



Bau-und Zonenordnung

vom 8. Mai 1996

Die Gemeinde Neftenbach erlässt, gestützt auf §§ 45 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Die Bau- und Zonenordnung ist wie folgt in zwei Teile gegliedert:

- auf der einen Seite (gerade Seitennummern) befindet sich die Bau- und Zonenordnung
- auf der anderen Seite (ungerade Seitennummern) sind die Hinweise angegeben

Die Hinweise sind nicht Bestandteil der Bau- und Zonenordnung. Sie besitzen weder Rechtsverbindlichkeit noch erheben sie Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Hinweise beziehen sich auf die übergeordneten Gesetze und Verordnungen und zeigen den Zusammenhang mit der Bau- und Zonenordnung auf.

Sie tragen zum Verständnis der Vorschriften bei und erleichtern die Handhabung der neuen Bau- und Zonenordnung.

Die Hinweisseite wird wie bis anhin einen nicht rechtsverbindlichen Bestandteil der Bauordnung darstellen. Mit den Hinweisen wird zum besseren Verständnis der Bauordnung auf übergeordnetes Recht hingewiesen. Ausserdem sollen einzelne Skizzen auf den Hinweisseiten den Sachverhalt verständlicher darstellen.

Gemäss § 309 Planungs- und Baugesetz (PBG) ist für folgende Vorhaben ein Baugesuch einzureichen:

- Erstellung neuer oder bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke
- Nutzungsänderungen von Räumen und Flächen
- Abbruch von Gebäuden in der Kernzone
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen
- Unterteilung von Grundstücken
- wesentliche Geländeänderungen
- Änderung der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone
- Mauern oder Einfriedungen
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze
- Seilbahnen und andere Transportanlagen
- Aussenantennen
- Reklameanlagen

Legende der in den Hinweisen verwendeten Abkürzungen

PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
LSV	Lärmschutzverordnung
ABV	Allgemeine Bauverordnung
BBV II	Besondere Bauverordnung II
§	Paragraph
§ 238/2 PBG	Paragraph 238 Absatz 2 Planungs- und Baugesetz
§§	Paragraphen
ff	fortfolgende
NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung
RPG	Raumplanungsgesetz

Inhaltsverzeichnis

1. Zonenordnung	6
Zonen- und Empfindlichkeitsstufeneinteilung	6
Massgebliche Pläne	8
2. Bauzonen	10
Zweck / Nutzweise	10
Grundmasse	10
Kernzonenplan Aesch	12
Dachform und Dachgestaltung	14
Gestaltung der Bauten / Fassaden	16
Umgebungsgestaltung	16
Zusätzliche Bewilligungspflicht	18
Grundmasse	20
Bestimmung Gebäudelänge	20
Dachgestaltung	20
Nutzweise	22
Grosser / Kleiner Grenzabstand	22
Mehrlängenzuschlag	22
Grundmasse	24
Nutzweise	24
Grenzabstand gegenüber Wohnzonen / Randbepflanzung	24
Massvorschriften	26
Massvorschriften	26
Nutzweise	26
3. Ergänzende Bauvorschriften	28
Bauweise	28
Abgrabungen	28
Aussichtschutz	28
Fahrzeugabstellplätze	30
Spiel-, Ruheflächen und Pflanzplätze	32
Besondere Gebäude	32
Kehrichtbeseitigung / Kompostierung	34
Baulinien / Strassen-/Wegabstand	34

4. Besondere Institute	36
Mindestarealflächen / Zulässigkeit	36
Ausnützungszuschlag	36
Grenz- und Gebäudeabstände	36
Gebäuelänge	36
5. Schlussbestimmungen	38
Inkrafttreten	38

Die Gemeinde Neftenbach erlässt, gestützt auf §§ 45 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Zonenordnung

Zonen- und
Empfindlichkeits-
stufeneinteilung

Art. 1

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt, denen die nebenstehenden Empfindlichkeitsstufen zugeordnet werden:

1. Bauzonen	<u>Zone</u>	<u>ES</u>
Kernzonen	K	III
Kernzone überkommunales Ortsbild	K.ü.O.	III
Wohnzone 2 Geschosse, 25 %	W2/25	II
Wohnzone 2 Geschosse, 30 %	W2/30	II
Wohnzone 2 Geschosse, 40 %	W2/40	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2/45	III
Gewerbezone	G	III
Industriezone	I	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Ö	III
2. Erholungszone	E	III
3. Freihaltezone		F
• Friedhof		II
• übrige Freihaltezone		-
4. Reservezone	R	-

