

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 27. Januar 1997

Teilrevisionen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 17. Juni 2002, 25. Dezember 2008,
17. März 2016, 15. September 2016 und 8. Juni 2026

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Allgemeine Bestimmungen	4
Artikel 1 Zoneneinteilung.....	4
Artikel 2 Massgebende Grundlagen	4
Artikel 2a Verzicht kommunaler Mehrwertausgleich.....	4
Artikel 3 Empfindlichkeitsstufen.....	5
Artikel 4 Gestrichen	5
II. Kernzone K	5
Artikel 5 Zweck und Nutzungen	5
Artikel 6 Einordnung und Gestaltung	5
Artikel 7 Zulässige Abweichungen	5
Artikel 8 Zusätzliche Bewilligungspflicht	6
Artikel 9 Umbau und Ersatzbauten	6
Artikel 10 Neubauten Grundmasse.....	7
Artikel 11 Mehrlängenzuschlag.....	7
Artikel 12 Gestrichen	7
Artikel 13 Gebäude mit brennbaren Aussenwänden	7
Artikel 14 Balkone und Lauben.....	7
Artikel 15 Dachform, Dacheindeckung	7
Artikel 16 Dachaufbauten, Dachflächenfenster.....	8
Artikel 17 Dacheinschnitte.....	8
Artikel 18 Umgebungsgestaltung	8
Artikel 19 Reklamen	8
III. Quartiererhaltungszone QE.....	9
Artikel 20 Zweck.....	9
Artikel 21 Nutzweise.....	9
Artikel 22 Bauliche Veränderung.....	9
Artikel 23 Gestaltung, Einordnung	9
IV. Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone.....	9
Artikel 24 Geltungsbereich.....	9
Artikel 25 Zweck	9
Artikel 26 Voraussetzungen	10
Artikel 27 Grundmasse	10
Artikel 28 Gestaltungsplaninhalte	10
V. Wohnzonen.....	11
Artikel 29 Grundmasse	11
VI. Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	11
Artikel 30 Grundmasse	11
Artikel 31 Erleichterung für Gewerbe.....	12
Artikel 32 Nutzweise, Immissionen	12

VII. Industriezonen I1, I2 und Gewerbezone G	12
Artikel 33 Grundmasse	12
Artikel 34 Mehrlängenzuschlag	12
Artikel 35 Nutzweise, Immissionen	12
Artikel 36 Bepflanzung	12
Artikel 37 Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte	13
VIII. Zone für öffentliche Bauten OeB	13
Artikel 38 Zone für öffentliche Bauten	13
IX. Freihaltezone und Erholungszone	13
Artikel 39 Freihaltezone F	13
Artikel 40 Erholungszone C	13
Artikel 41 Erholungszone D	13
X. Ergänzende Bauvorschriften	14
Artikel 42 Grosser und kleiner Grundabstand	14
Artikel 43 Mehrlängenzuschlag	14
Artikel 44 Gestrichen	14
Artikel 45 Abstände gegenüber Strassen und Wegen	14
Artikel 46 Freilegung von Geschossen / Terrainveränderungen	15
Artikel 47 Grenzabstand für Klein- und Anbauten	15
Artikel 48 Bauweise	15
Artikel 48a Dachaufbauten	15
Artikel 49 Autoabstellplätze	16
Artikel 49a Valet-Parking	16
Artikel 50 Spiel- und Ruheflächen	16
Artikel 51 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder	17
Artikel 52 Abfall	17
Artikel 53 Sexgewerbe	17
Artikel 54 Fassadenhöhe	17
Artikel 55 Begrünung von Flachdächern	17
Artikel 56 Gestrichen	17
XI. Weitere Festlegungen	17
Artikel 57 Arealüberbauungen	17
Artikel 58 Terrassenhäuser	18
Artikel 59 Gestaltungspläne	18
XII. Schlussbestimmungen	19
Artikel 60 Inkrafttreten	19
Genehmigungsvermerk	20

I. Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

Kernzone	K
Quartiererhaltungszone	QE
Wohnzone, 2 Geschosse	W2/25
Wohnzone, 2 Geschosse	W2/30
Wohnzone, 2 Geschosse	W2/35
Wohnzone, 2 Geschosse	W2/40
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2/45
Industriezone 1	I1/6.0
Industriezone 2	I2/5.0
Gewerbezone	G/4.0
Zone für öffentliche Bauten	OeB
Erholungszone	E
Freihaltezone	F

Artikel 2 Massgebende Grundlagen

¹ Für die Abgrenzung der kommunalen Nutzungszonen und für Anordnungen innerhalb derselben sind der Zonenplan Mst. 1:5'000 und der Kernzonenplan Mst. 1:2'500 sowie der Datensatz der amtlichen Vermessung massgebend.

