



Kanton Zürich

Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Fassung für die Urnenabstimmung

Festsetzung an der Urnenabstimmung vom **XX.XX.XXXX**
Namens der Stimmbevölkerung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am **XX.XX.XXXX**
Für die Baudirektion: BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt

1	EINLEITENDE BESTIMMUNGEN	6
	Art. 1 Übergeordnetes Recht	6
	Art. 2 Verzicht auf Mehrwertausgleich	6
1 2	ZONENPLAN	6
	Art. 1 3 Zonen	6
	Art. 2 4 Massgebende Pläne	8
2 3	BAUZONEN	9
2.1 3.1	Kernzone	9
	Art. 3 5 Allgemein	9
	Art. 4 6 Um- und Ersatzbau	10
	Art. 5 7 Neubauten	11
	Art. 6 8 Gesamtüberbauungen	13
	Art. 7 9 Dachgestaltung	13
	Art. 8 10 Fassadengestaltung	18
	Art. 9 11 Umgebungsgestaltung	20
	Art. 12 Bezeichnete Freiräume	21
	Art. 13 Bezeichnete markante Bäume	22
	Art. 14 Prägende Elemente	22
	Art. 10 15 Aussenantennen	22
	Art. 11 16 Reklamen	22
	Art. 12 17 Abbruch, erhebliche Veränderungen	23
2.2 3.2	Wohnzonen	24
	Art. 13 18 Grundmasse	24
	Art. 14 19 Mehrlängenzuschlag	25
	Art. 15 20 Nutzweise	25
	Art. 16 21 Dachgestaltung	26
	Art. 17 Solaranlagen	27
2.3 3.3	Industrie- und Gewerbezone	27
	Art. 18 22 Grundmasse	27
	Art. 19 23 Nutzweise	29
	Art. 24 Dachbegrünung	29
2.4 3.4	Zone für öffentliche Bauten	30
	Art. 20 25 Zonenzweck und Massvorschriften	30

2.5 3.5	Erholungszone	31
Art. 24 26	Massvorschriften und Nutzweise	31
3 4	BESONDERE INSTITUTE	32
3.1 4.1	Arealüberbauung	32
Art. 22 27	Zulässigkeit	32
Art. 23 28	Arealfächen	32
Art. 24 29	Massvorschriften	32
3.2 4.2	Aussichtsschutz	33
Art. 25 30	Aussichtsschutz	33
4 5	ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	34
Art. 26 31	Geschosszahl	34
Art. 27 32	Abgrabungen und Aufschüttungen	34
Art. 28 33	Grosser und kleiner Grundabstand	34
Art. 29 34	Geschlossene Bauweise	35
Art. 30-35 Besondere Gebäude Klein- und Anbauten		35
Art. 31 36	Abstände gegenüber Zonengrenzen von Landwirtschafts- und Freihaltezonen	35
Art. 32 37	Abstände gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen	36
Art. 33 38	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	36
Art. 34 Besucherparkplätze		39
Art. 35 39	Abstellplätze in der Kernzone	39
Art. 36 40	Fahrräder und Kinderwagen	39
Art. 37 41	Spiel- und Ruheflächen, Begrünung	40
Art. 38 42	Abfall und Kompost	41
Art. 43	Gefahrengebiete	41
5 6	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	42
Art. 39 44	Inkrafttreten	42
Art. 40 46	Aufhebung	42

Auftraggeber

Gemeinde Marthalen
Underdorf 2
8460 Marthalen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich
Fiona Mera und Viviane Zuber

Gültige Fassung

Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 22. April 1997
rev. 5. Mai 1998
rev. 25. April 2010

Festgesetzt an der Urnenabstimmung vom 25. April 2010
Genehmigt von der Baudirektion am 15. Dezember 2010

Neue Fassung

Neue Bau- und Zonenordnung
vom 22. April 1997
rev. 5. Mai 1998
rev. 25. April 2010
rev. XX.XX.2024

rot = Ergänzungen / Änderungen

~~rot~~ = entfällt

grün / grün = Verschiebung

Grau hinterlegt und in pink = Teilrevision kommunale
Nutzungsplanung: Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord,
nicht Bestandteil dieser Gesamtrevision

Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise

*Bemerkungen bezüglich Umsetzung der interkantona-
len Vereinbarung über die Harmonisierung der Baube-
griffe (IVHB)*

Allgemeine Bemerkungen und Hinweise

1 ZONENPLAN

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Waldgebiet ist, in folgende Zonen – inkl. zugehörige Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung – eingeteilt:

	Zone	ES
Kernzone	K	III

1 EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Übergeordnetes Recht

Die Gemeinde Marthalen 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 die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Art. 2 Verzicht auf Mehrwertausgleich

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

1 2 ZONENPLAN

Art. 1 3 Zonen

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Waldgebiet ist, in folgende Zonen – inkl. zugehörige Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung – eingeteilt:

	Zone	ES
Kernzone	K	III

Ergänzung Hinweis auf übergeordnetes Recht

Umsetzung Vorgabe Mehrwertausgleichsgesetz: Verzicht auf Mehrwertabgabe

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise

Wohnzonen			Wohnzonen			
- Wohnzone 1.6	W 1.6	II	- Wohnzone 1.6	W 1.6	II	
- Wohnzone 2.2	W 2.2	II	- Wohnzone 2.2	W 2.2	II	
- Wohnzone 2.5	W 2.5	III	- Wohnzone 2.5	W 2.5	III	
Industrie- und Gewerbezone	IG	III / IV	Industrie- und Gewerbezone	IG/5.0	III / IV	
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II / III*	Zone für öffentliche Bauten	Oe	II / III	
Erholungszone	E	-	Erholungszone	E	-	
Freihaltezone	F	-	Freihaltezone	F	-	
Kommunale Landwirtschaftszone	L	III	Kommunale Landwirtschaftszone	L	III	
* Für die im Zonenplan senkrecht schraffierten Teile der Zone für öffentliche Bauten gilt in Folge Lärmvorbelastung die Empfindlichkeitsstufe III.			* Für die im Zonenplan senkrecht schraffierten Teile der Zone für öffentliche Bauten gilt in Folge Lärmvorbelastung die Empfindlichkeitsstufe III.			

Art. 2 Massgebende Pläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1: 5000 massgebend. Ein in kleinerem Massstab erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.

² Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt:

- Waldabstandslinien
- Kernzonenpläne im Massstab 1:2500 mit eingetragener Gewässerabstandslinie

Art. ~~2~~ 4 Massgebende Pläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend. Ein in kleinerem Massstab erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.

² Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt:

- Waldabstandslinien
- Kernzonenpläne im Massstab **1:2'000 resp.** 1:2500 mit eingetragener Gewässerabstandslinie

Die neuen Kernzonenpläne von Marthalen wird im Massstab 1:2'000 dargestellt.

2 BAUZONEN

2.1 Kernzone

Art. 3 Allgemein

¹ Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Schutz und die Erhaltung von Einheit und Eigenart der Ortskerne in den Ortsteilen Marthalen, Niedermarthalen und Ellikon, insbesondere der Dachlandschaften.

² In der Kernzone sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.

³ Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen.

~~2~~ 3 BAUZONEN

~~2.1~~ 3.1 Kernzone

Art. ~~3~~ 5 Allgemein

¹ Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Schutz und die Erhaltung von Einheit und Eigenart der Ortskerne in den Ortsteilen Marthalen, Niedermar-
tel und Ellikon, insbesondere der Dachlandschaften.

² In der Kernzone sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.

³ Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen.

Die Weiler Udermüli und Niedermartel werden provisorisch der Landwirtschaftszone zugeteilt und gelten zukünftig nicht mehr als Kernzonen. Für sie gelten nach Festsetzung des Richtplans die Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzone. Die Kernzonenpläne von Udermüli und Niedermartel werden dann zumal entsprechend aufgehoben werden müssen.

Noch offen: Anpassen Erläuterung, sobald rechtskräftig durch Kanton festgelegt

Art. 4 Um- und Ersatzbau

¹ Jedes Bauvorhaben hat sich bezüglich Stellung, Ausmass, Gliederung, Fassadengestaltung, Dachneigung, Material und Farben sowie Umgebungsgestaltung ortsbildgerecht einzuordnen.

² Im Kernzonenplan schwarz bezeichnete Gebäude dürfen unter Beibehaltung der bisherigen Stellung, Abmessungen und des Gebäudeprofils unabhängig von Abstandsunterschreitungen umgebaut und umgenutzt werden. Die strukturellen Merkmale sind zu wahren. Die Erhaltung der historischen Bausubstanz ist anzustreben. Neue Nutzungen sind unter diesen Voraussetzungen, unabhängig von Abstandsunterschreitungen, zulässig.

³ Gebäude mit bezeichneten Fassaden dürfen unabhängig von Abstandsunterschreitungen umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden, sofern die Stellung, Abmessung und Gebäudehöhe sowie die strukturellen Merkmale der bezeichneten Fassaden beibehalten werden.

