



Revision Bau- und Zonenordnung

Fassung für die öffentliche Auflage

Synoptische Darstellung

Lesehilfe:

<i>Linke Spalte</i>	<i>Mittlere Spalte</i>	<i>Rechte Spalte</i>
Rechtsgültige Fassung BZO der politischen Gemeinde Schöflisdorf vom 27. September 1995	Entwurf BZO-Revision: blau markierte Textstellen = neue oder gestrichene Bestimmungen, gelb hinterlegt = offene Inhalte	Bemerkungen / Erläuterungen und Angaben zur Bestimmungsvorlagen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.



Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO-Revision	Bemerkungen
Gemeinde Schöfflisdorf Bau- und Zonenordnung vom 27. September 1995	Gemeinde Schöfflisdorf Bau- und Zonenordnung vom XX.XX.XXXX	
<p>1 Erlass</p> <p>¹ Die Gemeinde Schöfflisdorf erlässt gestützt auf die §§ 45 ff. PBG, mit seitherigen Änderungen, die nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p> <p>² Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.</p>	<p>1 Erlass</p> <p>¹ Die Gemeinde Schöfflisdorf erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet §§ 45 ff. PBG, mit seitherigen Änderungen, die nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p> <p>² Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.</p>	<p>Angleichung an kantonale Musterbestimmungen</p>
<p>1.1 Zonen und Ergänzungspläne</p> <p>¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind die Originalpläne des allgemeinen Zonenplanes 1:5000, der Kernzonenplan 1:2500 und der Waldabstandslinienplan 1:500 massgebend.</p> <p>² Diese Detailpläne gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5000 vor.</p> <p>³ Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist rechtlich nicht verbindlich.</p>	<p>1.1 Zonen und Ergänzungspläne</p> <p>¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind die Originalpläne des allgemeinen Zonenplanes der Zonenplan 1:5000, der Kernzonenplan 1:2500 1:2'000 und der Waldabstandslinienplan 1:500 massgebend.</p> <p>² Der Kernzonenplan 1:2'000 und der Waldabstandslinienplan 1:500 gehen dem Zonenplan 1:5'000 vor. Diese Detailpläne gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5000 vor.</p> <p>³ Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist rechtlich nicht verbindlich.</p>	<p>Aktualisierung massgebende Unterlagen</p>

2 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen	2 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen																																																							
<p>¹ Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <p>² Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 Abs. 1 und 44 LSV folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):</p> <table border="1" data-bbox="91 467 891 727"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Abkürzung</th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Kernzone</td><td>K</td><td>III</td></tr> <tr><td>Wohnzone A, 1 Geschoss</td><td>W1 A</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone B, 1 Geschoss</td><td>W1 B</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone, 2 Geschosse</td><td>W2</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse</td><td>WG2</td><td>III</td></tr> <tr><td>Zone für öffentliche Bauten</td><td>öB</td><td>II</td></tr> <tr><td>Freihaltezone</td><td>F</td><td>-/-</td></tr> <tr><td>Erholungszone</td><td>E</td><td>III</td></tr> </tbody> </table>	Zone	Abkürzung	ES	Kernzone	K	III	Wohnzone A, 1 Geschoss	W1 A	II	Wohnzone B, 1 Geschoss	W1 B	II	Wohnzone, 2 Geschosse	W2	II	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2	III	Zone für öffentliche Bauten	öB	II	Freihaltezone	F	-/-	Erholungszone	E	III	<p>¹ Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <p>² Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 Abs. 1 und 44 LSV folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):</p> <table border="1" data-bbox="920 467 1720 727"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Abkürzung*</th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Kernzone</td><td>K</td><td>III</td></tr> <tr><td>Wohnzone A, 1-Geschoss 1.2</td><td>W 1.2 A</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone B, 1-Geschoss 1.3</td><td>W 1.3 B</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone, 2-Geschosse 1.6</td><td>W 1.6 2</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2-Geschosse 1.9</td><td>WG 1.9 2</td><td>III</td></tr> <tr><td>Zone für öffentliche Bauten</td><td>öB</td><td>II</td></tr> <tr><td>Freihaltezone</td><td>F</td><td>-/-</td></tr> <tr><td>Erholungszone</td><td>E</td><td>III -/-</td></tr> </tbody> </table> <p><i>* Zonenbezeichnung inkl. Angabe der zulässigen Baumassenziffer</i></p>	Zone	Abkürzung*	ES	Kernzone	K	III	Wohnzone A, 1-Geschoss 1.2	W 1.2 A	II	Wohnzone B, 1-Geschoss 1.3	W 1.3 B	II	Wohnzone, 2-Geschosse 1.6	W 1.6 2	II	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2-Geschosse 1.9	WG 1.9 2	III	Zone für öffentliche Bauten	öB	II	Freihaltezone	F	-/-	Erholungszone	E	III -/-	<p><i>Änderung Zonenbezeichnung aufgrund Anpassung an IVHB</i></p> <p>Aktualisierung der Empfindlichkeitsstufe der Erholungszone</p>
Zone	Abkürzung	ES																																																						
Kernzone	K	III																																																						
Wohnzone A, 1 Geschoss	W1 A	II																																																						
Wohnzone B, 1 Geschoss	W1 B	II																																																						
Wohnzone, 2 Geschosse	W2	II																																																						
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2	III																																																						
Zone für öffentliche Bauten	öB	II																																																						
Freihaltezone	F	-/-																																																						
Erholungszone	E	III																																																						
Zone	Abkürzung*	ES																																																						
Kernzone	K	III																																																						
Wohnzone A, 1-Geschoss 1.2	W 1.2 A	II																																																						
Wohnzone B, 1-Geschoss 1.3	W 1.3 B	II																																																						
Wohnzone, 2-Geschosse 1.6	W 1.6 2	II																																																						
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2-Geschosse 1.9	WG 1.9 2	III																																																						
Zone für öffentliche Bauten	öB	II																																																						
Freihaltezone	F	-/-																																																						
Erholungszone	E	III -/-																																																						
<p>2.1 Lärmvorbelastung</p>	<p>2.1 Lärmvorbelastung</p>																																																							
<p>Teile von Nutzungszonen mit Höhereinstufungen infolge Lärmvorbelastung im Sinne von Art. 43 Abs. 2 LSV sind nicht vorhanden.</p>	<p>Teile von Nutzungszonen mit Höhereinstufungen infolge Lärmvorbelastung im Sinne von Art. 43 Abs. 2 LSV sind nicht vorhanden.</p>	<p>Keine Bauvorschrift, Streichung im Sinne einer "Verschlankung"</p>																																																						
<p>2.2 Lärmvorschriften ausserhalb der Bauzone</p>	<p>2.2 Lärmvorschriften ausserhalb der Bauzone</p>																																																							
<p>Ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.</p>	<p>Ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.</p>	<p>Keine Bauvorschrift, Streichung im Sinne einer "Verschlankung"</p>																																																						
	<p>3 Mehrwertausgleich</p>	<p>Neuer Artikel gemäss Musterbestimmungsvorlage ARE</p>																																																						
	<p>3.1 Verzicht auf Mehrwertausgleich</p>																																																							
	<p>Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p>	<p><i>Es wird auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe verzichtet.</i></p>																																																						

<p>3 Kernzone K</p>	<p>3 4 Kernzone K</p>	
	<p>4.1 Zweck</p>	
	<p>Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung des historischen Ortskerns. Sie soll ortsbildgerechte Um-, Ersatz- und Neubauten ermöglichen und eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstrukturen gewährleisten.</p>	<p>Neuer Artikel mit Beschreibung des Zwecks der Kernzone / der Kernzonenvorschriften.</p>
	<p>4.2 Nutzwweise</p>	<p>Verschooben von ehemaligem Art. 3.3</p>
	<p>In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.</p>	
<p>3.1 Umbau und Ersatzbau</p>	<p>3.1 4.3 Umbau und Ersatzbau</p>	<p>Angleichung an kantonale Musterbestimmungen</p>
<p>¹ Die im Kernzonenplan blauschwarz eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung, Ausbildung der Fassaden) umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>² Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.</p> <p>³ Die im Kernzonenplan punktiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 und 2 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Ziffer 3.2 ersetzt werden.</p> <p>⁴ Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen durch Neubauten gemäss Ziffer 3.2 ersetzt werden.</p> <p>⁵ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p>	<p>¹ Die im Kernzonenplan 1:2'000 als "ortsprägende Bauten" bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile dürfen umgebaut oder ersetzt werden. Sie müssen folgende Merkmale des ursprünglichen Gebäudes übernehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage - Grundriss - Kubische Gestaltung - Dachform und Firstrichtung - Ausbildung der Fassaden <p>Die im Kernzonenplan blauschwarz eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung, Ausbildung der Fassaden) umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>² Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt. Bei Ersatz- und Umbau können bei im Kernzonenplan 1:2'000 als "ortsprägende Bauten" bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile geringfügige Abweichungen über die Länge, das Gebäudeprofil, die Lage der Bauten und das Erscheinungsbild bewilligt oder angeordnet werden, insofern dies als Ergebnis einer Interessensabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.</p>	<p>Aktualisierung Verweise</p>

				<p>³ Die im Kernzonenplan als "weitere ortsprägende Bauten" gekennzeichneten punktiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 und 2 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Ziffer 3.2 4.4 ersetzt werden, <u>sofern dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird</u>.</p> <p>⁴ Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen durch Neubauten gemäss Ziffer 3.2 4.4 ersetzt werden.</p> <p>⁵ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p>					
3.2 Grundmassen für Neubauten				3.2 4.4 Grundmassen für Neubauten					
¹	Vollgeschosse	max.	2	¹	<u>Zone</u>			K	<p>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG: Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Im Gegensatz zur Fassadenhöhe werden bei der Messung der «Gebäudehöhe» gemäss bisherigem Recht offene Geländer nicht in Anschlag gebracht. Giebelseitig gilt, sofern in der BZO nichts festgelegt wird, § 280 PBG.</p> <p>Dachgeschosse, Anpassung an IVHB, § 275 PBG: Für Dachgeschosse gilt neu eine einheitliche Kniestockhöhe von höchstens 1.50 m.</p> <p>Gesamthöhe, Einführung gem. IVHB, § 281 PBG: Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Unter Dachkonstruktion wird das Dachtragwerk der Baute ohne darüberliegende Isolation und Dachhaut verstanden. Dies hat zur Folge, dass der sichtbare Gebäudefirst, je nach Dicke von Isolation/Dachhaut, um bis zu 0.50 m höher werden kann. Die Gesamthöhe wird jedoch nicht festgelegt, da sich diese aus der Fassadenhöhe und der maximal zulässigen Dachneigung ergibt.</p> <p>Gebäudelänge / Gesamtlänge: Die Festlegung der Gesamtlänge wurde bis anhin verwendet, um die maximal zulässige Gebäudelänge von aneinandergereihten Gebäuden zu deckeln. Da die</p>
	Anrechenbare Dachgeschossfläche	max.	2		Vollgeschosse	max.	2		
	Gebäudehöhe	max. m	7.50		Anrechenbare Dachgeschossfläche	max.	2		
	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30		<u>Gebäudehöhe Fassadenhöhe</u>	max. m	7.50		
	Grosser Grundabstand	min. m	8		Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30		
	Kleiner Grundabstand	min. m	4		Grosser Grundabstand	min. m	8		
	Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	2.30		Kleiner Grundabstand	min. m	4		
	Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.50		Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	2.30		
					Baumassenziffer für <u>besondere Gebäude Klein- und Anbauten gem. § 2a ABV</u>	max. m ³ /m ²	0.50		

² Für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger Grundabstand von 4 m.