² Die Wald- und Gewässerabstandslinien sind im Ergänzungsplan Mst. 1:2'500 oder 1:1'000 dargestellt.

³ Die Abgrenzung der Zonen sowie der Verlauf von Waldgrenzen, Abstandslinien sowie Grundwasserschutzzonen sind in der amtlichen Vermessung festgelegt.

⁴ Für die Kernzone gilt auch der Kernzonenplan Mst. 1:2'500.

⁵ Der Ergänzungsplan und der Kernzonenplan gelten vor dem Zonenplan Mst. 1:5'000.

Artikel 2a Verzicht kommunaler Mehrwertausgleich

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

Artikel 3 Empfindlichkeitsstufen

Zuordnung der Bauzonen

Für die Bauzonen gelten gestützt auf die Art. 43 und 44 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (aktuelle Fassung LSV) folgende Empfindlichkeitsstufen:

Zone	ES
Kernzone	III
Quartiererhaltungszone	II
Wohnzone, 2 Geschosse	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	III
Industriezonen	IV
Gewerbebezonen	III
Zone für öffentliche Bauten	*
Erholungszone	III

*ES-Zuteilung gemäss Festlegung im Zonenplan

Artikel 4 Gestrichen

Gestrichen

II. Kernzone K

Artikel 5 Zweck und Nutzungen

¹ Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung des Ortskerns in seiner räumlichen und baulichen Struktur.

² Zulässig sind Wohnungen sowie Landwirtschafts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen.

Artikel 6 Einordnung und Gestaltung

¹ Bei allen baulichen Vorkehrungen und Nutzungsänderungen an bestehenden Gebäuden, bei Neubauten und am Umschwung ist auf eine gute Gesamtwirkung, Einordnung und Gestaltung zu achten.

² Die Bauten haben sich bezüglich Grösse, Stellung, kubischer Gliederung, Fassaden, Material und Farbe gut in die ortstypische Bauweise sowie Umgebungsgestaltung einzuordnen.

Artikel 7 Zulässige Abweichungen

¹ Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung können Abweichungen von der ortstypischen Bauweise in der Kernzone sowie von den materiellen Gestaltungsvorschriften insbesondere über die Dachform und Dacheindeckung zugelassen werden.

² Für Bauprojekte gemäss Abs. 1 hat der Gemeinderat ein externes Fachgutachten einzuholen, welches die besonders gute Einordnung und Gestaltung des Vorhabens bestätigt.

³ Die direkt aus der Ortsbaulichen Beurteilung eines Bauvorhabens entstehenden Kosten werden bei der Festlegung der Gebührenhöhe angemessen berücksichtigt.

⁴ Bei geschützten oder inventarisierten Gebäuden geht die Umsetzung der Schutzanliegen vor.

Artikel 8 Zusätzliche Bewilligungspflicht

¹ In der Kernzone sind zusätzlich bewilligungspflichtig:

1. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen
2. Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung
3. Die Änderung von Fenstern, Türen und ähnlichen Fassadenteilen
4. die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen.

² Der Abbruch von Gebäuden darf nur bewilligt werden, sofern ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt und deren Erstellung vor dem Abbruch gesichert ist, oder wenn durch die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Artikel 9 Umbau und Ersatzbauten

¹ Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Massgebend sind Stellung, Lage, Grundriss, kubische Gliederung, wesentliches Erscheinungsbild, Dachform und Firstrichtung.

² Vorbehalt bleiben Unterschutzstellungen.

³ Der Kernzonenplan legt Gestaltungsbaufuchten fest (rot). Neubauten sind auf diese Fluchten zu stellen.

