

Bau- und Zonenordnung

Teilrevision 7. Juni 2007

Teilrevision 23. Februar 2017

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. Juni 2007

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23. Februar 2017

Von der Baudirektion des Kantons Zürich

mit Beschluss Nr. 126 vom 20. November 2008 genehmigt.

mit Beschluss Nr. 948 vom 22. September 2017 genehmigt.

Inhaltsverzeichnis

Zonenordnung		S.
Art. 1	Zonen	
3	Massgebliche Pläne	1
Bauzonen		
Kernzone		
Art. 4	Umbau und Ersatzbauten	1
5	Neubauten	2
6	Gestaltung, Einordnung	
7	Fassaden	
8	Dachform, Dacheindeckung	3
9	Dachaufbauten	
10	Umgebungsgestaltung	
11	Aussenrenovationen und Abbrüche	
13	Besondere Nutzungsanordnung	4
Wohnzonen und Wohngewerbebezonen		
Art. 14	Grundmasse	4
15	Gemeinsame Bestimmungen	
16	Einfamilienhauszone W1e und W1	5
17	Zweigeschossige Wohnzone W2	
18	Zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG2	
Industriezone und Gewerbezone		
Art. 19	Grundmasse	6
20	Nutzweise	
20a	Gestaltungsplanpflicht	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungs- und Freihaltezone		
Art. 21	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6
21a	Erholungszone	7
21b	Freihaltezone	
Weitere Festlegungen		
Art. 22	Arealüberbauung	7
23	Aussichtsschutz	
24	Baumschutz	
Ergänzende Bauvorschriften		
Art. 26a	Abstände gegenüber Strassen und Wegen	7
27a	Abstellräume	8
27b	Abfall, Kompost	
28	Fahrzeugabstellplätze	
29	Spiel- und Ruheflächen	9
30	Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden	
Inkrafttreten		
Art. 31	Inkrafttreten	9

Die Gemeinde Hüntwangen erlässt gestützt auf § 45 und § 88 des Planungs- und Baugesetzes vom 07.09.1975 in der Fassung bis 28.2.2017 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Zonenordnung

Art. 1

Zonen

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

1. Bauzonen	Zone	ES
Kernzone	K	III
Wohnzonen		
- eingeschossige Wohnzone in empfindl. Lagen	W1e	II
- eingeschossige Wohnzone	W1	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2	II
- zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone	WG2	III
Industriezone	I	III
Gewerbezone	G	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II/III*
* gemäss Eintrag im Zonenplan		
2. weitere Zonen		
- Erholungszone	E	-
- Freihaltezone	F	-
- Reservezone	R	-

Art. 2 aufgehoben

Art. 3

Massgebliche Pläne

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

2 Für die Darstellung der weiteren Festlegungen der Bau- und Zonenordnung gilt der Ergänzungsplan (Waldabstandslinien im M. 1:500, Gewässerabstandslinien und Aussichtsschutz im M. 1:2'500).

Bauzonen

Kernzone

Art. 4

Nutzweise

¹ In der Kernzone sind Wohn- und Gewerbebauten, Dienstleistungs- und mässig störende sowie landwirtschaftliche Betriebe gestattet.

² Herkömmliche Wohnbauten und ursprüngliche landwirtschaftliche Gebäude dürfen unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudeform und Erscheinung ungeachtet von Nutzungsüberschreitungen und Abstandsunterschreitungen umgebaut oder ersetzt werden.

³ Geringfügige Abweichungen und die Beseitigung störender Elemente können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes und der Hygiene liegt.

Erweiterungen

⁴ Bauten gemäss Abs. 2 dürfen bei Vorliegen einer ortsbaulich besseren Lösung unter Übernahme der bestehenden Gebäude- und Dachfluchten erweitert werden, auch wenn diese Fluchten Abstands- oder Höhenvorschriften gemäss Art. 5 verletzen; dabei sind jedoch die Abstandsvorschriften bezüglich der Querfassade (vorbehältlich § 270 Abs. 3 PBG) und die Überbauungsziffer gemäss Art. 5 Abs. 1 und 4 einzuhalten. Gegenüber Staatsstrassen gelten die kantonalen Vorschriften.