³ Die Abstandsverschärfung nach § 14 Abs. 1 BBV II findet keine Anwendung.

⁴ Für landwirtschaftlich genutzte Bauten gelten die Beschränkungen der Gebäudelänge nicht.

² Für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger Grundabstand von 4 m.

³ Die Abstandsverschärfung nach § 14 Abs. 1 BBV II findet keine Anwendung.

⁴ Für landwirtschaftlich genutzte Bauten gelten die Beschränkungen der Gebäudelänge nicht.

		<p>maximal zulässige Gebäudelänge jedoch der maximalen Gesamtlänge entspricht, wird das Wording vereinheitlicht.</p> <p>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV: Aktualisierung Begrifflichkeit. In der AVB ist neu geregelt, dass Klein- und Anbauten höchstens eine Fläche von 50 m² aufweisen dürfen und deren Gesamthöhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten. Wird dies nicht eingehalten, sind diese als Hauptgebäude zu bewerten.</p>
<p>3.3 Nutzweise</p>	<p>3.3 Nutzweise</p>	<p>Verschoben zum Anfang der Zonenbestimmungen</p>
<p>In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.</p>	<p>In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.</p>	
<p>3.4 Geschlossene Überbauungen</p>	<p>3.4 Geschlossene Überbauungen</p>	
<p>Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet.</p>	<p>Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet.</p>	<p>Verschoben / Zusammengefasst unter Art. 9.1.3</p>
	<p>4.5 Besonders gute Projekte</p>	
	<p>Bei besonders guten Projekten, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können gestützt auf ein Fachgutachten begründete Abweichungen von den Bestimmungen über die Grundmasse und das Erscheinungsbild bewilligt werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.</p>	<p>Neuer Artikel zur Förderung von attraktiven, architektonisch hochstehenden Projekten in der Kernzone</p>
<p>3.5 Gestaltung der Bauten</p>	<p>3.5 4.6 Stellung und Gestaltung der Bauten</p>	<p>Ergänzung Stellung der Bauten</p>
<p>Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen; sie haben damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.</p>	<p>¹ Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Stellung, Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische ortsübliche Bauweise Bausubstanz einzuordnen; sie haben damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.</p> <p>² Das Bauen bis an die Strassengrenze kann erlaubt oder angeordnet werden, wenn dies aus Sicht des Ortsbildes zu einer Verbesserung führt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>Präzisierung</p> <p>Ergänzung Bauen an die Strassengrenze</p>

<p>3.6 Fassadengestaltung</p> <p>¹ Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden haben die herkömmliche, ortsübliche Bauweise zu berücksichtigen.</p> <p>² Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.</p> <p>³ Türen, Tore, Balkonbrüstungen, Fensterläden und ähnliche Fassaden und Gebäudeteile sind in Holz oder ähnlich wirkenden Materialien zu fertigen.</p> <p>⁴ Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen.</p> <p>⁵ Beim Umbau von Altbauten sind die Fenster mit Einfassungen aus Holz oder Stein zu umrahmen und mit Sprossenteilung zu versehen.</p> <p>⁶ Balkone dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen.</p>	<p>3.6 4.7 Fassadengestaltung</p> <p>¹ Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden haben die herkömmliche, ortsübliche Bauweise zu berücksichtigen.</p> <p>² Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.</p> <p>³ Türen, Tore, Balkonbrüstungen, Fensterläden und ähnliche Fassaden und Gebäudeteile sind in Holz oder ähnlich wirkenden Materialien zu fertigen.</p> <p>⁴ Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen.</p> <p>⁵ Beim Umbau von Altbauten sind die Fenster mit Einfassungen aus Holz oder Stein zu umrahmen und mit Sprossenteilung zu versehen. Bei Neu-, Um- und Ersatzbauten können Sprossenfenster verlangt werden, wenn es dem Charakter des Gebäudes / des Ortsteils entspricht.</p> <p>⁶ Balkone dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen.</p>	<p>Präzisierung</p> <p>Lockerung der Vorschrift</p>
<p>3.7 Dachform, Dacheindeckung</p> <p>¹ Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.</p> <p>² Auf Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° - 50° a.T. zulässig. Aufschieblinge sind gestattet.</p> <p>³ Für Besondere Gebäude im Sinne von §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG und für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.</p> <p>⁴ Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</p> <p>⁵ Die Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.</p> <p>⁶ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 80 cm und giebelseits mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.</p>	<p>3.7 4.8 Dachform, Dacheindeckung</p> <p>¹ Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen. Dachform und -neigung von Hauptgebäuden sowie Hauptfirstrichtungen müssen mit den Gebäuden der näheren Umgebung harmonisieren.</p> <p>² Auf Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° - 50° a.T. 40 bis 50 Grad zulässig. Aufschieblinge sind gestattet.</p> <p>³ Für Besondere Gebäude im Sinne von §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV und für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.</p> <p>⁴ Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</p> <p>⁵ Die Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.</p> <p>⁶ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 80 cm und giebelseits mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.</p>	<p>Umformulierung / Präzisierung Zusammengefasst mit ehemaligem Art. 3.7 Abs. 4</p> <p>Ergänzung / Aktualisierung Masseinheit: (a.T. = alte Teilung = Grad)</p> <p>Anpassung an IVHB, § 2a ABV Aktualisieren Begrifflichkeit und Verweis</p> <p>Regelung zu Hauptfirstrichtung verschoben / zusammengefasst unter neuem Art. 4.8 Abs. 1</p>

<p>3.8 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren</p>	<p>3.8 4.9 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren</p>	
<p>¹ Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig, falls sie sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.</p> <p>² Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.</p> <p>³ Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von 0.50 m² Glasfläche zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.</p> <p>⁴ Auf derselben Dachfläche sind pro Dachgeschoss gleiche Arten von Dachaufbauten und Dachfenstern gestattet.</p> <p>⁵ Das Dach von Schleppgauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis 1 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.</p> <p>⁶ Die Summe aller Frontflächen von Dachaufbauten muss möglichst gering sein; im Maximum darf sie 1/15 der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil erreichen. Dachflächenfenster werden nicht mitgerechnet.</p> <p>⁷ Die Frontfläche von Giebellukarnen muss hochrechteckig sein, ihre Frontfläche darf max. 3 m² betragen; die Frontfläche von Schleppgauben muss ein liegendes Rechteck sein, ihre Frontfläche darf max. 2 m², die Fronthöhe max. 1 m betragen.</p> <p>⁸ Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.</p> <p>⁹ Die horizontale Projektion des Dachausschnittes für Dacheinschnitte darf max. 4 m² betragen.</p> <p>¹⁰ Nichtreflektierende Sonnenkollektoren sind zugelassen.</p> <p>¹¹ Wintergärten im Erdgeschoss, verglaste Balkone und Veranden sind gestattet, sofern sie keine heiztechnischen Installationen aufweisen, dem Energiesparen dienen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.</p>	<p>¹ Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig, falls sie und müssen sich in Form, Material und Farbe harmonisch in die bestehende Dachlandschaft gut in die Dachfläche einfügen.</p> <p>² Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.</p> <p>³ Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von 0.50-0.60 m² Glasfläche zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.</p> <p>⁴ Auf derselben Dachfläche sind pro Dachgeschoss gleiche Arten von Dachaufbauten und Dachfenstern gestattet.</p> <p>⁵ Das Dach von Schleppgauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis 1 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.</p> <p>⁶ Die Summe aller Frontflächen von Dachaufbauten muss möglichst gering sein; im Maximum darf sie 1/15 der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil erreichen. Dachflächenfenster werden nicht mitgerechnet.</p> <p>⁷ Die Frontfläche von Giebellukarnen muss hochrechteckig sein, ihre Frontfläche darf max. 3 m² betragen; die Frontfläche von Schleppgauben muss ein liegendes Rechteck sein, ihre Frontfläche darf max. 2 m², die Fronthöhe max. 1 m betragen.</p> <p>⁷ Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.</p> <p>⁸ Die horizontale Projektion des Dachausschnittes für Dacheinschnitte darf max. 4 m² betragen.</p> <p>⁹ Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf pro Dachseite höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p> <p>¹⁰ Nichtreflektierende Sonnenkollektoren sind zugelassen.</p> <p>¹¹ Wintergärten im Erdgeschoss, verglaste Balkone und Veranden sind gestattet, sofern sie keine heiztechnischen Installationen aufweisen, dem Energiesparen dienen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.</p>	<p>Umformulierung / Präzisierung</p> <p>Erhöhung Glasfläche Dachflächenfenster Die zulässigen Maximalmasse werden leicht erhöht resp. an das Regelmass von Velux Fenstern angepasst.</p> <p>Lockerung der Frontflächenvorgaben von Giebellukarnen</p> <p>Anpassungen des zulässigen Dachausschnittes: Der Dacheinschnitt wird auf das Mass von 6 m² erhöht.</p> <p>Dachaufbauten, Ergänzung gem. IVHB, § 292 PBG: Wo kein geringeres oder grösseres Mass bestimmt ist, dürfen Dachaufbauten neu, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Bisher war ein Drittel zulässig. In der Kernzone wird aus Gründen des Ortsbildes am bisherigen Mass festgehalten. Es wird dementsprechend neu festgelegt, dass Dachaufbauten höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen dürfen, sofern eine gute Gestaltung gegeben ist. Neu wird festgehalten, dass Dacheinschnitte dem maximal zulässigen Mass an Dachaufbauten anzurechnen ist.</p> <p>Aufhebung Bestimmungen zu Solaranlagen: Solaranlagen werden abschliessend durch Bundesrecht und kantonales Recht geregelt.</p> <p>Regelung zu Wintergärten, Balkonen und Veranden verschoben / zusammengefasst unter Art. 4.10.</p>

