1 Mehrwertabgabe

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

10.1.2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1200 m<sup>2</sup>.

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

### 10.2 Mehrwertausgleichsfonds

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

*Weil die Regelung der Mehrwertabgabe gleichzeitig mit den übrigen Revisionsbestandteilen eingeführt wird, hat diese noch keine Auswirkung auf allfällige gleichzeitig zur Festsetzung vorgesehene Auf- oder Umzonungen.*

*Freifläche: Wahl von 1200–2000 m<sup>2</sup>. Bei einem Mehrwert über Fr. 250'000.- fällt der die Abgabe unabhängig von der Grundstücksgrösse an.*

*Abgabesatz: Wahl 0 bis max. 40 %. Bei 0 % sind auch keine städtebaulichen Verträge möglich.*

*Das Fondsreglement muss nicht vom Kanton vorgeprüft oder genehmigt werden. Es muss jedoch der Gemeindeversammlung vorgelegt werden.*

## 11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### 11.1 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

## ANHANG

Die nachstehenden Kernzonenbestimmungen betreffen lediglich die Weilerkernzonen Türlen, Vollenweid, Mittelalbis, Hinteralbis, Oberalbis, Hirzwangen und Schweikhof. Sie beziehen sich auf das PBG in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

Verweise auf die Kernzonen Hausen, Heisch, Ebertswil, Husertal und Tüfenbach sind nicht massgeblich. Für diese gelten die Bestimmungen des Kapitels 2a der Revisionsvorlage.

*Die Kernzone Weiler muss von der Teilrevision ausgenommen werden, weil die Grundlagen nicht vorliegen (kant. Richtplan). Nach deren Vorliegen muss die erforderliche Zone neu definiert werden. Sie wird daher vorerst unverändert belassen. Die Artikel des Kap. 2 beziehen sich daher nur noch für die Kernzone KW. Für die Weiler gelten jedoch bis auf Weiteres die Vorgaben der kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen. Daher wird in Kapitel 2 auch keine Anpassung bezüglich IVHB vorgenommen.*

## 2 KERNZONEN

### 2.1 Allgemeines

#### 2.1.1 Zweck

Die Kernzonenvorschriften und Kernzonenpläne bezwecken die Erhaltung von Einheit und Eigenart der gewachsenen Ortskerne und Weiler mit ihrer charakteristischen Umgebung. Sie ermöglichen eine zeitgemässe Erneuerung und regeln die Einordnung von Um- und Neubauten.

#### 2.1.2 Einordnungsanforderungen

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.

#### 2.1.3 Unterschutzstellungen

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

**Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**2.2 Ausnützung**

- 2.2.1 Rot bezeichnete Bauten  
Die in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.  
Massgebend, ob ein Gebäude als rot bezeichnete Baute gilt, ist das Ergebnis der Unterschutzstellung.  
Abweichungen können bewilligt werden, wenn diese im Interesse der Sicherheit, der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegen oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen jedoch nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.
- 2.2.2 Übrige Bauten  
Die übrigen bestehenden Bauten können gemäss Ziff. 2.2.1 umgebaut und ersetzt oder gemäss Ziff. 2.2.3 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.
- 2.2.3 Grundmasse  
Für Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:

| Zone  |      | KI     | KII    | KW     |
|---|------|--------|--------|--------|
| Vollgeschosse                                     | max. | 3      | 2      | 2      |
| Dachgeschosse                                     | max. | 2      | 2      | 2      |
| Baumassenziffer [m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> ] | max. | 2.5    | 2.0    | 2.0    |
| Grenzabstand:                                     |      |        |        |        |
| - kleiner Grundabstand                            | min. | 3.5 m  | 3.5 m  | 3.5 m  |
| - grosser Grundabstand                            | min. | 7.0 m  | 7.0 m  | 3.5 m  |
| Gebäudehöhe                                       | max. | 9.0 m  | 7.5 m  | 7.5 m  |
| Gebäuelänge                                       | max. | 30.0 m | 30.0 m | 30.0 m |

*Für KI und K II gilt neu Kap. 2a: Die Artikel von Kap. 2 beziehen sich nur noch Auf die KW*

**Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <p>2.2.4 Freiräume<br/>Freiräume gemäss Ziff. 2.9.3 dürfen baurechtlich nicht ausgenutzt werden und zählen nicht zur massgeblichen Grundfläche. Die nicht ausnutzbare Fläche ist in den Kernzonenplänen festgehalten.</p> <p>2.2.5 Nutzungsbeschränkung<br/>Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Ökonomiegebäude dürfen zu 2/3 des Altbauvolumens für Wohn- und Arbeitszwecke umgenutzt oder innerhalb der heutigen Stellung durch einen entsprechend verkleinerten Neubau ersetzt werden. Bei einem Neubau gelten hinsichtlich Geschossezahlen und Gebäudehöhe die Grundmasse der KII/KW gemäss Ziff. 2.2.3.</p> <p>2.2.6 Zweites Dachgeschoss<br/>Für das 2. ausgebaute Dachgeschoss sind in der Dachfläche liegende Lichtbänder möglich.</p> <p>2.2.7 Parzellierung<br/>Bei teilweise mit herkömmlichen Gebäuden überbauten Grundstücken ist derjenige Teil des Grundstückes ausnutzbar, der sich durch eine zulässige Parzellierung, ohne Beanspruchung des Näherbaurechts, abtrennen liesse.</p> <p>2.2.8 Besondere Gebäude<br/>Für Besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von 8 %. Bei Grundstücksflächen unter 500 m<sup>2</sup> dürfen Besondere Gebäude bis zu 40 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche erstellt werden.</p> <p>Unterniveaugaragen unterstehen keinen Längen- und Ausnutzungsbeschränkungen, wenn sie das gewachsene Terrain um nicht mehr als 0.5 m überragen.</p> |  |  |
|---|--|--|

| Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»   | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise                  |
|--|--------------|---|
| <b>2.3 Stellung</b>  |              |   |
| 2.3.1 Neubauten<br>Neubauten haben sich in ihrer Stellung in die gewachsene Siedlungsstruktur einzuordnen.<br>In den Weilerkernzonen Husertal, Tüfenbach, Mittelalbis und Schweikhof sind nur Ersatzbauten und Umnutzungen zulässig.   |              | <i>Für Husertal und Tüfenbach gilt neu Kap. 2a.</i> |
| 2.3.2 Fassadenbereiche<br>Sind in den Kernzonenplänen Fassadenbereiche festgelegt, so ist die Fassade innerhalb der bezeichneten Lage anzuordnen.  |              |   |
| 2.3.3 Strassenabstand<br>Soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen, ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert, die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt und ein späterer Ausbau der Strasse nicht verhindert wird. |              |   |
| <b>2.4 Geschlossene Überbauung</b>   |              |   |
| 2.4.1 Die geschlossene Überbauung für Hauptgebäude und besondere Gebäude ist bis zu einer Gesamtlänge von 40 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Die Gebäudeunterteilung muss sichtbar bleiben.   |              |   |
| <b>2.5 Grosser Grundabstand</b>  |              |   |
| Der grosse Grundabstand ist mindestens gegenüber einer Fassade einzuhalten, wobei dies auch die strassenseitige Fassade betreffen kann, soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen.  |              |   |

## **2.6 Dachgestaltung**

- 2.6.1 Grundsatz  
Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben.
- 2.6.2 Dachform  
Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortskernüblicher Neigung zulässig, soweit nicht andere, im jeweiligen Dorfteil vorkommende Dachformen einen besseren Gesamteindruck ergeben. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Besonderen Gebäuden sind auch andere Dachformen gestattet.
- 2.6.3 Hauptfirstrichtung  
Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.
- 2.6.4 Dachaufbauten  
Dachaufbauten in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet. Sie haben sich in Form, Grösse, Anordnung und Material gut dem Dach sowie dem Gebäude anzupassen und gegen die Abgrenzung der Dachfläche allseitig einen Abstand von mindestens 1.0 m einzuhalten. Schleppgauben haben liegende, Giebellukarnen stehende Fenster aufzuweisen.  
In den Kernzonen Heisch, Ebertswil, Hirzwangen, Husertal, Oberalbis und Tüfenbach darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 1/4 und in den übrigen Kernzonen höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.
- 2.6.5 Dachabschlüsse bei Schrägdächern  
Das Dach ist allseitig im ortskernüblichen Masse vorspringend auszugestalten. Die Dachabschlüsse sind in traditioneller Weise auszubilden.

*Für Heisch, Ebertswil, Husertal, und Tüfenbach gilt neu Kap. 2a.*

| Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»  | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise                  |
|---|--------------|---|
| <p>2.6.6 Dacheinschnitte<br/>In der Kernzone II und in der Kernzone Weiler sind Dacheinschnitte nur in giebelseitig angeordneten Nebendächern gestattet, und sie dürfen nur einen beschränkten Teil der Dachfläche beschlagen. In der Kernzone I sind Dacheinschnitte bei Neubauten auch in Hauptdächern gestattet, doch darf ihre Gesamtbreite zusammen mit jenen von allfälligen Dachaufbauten höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p> |              | <p><i>Für die Kernzone II gilt neu Kap. 2a.</i></p> |
| <p>2.6.7 Dachflächenfenster<br/>Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Fläche von 0.50 m<sup>2</sup> (Glaslicht) erlaubt, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen.<br/>Sie sind in die Dachfläche einzulassen.</p>   |              |   |
| <p>2.6.8 Solaranlagen<br/>Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachflächen zu integrieren. Sie müssen eine zusammenhängende Fläche bilden und bei Neu- oder Ersatzbauten als multifunktionale Dachhaut ausgebildet sein.</p>   |              |   |
| <p>2.6.9 Bedachungsmaterial<br/>Die Dächer der in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten sind mit ortsüblichen Tonziegeln einzudecken.<br/>Bei den übrigen Bauten sind auch andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestattet.</p>   |              |   |
| <p>2.6.10 Auflagen<br/>Aus Gründen des Ortsbildschutzes können Auflagen verfügt werden, insbesondere hinsichtlich Form, Material und Farbe.</p>   |              |   |