⁴ Alle übrigen, nicht näher bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile dürfen an der bisherigen Lage und im bisherigen Ausmass ersetzt oder umgebaut oder durch einen Neubau nach den Vorschriften für Neubauten (Art. 10) ersetzt werden.

⁵ Alle oberirdischen Gebäude dürfen abweichend von den Bestimmungen gemäss § 265 Abs. 1 PBG näher an die Grenzen der Staatsstrassen gestellt werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Abs. 3 und 6.

⁶ Abweichungen von den Bestimmungen dieses Artikels sind zulässig oder können angeordnet werden:

1. zur gestalterischen Verbesserung;
2. im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit;
3. im Interesse des Gewässerraumes;
4. oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

Artikel 10 Neubauten Grundmasse

¹ Neubauten Grundmasse

Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse	max.	2
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1
Ausnützungsziffer	max. %	50
Fassadenhöhe traufseitig	max. m	7.5
Gebäuelänge	max. m	30.0
Kleiner Grundabstand	max. m	4.0
Grosser Grundabstand	max. m	5.0

² Ein anrechenbares Untergeschoss ist nur gestattet, wenn für die Belichtung und Belüftung gemäss § 302 Abs. 2 PBG der zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen keine Veränderungen am massgebenden Terrain erforderlich werden.

³ Die im Kernzonenplan bezeichneten Gestaltungsbaufuchten gehen den Abstandsvorschriften vor.

Artikel 11 Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.

Artikel 12 Gestrichen

gestrichen

Artikel 13 Gebäude mit brennbaren Aussenwänden

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden nach § 14 BBV II findet keine Anwendung.

Artikel 14 Balkone und Lauben

¹ Balkone und Lauben sind auf den Charakter der Baute abzustimmen. Sie sind an den Eckpunkten abzustützen oder an der Dachkonstruktion aufzuhängen.

² Frei auskragende Balkone und Lauben sind nicht gestattet.

Artikel 15 Dachform, Dacheindeckung

¹ Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Hauptfassade verlaufen.

² Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 45° zulässig.

³ Aufschieblinge sind zulässig.

⁴ Die Dächer sind grundsätzlich mit Ziegeln einzudecken.

⁵ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten.

⁶ Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen und Dacheindeckungen gestattet.

Artikel 16 Dachaufbauten, Dachflächenfenster

¹ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein. Die Summe aller Frontflächen darf maximal 12 % der Dachflächenansicht der jeweiligen Dachfläche betragen.

² Quergiebel und Kreuzfirste, welche nicht den Vorschriften über Dachaufbauten unterstehen, sind gestattet, wenn sie als eigenständige Gebäudeteile in Erscheinung treten. Ihre Höchstbreite beträgt unter Einschluss allfälliger Dachaufbauten und Dacheinschnitte 1/2 der Fassadenlänge.

³ Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten gestattet. Materialien und Farben müssen sich gut in die Dachlandschaft einordnen.

⁴ Die gesamte Lichtfläche darf maximal 2.5 % der Dachflächenansicht betragen, wobei die Lichtfläche eines einzelnen Dachflächenfensters auf max. 0.6 m² begrenzt ist.

Artikel 17 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind ausschliesslich mit einer vollständigen Überdachung gestattet. Für die Überdachungen gelten sinngemäss die Bestimmungen für Dachaufbauten (Art. 16 BZO).

Artikel 18 Umgebungsgestaltung

¹ Die Höhenlage der Gebäude sowie die Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem massgebenden Terrain bewirken (in der Regel max. 1.0 m).

² Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Vorplätze, Grünflächen usw.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Die Baubehörde kann die Umwandlung bestehender Gärten in Fahrzeugabstellplätze verbieten.

³ Fahrzeugabstellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind sorgfältig in die Umgebung einzugliedern. Wo möglich sind bei Altbauten Fahrzeugabstellplätze in das Gebäudevolumen zu integrieren. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.

Artikel 19 Reklamen

¹ Werbeformen dürfen die Wirkung der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen.

² Fremdreklamen sind nicht gestattet.

III. Quartiererhaltungszone QE

Artikel 20 Zweck

Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Bebauungen.