	4.10 Wintergärten	
	Wintergärten im Erdgeschoss, verglaste Balkone und Veranden sind gestattet, sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen und sich gut in die Umgebung einordnen.	Wintergärten, Anpassung gem. IVHB, § 13 Abs. 2 ABV: Neu gilt für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile ein Nutzungsbonus von 20 % der zonengemässen Grundziffer. Gemäss bisheriger Regelung waren unbeheizte Wintergärten und vergleichbare Gebäudeteile bei der Baumassenziffer nicht privilegiert.
3.9 Umgebungsgestaltung	3.9 4.11 Umgebungsgestaltung	
¹ Die Umgebung und das gewachsene Terrain sind möglichst wenig zu verändern. ² Gebäude sind nach der ortsüblichen Weise ins Terrain einzufügen. ³ Bei der Gestaltung des Umschwunges sind Vorgärten, ortsübliche Bepflanzungen und Bäume, Brunnen und dergleichen weit möglichst zu erhalten. ⁴ Markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.	¹ Die Umgebung und das gewachsene massgebende Terrain sind möglichst wenig zu verändern. ² Gebäude sind nach der ortsüblichen Weise ins Terrain einzufügen. ³ Bei der Gestaltung des Umschwunges sind Vorgärten, ortsübliche Bepflanzungen und Bäume, Brunnen und dergleichen weit möglichst zu erhalten. ⁴ Markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.	Massgebendes Terrain, Anpassung an IVHB, § 5 ABV: Im Vergleich bis zur bisherigen Regelung wird neu immer auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen sind unbeachtlich, auch wenn sie mehr als zehn Jahre zurückliegen.
3.10 Reklameanlagen	3.10 4.12 Reklameanlagen	
¹ Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten ² Neue freistehende Reklamen und Fremdreklamen sind nicht zulässig, bestehende dürfen nicht ersetzt werden.	¹ Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten ² Neue freistehende Reklamen und Fremdreklamen sind nicht zulässig, bestehende dürfen nicht ersetzt werden.	Aufhebung Verbot freistehende Reklamen: Freistehende Reklamen sollen künftig zulässig sein, sofern diese aufdringlich gestaltet sind und den allgemeinen Anforderungen resp. dem Zweck der Kernzone nicht widersprechen.
3.11 Besondere Nutzungsanordnung	3.11 4.13 Besondere Nutzungsanordnung	
In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, muss mind. 1/3 der anrechenbaren Geschossfläche zu Wohnzwecken genutzt werden.	In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, muss mind. 1/3 der anrechenbaren Geschossfläche zu Wohnzwecken genutzt werden.	
3.12 Zusätzliche Bewilligungspflicht	3.12 4.14 Zusätzliche Bewilligungspflicht	
¹ Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, die Erstellung von Aussenantennen sowie die Nutzweise des Umschwunges sind bewilligungspflichtig. ² Der Abbruch von Gebäuden, die für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung sind, wird nur bewilligt, sofern das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.	¹ Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, die Erstellung von Aussenantennen sowie die Nutzweise des Umschwunges sind bewilligungspflichtig. ² Der Abbruch von Gebäuden, die für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung sind, wird nur bewilligt, sofern das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.	

<p>3.13 Fachberatung</p>	<p>3-13 4.15 Fachberatung</p>																																																																																																															
<p>¹ Der Gemeinderat steht den Bauherren in Fragen der architektonischen Gestaltung zur Verfügung. ² Die Gemeinde kann zu diesem Zweck Berater beiziehen und Fachgutachten erstellen lassen.</p>	<p>¹ Der Gemeinderat steht den Bauherren in Fragen der architektonischen Gestaltung zur Verfügung. ² Die Gemeinde kann zu diesem Zweck Berater beiziehen und Fachgutachten erstellen lassen.</p>																																																																																																															
<p>4 Wohnzonen</p>	<p>4 5 Wohnzonen</p>																																																																																																															
<p>4.1 Grundmasse</p>	<p>4-1 5.1 Grundmasse</p>																																																																																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th></th> <th>W1A</th> <th>W1B</th> <th>W2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anrechenbares Untergeschoss</td> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. m</td> <td>4.80</td> <td>4.80</td> <td>8.10</td> </tr> <tr> <td>Gebäude- bzw. Gesamtlänge</td> <td>max. m</td> <td>20</td> <td>25</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer für Hauptgebäude</td> <td>max. m³/m²</td> <td>1.20</td> <td>1.30</td> <td>1.60</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer für Besondere Gebäude</td> <td>max. m³/m²</td> <td>0.30</td> <td>0.30</td> <td>0.30</td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer</td> <td>min. %</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Grosser Grundabstand</td> <td>min. m</td> <td>12</td> <td>10</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grundabstand</td> <td>min. m</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table>	Zone		W1A	W1B	W2	Anrechenbares Untergeschoss		1	1	0	Vollgeschosse	max.	1	1	2	Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1	2	Gebäudehöhe	max. m	4.80	4.80	8.10	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	20	25	25	Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.20	1.30	1.60	Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.30	0.30	0.30	Freiflächenziffer	min. %	30	30	25	Grosser Grundabstand	min. m	12	10	10	Kleiner Grundabstand	min. m	5	5	5	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th></th> <th>W 1.2 A</th> <th>W 1.3 B</th> <th>W 1.6 2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anrechenbares Untergeschoss</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0 1</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe Fassadenhöhe</td> <td>max. m</td> <td>4.80</td> <td>4.80</td> <td>8.10</td> </tr> <tr> <td>Gebäude- bzw. Gesamtlänge</td> <td>max. m</td> <td>20</td> <td>25</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Grosser Grundabstand</td> <td>min. m</td> <td>12</td> <td>10</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grundabstand</td> <td>min. m</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer für Hauptgebäude</td> <td>max. m³/m²</td> <td>1.20</td> <td>1.30</td> <td>1.60</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer für besondere Gebäude Klein- und Anbauten gem. § 2a ABV</td> <td>max. m³/m²</td> <td>0.30</td> <td>0.30</td> <td>0.30</td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer Grünflächenziffer</td> <td>min. %</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>25</td> </tr> </tbody> </table>	Zone		W 1.2 A	W 1.3 B	W 1.6 2	Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	1	0 1	Vollgeschosse	max.	1	1	2	Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1	2	Gebäudehöhe Fassadenhöhe	max. m	4.80	4.80	8.10	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	20	25	25	Grosser Grundabstand	min. m	12	10	10	Kleiner Grundabstand	min. m	5	5	5	Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.20	1.30	1.60	Baumassenziffer für besondere Gebäude Klein- und Anbauten gem. § 2a ABV	max. m ³ /m ²	0.30	0.30	0.30	Freiflächenziffer Grünflächenziffer	min. %	30	30	25	<p>Reihenfolge/Darstellung Auflistung identisch angepasst wie bei der Kernzone (neu 4.4 Abs. 1)</p> <p>Harmonisierung Baubegriffe an IVHB Anpassung einheitliches Wording</p> <p>Anrechenbares Untergeschoss W 1.6: Auch in der Wohnzone W 1.6 ist neu ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.</p> <p>Dachgeschosse, Anpassung an IVHB, § 275 PBG: Für Dachgeschosse gilt neu eine einheitliche Kniestockhöhe von höchstens 1.50 m.</p> <p>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG: Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der "Gebäudehöhe" im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Im Gegensatz zur Fassadenhöhe werden bei der Messung der "Gebäudehöhe" gemäss bisherigem Recht offene Geländer nicht in Anschlag gebracht. Giebelseitig gilt, sofern in der BZO nichts festgelegt wird, § 280 PBG.</p> <p>Gesamthöhe, Einführung gem. IVHB, § 281 PBG: Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Unter Dachkonstruktion wird das Dachtragwerk der Baute ohne darüberliegende Isolation und</p>
Zone		W1A	W1B	W2																																																																																																												
Anrechenbares Untergeschoss		1	1	0																																																																																																												
Vollgeschosse	max.	1	1	2																																																																																																												
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1	2																																																																																																												
Gebäudehöhe	max. m	4.80	4.80	8.10																																																																																																												
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	20	25	25																																																																																																												
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.20	1.30	1.60																																																																																																												
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.30	0.30	0.30																																																																																																												
Freiflächenziffer	min. %	30	30	25																																																																																																												
Grosser Grundabstand	min. m	12	10	10																																																																																																												
Kleiner Grundabstand	min. m	5	5	5																																																																																																												
Zone		W 1.2 A	W 1.3 B	W 1.6 2																																																																																																												
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	1	0 1																																																																																																												
Vollgeschosse	max.	1	1	2																																																																																																												
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1	2																																																																																																												
Gebäudehöhe Fassadenhöhe	max. m	4.80	4.80	8.10																																																																																																												
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	20	25	25																																																																																																												
Grosser Grundabstand	min. m	12	10	10																																																																																																												
Kleiner Grundabstand	min. m	5	5	5																																																																																																												
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.20	1.30	1.60																																																																																																												
Baumassenziffer für besondere Gebäude Klein- und Anbauten gem. § 2a ABV	max. m ³ /m ²	0.30	0.30	0.30																																																																																																												
Freiflächenziffer Grünflächenziffer	min. %	30	30	25																																																																																																												