⁵ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 5

Neubauten

¹ Für andere Bauten gelten folgende Grundmasse:

a.) Überbauungsziffer	max. 30 %
b.) Vollgeschosse	max. 2
c.) anrechenbare Dachgeschosse	max. 2 vorbehältlich Art. 9
d.) anrechenbare Untergeschosse	max. 1
e.) Gebäudehöhe	max. 7.5 m
f.) Gebäudelänge	max. 30 m
g.) Grenzabstand	mind. 3.5 m
h.) Grenzabstand für besondere Gebäude	mind. 3.5 m

² Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zur Gesamtlänge von 40 m erlaubt, sofern angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

³ Die Überbauungsziffer darf unter Einschluss besonderer Gebäude gemäss § 273 PBG und landwirtschaftlich genutzter Ökonomiegebäude auf 35 % erhöht werden.

⁴ Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem bereits überbauten Grundstück oder nach dessen Abparzellierung, ist die zulässige Überbauungsziffer sowohl auf der Altbau- als auch für die Neubauparzelle einzuhalten.

⁵ Private Gestaltungspläne können vorsehen, dass bis auf die Strassengrenze gebaut werden darf und die Grenzabstände bis auf 2.5 m herabgesetzt werden dürfen.

Art. 6

Gestaltung
Einordnung

¹ Alle Gebäude haben sich bezüglich Volumen, Proportionen, Stellung, Ausmass, Dachneigung, Fassadengestaltung und Farbe der in der Kernzone vorherrschenden Bauweise gut einzuordnen.

² Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG unterliegen den gleichen Gestaltungsanforderungen wie Hauptgebäude.

³ Sonnenkollektoren sind gestattet, soweit sie sich unauffällig einfügen.

Art. 7.

Fassaden

¹ Die Fassaden sind zu verputzen; Riegelfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern. Neue Wohnbauten in reiner Holzausführung sind nicht gestattet.

² Fenster haben gute Proportionen und die üblichen Sprosseneinteilung aufzuweisen. Grossflächige Fensterausbrüche in Giebelfassaden sind unzulässig.

³ Freitragende Balkone sind nicht gestattet. Sie sind als Lauben oder Veranden auszubilden.

Art. 8

Dachform,
Dacheindeckung

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

² Für freistehende landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind bei guter Eingliederung auch Pultdächer mit geringer Neigung zulässig.

³ die Hauptfirstrichtung ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

⁴ Die Dächer sind einheitlich mit Ziegeln zu decken. Besondere Gebäude gemäss § 273 PGB bis 40 m² Dachfläche können ähnliche wirkende Bedachungsmaterialien aufweisen.

⁵ Giebel- und traufseitige Dachvorsprünge sind zu erhalten oder zu erneuern und bei Neubauten in der ortsüblichen Art auszubilden.

Art. 9

Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind nur im ersten Dachgeschoss und nur insoweit zulässig, als die Belichtung über die Giebelseite des Gebäudes nicht möglich ist. Sie sind als Schleppgauben oder als Giebellukarnen auszubilden. Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden. Für die Frontfläche der einzelnen Dachaufbauten (gemessen bis Unterkant sichtbare Dachkonstruktion) gelten folgende Werte:

- Schleppgauben: max. Frontfläche 2.2 m²

- Giebellukarnen: max. Frontfläche 2.5 m²

Die maximal zulässige Breite für Schleppgauben beträgt 2.5 m. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Bei Giebellukarnen ist die Verglasung des Giebeldreiecks gestattet.

² Die Gesamtbreite aller Aufbauten ist auf 25 % der betreffenden Fassadenlänge beschränkt. Sie müssen sich bezüglich Materialwahl und Farbe unauffällig in die Dachlandschaft einordnen.

³ Einzelne liegende Dachflächenfenster bis zu max. 0.9 m² Rahmenmass (Blendrahmen aussen) sind bei guter Anordnung gestattet, soweit die Einheit des Daches nicht gestört wird. Ihre Gesamtfläche darf höchstens 1/50 der Dachfläche betragen.

Art. 10

Umgebungsgestaltung

¹ Höhenlage der Gebäude und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken.

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

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

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

Art. 11

Aussenrenovationen und Abbrüche

¹ Vorstehende Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 6 bis 10 sind auch bei Aussenrenovationen zu beachten.

² Der Abbruch oder die sonstige Entfernung von Bauten, wesentlicher Gestaltungselemente, Gebäudeteilen und Anlagen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Hausgärten, Brunnen u.dgl.) ist bewilligungspflichtig. Sie dürfen bewilligt werden, wenn durch diese Veränderungen das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder ein

rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt und dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist.