5. Kernzone	§§	48+50	PBG
6. Wohnzonen	§§	48+52	PBG
7. Industrie- und Gewerbezone	§§	56-59	PBG
8. Zone für öffentliche Bauten	§	60	PBG
9. Friedhof			II
• kantonale und regionale	§§	39-44	PBG
• kommunale	§§	61-64	PBG
10. Reservezone	§	65	PBG
11. Erholungszone	§	61 ff	PBG
12. Landwirtschaftszone	§	36	PBG
13. Lärmschutz	Art.	43+44	LSV
14. Empfindlichkeitsstufen	Art.	43	LSV

Bei den Kernzonen wird zwischen der "Kernzone überkommunales Ortsbild" im Kern von Neftenbach und den übrigen Kernzonen unterschieden.

Über die Bewilligungsfähigkeit von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen entscheidet die Baudirektion. Baubewilligungen für derartige Vorhaben sind aber trotzdem an die kommunale Baubehörde einzureichen.

Massgebliche
Pläne

Art. 2

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

Für die Kernzone Aesch sowie für Anordnungen innerhalb dieser Zone gilt der Kernzonenplan Aesch 1:500. Dieser geht dem allgemeinen Zonenplan vor. Für die Kernzonenabgrenzung Riet, Hünikon, Hinterhueb und Mittlerhueb gelten die entsprechenden Pläne 1:500 bzw. 1:1000.

Massgeblich für den Waldabstand sowie für die Waldfestlegung sind die entsprechenden Ergänzungspläne 1:500 resp. 1:1000.

Die in der Bau- und Zonenordnung abgedruckten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

Der Original-Zonenplan 1:5000, der Kernzonenplan Aesch 1:500, die Pläne für die Kernzonenabgrenzung Riet, Hünikon, Hinterhueb und Mittlerhueb 1:500 resp. 1:1000 sowie die Waldabstandslinien- und Waldfestlegungspläne 1:500 resp. 1:1000 können in der Gemeindekanzlei Neftenbach eingesehen werden.

2. Bauzonen

2.1 Kernzonen

Zweck / Nutz-
weise

Art. 3
Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und Ergänzung des Dorfkerns und der eingezonten Weiler in ihrer räumlichen und baulichen Struktur.

Zugelassen sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe.

Grundmasse

Art. 4
Bestehende Gebäude dürfen, ungeachtet von kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften, in den alten Ausmassen und an der bisherigen Stelle um- oder wiederaufgebaut werden. Dabei ist keine Ausnützungsziffer einzuhalten.

Für die übrigen Bauvorhaben gelten folgende Grundmasse:

- Vollgeschosse max. 2
- Dachgeschosse max. 2
- Ausnützungsziffer max. 45%
- Grenzabstand min. 5.0m
- Gebäudelänge max. 40.0m

Der Ausbau des zweiten Dachgeschosses ist bei bestehenden und bei neuen Gebäuden nur insoweit zulässig, als dies die Belichtungsmöglichkeiten gemäss Art. 6 nachstehend erlauben.

Kernzone	§§	48+50	PBG
Geschosse	§§	275+276	PBG
Fassaden- und Gebäudelänge	§§	49+260	PBG
	§§	27+28	ABV
Grenz- und Gebäudeabstände	§§	260-274	PBG
	§§	21-24	ABV
Massgebliche Grundfläche	§	259	PBG
Ausnützungsziffer	§§	254+255	PBG
	§	10	ABV
Gebäude mit brennbaren Aussenwänden	§	14	BBV II

Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Schutz von Einheit und Eigenart der gewachsenen Ortskerne und deren Umgebung. Die Kernzonen sind eigentliche Schutzzonen. Es gelten die erhöhten Aesthetikvorschriften gemäss § 238 Abs. 2 PBG und den Kernzonenvorschriften der Bauordnung.

Der Ausbau des zweiten Dachgeschosses ist insofern eingeschränkt, als dass zu dessen Belichtung lediglich die Möglichkeiten gemäss Art. 6 BZO zur Verfügung stehen.