		<p><i>Dachhaut verstanden. Dies hat zur Folge, dass der sichtbare Gebäudefirst, je nach Dicke von Isolation/Dachhaut, um bis zu 0.50 m höher werden kann. Die Gesamthöhe wird jedoch nicht festgelegt, da sich diese aus der Fassadenhöhe und der maximal zulässigen Dachneigung ergibt.</i></p> <p>Gebäuelänge / Gesamtlänge: Die Festlegung der Gesamtlänge wurde bis anhin verwendet, um die maximal zulässige Gebäuelänge von aneinandergereihten Gebäuden zu deckeln. Da die maximal zulässige Gebäuelänge jedoch der maximalen Gesamtlänge entspricht, wird das Wording vereinheitlicht.</p> <p>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV: Aktualisierung Begrifflichkeit. In der AVB ist neu geregelt, dass Klein- und Anbauten höchstens eine Fläche von 50 m² aufweisen dürfen und deren Gesamthöhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten. Wird dies nicht eingehalten, sind diese als Hauptgebäude zu bewerten.</p> <p>Grünflächenziffer, Anpassung an IVHB, § 257 PBG: Die Grünflächenziffer ersetzt den Begriff "Freiflächenziffer". Im Gegensatz zur "Freiflächenziffer" werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet.</p>
--	--	---

4.2	Wohnzone A, W1 A	4.2 5.2	Wohnzone A, W1 A, W 1.2 und W 1.3	
4.2.1	Nutzweise	4.2.1 5.2.1	Nutzweise	
	Es sind nur Wohnungen und nicht störende Betriebe gestattet.		Es sind nur Wohnungen und nicht störende Betriebe gestattet.	
4.2.2	Offene Überbauung	4.2.2	Offene Überbauung	
	Die Gebäude sind in offener Überbauung zu erstellen.		Die Gebäude sind in offener Überbauung zu erstellen.	Verschieben / Zusammengefasst unter Art. 9.1.3
4.2.3	Dachgestaltung	4.2.3 5.2.2	Dachgestaltung	
	¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 50° a.T. zulässig. Der First soll in der Regel parallel zum Hang stehen. ² Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach gestattet werden.		¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 50° a.T. 25 bis 50 Grad zulässig. Der First soll in der Regel parallel zum Hang stehen. ² Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach gestattet werden. Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.	Ergänzung / Aktualisierung Masseinheit: (a.T. = alte Teilung = Grad) Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV: Aktualisieren Begrifflichkeit und Verweis Dachform Klein- und Anbauten: Lockerung der Dachformen bei Klein- und Anbauten.
4.3	Wohnzone B, W1 B	4.3	Wohnzone B, W1 B	Vereinfachung BZO: Zusammenfassung Zonen W 1.2 und W 1.3, Verschiebung alter Art. 4.3 unter neuer Art. 5.2
4.3.1	Nutzweise	4.3.1	Nutzweise	
	Es sind nur Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.		Es sind nur Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.	
4.3.2	Geschlossene Überbauung	4.3.2	Geschlossene Überbauung	
	Geschlossene Überbauungen sind bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet.		Geschlossene Überbauungen sind bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet.	Verschieben / Zusammengefasst unter Art. 9.1.3
4.3.3	Dachgestaltung	4.3.3	Dachgestaltung	
	¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 50° a.T. zulässig. Der First soll in der Regel parallel zum Hang stehen. ² Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach gestattet werden.		¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 50° a.T. zulässig. Der First soll in der Regel parallel zum Hang stehen. ² Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach gestattet werden.	

4.4	Wohnzone W2	4.4 5.3	Wohnzone W2, W 1.6	
4.4.1	Nutzweise	4.4.1 5.3.1	Nutzweise	
	Neben der Wohnnutzung darf max. ein Geschoss für nichtstörende Betriebe genutzt werden.		Neben der Wohnnutzung darf max. ein Geschoss für nichtstörende Betriebe genutzt werden.	
4.4.2	Geschlossene Überbauung	4.4.2	Geschlossene Überbauung	
	Geschlossene Überbauungen sind bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet.		Geschlossene Überbauungen sind bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet.	Versoben / Zusammengefasst unter Art. 9.1.3
4.4.3	Dachgestaltung	4.4.3 5.3.2	Dachgestaltung	
	¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. ² Die Dachneigung hat 30° - 45° a.T. zu betragen. ³ Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie für Besondere Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche bis 40 m ² Flachdächer gestattet.		¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. ² Die Dachneigung hat 30° bis 45° a.T. 30 bis 45 Grad zu betragen. ³ Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie für Besondere Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche bis 40 m² Flachdächer gestattet. Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.	Ergänzung / Aktualisierung Masseinheit: (a.T. = alte Teilung = Grad) Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV: Aktualisieren Begrifflichkeit und Verweis Dachform Klein- und Anbauten: Lockerung der Dachformen bei Klein- und Anbauten.
4.5	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	4.5 5.4	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 1.9 2	
		5.4.1	Nutzweise	Versoben von ehemaligem Art. 4.5.3
			Neben Wohnungen sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.	

4.5.1 Grundmasse	4.5-1 5.4.2 Grundmasse																																																																
<table border="1"> <tr><td>Vollgeschosse</td><td>max.</td><td>2</td></tr> <tr><td>Anrechenbare Dachgeschosse</td><td>max.</td><td>2</td></tr> <tr><td>Gebäudehöhe</td><td>max. m</td><td>8.10</td></tr> <tr><td>Gebäuelänge</td><td>max. m</td><td>30</td></tr> <tr><td>Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohnnutzung</td><td>max. m³/m²</td><td>1.90*)</td></tr> <tr><td>Baumassenziffer für Hauptgebäude oder -Gebäudeteile mit dauernd gewerblicher Nutzung</td><td>max. m³/m²</td><td>2.30*)</td></tr> <tr><td>Baumassenziffer für Besondere Gebäude</td><td>max. m³/m²</td><td>0.30</td></tr> <tr><td>Freiflächenziffer</td><td>min. %</td><td>20</td></tr> <tr><td>Grosser Grenzabstand</td><td>min. m</td><td>10</td></tr> <tr><td>Kleiner Grenzabstand</td><td>min. m</td><td>5</td></tr> </table>	Vollgeschosse	max.	2	Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	Gebäudehöhe	max. m	8.10	Gebäuelänge	max. m	30	Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohnnutzung	max. m ³ /m ²	1.90*)	Baumassenziffer für Hauptgebäude oder -Gebäudeteile mit dauernd gewerblicher Nutzung	max. m ³ /m ²	2.30*)	Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.30	Freiflächenziffer	min. %	20	Grosser Grenzabstand	min. m	10	Kleiner Grenzabstand	min. m	5	<table border="1"> <tr><td>Zone</td><td></td><td>WG 1.9</td></tr> <tr><td>Vollgeschosse</td><td>max.</td><td>2</td></tr> <tr><td>Anrechenbare Dachgeschosse</td><td>max.</td><td>2</td></tr> <tr><td>Gebäudehöhe Fassadenhöhe</td><td>max. m</td><td>8.10</td></tr> <tr><td>Gebäuelänge</td><td>max. m</td><td>30</td></tr> <tr><td>Grosser Grenzabstand Grundabstand</td><td>min. m</td><td>10</td></tr> <tr><td>Kleiner Grenzabstand Grundabstand</td><td>min. m</td><td>5</td></tr> <tr><td>Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohnnutzung</td><td>max. m³/m²</td><td>1.90^{*)}</td></tr> <tr><td>Zusätzliche Baumassenziffer für Hauptgebäude oder -Gebäudeteile und Gebäudeteile mit dauernd gewerblicher Nutzung</td><td>max. m³/m²</td><td>2.30^{*)} 0.40</td></tr> <tr><td>Baumassenziffer für Besondere Gebäude Klein- und Anbauten gem. § 2a ABV</td><td>max. m³/m²</td><td>0.30</td></tr> <tr><td>Freiflächenziffer Grünflächenziffer</td><td>min. %</td><td>20</td></tr> </table>	Zone		WG 1.9	Vollgeschosse	max.	2	Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	Gebäudehöhe Fassadenhöhe	max. m	8.10	Gebäuelänge	max. m	30	Grosser Grenzabstand Grundabstand	min. m	10	Kleiner Grenzabstand Grundabstand	min. m	5	Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohnnutzung	max. m ³ /m ²	1.90 ^{*)}	Zusätzliche Baumassenziffer für Hauptgebäude oder -Gebäudeteile und Gebäudeteile mit dauernd gewerblicher Nutzung	max. m ³ /m ²	2.30 ^{*)} 0.40	Baumassenziffer für Besondere Gebäude Klein- und Anbauten gem. § 2a ABV	max. m ³ /m ²	0.30	Freiflächenziffer Grünflächenziffer	min. %	20	<p>Reihenfolge/Darstellung Auflistung identisch angepasst wie bei der Kernzone (neu 4.4 Abs. 1)</p> <p>Harmonisierung Baubegriffe an IVHB Anpassung einheitliches Wording</p> <p>Dachgeschosse, Anpassung an IVHB, § 275 PBG: Für Dachgeschosse gilt neu eine einheitliche Kniestockhöhe von höchstens 1.50 m.</p> <p>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG: Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der "Gebäudehöhe" im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Im Gegensatz zur Fassadenhöhe werden bei der Messung der "Gebäudehöhe" gemäss bisherigem Recht offene Geländer nicht in Anschlag gebracht. Giebelseitig gilt, sofern in der BZO nichts festgelegt wird, § 280 PBG.</p> <p>Gesamthöhe, Einführung gem. IVHB, § 281 PBG: Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Unter Dachkonstruktion wird das Dachtragwerk der Baute ohne darüberliegende Isolation und Dachhaut verstanden. Dies hat zur Folge, dass der sichtbare Gebäudefirst, je nach Dicke von Isolation/Dachhaut, um bis zu 0.50 m höher werden kann. Die Gesamthöhe wird jedoch nicht festgelegt, da sich diese aus der Fassadenhöhe und der maximal zulässigen Dachneigung ergibt.</p> <p>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV: Aktualisierung Begrifflichkeit. In der AVB ist neu geregelt, dass Klein- und Anbauten höchstens eine Fläche von 50 m² aufweisen dürfen und deren Gesamthöhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten. Wird dies nicht</p>
Vollgeschosse	max.	2																																																															
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2																																																															
Gebäudehöhe	max. m	8.10																																																															
Gebäuelänge	max. m	30																																																															
Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohnnutzung	max. m ³ /m ²	1.90*)																																																															
Baumassenziffer für Hauptgebäude oder -Gebäudeteile mit dauernd gewerblicher Nutzung	max. m ³ /m ²	2.30*)																																																															
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.30																																																															
Freiflächenziffer	min. %	20																																																															
Grosser Grenzabstand	min. m	10																																																															
Kleiner Grenzabstand	min. m	5																																																															
Zone		WG 1.9																																																															
Vollgeschosse	max.	2																																																															
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2																																																															
Gebäudehöhe Fassadenhöhe	max. m	8.10																																																															
Gebäuelänge	max. m	30																																																															
Grosser Grenzabstand Grundabstand	min. m	10																																																															
Kleiner Grenzabstand Grundabstand	min. m	5																																																															
Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohnnutzung	max. m ³ /m ²	1.90 ^{*)}																																																															
Zusätzliche Baumassenziffer für Hauptgebäude oder -Gebäudeteile und Gebäudeteile mit dauernd gewerblicher Nutzung	max. m ³ /m ²	2.30 ^{*)} 0.40																																																															
Baumassenziffer für Besondere Gebäude Klein- und Anbauten gem. § 2a ABV	max. m ³ /m ²	0.30																																																															
Freiflächenziffer Grünflächenziffer	min. %	20																																																															
<p>*) Die Werte der Baumassenziffer für Wohngebäude und dauernd gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nicht kumuliert werden.</p>	<p>*) Die Werte der Baumassenziffer für Wohngebäude und dauernd gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nicht kumuliert werden.</p>																																																																