Art. 12 aufgehoben

Art. 13

Besondere Nutzungs-Anordnung ^{1/3} der Summe aller Geschossflächen muss dem Wohnen dienen. Ausgenommen sind bestehende gewerbliche Bauten sowie landwirtschaftlich und öffentlich genutzte Bauten und Gebäudeteile. Nutzungsverlängerungen sind zulässig.

Wohnzonen und Wohngewerbebezonen

Art. 14

Grundmasse	Wohnzonen und Wohngewerbebezonen	W1e	W1	W2	WG2
	Ausnützungsziffer max. % * Zuschlag für Gewerbenutzung gem. Art. 18 Abs. 2	20	20	35	35 *
	Vollgeschosse max. Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max. „Anrechenbare“ Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max. + vorbehältlich Art. 15 Abs. 5	1 1+ 1+	1 1+ 1+	2 1 1	2 1 1
	Gebäudelänge max. m Gesamtlänge bei Zusammenbau max. m Gebäudehöhe max. m Zuschlag für Gewerbebauten max. m Firsthöhe max. m	20 20 5 5	20 25 5.5 5	25 30 7.5 7	30 35 7.5 0.5 7
	Grenzabstände				
	• Grosser Grundabstand mind. m	8	8	10	10
	• Kleiner Grundabstand mind. m	4	4	5	5
	• Für besondere Gebäude mind. m	3.5	3.5	3.5	3.5

Gemeinsame Bestimmungen

Art. 15

Grosser und kleiner Grundabstand ¹ Der Grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

Mehrlängen-zuschlag ² Bei Fassadenlängen von mehr als 16 m ist der Grundabstand um ¼ der Mehrlänge heraufzusetzen. Die für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages massgeblichen Gebäudelängen werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand weniger als 6 m beträgt (§ 27 ABV).

Bauweise ³ Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Freilegung von ⁴ Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen

Untergeschossen	Terrains zulässig. Ein anrechenbares Untergeschoss (das nicht als Vollgeschoss im Sinne von § 276 PBG zählt) darf im Durchschnitt alle Fassaden mit höchstens 1.4 m (gemessen bis Unterkante Decke) aus dem gestalteten Terrain hinausragen. Ein zweites Untergeschoss darf nicht in Erscheinung treten.
Ausbau Untergeschoss	⁵ Wenn ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen ist, darf die Nutzfläche im Untergeschoss höchstens 50 % eines Vollgeschosses betragen.
Dachform	⁶ In der Regel sind nur Schrägdächer zugelassen. Ausgenommen sind besondere Gebäude gemäss § 273 PBG.

Art. 16

Eingeschossige	¹ Die eingeschossige Wohnzone W1e umfasst landschaftlich empfindliche Hanglagen.
	² Die eingeschossigen Wohnzonen W1e und W1 sind für freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser sowie einfamilienhausähnliche Wohnbauten bestimmt. Nicht störende Betriebe sind im Rahmen von § 52 PBG Abs. 1 gestattet.

Art. 17

Zweigeschossige Wohnzone W2	¹ Die zweigeschossige Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser, Gruppeneinfamilienhäuser und für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Nicht störende Betriebe sind im Rahmen von § 52 Abs. 1 PBG gestattet.
-----------------------------	---

Art. 18

Zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG2	¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnbauten sowie nicht störende und höchstens mässig störende Betriebe bestimmt.
Zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG2	¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnbauten sowie nicht störende und höchstens mässig störende Betriebe bestimmt.
	² Die zulässige Ausnützung kann um 10 % der Grundziffer erhöht werden, wenn diese Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.
	³ Für dauernd gewerblich genutzte, eingeschossige Gebäudeteile gilt allseitig der kleine Grundabstand; der Mehrlängenzuschlag entfällt. Die Gebäudehöhe dieser Gebäudeteile darf 4.5 m und die Gesamthöhe 5 m nicht übersteigen.
	⁴ Der Gewerbeanteil darf höchstens 70 % der Summe der Geschossflächen betragen. Nutzungsverlängerungen sind zulässig.