⁴ Die übrigen Gebäude dürfen umgebaut, umgenutzt oder gemäss den Vorschriften für Neubauten ersetzt werden.

⁵ Untergeordnete Abweichungen von Profil, Lage und Erscheinung bestehender Bauten können angeordnet oder bewilligt werden, wenn sie im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegen.

Art. 4 6 Um- und Ersatzbau

¹ Jedes Bauvorhaben hat sich bezüglich Stellung, Ausmass, Gliederung, Fassadengestaltung, Dachneigung, Material und Farben sowie Umgebungsgestaltung ortsbildgerecht einzuordnen.

² Im Kernzonenplan schwarz bezeichnete Gebäude dürfen unter Beibehaltung der bisherigen Stellung, Abmessungen und des Gebäudeprofils unabhängig von Abstandsunterschreitungen umgebaut und umgenutzt werden. Die strukturellen Merkmale sind zu wahren. Die Erhaltung der historischen Bausubstanz ist anzustreben. Neue Nutzungen sind unter diesen Voraussetzungen, unabhängig von Abstandsunterschreitungen, zulässig.

³ Gebäude mit bezeichneten Fassaden dürfen unabhängig von Abstandsunterschreitungen umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden, sofern die Stellung, Abmessung und ~~Gebäudehöhe~~ **Fassadenhöhe** sowie die strukturellen Merkmale der bezeichneten Fassaden beibehalten werden.

⁴ Die übrigen Gebäude dürfen umgebaut, umgenutzt oder gemäss den Vorschriften für Neubauten ersetzt werden.

⁵ Untergeordnete Abweichungen von Profil, Lage und Erscheinung bestehender Bauten können angeordnet oder bewilligt werden, wenn sie im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegen **oder sich als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen ergeben.**

IVHB: Neu werden die Begriffe Fassadenhöhe und Gesamthöhe verwendet. Die Fassadenhöhe löst die Gebäudehöhe ab. Die Gesamthöhe bezeichnet die Summe aus bisheriger Gebäudehöhe und Firsthöhe.

Ergänzung Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen

⁶ Das über dem gewachsenen Boden liegende Volumen bestehender Bauten darf höchstens zu 70 % den Nutzungen Wohnen oder Arbeiten zugeführt werden.

Art. 5 Neubauten

¹ Lage, Stellung und Abmessungen von Neubauten haben eine gute Einordnung in das Dorfbild und die bestehende Umgebung zu gewährleisten. Wesentliche Elemente sind eine ortsübliche kubische Gestaltung und Materialisierung der Bauten sowie eine entsprechende Umgebungsgestaltung.

² Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- Vollgeschosse maximal 2
- Dachgeschosse maximal 1
- Gebäudelänge maximal 30 m
- Gebäudehöhe maximal 7.5 m

- Grenzabstände:
 - kleiner Grundabstand mind. 4 m
 - grosser Grundabstand mind. 8 m

⁶ Das über dem ~~gewachsenen Boden~~ **massgebenden Terrain** liegende Volumen bestehender Bauten darf höchstens zu 70 % den Nutzungen Wohnen oder Arbeiten zugeführt werden.

Art. 5 7 Neubauten

¹ Lage, Stellung und Abmessungen von Neubauten haben eine gute Einordnung in das Dorfbild und die bestehende Umgebung zu gewährleisten. Wesentliche Elemente sind eine ortsübliche kubische Gestaltung und Materialisierung der Bauten sowie eine entsprechende Umgebungsgestaltung.

² Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- Vollgeschosse maximal 2
- Dachgeschosse maximal 1
- Gebäudelänge maximal 30 m
- ~~Gebäudehöhe~~ **Fassadenhöhe traufseitig** maximal 7.5 m

- **Fassadenhöhe giebelseitig** maximal 14.5 m

- Grenzabstände
 - kleiner ~~Grundabstand~~ **Grenzabstand** mind. 4 m

IVHB: Ersatz des Begriffs, keine Änderungen

IVHB: Neu werden die Begriffe Fassadenhöhe und Gesamthöhe verwendet. Die Fassadenhöhe löst die Gebäudehöhe ab. Die Gesamthöhe bezeichnet die Summe aus bisheriger Gebäudehöhe und Firsthöhe.

Gemäss § 280 PBG dürfen Dächer bis maximal 7 m höher in Erscheinung treten als die traufseitige Fassadenhöhe. Zur besseren Übersicht wird neu die giebelseitige Fassadenhöhe (Gesamthöhe) ergänzt. Inhaltlich werden keine Änderungen vorgenommen.

Präzisierung: In der Kernzone gilt kein Mehrlängenzuschlag. Daher spricht man vom Grenzabstand anstatt vom Grundabstand.