		<p>eingehalten, sind diese als Hauptgebäude zu bewerten.</p> <p>Grünflächenziffer, Anpassung an IVHB, § 257 PBG: Die Grünflächenziffer ersetzt den Begriff "Freiflächenziffer". Im Gegensatz zur "Freiflächenziffer" werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet.</p>
<p>4.5.2 Grenzabstand für Gewerbebauten</p>	<p>4.5.2 5.4.3 Grenzabstand Grundabstand für Gewerbebauten</p>	<p>Anpassung einheitliches Wording</p>
<p>Für dauernd gewerblich genutzte, massive Gebäudeteile im Erdgeschoss, die eine Gebäudehöhe von 4 m nicht überschreiten, kann der Grenzabstand allseitig bis auf 3.5 m herabgesetzt werden.</p>	<p>Für dauernd gewerblich genutzte, massive Gebäudeteile im Erdgeschoss, die eine <u>Gebäudehöhe Fassadenhöhe</u> von 4 m nicht überschreiten, kann der <u>Grenzabstand Grundabstand</u> allseitig bis auf 3.5 m herabgesetzt werden</p>	<p>Anpassung einheitliches Wording</p>
<p>4.5.3 Nutzweise</p>	<p>4.5.3 Nutzweise</p>	<p>Verschieben zum Anfang der Zonenbestimmungen</p>
<p>Neben Wohnungen sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.</p>	<p>Neben Wohnungen sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.</p>	
<p>4.5.4 Geschlossene Überbauung</p>	<p>4.5.4 Geschlossene Überbauung</p>	
<p>Geschlossene Überbauungen sind bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet.</p>	<p>Geschlossene Überbauungen sind bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet.</p>	<p>Verschieben / Zusammengefasst unter Art. 9.1.3</p>
<p>4.5.5 Dachgestaltung</p>	<p>4.5.5 5.4.4 Dachgestaltung</p>	
<p>¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig.</p> <p>² Die Dachneigung hat 30° - 45° a.T. zu betragen.</p> <p>³ Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie für Besondere Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche bis 40 m² Flachdächer gestattet.</p>	<p>¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Flachdächer zulässig.</p> <p>² Die Dachneigung hat bei Satteldächern <u>30° bis 45° a.T.</u> 20 bis 45 Grad zu betragen.</p> <p>³ Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie für Besondere Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche bis 40 m² Flachdächer gestattet. Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.</p>	<p>Dachformen: Anpassung der Vorschrift Dachgestaltung. Lockerung der Vorschrift.</p> <p>Ergänzung / Aktualisierung Masseinheit: (a.T. = alte Teilung = Grad)</p> <p>Anpassung Dachneigung Hauptgebäude: Die minimal zulässige Dachneigung in der Wohn- und Gewerbezone wird gelockert und beträgt neu mindestens 20 Grad.</p> <p>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV: Aktualisieren Begrifflichkeit und Verweis</p> <p>Dachform Klein- und Anbauten: Lockerung der Dachformen bei Klein- und Anbauten.</p>

<p>5 Zone für öffentliche Bauten öB</p>	<p>5 6 Zone für öffentliche Bauten öB</p>																															
<p>5.1 Grundmasse</p>	<p>5.1 6.1 Grundmasse</p>																															
<table border="1" data-bbox="120 381 712 512"> <tr> <td>1 Anrechenbares Untergeschoss</td> <td>max.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand, allseitig</td> <td>min. m</td> <td>3.5</td> </tr> </table> <p>² Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer andern Zone sind die Grenzabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.</p>	1 Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	Vollgeschosse	max.	2	Dachgeschosse	max.	2	Grundabstand, allseitig	min. m	3.5	<table border="1" data-bbox="949 381 1541 576"> <tr> <td>1 Zone</td> <td></td> <td>öB</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbares Untergeschoss</td> <td>max.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2 3</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2 1</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe</td> <td>max. m</td> <td>10.50</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand, allseitig</td> <td>min. m</td> <td>3.50</td> </tr> </table> <p>² Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind die Grenzabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.</p>	1 Zone		öB	Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	Vollgeschosse	max.	2 3	Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2 1	Fassadenhöhe	max. m	10.50	Grundabstand, allseitig	min. m	3.50	<p>Lesbarkeit: Aktualisierung Reihenfolge/Darstellung</p> <p>Anpassung Geschossigkeit: Erhöhung der Anzahl zulässiger Vollgeschosse</p> <p>Fassadenhöhe, Einführung gem. IVHB, § 279 Abs. 2 PBG: Bisher konnte die Gebäudehöhe anhand der Anzahl Vollgeschossen berechnet werden. Neu muss das zulässige Mass der Fassadenhöhe zwingend in der BZO festgelegt werden.</p>
1 Anrechenbares Untergeschoss	max.	1																														
Vollgeschosse	max.	2																														
Dachgeschosse	max.	2																														
Grundabstand, allseitig	min. m	3.5																														
1 Zone		öB																														
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1																														
Vollgeschosse	max.	2 3																														
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2 1																														
Fassadenhöhe	max. m	10.50																														
Grundabstand, allseitig	min. m	3.50																														
<p>6 Freihaltezone F</p>	<p>6 7 Freihaltezone F</p>																															
<p>Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.</p>	<p>Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.</p>																															
<p>7 Erholungszone E</p>	<p>7 8 Erholungszone E</p>																															
<p>¹ Die Erholungszone E dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Bauten und Anlagen.</p> <p>² Zulässig sind höchstens eingeschossige Bauten, die sich gut ins Landschaftsbild einordnen.</p> <p>³ Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzonen einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Abstand von mind. 6 m.</p>	<p>¹ Die Erholungszone E dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Bauten und Anlagen.</p> <p>² Zulässig sind höchstens eingeschossige Bauten mit einer Fassadenhöhe von maximal 3.30 m, die sich gut ins Landschaftsbild einordnen.</p> <p>³ Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzonen einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Abstand von mind. 6 m.</p>	<p>Fassadenhöhe, Einführung gem. IVHB, § 279 Abs. 2 PBG: Bisher konnte die Gebäudehöhe anhand der Anzahl Vollgeschossen berechnet werden. Neu muss das zulässige Mass der Fassadenhöhe zwingend in der BZO festgelegt werden.</p>																														
<p>8 Reservezone R</p>	<p>8 Reservezone R</p>																															
<p>Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.</p>	<p>Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.</p>	<p>Die Bestimmungen zur Reservezone werden aufgehoben, da keine Reservezone im Siedlungsgebiet vorhanden ist.</p>																														

9	Abstände	9	Abstände	
9.1	Grenz- und Gebäudeabstände	9.1	Grenz- und Gebäudeabstände	
9.1.1	Grosser und kleiner Grenzabstand	9.1.1	Grosser und kleiner Grenzabstand Grundabstand	Anpassung einheitliches Wording
Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.		¹ Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. ² Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde den grossen und kleinen Grundabstand.		Präzisierung für Handhabung bei Zweifelsfällen
9.1.2	Mehrlängenzuschlag	9.1.2	Mehrlängenzuschlag	
¹ Der Grundabstand erhöht sich in den Wohnzonen W1 A, W1 B und W2 sowie in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 um 1/4 der Gebäudemehrlänge über 16 m, jedoch höchstens um 6 m. ² In der Kernzone K, in der Zone für öffentliche Bauten öB und in der Erholungszone kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.		¹ Der Grundabstand erhöht sich bei Hauptgebäuden in den Wohnzonen W1 A, W1 B und W2 W 1.2, W 1.3 und W 1.6 sowie in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 1.9 2 um 1/4 der Gebäudemehrlänge über 16 m, jedoch höchstens um 6 m. ² In der Kernzone K, in der Zone für öffentliche Bauten öB und in der Erholungszone E kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung. ³ Reduziert sich der Gebäudeabstand von benachbarten Hauptgebäuden auf ein kleineres Mass als einen Viertel der Summe der beiden Fassaden oder Fassadenteile, werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen der beiden benachbarten Hauptgebäuden im Sinne von § 27 Abs. 3 ABV zusammengerechnet.		Präzisierung gilt nur für Hauptgebäude ohne Anbauten Neuer Abs. 3 aus ehemaligem Art. 9.1.8. Formulierung angepasst für eine bessere / klarere Verständlichkeit (entlang § 27 Abs. 3 ABV).
9.1.3	Gebäudelänge / Fassadenlänge	9.1.3	Gebäudelänge / Fassadenlänge	Aufhebung , da abschliessende Regelung im Art. 9.1.2 Mehrlängenzuschlag
Bei der Berechnung der Gebäudelänge und der Fassadenlänge, die das Mass von 16 m übersteigen, sind Besondere Gebäude im Sinne des PBG bis zu einer Fassadenlänge im Ausmass von einem Viertel der zulässigen Fassadenlänge für Hauptgebäude nicht zu berücksichtigen.		Bei der Berechnung der Gebäudelänge und der Fassadenlänge, die das Mass von 16 m übersteigen, sind Besondere Gebäude im Sinne des PBG bis zu einer Fassadenlänge im Ausmass von einem Viertel der zulässigen Fassadenlänge für Hauptgebäude nicht zu berücksichtigen.		
9.1.4	Näherbaurecht	9.1.4	Näherbaurecht	
¹ Näherbaurechte im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG sind aufgrund einer Vereinbarung der Nachbarn als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen oder aufgrund eines Beschlusses des Gemeinderates als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. ² Diese Anmerkung darf nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden.		¹ Näherbaurechte im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG sind aufgrund einer Vereinbarung der Nachbarschaft als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen oder aufgrund eines Beschlusses des Gemeinderates als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. ² Diese Anmerkung darf nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden.		Aufhebung , da übergeordnet unter § 270 Abs. 3 PBG geregelt; "Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden". Die feuerpolizeilichen Bestimmungen übersteuern die bestehende Vorschrift. Ein Grundbucheintrag kann nicht mittels BZO-Bestimmung verlangt werden.