Industriezone und Gewerbezone

Art. 19

Grundmasse		I	G
Baummassenziffer	max. m ³ /m ²	9.0	5.0
Ausnützungsziffer für Bürogebäude	max. %	-	-
Vollgeschosse für Bürogebäude	max.	-	-
Anrechenb. Dachgeschosse für Bürogebäude	max.	-	-
Freiflächenziffer	mind. %	10.0	15.0
Gebäudehöhe	max. m	21.5	13.5
Gesamthöhe bis First	max. m	25.5	17.5
Grenzabstand	mind. m	3.5	5.0
Für besondere Gebäude	mind. m	3.5	3.5
Gebäuelänge	max. m	-	60

Art. 20

Nutzweise	<p>¹ Zulässig sind höchstens mässig störende Produktions-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere Ateliers und Praxen, Sport- und Freizeitanlagen, Restaurants und Motels etc.. Grossläden sind bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 2'000m² zulässig. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht gestattet.</p>
Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone Bauelementelg (Erleichterungen für Wohnnutzungen)	<p>² Nebst Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige (gem. § 56 Abs. 4 PBG) sind Wohnnutzungen im Umfang von Abs. 3 gestattet, sofern die üblichen wohnhygienischen Anforderungen gewährleistet sind und die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.</p> <p>³ Von der maximal zulässigen Baumassenziffer dürfen für die zulässigen Wohnnutzungen maximal 0.5 m³/m² und für gewerbliche Nutzungen max. 4.5 m³/m² beansprucht werden.</p>
Umgebungsgestaltung	<p>⁴ Bei der Umgebungsgestaltung sind möglichst grosse, zusammenhängende Grünbereiche zu erhalten oder anzulegen, offene Parkplätze mit unversiegelten, begrünten Oberflächen zu versehen und im Rahmen der Bepflanzung einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Zur Abschirmung angrenzender Gebiete kann eine Randbepflanzung verlangt werden.</p>
Begrünung Flachdächer	<p>⁵ Flachdächer sind - soweit sie nicht begehbar sind - grundsätzlich zu begrünen.</p>

Art. 20 a

Gestaltungsplanpflicht	<p>¹ Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet der Gewerbezone Bauelementelg ist ein Gestaltungsplan aufzustellen. Der Inhalt des Gestaltungsplanes kann sich (gestützt auf § 83 Abs. 4 PBG) auf den Nachweis beschränken, dass die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.</p>
------------------------	---

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungs- und Freihaltezone

Art. 21

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	<p>¹ Die Zone Oe ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.</p>
Grundmasse	<p>² Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach kantonalem Recht. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12 m. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.</p>

Empfindlichkeitsstufe ³ Im Gebiet Mehrzweckgebäude / Zivilschutzanlage / Schützenhause gilt die Empfindlichkeitsstufe III, in den übrigen Gebieten Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung.

Art. 21a

Erholungszone E ¹ In der Erholungszone E sind Sport- und Freizeitanlagen wie Fussballplatz, Turn- und Leichtathletikanlagen sowie diesem Zweck dienende Bauten wie Garderoben, Tribüne usw. zulässig. Die Gebäudeabmessungen legt der Gemeinderat im Einzelfall fest.

Art. 21b

Freihaltezone ¹ Es gelten die Vorschriften der §§ 39 – 44 und §§ 61 – 64 PBG.

Weitere Festlegungen

Art. 22

Arealerbauung ¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W1, W2 und WG2 zulässig. Die Mindestarealfläche beträgt 4000 m².

² Die Ausnützung erhöht sich um einen Zehntel.

³ Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge bei Zusammenbau ist nicht beschränkt.

Art. 23

Aussichtsschutz Bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung (Einfriedungen, Mauern u. dgl.) sowie Bäume und Sträucher auf den im Ergänzungsplan bezeichneten Flächen dürfen die Aussicht in den Hanglagen Bünthen und Wolfhag nicht beeinträchtigen.

Art. 24

Baumschutz ¹ Der Baumbestand ist zu schonen. Die Baubehörde kann hierfür unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen geringfügige Abweichungen von den Grundmassen dieser Bau- und Zonenordnung gestatten.

² Gebüschstreifen und Gehölze entlang öffentlicher Gewässer sind zu erhalten.

Art. 25 aufgehoben

Ergänzende Bauvorschriften

Art. 26 aufgehoben

Art. 26 a

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

- gegenüber öffentlichen Strassen und Plätzen
5.0 m für Hauptgebäude
3.5 m für besondere Gebäude und für unterirdische Gebäude sowie
- gegenüber Wegen
3.5 m für Hauptgebäude, besondere Gebäude und unterirdische Gebäude

Art. 27 aufgehoben

Art. 27 a

Abstellräume Bei Wohnüberbauungen sind für Bewohner gut zugängliche und genügend grosse gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen usw. vorzusehen. Ausserdem gilt § 39 BBV I.