Fachberatung

Der Gemeinderat kann vor Erteilung der Baubewilligung ein Fachgutachten darüber einholen, ob das Projekt den Kernzonenvorschriften entspricht.

Bei allen Bauvorhaben in den Kernzonen wird der Bauherrschaft empfohlen, frühzeitig mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen.

Kernzonenplan
Aesch

Art. 5

Die Lage und Stellung der Gebäude in der Kernzone Aesch haben sich nach dem Kernzonenplan Aesch, 1:500, zu richten. Dabei kann auf die Einhaltung von kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften verzichtet werden.

Kernzone	§§	48+50	PBG
Einordnung und Gestaltung	§	238/2	PBG
Gebäude mit brennbaren Aussenwänden	§	14	BBV II

Für Bauvorhaben in der Kernzone Aesch ist vorgängig der Kernzonenplan Aesch 1:500 zu konsultieren.

Dachform und
Dachgestaltung

Art. 6

Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 40° aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.

Der Hauptfirst muss in der Richtung der längeren Gebäudeseite verlaufen. Kehrfirste sind nur auf einer Seite des Hauptdaches gestattet und dürfen den Hauptfirst nicht überragen.

Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss als vereinzelt Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig. Sie dürfen nicht länger als 1/4 der zugehörigen Fassade sein. In der Kernzone überkommunales Ortsbild dürfen sie nicht länger als 1/5 der zugehörigen Fassade sein.

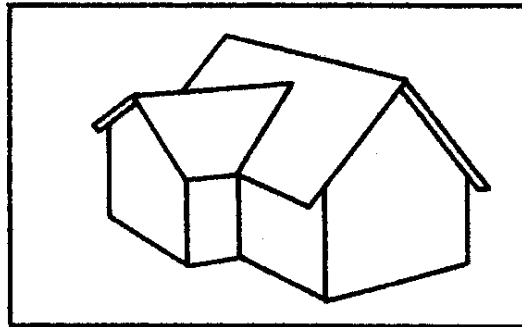
Schleppgauben dürfen höchstens 1.00 m Fronthöhe aufweisen. Es sind nur überdeckte Dacheinschnitte in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben zulässig. In der Kernzone überkommunales Ortsbild sind überdeckte Dacheinschnitte nicht erlaubt.

Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. Zudem muss die Scheitellinie der Aufbauten mindestens 1.00 m (in der Dachschräge gemessen) unterhalb des Firstes liegen. Ausserdem darf die Front der Dachaufbauten die Fassadenflucht nicht überragen.

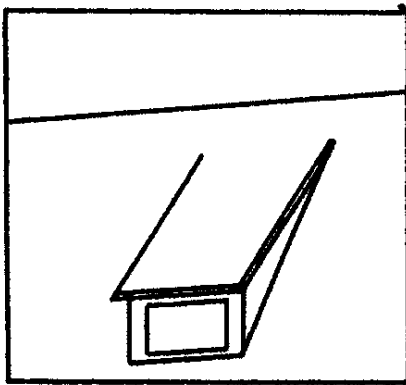
Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform bis zu einer Lichtfläche von max. 0.50 m² sind zulässig. Die Fenster dürfen die Dachebene nicht überragen.

Die Dächer sind mit der Umgebung angepassten Ziegeln, die einen Farbton von braun bis rot besitzen, einzudecken, sofern nicht spezielle Gründe ein anderes Material erfordern.

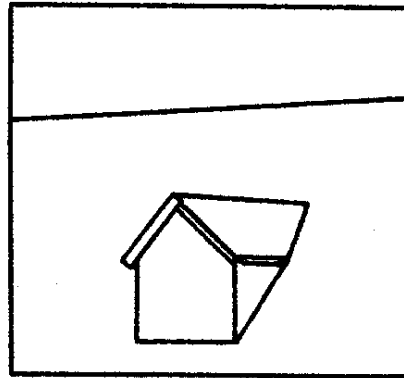
Auf die Gestaltung und Pflege einer wohlproportionierten Dachlandschaft ist zu achten.