<p>9.1.5 Grenzbau für Hauptbauten</p> <p>¹ In der Wohnzone W1 A sind die Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.</p> <p>² Der Grenzbau von Hauptgebäuden ist ausser in der Wohnzone W1 A bis zur maximalen Gesamtlänge zulässig, falls die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.</p>	<p>9.1.5 9.1.3 Grenzbau für Hauptbauten / Geschlossene Überbauung</p> <p>¹ In der Wohnzone W 1.2 A sind die Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.</p> <p>² Der Grenzbau von Hauptgebäuden respektive die geschlossene Überbauung ist ausser in der Wohnzone W 1 A bis zur maximalen Gesamtlänge Gebäudelänge zulässig, falls die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.</p>	<p>Zusammenfassung Ehemalige Art. 3.4, 4.2.2, 4.3.2, 4.4.2, 4.5.4</p> <p>Lockerung: In der neuen W 1.2 ist die geschlossene Bauweise neu bis zur maximalen Gebäudelänge von 20.0 m zulässig.</p>
<p>9.1.6 Reduzierter Grenzabstand und Grenzbau für Besondere Gebäude</p> <p>¹ In den Wohnzonen W1 A und W1 B dürfen Besondere Gebäude mit einer Gebäudelänge gegenüber der Grundstücksgrenze von max. 8 m ohne nachbarliche Zustimmung mit einem auf höchstens 3.5 m reduzierten Grenzabstand erstellt werden.</p> <p>² In den Wohnzonen W1 A und W1 B ist für einen Grenzabstand unter 3.5 m und für den Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich.</p> <p>³ In der Wohnzone W1 A ist der Grenzbau nur nach der Regelung von Ziffer 9.1.7 möglich.</p> <p>⁴ In allen anderen Bauzonen gilt für Besondere Gebäude ein Grundabstand von 1.75 m.</p> <p>⁵ Auf den Baum- und Sträucherbestand ist angemessen Rücksicht zu nehmen.</p>	<p>9.1.6 9.1.4 Reduzierter Grenzabstand Grundabstand und Grenzbau für Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</p> <p>¹ In den Wohnzonen W1 A und W1 B dürfen Besondere Gebäude mit einer Gebäudelänge gegenüber der Grundstücksgrenze von max. 8 m ohne nachbarliche Zustimmung mit einem auf höchstens 3.5 m reduzierten Grenzabstand erstellt werden.</p> <p>² In den Wohnzonen W1 A und W1 B ist für einen Grenzabstand unter 3.5 m und für den Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich.</p> <p>³ In der Wohnzone W1 A ist der Grenzbau nur nach der Regelung von Ziffer 9.1.7 möglich.</p> <p>⁴ In allen anderen Bauzonen gilt für Besondere Gebäude ein Grundabstand von 1.75 m.</p> <p>⁵ Auf den Baum- und Sträucherbestand ist angemessen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>¹ In den Wohnzonen W 1.2 und W 1.3 gilt bis zu einer Gebäudelänge von max. 8 m ohne nachbarliche Zustimmung ein reduzierter Grundabstand von 3.50 m. Für einen Grundabstand von unter 3.50 m und für den Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung der betroffenen Nachbarschaft erforderlich.</p> <p>² In der Wohnzone W 1.2 ist der Anbau von Anbauten an Hauptgebäude bis zu einer Gebäudelänge von 25.00 m gestattet. Das Verbinden von zwei Hauptgebäuden mit Anbauten sowie das Verbinden von zwei Hauptgebäuden mit aussenliegenden Anbauten ist bis zu einer Gebäudelänge von 50.00 m gestattet. Pro Grundstück darf eine Gebäudelänge von 25.00 m nicht überschritten werden.</p> <p>³ In den übrigen Zonen gilt für Klein- und Anbauten ein Grundabstand von 1.75 m.</p>	<p>Anpassung einheitliches Wording</p> <p>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV: Aktualisieren Begrifflichkeit</p> <p>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV: Aktualisieren Begrifflichkeit und Verweis</p> <p>Baum- und Sträucherbestand: Verschoben und zusammengefasst unter Art. 10.9</p> <p>Zusammengefasst mit Bestimmungen von ehemaligem Art. 9.1.7</p> <p>Vereinfachung ehemaligen Art. 9.1.6 Abs. 1 bis 4</p>

9.1.7 Grenzbau für Besondere Gebäude	9.1.7 Grenzbau für Besondere Gebäude	Versoben / Zusammengefasst unter neuem Art. 9.1.4
<p>¹ In der Wohnzone W1 A ist der Anbau von Besonderen Gebäuden gemäss § 273 PBG an Hauptgebäude bis zur Gesamtlänge von 25 m gestattet.</p> <p>² Das Verbinden von zwei Hauptgebäuden in der Wohnzone W1 A durch angebaute Besondere Gebäude ist bis zur Gesamtlänge von 50 m gestattet. Werden die angebauten Besonderen Gebäude an die nachbarliche Grenze gestellt, ist pro Grundstück eine Gesamtlänge von 25 m zulässig.</p>	<p>¹ In der Wohnzone W1 A ist der Anbau von Besonderen Gebäuden gemäss § 273 PBG an Hauptgebäude bis zur Gesamtlänge von 25 m gestattet.</p> <p>² Das Verbinden von zwei Hauptgebäuden in der Wohnzone W1 A durch angebaute Besondere Gebäude ist bis zur Gesamtlänge von 50 m gestattet. Werden die angebauten Besonderen Gebäude an die nachbarliche Grenze gestellt, ist pro Grundstück eine Gesamtlänge von 25 m zulässig.</p>	
9.1.8 Fassadenlänge für Näherbau	9.1.8 Fassadenlänge für Näherbau	
<p>¹ Reduziert sich der Gebäudeabstand auf ein kleineres Mass als einen Viertel der Summe der beiden sich gegenüberstehenden Fassaden oder Fassadenteile, werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen der beiden benachbarten Gebäude im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV zusammengerechnet.</p> <p>² In jedem Fall ist jedoch ein Gebäudeabstand von mind. 2 m einzuhalten.</p> <p>³ Vorbehalten bleiben die Bedingungen von § 270 Abs. 3 PBG.</p>	<p>¹ Reduziert sich der Gebäudeabstand auf ein kleineres Mass als einen Viertel der Summe der beiden sich gegenüberstehenden Fassaden oder Fassadenteile, werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen der beiden benachbarten Gebäude im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV zusammengerechnet.</p> <p>² In jedem Fall ist jedoch ein Gebäudeabstand von mind. 2 m einzuhalten.</p> <p>³ Vorbehalten bleiben die Bedingungen von § 270 Abs. 3 PBG.</p>	<p>Versoben: Abs. 1 neu unter Art. 9.1.2</p> <p>Aufgehoben Abs. 2 und 3, da diese widersprüchlich sind.</p>
9.1.9 Abstand unterirdischen Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinie	9.1.9 9.1.5 Abstand unterirdischen Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinie	
<p>Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten ein Abstand von mind. 3.5 m.</p>	<p>Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten ein Abstand von mind. 3.5 m.</p> <p>¹ Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.50 m gegenüber Wegen einzuhalten. Für unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten beträgt der Abstand mindestens 3.50 m.</p> <p>² In der Kernzone sind Abweichungen auf Basis von Art. 4.6 Abs. 2 zulässig.</p>	<p>Anpassung Ausführlichkeit der Vorschrift entlang § 265 PBG.</p> <p>Präzisierung der Vorschrift</p>
9.1.10 Abstand von Besonderen Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden	9.1.10 9.1.6 Abstand von Besonderen Gebäuden Klein- und Anbauten mit brennbaren Aussenwänden	Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV: Aktualisieren Begrifflichkeit
<p>Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss § 14 BBV II findet für Besondere Gebäude keine Anwendung</p>	<p>Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss § 14 BBV II findet für Besondere Gebäude Klein- und Anbauten keine Anwendung.</p>	Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV: Aktualisieren Begrifflichkeit und Verweis