## **2.7 Fassadengestaltung**

- 2.7.1 Grundsatz  
Bei Umbauten und Umnutzungen ist die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomie teil) mit Riegeln, verputzten und holzverschalten Teilen beizubehalten.
- 2.7.2 Fassadenmaterialien  
Fassaden sind in Holz, Verputz oder als Riegelwerk auszuführen. Bei Ökonomiegebäuden können sie auch als Sichtmauerwerk zugelassen werden. Wo es für das Ortsbild wichtig ist, können Klebedächer verlangt werden. Fantasiestrukturen und grelle, auffallende Farben sind unzulässig.
- 2.7.3 Fenster  
Fenster haben bei Wohnbauten in der Regel eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen zulässig.
- 2.7.4 Balkone und Lauben  
Ausser bei Neubauten sind in der Kernzone II und in der Kernzone Weiler nur herkömmliche Lauben oder innenliegende Loggien gestattet.  
Balkone sind nur auf der Traufseite zugelassen und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen. Auf der strassenabgekehrten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen.
- 2.7.5 Auflagen  
Aus Gründen des Ortsbildschutzes können bei den in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten Auflagen verfügt werden, insbesondere hinsichtlich Material und Farbe, Sprossenteilung, Fensterläden und -gewände sowie Türen.

| Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»   | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|--|--------------|------------------------------------|
| <p><b>2.8 Erleichterung für besonders gute Projekte</b></p> <p>Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach- und die Fassadengestaltung bewilligt werden.</p>   |              |                                    |
| <p><b>2.9 Umgebungsgestaltung</b></p>  |              |                                    |
| <p>2.9.1 Grundsatz</p> <p>Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit möglichst weitgehend zu übernehmen.</p>  |              |                                    |
| <p>2.9.2 Platz- und Strassenräume</p> <p>Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Platz- und Strassenräume sind in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Prägende Merkmale wie herkömmliche Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Mauern und Einfriedungen sowie Bäume und Gärten sind nach Möglichkeit zu erhalten.</p>  |              |                                    |
| <p>2.9.3 Freiräume</p> <p>Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Freiräume sind zu begrünen. Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte, Pergolen oder im Rahmen der zulässigen Abmessungen gemäss Ziffer 6.2.2 auch besondere Gebäude.</p> <p>Für die besonderen Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von maximal 8 %. Ein untergeordneter Abtausch von Freiraumflächen ist gestattet, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.</p> |              |                                    |
| <p>2.9.4 Gewässerräume</p> <p>Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Gewässerräume sind von Bauten und Anlagen freizuhalten.</p>  |              |                                    |

- 2.9.5 Geländeänderungen  
Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, wie das dem herkömmlichen Terrainverlauf entspricht.
- 2.9.6 Bäume  
Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.
- 2.9.7 Brunnen  
Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Brunnen sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.
- 2.9.8 Parkierung  
Fahrzeuge sind nach Möglichkeit in Garagen oder Unterständen abzustellen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie als Besucherparkplätze dienen.  
Garagen, Unterstände und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen.
- 2.9.9 Reklamen  
Es sind nur Eigenreklamen auf dem Betriebsgrundstück gestattet. Sie sind in unaufdringlich wirkender Form zu gestalten und müssen sich sowohl in das Strassenbild als auch in das Fassadenbild gut einordnen.
- 2.10 Abbruchbewilligung**  
Eine Abbruchbewilligung wird für Gebäude und Gebäudeteile sowie bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist oder sich der Abbruch nicht nachteilig auf das Ortsbild auswirkt.

| Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»   | Neue Fassung | <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i> |
|--|--------------|---|
| <p><b>2.11 Aussenrenovationen</b><br/>Aussenrenovationen haben die Gestaltungsvorschriften einzuhalten und sind, sofern sie das Erscheinungsbild verändern, bewilligungspflichtig.</p> |              |   |
| <p><b>2.12 Nutzweise</b></p>   |              |   |
| <p>2.12.1 Zulässige Nutzungen<br/>In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen und Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>  |              |   |
| <p>2.12.2 Ausgeschlossene Nutzungen<br/>Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, gelten als stark störend.</p>   |              |   |