³ Das über dem gewachsenen Boden liegende Volumen darf höchstens zu 85 % den Nutzungen Wohnen oder Arbeiten zugeführt werden.

⁴ Die geschlossene Bauweise ist bis zur Gesamtlänge gestattet.

⁵ In Ellikon werden die Gebäudeabmessungen und die Firsthöhe aufgrund der jeweiligen Baulage und Geländeexposition festgelegt.

⁶ In Marthalen kann die maximale Gebäudelänge landwirtschaftlicher und gewerblicher Bauten bei guter Einordnung angemessen erhöht werden.

⁷ Innerhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind nur Besondere Gebäude und abstandsfreie Bauten zulässig. Bestehende Ökonomiebauten dürfen weiterhin genutzt oder zu landwirtschaftlichen Zwecken erweitert werden.

⁸ Sofern eine gleichwertige oder bessere Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden kann, dürfen in Ellikon Neubauten den rückwärtigen Freiraum teilweise beanspruchen. Eine erhöhte bauliche Grundstücknutzung oder zusätzliche Bauten in der ersten Bautiefe sind durch entsprechende Sicherung auszuschliessen.

⁹ Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

grosser ~~Grundabstand~~
Grenzabstand mind. 8 m

³ Das über dem ~~gewachsenen Boden~~ **massgebenden Terrain** liegende Volumen darf höchstens zu 85 % den Nutzungen Wohnen oder Arbeiten zugeführt werden.

⁴ Die geschlossene Bauweise ist bis zur Gesamtlänge gestattet.

⁵ In Ellikon werden die Gebäudeabmessungen und die Firsthöhe aufgrund der jeweiligen Baulage und Geländeexposition festgelegt.

⁶ In Marthalen kann die maximale Gebäudelänge landwirtschaftlicher und gewerblicher Bauten bei guter Einordnung angemessen erhöht werden.

~~⁷ Innerhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind nur Besondere Gebäude und abstandsfreie Bauten zulässig. Bestehende Ökonomiebauten dürfen weiterhin genutzt oder zu landwirtschaftlichen Zwecken erweitert werden.~~

~~⁸ Sofern eine gleichwertige oder bessere Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden kann, dürfen in Ellikon Neubauten den rückwärtigen Freiraum teilweise beanspruchen. Eine erhöhte bauliche Grundstücknutzung oder zusätzliche Bauten in der ersten Bautiefe sind durch entsprechende Sicherung auszuschliessen.~~

~~⁹ Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.~~

IVHB: Ersatz des Begriffs, keine Änderungen

Verschiebung in neuen Artikel Art. 12 «bezeichnete Freiräume»

Widerspruch zum kantonalen Ortbildschutzinventar (KOBI)

Fällt weg, die Brandschutzgesetzgebung ist massgebend.

Art. 6 Gesamtüberbauungen

¹ Im Gestaltungsplangebiet «Uf de Breiti» und im Gebiet «im Sterne» sind Ersatz-, Um- und Ausbauten im Ausmass des bestehenden oderirdischen Gebäudevolumens (gemäss § 258 PBG) zulässig. Zusätzlich können zugunsten der Wohnqualität oder energetischer Verbesserungen geringfügige Volumenerweiterungen für nicht anrechenbare Nebenräume gemäss § 10 ABV bewilligt werden.

² Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung, eine gute Gesamtwirkung einschliesslich der Umgebung sowie die Wohnqualität gewährleisten. Gestalterische Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen sind im Rahmen der Gestaltungsplanvorschriften gestattet.

Art. 7 Dachgestaltung

¹ Bei Hauptgebäuden und Besonderen Gebäuden sind Satteldächer in ortsüblicher Neigung bis höchstens 45° zulässig.

² Abgeschleppte Dächer und Aufschieblinge sind im unteren Drittel der Dachflächen gestattet.

³ Auf Anbauten und Besonderen Gebäuden sind auch Pult- und Schleppdächer mit einer Neigung von mindestens 20° gestattet. Bei Anbauten sind Flachdächer bis ins erste Obergeschoss, in der Form von Terrassen, zulässig.

Art. 6 8 Gesamtüberbauungen

¹ Im ~~Gestaltungsplangebiet~~ Zonenplan als «Gesamtüberbauungen» bezeichneten Gebiet ~~«Uf de Breiti» und im Gebiet «im Sterne»~~ sind Ersatz-, Um- und Ausbauten im Ausmass des bestehenden oderirdischen Gebäudevolumens (gemäss § 258 PBG) zulässig. Zusätzlich können zugunsten der Wohnqualität oder energetischer Verbesserungen geringfügige Volumenerweiterungen für nicht anrechenbare Nebenräume gemäss § 10 ABV bewilligt werden.

² Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung, eine gute Gesamtwirkung einschliesslich der Umgebung sowie die Wohnqualität gewährleisten. Gestalterische Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen sind im Rahmen der Gestaltungsplanvorschriften gestattet.

Art. 7 9 Dachgestaltung

¹ Bei Hauptgebäuden und ~~Besonderen Gebäuden~~ Klein- und Anbauten sind Satteldächer in ortsüblicher Neigung bis höchstens 45° zulässig.

² Abgeschleppte Dächer und Aufschieblinge sind im unteren Drittel der Dachflächen gestattet.

³ Auf Klein- und Anbauten ~~und Besonderen Gebäuden~~ sind auch Pult- und Schleppdächer mit einer Neigung von mindestens ~~20°~~ 15° gestattet, ~~wenn damit eine bessere Einordnung erreicht wird~~. Bei Anbauten sind Flachdächer bis ins erste Obergeschoss, in der Form von Terrassen, zulässig.

IVHB

IVHB

Anpassung an ortsübliche Dachschrägen auf Klein- und Anbauten

⁴ Die Schrägdächer sind mit herkömmlichen, nichtglänzenden Tonziegeln einzudecken.

⁵ Schrägdächer sind ortsüblich auszubilden. Als ortsüblich gelten in der Regel schlank gestaltete Trauf- und Ortgesimse, vorgehängte Dachrinnen und traufseitige Dachvorsprünge von mind. 0.7 m und giebelseitige Dachvorsprünge von mind. 0.3 m.

⁶ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen zulässig, sofern die ruhige Dachlandschaft erhalten bleibt. Quergiebel sind bei guter architektonischer Gestaltung auf Anbauten und Erweiterungen zulässig. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

⁷ Im Bereich von Dachabsätzen sind vertikale Lichtschlitze im ersten Sparrenzwischenraum des tieferliegenden Daches zulässig.

⁴ Die im Kernzonenplan bezeichneten Firste sind bezüglich Ausrichtung, Lage und Länge beizubehalten.

⁵ Die Schrägdächer sind mit herkömmlichen, nichtglänzenden Tonziegeln einzudecken.

⁶ Schrägdächer sind ortsüblich auszubilden. Als ortsüblich gelten in der Regel schlank gestaltete Trauf- und Ortgesimse, vorgehängte Dachrinnen und traufseitige Dachvorsprünge von mind. 0.7 m und giebelseitige Dachvorsprünge von mind. 0.3 m.

⁷ Belichtung und Belüftung von Dachräumen haben prioritär über die Giebelfassade zu erfolgen.

⁸ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen zulässig, sofern die ruhige Dachlandschaft erhalten bleibt. Quergiebel sind bei guter architektonischer Gestaltung auf Anbauten und Erweiterungen zulässig. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

⁹ Im Bereich von Dachabsätzen sind vertikale Lichtschlitze im ersten Sparrenzwischenraum des tieferliegenden Daches zulässig.

Neu werden Firstrichtungen bezeichnet, welche auch bei Neu- und Ersatzbauten beibehalten werden müssen. Grundlage bildet das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (KOB).

Ergänzung Priorisierung giebelseitiger Belüftung und Belichtung

⁸ Auf den im Kernzonenplan bezeichneten Dachseiten dürfen keine Dachaufbauten erstellt werden. Ausnahmen können gewährt werden, sofern eine anderweitige Raumanordnung und Belichtung nicht möglich ist.

⁹ Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/5 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

¹⁰ Dachaufbauten dürfen, gemessen in der Dachschräge, mit keinem Teil näher als 1.0 m an eine First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 2.0 m betragen. Zwischen den Dächern der einzelnen Aufbauten muss ein Mindestabstand von 1.0 m gewahrt werden.

¹¹ Schleppegauben sind in ihrer Konstruktion auf eine Höhe von maximal 1.25 m, vom Ziegel der Schleppegaupe bis zum Ziegel des Hauptdaches gemessen, beschränkt. Sie müssen die Form eines liegenden Rechtecks aufweisen. Die Dachneigung von Schleppegauben darf höchstens 20° geringer sein, als die Neigung des Hauptdaches und muss mindestens 20° betragen. Für Schleppegauben ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.

¹⁰ Auf den im Kernzonenplan bezeichneten Dachseiten dürfen keine Dachaufbauten erstellt werden. Ausnahmen können gewährt werden, sofern eine anderweitige Raumanordnung und Belichtung nicht möglich ist.