<p>9.1.11 Fassadenmehrlänge und Gebäudelänge bei Besonderen Gebäuden</p>	<p>9.1.11 Fassadenmehrlänge und Gebäudelänge bei Besonderen Gebäuden</p>	<p>Aufhebung, da abschliessende Regelung im Art. 9.1.2 Mehrlängenzuschlag</p>
<p>Bei der Berechnung der Fassadenmehrlänge und der Gebäudelänge sind Besondere Gebäude nicht mitzumessen, falls deren gesamte Gebäudegrundfläche 40 m² nicht übersteigt.</p>	<p>Bei der Berechnung der Fassadenmehrlänge und der Gebäudelänge sind Besondere Gebäude nicht mitzumessen, falls deren gesamte Gebäudegrundfläche 40 m² nicht übersteigt.</p>	
<p>9.1.12 Abstandsfreie Gebäude</p>	<p>9.1.12 9.1.7 Abstandsfreie Gebäude</p>	
<p>¹ Für Gebäude gemäss § 269 PBG gilt ein Grenzabstand von mind. 1 m. ² Wird dieser Abstand unterschritten, ist die schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich.</p>	<p>¹ Für Gebäude gemäss § 269 PBG gilt ein Grenzabstand Grundabstand von mind. 1 m. ² Wird dieser Abstand unterschritten, ist die schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarschaft erforderlich.</p>	<p>Anpassung einheitliches Wording</p>
<p>9.1.13 Reduktion des Grenzabstandes für eine bessere Wohnqualität</p>	<p>9.1.13 Reduktion des Grundabstandes für eine bessere Wohnqualität</p>	
<p>¹ In allen Wohnzonen gelten Balkone, Wintergärten und ähnliche die Wohnqualität verbessernde Gebäudeteile als Vorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG. ² Diese Gebäudeteile dürfen die zonengemässen Grenzabstände um max. 2 m unterschreiten, soweit sie gesamthaft nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge ausmachen.</p>	<p>¹ In allen Wohnzonen gelten Balkone, Wintergärten und ähnliche die Wohnqualität verbessernde Gebäudeteile als Vorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG. ² Diese Gebäudeteile dürfen die zonengemässen Grenzabstände um max. 2 m unterschreiten, soweit sie gesamthaft nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge ausmachen.</p>	<p>Aufhebung / Vorspringende Gebäudeteile, Anpassung an IVHB, Die bisherige Regelung unter § 260 Abs. 3 PBG existiert nicht mehr resp. ist neu unter § 6c ABV geregelt. Neu dürfen vorspringenden Gebäudeteile zudem bis zur Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts einnehmen. Die bisherige Regelung ist aufzuheben. Auf eine Wiederholung der übergeordneten Vorschriften wird künftig verzichtet.</p>

10 Weitere Bauvorschriften	10 Weitere Bauvorschriften																			
<p>10.1 Fahrzeugabstellplätze</p> <p>¹ Es sind je ein Abstellplatz oder eine Garage zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) pro 250 m³ Bauvolumen von Mehrfamilienhäusern b) pro 350 m³ Bauvolumen von Ein- und Zweifamilienhäusern c) pro 150 m³ Bauvolumen von Büros, Läden, Geschäftsbauten und Gewerbebauten, ausser Lager und Autoreparatur-Werkstätten d) pro 500 m³ Bauvolumen von Lagern e) Autoreparatur-Werkstätten gemäss Abs. 4 f) für Restaurants, Cafés pro 3 Sitzplätze. <p>² Bruchteile von Abstellplätzen ab 0.5 sind aufzurunden.</p> <p>³ Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich mind. ein Besucherabstellplatz pro vier Wohnungen zu erstellen und zu bezeichnen.</p> <p>⁴ Bei andern Bauten und Anlagen und in der Kernzone bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach dem Verkehrsaufkommen.</p> <p>⁵ Abstellplätze und ihre Zufahrten sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern. Sie sind womöglich mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.</p> <p>⁶ In der Kernzone ist besondere Rücksicht auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu nehmen. In der Regel sind die Fahrzeugabstellplätze in Gebäuden oder auf dem nicht der Strasse zugewandten Grundstückteil vorzusehen.</p>	<p>10.1 Fahrzeugabstellplätze</p> <p>¹ Es sind je ein Abstellplatz oder eine Garage mindestens folgende Abstellplätze zu erstellen:</p> <table border="1" data-bbox="920 453 1704 1230"> <thead> <tr> <th>Nutzungsart</th> <th>Abstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte</th> <th>Abstellplätze für Besuchende und Kundschaft</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mehrfamilienhaus, pro Wohnung</td> <td>1 Abstellplatz pro 80 m² Bruttogeschossfläche, mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung</td> <td>10 % der Abstellplätze für Bewohnende, mindestens 1 Abstellplatz pro 4 Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhaus</td> <td>2 Abstellplätze</td> <td>1 Abstellplatz</td> </tr> <tr> <td>Gastbetriebe (Restaurants, Café)</td> <td>1 Abstellplatz pro 40 Sitzplätze</td> <td>1 Abstellplatz pro 6 Sitzplätze</td> </tr> <tr> <td>Verkaufsgeschäfte</td> <td>1 Abstellplatz pro 150 m² mBGF*¹</td> <td>1 Abstellplatz pro 30 m² mBGF*¹ 1 Abstellplatz pro 70 m² Ladenfläche (Nicht-Lebensmittel)</td> </tr> <tr> <td>Dienstleistungen / Gewerbe</td> <td>1 Abstellplatz pro 80 m² mBGF*¹</td> <td>1 Abstellplatz pro 100 m² mBGF*¹ (publikumsorientierte DL-Betriebe*²) 1 Abstellplatz pro 300 m² mBGF*¹ (nicht publikumsorientierte DL-Betriebe*², Gewerbe)</td> </tr> </tbody> </table> <p>*¹ massgebliche Bruttogeschossfläche *² Dienstleistungsbetriebe</p> <ul style="list-style-type: none"> a) — pro 250 m³ Bauvolumen von Mehrfamilienhäusern b) — pro 350 m³ Bauvolumen von Ein- und Zweifamilienhäusern c) — pro 150 m³ Bauvolumen von Büros, Läden, Geschäftsbauten und Gewerbebauten, ausser Lager und Autoreparatur-Werkstätten d) — pro 500 m³ Bauvolumen von Lagern 	Nutzungsart	Abstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte	Abstellplätze für Besuchende und Kundschaft	Mehrfamilienhaus, pro Wohnung	1 Abstellplatz pro 80 m ² Bruttogeschossfläche, mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung	10 % der Abstellplätze für Bewohnende, mindestens 1 Abstellplatz pro 4 Wohnungen	Einfamilienhaus	2 Abstellplätze	1 Abstellplatz	Gastbetriebe (Restaurants, Café)	1 Abstellplatz pro 40 Sitzplätze	1 Abstellplatz pro 6 Sitzplätze	Verkaufsgeschäfte	1 Abstellplatz pro 150 m ² mBGF* ¹	1 Abstellplatz pro 30 m ² mBGF* ¹ 1 Abstellplatz pro 70 m ² Ladenfläche (Nicht-Lebensmittel)	Dienstleistungen / Gewerbe	1 Abstellplatz pro 80 m ² mBGF* ¹	1 Abstellplatz pro 100 m ² mBGF* ¹ (publikumsorientierte DL-Betriebe* ²) 1 Abstellplatz pro 300 m ² mBGF* ¹ (nicht publikumsorientierte DL-Betriebe* ² , Gewerbe)	<p>Aktualisierung / Präzisierung: Angleichung an Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen, Stand: 15.06.2018 ergänzt und nach Bewohnende / Beschäftigte sowie Besuchende / Kundschaft getrennt.</p> <p>Anpassung bei der Wohnnutzung Abstellplätze für die Bewohnende entlang der bisherigen Regelung. 80 m² Bruttogeschossfläche entspricht etwa der heutigen Regelung von 250 m³.</p>
Nutzungsart	Abstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte	Abstellplätze für Besuchende und Kundschaft																		
Mehrfamilienhaus, pro Wohnung	1 Abstellplatz pro 80 m ² Bruttogeschossfläche, mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung	10 % der Abstellplätze für Bewohnende, mindestens 1 Abstellplatz pro 4 Wohnungen																		
Einfamilienhaus	2 Abstellplätze	1 Abstellplatz																		
Gastbetriebe (Restaurants, Café)	1 Abstellplatz pro 40 Sitzplätze	1 Abstellplatz pro 6 Sitzplätze																		
Verkaufsgeschäfte	1 Abstellplatz pro 150 m ² mBGF* ¹	1 Abstellplatz pro 30 m ² mBGF* ¹ 1 Abstellplatz pro 70 m ² Ladenfläche (Nicht-Lebensmittel)																		
Dienstleistungen / Gewerbe	1 Abstellplatz pro 80 m ² mBGF* ¹	1 Abstellplatz pro 100 m ² mBGF* ¹ (publikumsorientierte DL-Betriebe* ²) 1 Abstellplatz pro 300 m ² mBGF* ¹ (nicht publikumsorientierte DL-Betriebe* ² , Gewerbe)																		

	<p>e) — Autoreparatur-Werkstätten gemäss Abs. 4 f) — für Restaurants, Cafés pro 3 Sitzplätze.</p> <p>² Bruchteile von Abstellplätzen ab 0.5 sind aufzurunden.</p> <p>³ Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich mind. ein Besucherabstellplatz pro vier Wohnungen zu erstellen und zu bezeichnen.</p> <p>⁴ Bei anderen Bauten und Anlagen und in der Kernzone bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach dem Verkehrsaufkommen.</p> <p>³ Bei anderen Nutzungen / Spezialnutzungen richtet sich der Pflichtbedarf der Bauten und Anlagen nach der jeweils gültigen VSS-Norm.</p> <p>^{5,4} Abstellplätze und ihre Zufahrten sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern. Sie sind womöglich mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.</p> <p>^{6,5} In der Kernzone K ist besondere Rücksicht auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu nehmen. In der Regel sind die Fahrzeugabstellplätze in Gebäuden oder auf dem nicht der Strasse zugewandten Grundstückteil vorzusehen.</p>	
	<p>10.2 Parkierung für Dritte gegen Entgelt</p> <p>Gewerblich genutzte Parkieranlagen für Personenfahrzeuge (Parkierung gegen Entgelt), die nicht durch eine Nutzung auf dem Gemeindegebiet begründet sind oder dem öffentlichen Verkehr dienen, sind nicht zulässig.</p>	<p>Neuer Artikel zur Vermeidung von Valet-Parking gemäss GVK</p>
<p>10.2 Spiel- und Ruheflächen</p>	<p>10.2 10.3 Spiel- und Ruheflächen</p>	
<p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern oder verdichteten Einfamilienhaussiedlungen sind verkehrssichere, gut besonnte Freiflächen als Spiel- und Ruheflächen auszugestalten.</p> <p>² Sie haben eine Fläche von 10 m² pro 200 m³ Bauvolumen aufzuweisen.</p> <p>³ Die Spiel- und Ruheflächen sind dauernd ihrem Zweck zu erhalten.</p>	<p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern oder verdichteten Einfamilienhaussiedlungen sind verkehrssichere, gut besonnte Freiflächen als Spiel- und Ruheflächen auszugestalten.</p> <p>² Sie haben eine Fläche von 10 m² pro 200 m³ Bauvolumen mindestens 20 % der massgeblichen Bruttogeschossfläche aufzuweisen.</p> <p>³ Die Spiel- und Ruheflächen sind dauernd ihrem Zweck zu erhalten.</p>	<p>Anpassung Berechnungsweise: Berechnung neu via m² massgebliche Bruttogeschossfläche</p>