Artikel 21 Nutzweise

Die Quartiererhaltungszone ist für Wohnbauten bestimmt. Nichtstörendes Gewerbe ist gestattet.

Artikel 22 Bauliche Veränderung

¹ Es sind nur Ersatzbauten, Umbauten und Ausbauten an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden oberirdisch umbauten Raumes gemäss § 258 PBG gestattet. Das Ausmass wird durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie durch die bestehenden Fassadenhöhe trauf- und giebelseitig und / oder Gesamthöhen bestimmt.

² Zugunsten der Wohnqualität und energetischer Verbesserungen sind Volumenerweiterungen bis zu maximal 5 % des bestehenden oberirdisch umbauten Raumes zulässig. Massgebend ist der am 27. Januar 1997 vorhandene oberirdisch umbaute Raum.

Artikel 23 Gestaltung, Einordnung

Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung und eine gute Gesamtwirkung einschliesslich der Umgebung gewährleisten. Zu beachten sind dabei insbesondere die bauliche Struktur und der architektonische Ausdruck (Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen, Dachgestaltung, Fassadengliederung usw.) bestehender und neuer Gebäude sowie die Gestaltung der Aussenräume.

IV. Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone

Artikel 24 Geltungsbereich

Die im Zonenplan bezeichneten Bereiche der Quartiererhaltungszone können alternativ zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss Art. 24 - 28 überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Quartiererhaltungszone.

Artikel 25 Zweck

Die Sonderbauvorschriften ermöglichen eine Verdichtung nach innen verbunden mit einer Steigerung der Wohn- sowie der städtebaulichen Qualität im Zusammenhang mit der gesamten Quartiererhaltungszone.

Artikel 26 Voraussetzungen

¹ Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.
2. Das Bebauungskonzept wird in einem Gestaltungsplan gemäss § 83 ff. PBG festgehalten.
3. Der Gestaltungsplan im Sinne von lit. b darf den Rahmen der Bau- und Zonenordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten.

² Wo eine zweckmässige und ortsbaulich gute Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese können zeitlich getrennt festgelegt werden.

Artikel 27 Grundmasse

¹ Grundmasse

Fassaden- und Gesamthöhe	max. m	19.5
Baumassenziffer im Bereich östlich der Strasse Bächliwis	max. m ³ /m ²	4.0
Baumassenziffer im Bereich westlich der Strasse Bächliwis	max. m ³ / m ²	3.5
Gebäudelänge	max. m	unbeschränkt
Kleiner Grundabstand	mind. m	5.0
Grosser Grundabstand	mind. m	10.0

² Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der festgelegten Fassaden- bzw. Gesamthöhe frei.

Artikel 28 Gestaltungsplaninhalte

Der Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Sachverhalte zu regeln und zu sichern:

1. Einheitliches sowie zeitgemässes Überbauungs- und Gestaltungskonzept;
2. Qualitätsvolle Freiflächen mit vielfältigen Zweckbestimmungen;
3. Erhalt des Charakters der Quartiererhaltungszone;
4. Besonders sorgfältig gestalteter Übergang zu den angrenzenden Bebauungen;
5. Gewährleisten der Anforderungen des Gewässerschutzes;
6. Einhalten der massgebenden Immissionsgrenzwerte (ESII).

V. Wohnzonen

Artikel 29 Grundmasse

¹ Zone		W2/25	W2/30	W2/35	W2/40
Vollgeschosse	max.	2	2	2	2
Dachgeschosse	max.	1	1	2	2
Attikageschosse	max.	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	1	1
Fassadenhöhe traufseitig	max. m	6.5	7.5	7.5	7.5
Fassadenhöhe giebelseitig	max. m	10.5	12.0	13.0	13.0
Gebäuelänge	max. m	25.0	25.0	25.0	25.0
Ausnützungsziffer	max. %	25	30	35	40
Grosser Grundabstand	min. m	8.0	8.0	8.0	8.0
Kleiner Grundabstand	min. m	4.0	4.0	4.0	4.0

² Werden bei Flachdachbauten mit Attikageschoss offene oder verglaste Absturzsicherungen (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe um 1.0 m erhöht werden.