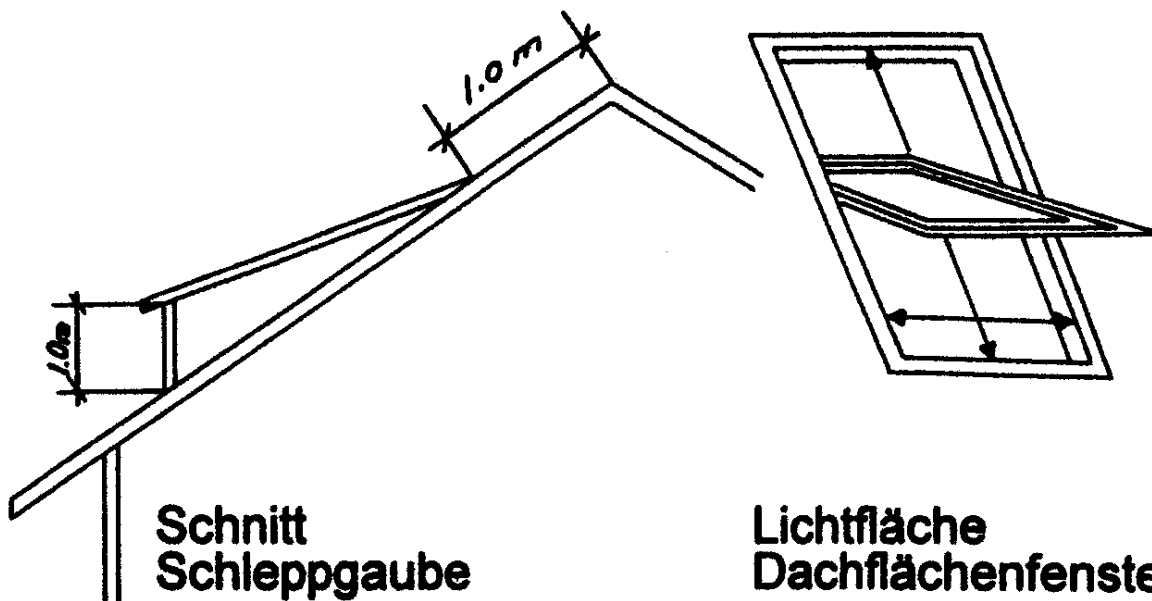
Kehrfirst



Schleppgaube



Giebellukarne



**Schnitt
Schleppgaube**
(Fronthöhe = OK Brust-
blech bis UK Sparren)

**Lichtfläche
Dachflächenfenster**

Gestaltung der
Bauten / Fassaden

Art. 7

Bauvorhaben haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen.

Bei Um- und Ersatzbauten ist nach Möglichkeit auf die ursprüngliche Gliederung von Wohnteil, Tenn und Stall zu achten.

Sofern dies dem Gebäudecharakter entspricht, sind Fenster mit Einfassungen, Sprossen und Klappläden zu versehen. Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen, so dass gute Proportionen erreicht werden.

Die Dachvorsprünge haben Balkone vollständig zu überdecken.

In der Kernzone überkommunales Ortsbild sind Balkone nur auf der Traufseite zulässig.

Umgebungs-
gestaltung

Art. 8

Es sind nur geringfügige Terrainveränderungen zulässig.

Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Vorplätze, Grünflächen etc.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.

Es sind vorzugsweise einheimische, standortgerechte Bäume sowie ortsübliche Einzäunungen zu verwenden.

Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form und Grösse gestattet.

Einordnung und Gestaltung

§ 238/2 PBG

Aussenantennenanlagen und Parabolspiegel haben sich hinsichtlich Anordnung, Grösse und Farbgestaltung unaufdringlich einzuordnen.

Baugesuche im Bereich der "Kernzone überkommunales Ortsbild" müssen seitens der Baubehörde dem Amt für Raumplanung gemeldet werden (§ 27 NHV). Alsdann entscheidet die Baudirektion, ob der Entscheid der Baubehörde dem Genehmigungsverfahren durch die Baudirektion unterstellt wird oder nicht.

Zusätzliche
Bewilligungs-
pflicht

Art. 9

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, Änderungen an Fenstern, Türen, Toren und weiteren Fassadenelementen sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen, sind bewilligungspflichtig.

Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.