<p>10.3 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder</p> <p>In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.</p>	<p>10.3 10.4 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder</p> <p>¹ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen. Pro Zimmer ist ein Abstellplatz zu erstellen. Für andere Nutzungen richtet sich die Bedarfsermittlung nach der jeweils gültigen VSS-Norm.</p> <p>² Bei Wohnbauten mit drei und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen zu erstellen.</p>	<p>Übernahme Dimensionierung gemäss kantonalen "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" resp. aktueller VSS-Norm. Verweis auf die jeweils gültige VSS-Norm zur Dimensionierung bei anderen Nutzungen.</p>
<p>10.4 Terrainveränderungen</p> <p>¹ Bei Terrainveränderungen bleibt das ursprünglich gewachsene Terrain massgebend. Vorbehalten bleibt die Regelung gemäss § 5a) ABV.</p> <p>² Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen, ausser in der Kernzone, entlang von Gebäudefassaden um höchstens 1 m abgegraben oder aufgefüllt werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p> <p>³ In den Kernzonen sind Veränderungen des Terrains nur vor Haus- und Kellerzugängen, Gartenausgängen, sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen gestattet.</p>	<p>10.4 10.5 Terrainveränderungen</p> <p>¹ Bei Terrainveränderungen bleibt das ursprünglich gewachsene Terrain massgebend. Vorbehalten bleibt die Regelung gemäss § 5a) ABV.</p> <p>²¹ Das gewachsene massgebende Terrain darf in den Bauzonen, ausser in der Kernzone, entlang von Gebäudefassaden um höchstens 1 m abgegraben oder aufgefüllt werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p> <p>²² In den Kernzonen sind Veränderungen des Terrains nur vor Haus- und Kellerzugängen, Gartenausgängen, sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen gestattet.</p>	<p>Massgebendes Terrain, Anpassung an IVHB, § 5 ABV: Im Vergleich bis zur bisherigen Regelung wird neu immer auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen sind unbeachtlich, auch wenn sie mehr als zehn Jahre zurückliegen.</p> <p>Anpassung Artikel betreffend § 5 a) ABV: Regelung § 5 a) ABV gibt es nicht. Bezieht sich wahrscheinlich auf § 5 Abs. 1 ABV. Dieser Absatz ist in der BZO hinfällig, da dieser in der ABV bereits geregelt ist.</p>
<p>10.5 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses</p> <p>¹ Über dem gestalteten Terrain darf, ausser in der Kernzone, gesamthaft max. 50 % der Aussenwandfläche des anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein.</p> <p>² Wird ein Vollgeschoss durch ein anrechenbares Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt die Vorschrift gemäss Abs. 1 nicht.</p>	<p>10.5 10.6 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses</p> <p>¹ Über dem gestalteten Terrain darf, ausser in der Kernzone, gesamthaft max. 50 % der Aussenwandfläche des anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein.</p> <p>² Wird ein Vollgeschoss durch ein anrechenbares Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt die Vorschrift gemäss Abs. 1 nicht.</p>	
<p>10.6 Kehrichtbeseitigung und Kompostierung</p> <p>¹ Anlagen für die Kehrichtbeseitigung richten sich nach § 249 PBG und nach der Verordnung über die Abfallbewirtschaftung der Gemeinde Schöfflisdorf.</p> <p>² Bei der Erstellung von Wohnbauten sowie Wohn- und Gewerbebauten ist bei der Umgebungsgestaltung ein Standort für die Kompostierung von Gartenabraum und kompostierbaren Küchenabfällen vorzusehen und zu erstellen.</p>	<p>10.6 10.7 Kehrichtbeseitigung und Kompostierung</p> <p>¹ Anlagen für die Kehrichtbeseitigung richten sich nach § 249 PBG und nach der Verordnung über die Abfallbewirtschaftung der Gemeinde Schöfflisdorf.</p> <p>² Bei der Erstellung von Wohnbauten sowie Wohn- und Gewerbebauten ist bei der Umgebungsgestaltung ein Standort für die Kompostierung von Gartenabraum und kompostierbaren Küchenabfällen vorzusehen und zu erstellen.</p>	

<p>10.7 Wohnhygiene</p> <p>¹ Zur Beurteilung der Wohnhygiene, insbesondere beim Näherbau nach § 270 Abs. 3 PBG kann der Gemeinderat im Baubewilligungs-Verfahren ein Schattenwurf-Diagramm verlangen.</p> <p>² Bei Überbauungen, die von der Regelbauweise abweichen, dürfen innerhalb des Areals keine Wohnräume am 21. März oder 21. September (Tagundnachtgleiche) länger als zwei Stunden im Schatten liegen. Auch gegenüber Nachbargrundstücken sind diese Werte einzuhalten.</p>	<p>10.7 Wohnhygiene</p> <p>¹ Zur Beurteilung der Wohnhygiene, insbesondere beim Näherbau nach § 270 Abs. 3 PBG kann der Gemeinderat im Baubewilligungs-Verfahren ein Schattenwurf-Diagramm verlangen.</p> <p>² Bei Überbauungen, die von der Regelbauweise abweichen, dürfen innerhalb des Areals keine Wohnräume am 21. März oder 21. September (Tagundnachtgleiche) länger als zwei Stunden im Schatten liegen. Auch gegenüber Nachbargrundstücken sind diese Werte einzuhalten.</p>	<p>Aufgehoben, da dieser Artikel bisher keine Anwendung fand.</p>
<p>10.8 Umgebungsgestaltung bei Mehrfamilienhäusern</p> <p>¹ In den Wohnzonen ist bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern der Umschwung differenziert zu gestalten.</p> <p>² Die Umgebung soll in Bereiche mit Pflanzgärten, individuelle Gartenbereiche für die Erdgeschosswohnungen und gemeinsam nutzbare Einrichtungen sowie Anlagen (Spielflächen und -plätze, Hobby- und Freizeiträume, Grillplatz usw.) aufgeteilt werden.</p>	<p>10.8 10.8 Umgebungsgestaltung bei Mehrfamilienhäusern</p> <p>¹ In den Wohnzonen ist bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern der Umschwung differenziert zu gestalten.</p> <p>² Die Umgebung soll in Bereiche mit Pflanzgärten, individuelle Gartenbereiche für die Erdgeschosswohnungen und gemeinsam nutzbare Einrichtungen sowie Anlagen (Spielflächen und -plätze, Hobby- und Freizeiträume, Grillplatz usw.) aufgeteilt werden.</p>	
<p>10.9 Baumschutz</p> <p>¹ Bestehende Gebüschgruppen und Hecken sollen erhalten bleiben.</p> <p>² Etappenweise Auslichtungen und Verjüngungen sind im Sinne der ordentlichen Nutzung und Pflege erwünscht.</p>	<p>10.9 10.9 Baumschutz Siedlungsökologie</p> <p>¹ Bestehende Gebüschgruppen und Hecken sollen erhalten bleiben.</p> <p>² Etappenweise Auslichtungen und Verjüngungen sind im Sinne der ordentlichen Nutzung und Pflege erwünscht.</p> <p>¹ Der Baumbestand, Gebüschgruppen und Hecken sind nach Möglichkeit zu erhalten. Wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, können Ersatzpflanzungen verlangt werden.</p> <p>² Zur Sicherstellung einer befriedigenden Einordnung ist der Strassenabstandsbereich respektive der Baulinienraum vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen.</p>	<p>Anpassung Begrifflichkeit</p> <p>Ergänzung Artikel / Konkretisierung mit Vorschriften zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung</p>

	10.10 Naturgefahren	
	Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.	Ergänzung Artikel <i>Zahlreiche Bauten und Anlagen sind von Naturgefahren betroffen.</i>
	10.11 Objektschutz	
	Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.	Ergänzung Artikel <i>Der Hochwasserschutz wird durch Bestimmungen in der BZO geregelt.</i>
11 Arealüberbauungen	11 Arealüberbauung	
11.1 Mindestarealflächen	11.1 Mindestarealflächen	
In der Wohnzone W1 beträgt die Mindestarealfläche 3'000 m ² ; in der Wohnzone W2 und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 4'000 m ² . In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.	In der Wohnzone W 1.2 und W 1.3 beträgt die Mindestarealfläche 3'000 m ² ; in der Wohnzone W2 1.6 und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 1.9 \geq 4'000 m ² . In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.	
11.2 Nutzungszuschlag	11.2 Nutzungszuschlag	
Die Baumassenziffer kann um höchstens 1/10 erhöht werden.	Die Baumassenziffer kann um höchstens 1/10 erhöht werden.	
11.3 Grenz- und Gebäudeabstände	11.3 Grenz- und Gebäudeabstände	
¹ Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG. ² Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.	¹ Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG. ² Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.	
11.4 Vollgeschosse	11.4 Vollgeschosse	
Die zonengemässe Zahl der Vollgeschosse darf nicht erhöht werden.	Die zonengemässe Zahl der Vollgeschosse darf nicht erhöht werden.	Aufhebung, überordnet geregelt: <i>Gemäss § 72 PBG kann die Bau- und Zonenordnung Bauvorschriften enthalten, welche von den Bestimmungen über die Regelbauweise abweichen. Insofern keine Regelungen getroffen werden, darf auch nicht von der Regelbauweise abgewichen werden.</i>

12 Schlussbestimmungen	12 Schlussbestimmungen	
12.1 Ausnahmegewilligung	12.1 ————— Ausnahmegewilligung	
Ausnahmegewilligungen richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung, insbesondere nach § 220 PBG.	Ausnahmegewilligungen richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung, insbesondere nach § 220 PBG.	Aufgehoben / vereinfacht , ist bereits übergeordnet unter § 220 PBG geregelt.
12.2 Inkrafttreten	12.2 12.1 Inkrafttreten	
Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.	¹ Diese Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG. tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. ² Von der Baudirektion des Kantons Zürich am xx. Monat 20xx mit Beschluss Nr. xx/xxxx genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung xx. Monat 20xx.	Anpassung Wording Inkrafttreten