VI. Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2

Artikel 30 Grundmasse

¹ Zone		WG2/45
Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse	max.	2
Attikageschosse	max.	1
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1
Fassadenhöhe traufseitig	max. m	7.5
Gebäuelänge	max. m	30.0
Ausnützungsziffer für Gebäude mit einem Gewerbeanteil unter 25%	max. %	45
Ausnützungsziffer für Gebäude mit einem Gewerbeanteil von min. 25%	zusätzlich %	15
Grünflächenziffer	min. %	20
Grosser Grundabstand	min. m	8.0
Kleiner Grundabstand	min. m	4.0

² Werden bei Flachdachbauten mit Attikageschoss offene oder verglaste Absturzsicherungen (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe um 1.0 m erhöht werden.

Artikel 31 Erleichterung für Gewerbe

Grenzabstand für Gewerbebauten

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile mit einer maximalen Fassadenhöhe von 4.5 m wird der Mehrlängenzuschlag nicht angerechnet.

Artikel 32 Nutzweise, Immissionen

Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

VII. Industriezonen I1, I2 und Gewerbezone G

Artikel 33 Grundmasse

Zone		I1	I2	G
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	6.0	5.0	4.0
Gesamthöhe	max. m	21.5	13.5	10.5
Grundabstand	min. m	5.0	5.0	5.0
Grünflächenziffer	min. %	5	5	5

Artikel 34 Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.

Artikel 35 Nutzweise, Immissionen

¹ Es sind höchstens mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.

² Folgende Nutzweisen sind ausgeschlossen: Verkehrsintensive Nutzungen wie Verkaufsflächen des Detailhandels, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung mit einer Grösse von mehr als 500 m². Zusammenfassungen von solchen Flächen dürfen ebenfalls nicht grösser als 500 m² sein. Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.

³ In der Gewerbezone G sind zudem Güterumschlagsplätze und Verteilzentren nicht gestattet.

Artikel 36 Bepflanzung

¹ Freiflächen sind mit Büschen und hochstämmigen Bäumen ansprechend zu bepflanzen. Für die Begrünung sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

² Entlang der an die Landwirtschaftszone angrenzenden Grundstücksgrenze sind pro Grundstück zumindest zwei standortgerechte Bäume zu pflanzen. Untereinander haben die Bäume einen Abstand von maximal 20.0 m aufzuweisen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Artikel 37 Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte

Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte sind gestattet.

VIII. Zone für öffentliche Bauten OeB

Artikel 38 Zone für öffentliche Bauten

Die Zone OeB ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.

IX. Freihaltezone und Erholungszone

Artikel 39 Freihaltezone F

Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.

Artikel 40 Erholungszone C

¹ In der Erholungszone C "Halden" ist die Anordnung von offenen Sport- und Freizeitanlagen wie Tennisplätze, Fussballplätze, Turn- und Leichtathletikanlagen gestattet. Ausserdem ist die Erstellung von mit diesen Nutzweisen in Zusammenhang stehenden Gebäuden mit einer maximalen Gesamthöhe bis zu 7.0 m zulässig. Die Anzahl Geschosse ist nicht beschränkt.

² Die Errichtung von Gebäuden, welche das in Abs. 1 festgelegte Mass übersteigen, bedingt die Vorlage eines Gestaltungsplanes.

Artikel 41 Erholungszone D

¹ In der Erholungszone D "Altes Schützenhaus" sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Bewirtschaftung von Familiengärten dienen.

² Zulässig sind eingeschossige Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von Art. 18 BBV II mit den folgenden Grundmassen:

Überbaute Fläche für Gartenhäuser und Schöpfe unter Einschluss von überdeckten und seitlich mindestens zur Hälfte der Abwicklung offenen Gartensitzplätzen	max. m ²	17.0
Gesamthöhe	max. m	2.7

Besondere Regelungen für die Gebäude Vers. Nrn. 106 und 685

³ Für das "Alte Schützenhaus" Vers. Nr. 106 sowie das Gebäude Vers. Nr. 685 gelten abweichend die nachstehenden besonderen Nutzungs- und Bauvorschriften:

1. Die beiden Gebäude dürfen als Freizeit- und Versammlungslokalitäten genutzt werden.
2. Neu-, Um- und Ersatzbauten sind nur an der bisherigen Lage und der vorhandenen Stellung sowie maximal in den Abmessungen der bestehenden Gebäude gestattet.