¹¹ Bei Neubauten sind auf der gut einsehbaren Dachseite, insbesondere gegenüber Strassen oder dem Siedlungsrand, keine Dachaufbauten zulässig.

¹² Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/5 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

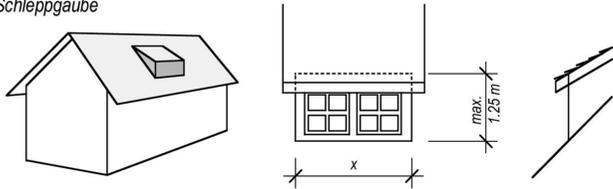
¹³ Dachaufbauten dürfen, gemessen in der Dachschräge, mit keinem Teil näher als 1.0 m an eine First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 2.0 m betragen. Zwischen den Dächern der einzelnen Aufbauten muss ein Mindestabstand von 1.0 m gewahrt werden.

¹⁴ Schleppegauben ~~sind in ihrer Konstruktion auf eine Höhe von maximal 1.25 m, vom Ziegel der Schleppegaupe bis zum Ziegel des Hauptdaches gemessen, beschränkt.~~ Sie müssen die Form eines liegenden Rechtecks aufweisen **und sind sorgfältig einzuordnen**. Die Dachneigung von Schleppegauben darf höchstens 20° geringer sein als die Neigung des Hauptdaches und muss mindestens 20° betragen. Für Schleppegauben ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.

Neuer Artikel zur guten Einordnung von Neubauten in die ruhige Dachlandschaft.

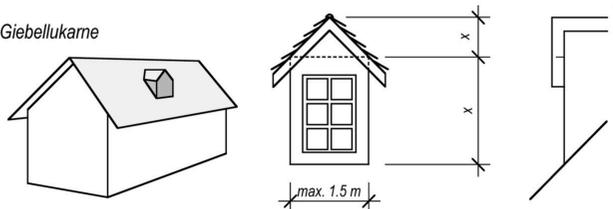
Fokus auf eine sorgfältige Einordnung und Verzicht auf absolutes Mass.

Schleppgaube



12 Giebellukarnen sind in ihrer Konstruktion auf eine Breite von maximal 1.5 m beschränkt. Sie müssen die Form eines stehenden Rechtecks aufweisen. Das Satteldach der Lukarne ist in ortsüblicher Neigung zu erstellen. Der Abstand zwischen Hauptgiebel und Giebel der Giebellukarne muss zudem mindestens 2.0 m betragen. Für Giebellukarnen ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.

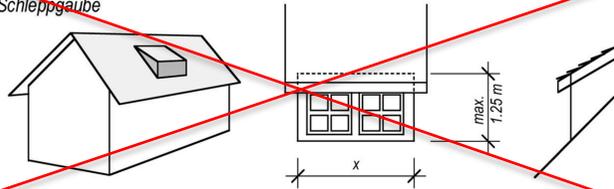
Giebellukarne



13 Einzelne, kleine Ochsenaugen sind nur für nicht beheizte Räume zulässig und dürfen, gemessen in der Dachschräge, mit keinem Teil näher als 2.0 m an die Firstlinie bzw. 1.5 m an die Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 2.0 m betragen.

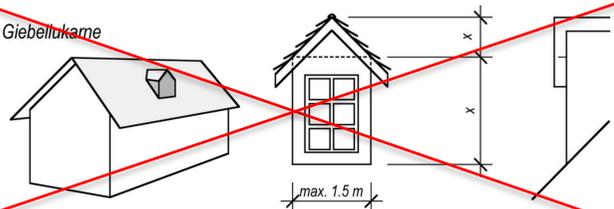
14 Glasziegel sind zulässig, sofern sie eine Fläche von 55 cm x 80 cm je Gruppe nicht übersteigen. Die einzelnen Glasziegelgruppen sind durch Tonziegel zu unterbrechen.

~~Schleppgaube~~



~~15 Giebellukarnen sind in ihrer Konstruktion auf eine Breite von maximal 1.5 m beschränkt. Sie müssen die Form eines stehenden Rechtecks aufweisen und sind sorgfältig einzuordnen. Das Satteldach der Lukarne ist in ortsüblicher Neigung zu erstellen. Der Abstand zwischen Hauptgiebel und Giebel der Giebellukarne muss zudem mindestens 2.0 m betragen. Für Giebellukarnen ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.~~

~~Giebellukarne~~



~~16 Einzelne, kleine Ochsenaugen sind nur für nicht beheizte Räume zulässig und dürfen, gemessen in der Dachschräge, mit keinem Teil näher als 2.0 m an die Firstlinie bzw. 1.5 m an die Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 2.0 m betragen.~~

~~17 Glasziegel sind zulässig, sofern sie eine Fläche von 55 x 80 cm je Gruppe nicht übersteigen. Die einzelnen Glasziegelgruppen sind durch Tonziegel zu unterbrechen.~~

Abbildung streichen, da keine Masszahl mehr vorgegeben wird.