Kernzone	§§	48+50	PBG
Abbruchbewilligung	§§	203 ff	PBG
Natur- und Heimatschutzinventare	NHV		
Bewilligungspflicht für Gebäudeabbrüche	§§	24+25	NHV
Baugesuche, Unterlagen	§	11 ff	BVV
Gebäude mit brennbaren Aussenwänden	§	14	BBV II
Einordnung und Gestaltung	§	238/2	PBG

2.2 Wohnzonen

Grundmasse	<p>Art. 10</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>W2/25</th> <th>W2/30</th> <th>W2/40</th> <th>WG2/45</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschoss max.</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>anrechenbares UG</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td>25%</td> <td>30%</td> <td>40%</td> <td>45%</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Grenzabstände:</td> </tr> <tr> <td>• kleiner Grundabstand min.</td> <td>4 m</td> <td>4 m</td> <td>5 m</td> <td>5 m</td> </tr> <tr> <td>• grosser Grundabstand min.</td> <td>8 m</td> <td>8 m</td> <td>8 m</td> <td>8 m</td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag</td> <td>1/4</td> <td>1/4</td> <td>1/4</td> <td>1/4</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge max.</td> <td>20 m</td> <td>25 m</td> <td>40 m</td> <td>40 m</td> </tr> </tbody> </table>		W2/25	W2/30	W2/40	WG2/45	Vollgeschoss max.	2	2	2	2	Dachgeschoss max.	1	1	2	2	anrechenbares UG	-	1	1	1	Ausnutzungsziffer	25%	30%	40%	45%	Grenzabstände:					• kleiner Grundabstand min.	4 m	4 m	5 m	5 m	• grosser Grundabstand min.	8 m	8 m	8 m	8 m	Mehrlängenzuschlag	1/4	1/4	1/4	1/4	Gebäudelänge max.	20 m	25 m	40 m	40 m
	W2/25	W2/30	W2/40	WG2/45																																															
Vollgeschoss max.	2	2	2	2																																															
Dachgeschoss max.	1	1	2	2																																															
anrechenbares UG	-	1	1	1																																															
Ausnutzungsziffer	25%	30%	40%	45%																																															
Grenzabstände:																																																			
• kleiner Grundabstand min.	4 m	4 m	5 m	5 m																																															
• grosser Grundabstand min.	8 m	8 m	8 m	8 m																																															
Mehrlängenzuschlag	1/4	1/4	1/4	1/4																																															
Gebäudelänge max.	20 m	25 m	40 m	40 m																																															
Bestimmung Gebäudelänge	<p>Art. 11</p> <p>Gebäude, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, werden für die Bestimmung der Gebäudelänge zusammengerechnet.</p>																																																		
Dachgestaltung	<p>Art. 12</p> <p>Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind lediglich im ersten Dachgeschoss zulässig.</p>																																																		

Wohnzonen	§	52	PBG
Geschosse	§§	275+276	PBG
Gebäude- und Firsthöhe	§§	278-281	PBG
	§	29	ABV
Fassaden- u. Gebäudelänge	§§	49+260	PBG
	§§	27+28	ABV
Massgebliche Grundfläche	§	259	PBG
Ausnutzungsziffer	§§	254+255	PBG
	§	9 + 10	ABV
Grenz- und Gebäudeabstände	§§	260-274	PBG
	§§	21+22	ABV
Mehrlängenzuschlag	§§	23+24	ABV
Mehrhöhenzuschlag	§	260/2	PBG
	§	26	ABV
Dachaufbauten	§	292	PBG
Untergeschosse	§	293	PBG

Der Ausbau des zweiten Dachgeschosses ist insofern eingeschränkt, als dass dessen Belichtung fast ausschliesslich giebelseits zu erfolgen hat. Dachaufbauten udgl. sind im zweiten Dachgeschoss nämlich nicht erlaubt.

Nutzweise	<p>Art. 13 In den Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig. In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.</p>
Grosser / Kleiner Grenzabstand	<p>Art. 14 Der grosse Grenzabstand gilt für die Hauptwohnseite. Für die übrigen Gebäudeseiten gilt der kleine Grenzabstand.</p>
Mehrlängen- zuschlag	<p>Art. 15 Bei Fassaden von mehr als 16 m Länge ist der Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.</p>

Grenz- und Gebäudeabstände	§§	260-274	PBG
	§§	21+22	ABV
Mehrlängenzuschlag	§§	23+24	ABV
Messweise Fassadenlänge	§	27	ABV
Näherbaurecht	§	270/3	PBG

2.3 Industrie- und Gewerbebezonen

Grundmasse

Art. 16

	I	G
Baumassenziffer max.	4	3
Ausnützungsziffer für Bürobauten max.	90 %	75%
Freiflächenziffer min.	10 %	15%
Grenzabstand min.	5 m	5m
Gebäudelänge max.	80 m	80m
Gebäudehöhe max.	13.5 m	10.0m
Abstand des Firsts vom gewachsenen Boden max.	16.5 m	12.5m

Nutzweise

Art. 17

Nebst Gewerbe- sind auch Handels- und Dienstleistungsbauten erlaubt.