X. Ergänzende Bauvorschriften

Artikel 42 Grosser und kleiner Grundabstand

¹ In der Kernzone K (Neubauten), den Zonen W2/25, W2/30, W2/35, W2/40 und WG2/45 kommen ein grosser und ein kleiner Grundabstand zur Anwendung.

² Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

³ In Hanglagen mit einer mittleren Neigung von mindestens 15 % kann der grosse Grundabstand und damit der Gebäudeabstand reduziert werden, wenn eine technisch und gestalterisch einwandfreie Terrain- und Umgebungsgestaltung gewährleistet bleibt. Mindestens muss jedoch der kleine Grundabstand eingehalten werden.

⁴ Gegenüber der Nichtbauzone haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.

Artikel 43 Mehrlängenzuschlag

¹ In den Zonen W2/25, W2/30, W2/35, W2/40 und WG2/45 erhöht sich der Grundabstand bei einer Fassadenlänge von mehr als 20.0 m um einen Fünftel der Mehrlänge; höchstens jedoch um 4.0 m.

² Die für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages massgeblichen Fassadenlängen werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand weniger als 6.0 m beträgt.

³ Bei der Berechnung der Fassadenlänge sind Anbauten zu berücksichtigen. Damit sind sie auch bei der Festlegung des Mehrlängenzuschlages zu beachten, jedoch nicht bei der Ermittlung der Gebäudelänge.

Artikel 44 Gestrichen

gestrichen

Artikel 45 Abstände gegenüber Strassen und Wegen

¹ Wo keine Baulinien festgelegt sind, beträgt der Strassenabstand von Gemeindestrassen (ohne Staatsstrassen):

1. gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen: 5.0 m für Hauptgebäude, 3.5 m für Klein- und Anbauten und unterirdische Bauten

2. gegenüber öffentlichen Wegen: 3.5 m für Hauptgebäude, Klein- und Anbauten und unterirdische Bauten.

² Bei besonderen Verhältnissen, insbesondere bei unterirdischen Bauten, kann die Baubehörde in begründeten Fällen abweichende Abstände verlangen bzw. gestatten.

³ Bei Klein- und Anbauten gilt für Stützen oder Wände der reguläre Strassen- und Wegabstand. Für auskragende Dächer gilt der um 1.0 m reduzierte Strassenabstand.

Artikel 46 Freilegung von Geschossen / Terrainveränderungen

¹ Die Freilegung von Geschossen ist bis zu 1.5 m unter das massgebende Terrain zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Kellerzugänge, Hauseingänge, Einfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen und zu offenen Unterständen. Die Abgrabung von Einfahrten ist jedoch auf max. 7.0 m Breite beschränkt.

² Die Abgrabungen dürfen gesamthaft nicht mehr als 1/3 der Fassadenfläche des unter dem massgebenden Terrain liegenden Geschosses freilegen.

³ Stützmauern dürfen bis max. 2.0 m in Erscheinung treten.

Artikel 47 Grenzabstand für Klein- und Anbauten

¹ Für Klein- und Anbauten mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 40 m² gilt ein Grundabstand von 1.75 m, sofern der Gebäudeabstand von 3.5 m gem. § 273 PBG eingehalten wird. Dabei dürfen höchstens 7.0 m der Gebäudelänge auf den verringerten Grundabstand gestellt werden.

² Für begehbare Dachnutzungen, wie beispielsweise Dachterrassen, gilt der reguläre Grundabstand gemäss den geltenden Abstandsbestimmungen.

Artikel 48 Bauweise

¹ Bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude oder bei Anbau an ein bestehendes Hauptgebäude ist die geschlossene Überbauung bis zur Gesamtlänge der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

² Der Grenzbau für Hauptgebäude ist nur gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird und die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt.

Artikel 48a Dachaufbauten

In den Wohnzonen dürfen Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein.

Artikel 49 Autoabstellplätze

¹ Es ist je ein Garagen- oder Abstellplatz zu erstellen:

1. pro 80 m² Nettogeschossfläche für Wohnzwecke; mindestens aber pro Wohnung
2. pro 50 m² Nettogeschossfläche für gewerbliche Betriebe, ausser Lagerflächen
3. pro 150 m² Nettogeschossfläche für Produktion und gewerbliche Lagerflächen.