Fokus auf eine sorgfältige Einordnung und Verzicht auf absolutes Mass.

Abbildung streichen, da keine Masszahl mehr vorgegeben wird.

¹⁵ Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach, das Gebäude und die Umgebung abgestimmt werden. Die Verkleidung mit anderen Materialien ist auf Neubauten zulässig, sofern diese auf die Architektur des Neubaus abgestimmt ist. Fenster in den seitlichen Wänden der Dachaufbauten sind nicht zulässig.

¹⁶ Nach aussen in Erscheinung tretende, technische Aufbauten sind auf den Dächern nicht zulässig. Ausgenommen sind Kamine sowie die üblichen sanitären Lüftungen und dergleichen.

¹⁷ Kamine sind in ortsüblicher Form und gemauert zu erstellen. Auf umgenutzten Ökonomiegebäuden resp. -teilen sind auch andere Formen und Materialien zulässig, sofern sie auf das Dach, das Gebäude und die Umgebung abgestimmt sind.

¹⁸ Es sind keine Solaranlagen zulässig.

¹⁸ Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach, das Gebäude und die Umgebung abgestimmt werden. Die Verkleidung mit anderen Materialien ist auf Neubauten zulässig, sofern diese auf die Architektur des Neubaus abgestimmt ist. Fenster in den seitlichen Wänden der Dachaufbauten sind nicht zulässig.

¹⁹ Nach aussen in Erscheinung tretende, technische Aufbauten sind auf den Dächern nicht zulässig. Ausgenommen sind Kamine sowie die üblichen sanitären Lüftungen und dergleichen.

²⁰ Kamine sind in ortsüblicher Form und gemauert zu erstellen. **Kamine dürfen verputzt werden.** Auf umgenutzten Ökonomiegebäuden resp. -teilen sind auch andere Formen und Materialien zulässig, sofern sie auf das Dach, das Gebäude und die Umgebung abgestimmt sind.

¹⁸ ~~Es sind keine Solaranlagen zulässig.~~

Mit dem neuen Energiegesetz (EnerG) ist ein Verbot von Solaranlagen rechtlich nicht mehr zulässig. Genügend angepasste Solaranlagen sind in der Bau- und Landwirtschaftszone grundsätzlich zulässig. Gemäss BW bedürfen Solaranlagen jedoch nach wie vor einer Baubewilligung, sofern sie sich in Kernzonen, im Geltungsbereich eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars oder im Geltungsbereich einer denkmalpflegerischen Schutzanordnung befinden.

Art. 8 Fassadengestaltung

¹ Die Fassaden sind in natürlichen, ortsüblichen Materialien wie Mauerwerk, Stein, Holz und Verputz auszuführen. Ortsfremde Fassadenmaterialien werden nicht zugelassen. Grelle und reflektierende Farben sind nicht gestattet. Für Riegelwerk und Holzverschalungen sind herkömmliche Farbtöne zu verwenden.

² Geschlossene Wandschirme aus Ziegeln sind an wetterexponierten Gebäudeseiten zulässig.

³ Zur harmonischen Einfügung einer Baute ins Strassen-, Platz- und Ortsbild kann die Fachwerkbauweise (Riegelbau) verlangt werden.

⁴ Bei Aussenrenovationen von verputzten Fachwerkbauten kann auch die Wiederherstellung des Riegelfachwerks verlangt werden.

⁵ Die Abmessungen, Proportionen und das Erscheinungsbild einzelner Gebäudeteile wie Fenster, Türen, Treppen, Lauben und dgl. sind ortsüblich zu gestalten.

⁶ Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen, sind mit Stein- oder Holzgewänden zu versehen und mit aussenliegenden Sprossen zu unterteilen. Mit Rücksicht auf die Gebäude und das Ortsbild können Holzfenster verlangt werden.

⁷ Die Zusammenfassung zu Fenstergruppen oder Reihenfenstern ist in der herkömmlichen Weise (Pfosten oder Fenstergewände zwischen den Einzelfenstern) vorzunehmen.