Art. 27 b

Abfall, Kompost Bei Neu-, Um- und Ausbauten von Wohnüberbauungen sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen. An geeigneter Stelle sind Kompostiermöglichkeiten einzurichten und zu betreiben. Dabei ist auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen.

Art. 28

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

² Je ein Abstellplatz ist erforderlich für

	Bewohner/ Beschäftigte	Besucher/ Kunden
Wohnen	1 PP/100 m ² BGF Mind. 1 PP/Wohnung	1 PP/4 Wohnungen
Kleingewerbe/Büro	1 PP/60 m ² BGF	fallweise
Industrie/Gewerbe	1 PP/150 m ² BGF	1 PP/300 m ² BGF
Restaurant/Laden	fallweise aufgrund SNV-Norm	

Bruchteile bis und mit 0.5 werden abgerundet. Besucherparkplätze sind als solche zu kennzeichnen.

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

⁴ Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden. Gründe für Reduktionen sind insbesondere:

- Ortsbildschutz
- ungenügende Strassenkapazität
- verkehrstechnische Probleme
- ausgewiesene Massnahmen zur Reduktion des Privatverkehrs

⁵ Abstellplätze und ihre Zufahrten sind gut in die Umgebung einzuordnen und mit wasser-durchlässigen Belägen zu versehen. Offene Abstellplätze sind angemessen zu bepflanzen und nach Möglichkeit durch Bäume zu beschatten.

⁶ Wer die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze nicht auf dem eigenen Grundstück oder in nützlicher Entfernung erstellen kann, hat sich an einer Gemeinschaftsanlage gem. § 256 PBG zu beteiligen oder, wenn dies nicht möglich ist, eine Ersatzabgabe gem. § 246 PBG zu leisten.

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

Art. 29

Spiel- und
Ruheflächen ¹ Das Ausmass von Spiel- und Ruheflächen für Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohnungen beträgt mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche.

² sie sind verkehrssicher und in besonnter Lage anzuordnen. Eine möglichst vielgestaltige Ausstattung ist zu gewährleisten.

³ In der Kernzone kann bei besonderen örtlichen Verhältnissen die vorgeschriebene Minimalfläche reduziert oder eine etappenweise Realisierung bewilligt werden. Gründe für Reduktionen sind insbesondere:

- Ortsbildschutz
- schwierige Parzellenstruktur
- Probleme bezüglich Verkehrssicherheit
- Probleme bezüglich Besonnung
- ausgewiesene Ersatzmöglichkeiten

Art. 30

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

Inkrafttreten

Art. 31

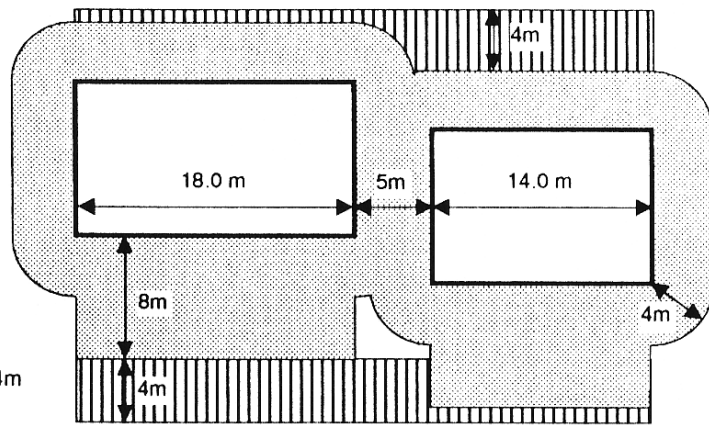
Inkrafttreten Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Anhang A