² Pro Einfamilienhaus sind zwei Garagen- oder Abstellplätze zu erstellen.

³ Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen wird die nötige Anzahl Abstellplätze entsprechend der Norm VSS 40 281 der Vereinigung der Schweizerischen Strassenfachleute festgesetzt.

⁴ Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind 15 % der erforderlichen Abstellplätze zusätzlich für Besucher zu erstellen und zu bezeichnen.

⁵ Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen (u.a. Ortsbildschutz, verkehrstechnische Probleme, gesicherte Mehrfachnutzung) kann verlangt werden, dass die ermittelte Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht wird. Ausserdem kann eine Maximalzahl festgelegt und / oder eine etappenweise Realisierung bewilligt werden.

⁶ Bruchteile von Pflichtabstellplätzen gem. Abs. 1 und 3 von 5/10 und mehr sowie solche von Besucherabstellplätzen gem. Abs. 4 von 1/10 und mehr sind aufzurunden.

⁷ In der Kernzone ist besondere Rücksicht auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu nehmen.

⁸ Als Nettogeschossfläche gilt die ausbaubare Fläche wie für die Ausnutzungsziffer. Genutzte Flächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen sind jedoch mitzurechnen.

Artikel 49a Valet-Parking

Kommerziell betriebene Parkieranlagen, die Parkierung für Dritte gegen Entgelt anbieten und nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks bedingt sind, sind unzulässig.

Artikel 50 Spiel- und Ruheflächen

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern oder anderen Wohnformen ab 5 Wohnungen sind an geeigneter Lage Spiel- und Ruheflächen anzuordnen.

² Die Spiel- und Ruheflächen haben insgesamt mindestens 20 % der zu Wohnzwecken anrechenbaren Nettogeschossfläche aufzuweisen.

³ Als Nettogeschossfläche gilt die ausbaubare Fläche wie für die Ausnutzungsziffer. Genutzte Flächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen sind jedoch mitzurechnen.

Artikel 51 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

In Mehrfamilienhäusern, anderen Wohnformen ab 3 Wohnungen sowie in Gebäuden mit Gewerbe-, Industrie- oder anderen Nutzungen gemäss der Norm VSS 40 065 sind an zweckmässiger Lage genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und / oder -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen. Die erforderliche Anzahl Abstellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Norm VSS 40 065.

Artikel 52 Abfall

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind ab 3 Wohnungen geeignete Flächen des Umschwungs für die Abfallbeseitigung (Container) zu schaffen und zu sichern. Dabei ist auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Bei grösseren Überbauungen können Unterflurcontainer angeordnet werden.

Artikel 53 Sexgewerbe

In der Kernzone, der Quartiererhaltungszone, den Wohnzonen und der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet.

Artikel 54 Fassadenhöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Fassadenhöhe nicht zu beachten.

Artikel 55 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer, soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, sind extensiv zu begrünen.

Artikel 56 Gestrichen

gestrichen

XI. Weitere Festlegungen

Artikel 57 Arealüberbauungen

Arealüberbauungen sind nur in den Wohnzonen und in der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG2 zulässig. Für Arealüberbauungen gelten folgende Vorschriften:

¹ Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m².

² Die Ausnutzungsziffer darf um höchstens 1/10 erhöht werden.

³ Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind (vorbehaltlich § 270 Abs. 3 PBG) die zonengemässen Abstände einzuhalten.

⁴ Die zonengemässe Zahl der Vollgeschosse darf in den Wohnzonen nicht erhöht werden.

⁵ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind maximal drei Vollgeschosse und eine Fassadenhöhe von maximal 10.5 m gestattet.

⁶ Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge ist nicht beschränkt.

⁷ Es ist ein Energiekonzept zu erstellen. Dabei ist auf eine sparsame und wenig umweltbelastende Wärmeerzeugung zu achten.

⁸ Hinsichtlich des Wärmebedarfs ist mindestens der jeweils gültige Standard nach Minergie® oder ein gleichwertiger Standard einzuhalten.