In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
In der Industriezone sind auch stark störende Betriebe erlaubt.

Grenzabstand
gegenüber Wohn-
zonen / Randbe-
pflanzung

Art. 18

In der Industriezone I beträgt der Grenzabstand gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, 12.0 m. In diesem Streifen ist eine durchgehende Busch- oder Baumbepflanzung vorzusehen.

Baumassenziffer	§	258	PBG
	§	12	ABV
Ausnützungsziffer	§§	254+255	PBG
	§§	9+10	ABV
Freiflächenziffer	§	257	PBG
	§	11	ABV
Massgebliche Grundfläche	§	259	PBG
Grenz- und Gebäudeabstände	§§	260-274	PBG
	§§	21+22	ABV
Gebäuelänge	§§	49+260	PBG
	§§	27+28	ABV
Gebäude- und Firsthöhe	§§	278-281	PBG
	§	29	ABV
Industrie- und Gewerbebezonen	§§	48+56	PBG
Schutz gegen Einwirkungen	§§	57+227	PBG

2.4 Zone für öffentliche Bauten

Massvorschriften

Art. 19

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11.40 m.

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

2.5 Erholungszone

Massvorschriften

Art. 20

In der Erholungszone gelten die kantonsrechtlichen Mindestvorschriften. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11.40 m.

Die Überbauungsziffer beträgt 5 %.

Nutzweise

Art. 21

Es sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, welche mit den Festlegungen der kommunalen Richtplanung in Einklang stehen.

Zone für öffentliche Bauten § 60 PBG

Erholungszone §§ 61 ff PBG

3. Ergänzende Bauvorschriften

- Bauweise Art. 22
Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet.
- Der Grenzbau ist zulässig, wenn an ein bereits auf der Grenze stehendes Hauptgebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.
- Abgrabungen Art. 23
Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen sind gestattet, soweit sie für Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen notwendig sind oder den Terrainverlauf ausgleichen. Unbedeutende Abgrabungen zur Belichtung von einzelnen Räumen in anrechenbaren Untergeschossen sind ebenfalls erlaubt.
- Aussichtschutz Art. 24
An den im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkten darf der Ausblick weder durch Bauten noch durch Bepflanzungen geschmälert werden.
- An der im Zonenplan bezeichneten Aussichtslage Chlimberg muss der Ausblick mindestens längs einem Drittel der angrenzenden Parzellen auf den Dorfkern Neftenbach gewährleistet sein.

Hinweise

Bauweise	§	252	PBG
offene und geschlossene Überbauung	§	286	PBG
	§	31	ABV
Untergeschosse	§§	275+276	PBG
Aussichtsschutz	§	75	PBG
	§	203	PBG

Fahrzeug-
abstellplätze

Art. 25 Nutzung	Einheit	Anz.Pl.
Wohnhäuser	pro Wohnung	1,3
Einfamilienhäuser	pro Gebäude	1,5
Einfamilienhäuser	Einliegerwohnung	1,0
Büro- + Geschäftshäuser, Industrie- und Gewerbebauten	je 100m ² Geschossfl.	1,0
Läden, Kleingewerbe	je 60m ² Geschossfl.	1,0

Bruchteile ab 0,5 sind aufzurunden.

In den übrigen Fällen bestimmt sich die Art und der Umfang der Fahrzeugabstellplätze aufgrund der konkreten Bedürfnisse.

Bei Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern ist ab und pro vier Wohneinheiten zusätzlich ein Besucherabstellplatz zu erstellen, der als solcher zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten ist.

Bei anderen Nutzungen ist zusätzlich eine angemessene Anzahl der verlangten Abstellplätze als Kunden- und Besucherabstellplätze zu bezeichnen. Die genaue Anzahl richtet sich nach den konkreten Bedürfnissen.

Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen.

Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in der Kernzone, Rücksicht zu nehmen.

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen.

Fahrzeugabstellplätze

§§ 242-247 PBG

In Wohnbauten sind in der Regel pro Wohnung 1,3 Parkplätze für die Bewohner zu schaffen.

Pro Einfamilienhaus sind für die Bewohner 1,5 Plätze bereitzustellen. Verfügt das Einfamilienhaus über eine Einliegerwohnung, sind insgesamt drei Plätze zu schaffen.

Besucherparkplätze sind zusätzlich zum Parkplatzbedarf für Bewohner zu errichten.

Bei Fahrzeugabstellplätzen aus Kies, Rasengittersteinen oder ähnlichen wasserdurchlässigen Materialien entfällt die Pflicht zur Entwässerung besagter Plätze. Andernfalls ist ein Abwassergesuch erforderlich.

Spiel-, Ruhe-
flächen und
Pflanzplätze

Art. 26

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern und EFH-Siedlungen sind Kinderspielplätze, Ruheflächen und Pflanzplätze vorzusehen. Sie sind an besonnter Lage anzulegen.

Die Grundfläche hat mindestens 5.0 m² pro Zimmer entsprechender Familienwohnungen zu betragen.

Besondere
Gebäude

Art. 27

Besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, können in einem Abstand von 3,5 m von Grenzen und Gebäuden erstellt werden, sofern ihre Grundfläche je 50 m² nicht übersteigt.

Bei der Berechnung der Gebäudelänge und der Fassadenmehrlänge sind Besondere Gebäude bis zu einer Grundfläche von höchstens 50 m² nicht zu berücksichtigen. Andere Besondere Gebäude sind mit ihrer halben Länge in die Gebäude- bzw. Fassadenlänge einzubeziehen.

In der Kernzone sind Flachdächer nicht zulässig. Für die Dacheindeckung ist ortsübliches Material zu verwenden.

Spiel- und Ruheflächen sowie Pflanzgärten § 248 PBG

Besondere Gebäude §§ 49/3+273 PBG
§ 25 ABV

Milderung für Gartenhäuschen und
ähnliche Bauten § 18 BBV II

Kehrichtbe-
seitigung / Kom-
postierung

Art. 28

In Mehrfamilienhäusern sind für die Bereitstellung des Kehrichts Container anzuschaffen, nämlich pro 6 Wohnungen 1 Container. Die Containerabstellplätze sind an für die Kehrichtabfuhr gut zugänglichen Orten zu erstellen.

Der Gemeinderat bestimmt von Fall zu Fall den Standort und die Erstellungspflicht von Einrichtungen für die separate Abfallentsorgung und von Kompostierplätzen.

Baulinien / Stras-
sen-/Wegabstand

Art. 29

Wo Baulinien entlang von Gemeindestrassen fehlen, ist für oberirdische Gebäude ein Strassenabstand von 6.00 m und ein Abstand zu öffentlichen und privaten Wegen von 3.50 m zu beachten. Unterirdische Gebäude haben allgemein einen Abstand von 3.00 m einzuhalten.

Kehrichtbeseitigung, Kompostierung § 249 PBG

Strassen- und Wegabstand § 265 PBG

4. Besondere Institute

4.1 Arealüberbauung

Mindestareal- flächen / Zulässig- keit	Art. 30 Arealüberbauungen sind in den Wohn- und in den Kernzonen zulässig, wobei die Mindestarealfläche 3'000 m ² beträgt.
Ausnützung- zuschlag	Art. 31 Die zonengemässe Ausnützungsziffer kann um höchstens einen Zehn- tel erhöht werden.
Grenz- und Gebäudeabstände	Art. 32 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüber- bauung sind die zonengemässen Abstandsvorschriften einzuhalten.
Gebäudelänge	Art. 33 Von der zonengemässen Gebäudelänge kann abgewichen werden.

Arealüberbauungen	§§	69-73	PBG
	§	8	ABV

5. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 34

Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung am 8. Mai 1996 festgesetzt.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

T. Mora

W. Rohner

Vom Regierungsrat am 18.12.1996 / 25.06.1997

mit Beschluss Nr. 3546 / 1305 genehmigt.

Vor dem Regierungsrate

Der Staatsschreiber: Husi