Beispiel zur Berechnung des Mehrlängenzuschlages gem. Art. 15 Abs. 2

$$\frac{18 + 14 - 16}{4} = 4\text{m}$$

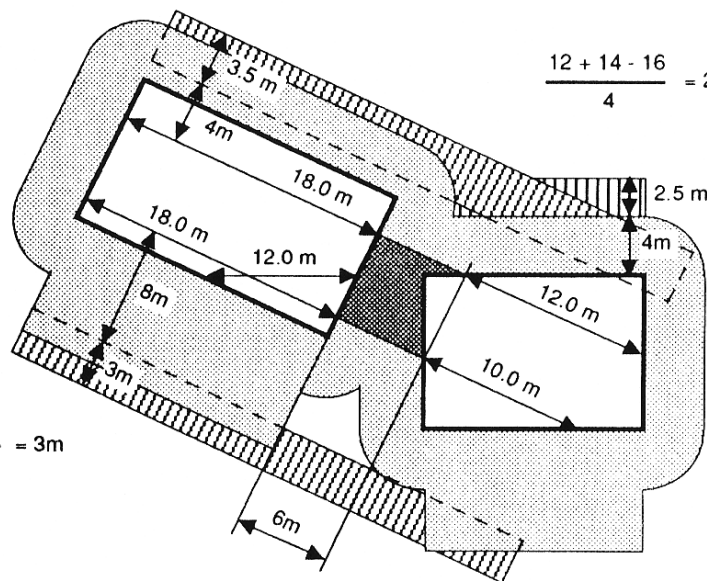
$$\frac{18 + 14 - 16}{4} = 4\text{m}$$



$$\frac{18 + 12 - 16}{4} = 3.5\text{ m}$$

$$\frac{12 + 14 - 16}{4} = 2.5\text{ m}$$

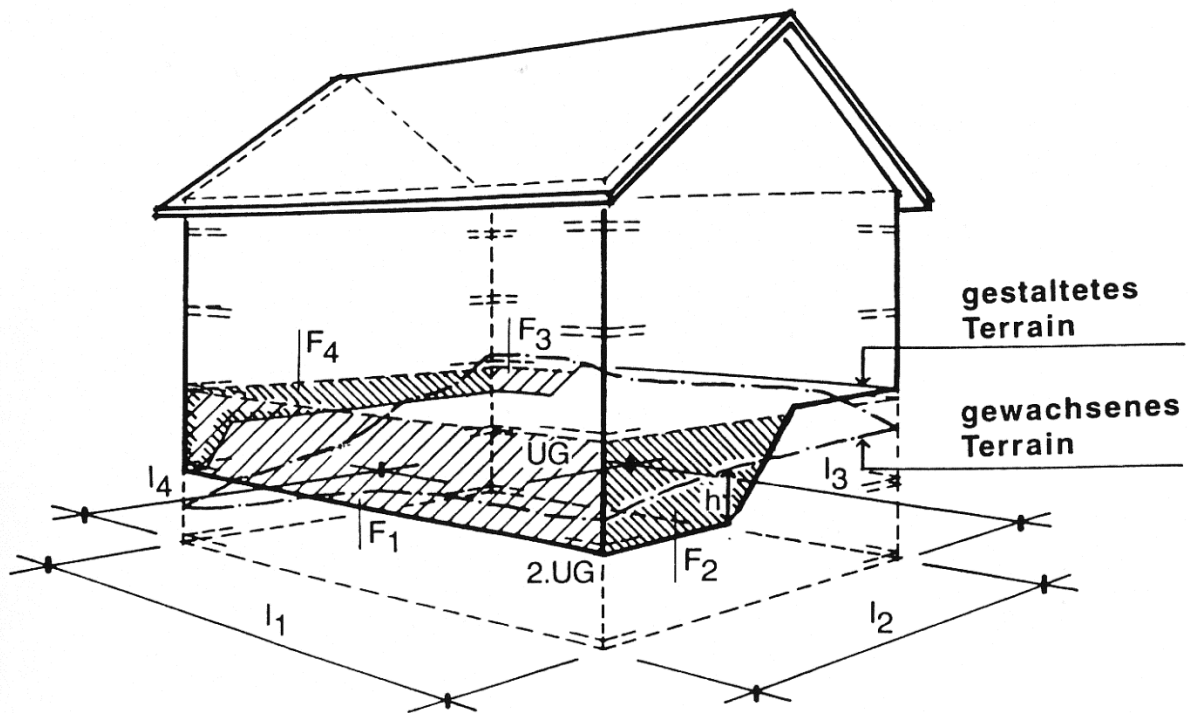
$$\frac{18 + 10 - 16}{4} = 3\text{ m}$$



Anhang B

Freilegung des Untergeschosses gem. Art. 15 Abs. 4

Beispiel Zone W2



$$\frac{F_1 + F_2 + F_3 + F_4}{l_1 + l_2 + l_3 + l_4} \leq 1.3 \text{ m}$$

$$l_1 + l_2 + l_3 + l_4$$

$$h_{\text{max.}} \leq 1.5 \text{ m}$$