Artikel 58 Terrassenhäuser

Terrassenhäuser sind in den Wohnzonen W2/25 und W2/30 zulässig. Abweichend von den Vorschriften der Regelbauweise gelten für Terrassenhäuser folgende Regelungen:

¹ Es gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG.

² Es sind nur Flachdächer gestattet.

³ Jedes Geschoss ist in der Tiefe abzustufen.

⁴ Es sind max. 3 Geschossstufen mit Räumen, welche dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sowie zusätzlich eine Geschossstufe i.S. eines nicht anrechenbaren Untergeschosses zulässig.

⁵ Die max. Gebäudelänge beträgt 30.0 m; die maximale Gebäudebreite 25.0 m. Gebäudelängen über 25.0 m sind nur in der Falllinie des Grundstückes gestattet.

⁶ Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.

⁷ Die zonengemässe Gebäude- und Gesamthöhe darf ab massgebendem Terrain an keinem Punkt überschritten werden.

⁸ Einzelne vorspringende Gebäudeteile wie Brüstungen, Vordächer usw. dürfen die Fassadenflucht um höchstens 2.0 m überschreiten.

⁹ Die Dächer der obersten Stufe dürfen keine fassadenbündige Brüstungen aufweisen.

Artikel 59 Gestaltungspläne

¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne aufgestellt werden.

² In der Zone G sowie in Teilen der Zonen I1 und WG2 hat der Gestaltungsplan innerhalb des bezeichneten Gebietes folgende Inhalte festzulegen:

1. Stärken des Einkaufsgebietes an der Grenzstrasse (zusammen mit dem angrenzenden Einkaufsgebiet in Bülach) als Einkaufsstandort von regionaler Bedeutung;
2. Abstimmen des Potenzials an verkehrintensiven Nutzflächen auf die vorhandene und künftige Verkehrsinfrastruktur;

3. Regeln der Verkehrsführung und Grundstückerschliessung, damit der private und öffentliche Verkehr auch bei einem Vollausbau des Gebietes funktionsfähig bleibt;
4. Schaffen der Rahmenbedingungen für ein städtebaulich gut gestaltetes regionales Zentrumsgebiet, welches sich vom historischen Ortskern von Bachenbülach klar abgrenzt.

³ Der Gestaltungsplan Kernzone Oberdorf hat insbesondere folgende Sachverhalte zu regeln und zu sichern:

1. Schaffen der Voraussetzungen für eine zeitgemässe und gleichermassen qualitätvolle Fortschreibung der Bebauung in der Kernzone
2. Einheitliches Überbauungs- und Gestaltungskonzept
3. Qualitätvolle Freiflächen mit vielfältigen Zweckbestimmungen
4. Besonders sorgfältig gestalteter Übergang zu den angrenzenden Bebauungen
5. Gewährleisten der Anforderungen des Gewässerschutzes
6. Einhalten der massgebenden Lärmgrenzwerte (ES III)

XII. Schlussbestimmungen

Artikel 60 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG. Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 27. Januar 1997, am 17. Juni 2002, am 15. Dezember 2008, 17. März 2016, 15. September 2016 und am 8. Juni 2026.

Genehmigungsvermerk

Die Bau- und Zonenordnung wurde von der Gemeindeversammlung am 27. Januar 1997, 17. Juni 2002, 25. Dezember 2008, 17. März 2016 und 15. September 2016 festgesetzt.

Vom Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 1641 vom 30. Juli 1997, von der Baudirektion am 27. Februar 1998 mit BDV Nr. 174/98 und am 11. Oktober 2002 mit ARV Nr. 1128/2002, am 14. Juli 2009 mit ARV Nr. 95/2009, am 28. Juni 2016 mit BDV Nr. 0616/16, am 1. Februar 2027 mit BDV Nr. 1705/16 und am 26. Juli 2017 mit BDV Nr. 0933/17 genehmigt.

Die vorstehende Änderung der Bau- und Zonenordnung wurde an der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2026 angenommen.

Von der Baudirektion am xx mit BDV Nr. xx genehmigt.

Namens der Gemeindeversammlung

Michael Biber
Gemeindepräsident

Markus Biser
Gemeindeschreiber