Art. 8 10 Fassadengestaltung

¹ Die Fassaden sind in natürlichen, ortsüblichen Materialien wie Mauerwerk, Stein, Holz und Verputz auszuführen. Ortsfremde Fassadenmaterialien werden nicht zugelassen. Grelle und reflektierende Farben sind nicht gestattet. Für Riegelwerk und Holzverschalungen sind herkömmliche Farbtöne zu verwenden.

² Geschlossene Wandschirme aus Ziegeln sind an wetterexponierten Gebäudeseiten zulässig.

³ Zur harmonischen Einfügung einer Baute ins Strassen-, Platz- und Ortsbild kann die Fachwerkbauweise (Riegelbau) verlangt werden.

⁴ Bei Aussenrenovationen von verputzten Fachwerkbauten kann auch die Wiederherstellung des Riegelfachwerks verlangt werden.

⁵ Die Abmessungen, Proportionen und das Erscheinungsbild einzelner Gebäudeteile wie Fenster, Türen, Treppen, Lauben und dgl. sind ortsüblich zu gestalten.

⁶ **In der Regel werden Holzfenster verlangt, welche die Form eines stehenden Rechtecks aufweisen, mit Stein- oder Holzgewänden versehen und mit aussenliegenden Sprossen unterteilt sind. Mit Rücksicht auf die Gebäude und das Ortsbild können Holzfenster verlangt werden.**

⁷ Die Zusammenfassung zu Fenstergruppen oder Reihenfenstern ist in der herkömmlichen Weise (Pfosten oder Fenstergewände zwischen den Einzelfenstern) vorzunehmen.

Präzisierung Praxis betreffend Holzfenstern

⁸ Schaufenster sind klein zu halten und in Anpassung an die Fensterteilung zu gliedern.

⁹ Bei gut gestalteten Neubauten, Umnutzungen und Ersatzbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden resp. -teilen sind andere Fensterformate zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.

¹⁰ Bei Wohngebäuden in den Gebieten Uf de Breiti, Im Sterne und Im Töbeli sind andere Fensterformate zulässig. Auf Fenstergewände und Fensterläden kann verzichtet werden.

¹¹ Fensterläden sind auf das Gebäude abgestimmt, als geschlossener Bretterladen (Ballen) oder mit ortsüblichen, beweglichen Jalousien auszubilden. Mit Rücksicht auf die Gebäude und das Ortsbild können Holzläden verlangt werden.

¹² Für gut gestaltete Neu- und Ersatzbauten sind auch andere Materialien zulässig, sofern sie der Architektur dieser Bauten entsprechen.

¹³ Fenster in Verbindung mit einer Bretterschalung und Lichtschlitze sowie Schiebeläden sind bei Ersatzbauten und Umnutzungen von Ökonomiegebäuden resp. -teilen sowie Neubauten zulässig, wenn sie architektonisch gut gestaltet sind.

¹⁴ Lauben in Holzkonstruktion sind zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

⁸ Schaufenster sind klein zu halten und in Anpassung an die Fensterteilung zu gliedern.

⁹ Bei gut gestalteten Neubauten, Umnutzungen und Ersatzbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden resp. -teilen sind andere Fensterformate **und Materialien** zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.

¹⁰ Bei Wohngebäuden in den Gebieten Uf de Breiti, Im Sterne und Im Töbeli sind andere Fensterformate zulässig. Auf Fenstergewände und Fensterläden kann verzichtet werden.

¹¹ Fensterläden sind **aus Holz und** auf das Gebäude abgestimmt, als geschlossener Bretterladen (Ballen) oder mit ortsüblichen, beweglichen Jalousien auszubilden. ~~Mit Rücksicht auf die Gebäude und das Ortsbild können Holzläden verlangt werden.~~

¹² Für gut gestaltete Neu- und Ersatzbauten sind auch andere Materialien zulässig, sofern sie der Architektur dieser Bauten entsprechen.

¹³ Fenster in Verbindung mit einer Bretterschalung und Lichtschlitze sowie Schiebeläden sind bei Ersatzbauten und Umnutzungen von Ökonomiegebäuden resp. -teilen sowie Neubauten zulässig, wenn sie architektonisch gut gestaltet sind.

¹⁴ **Aussenliegende Rollläden sind nicht zulässig.**

¹⁵ Lauben in Holzkonstruktion sind zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Holzläden zwingend vorschreiben

Aussenliegende Rollläden werden neu aus Gründen des Ortsbildschutzes verboten.

¹⁵ Bei Ersatzbauten und Umnutzungen von Ökonomiegebäuden resp. -teilen sowie Neubauten sind auch Loggias zulässig, sofern die Dachflächen geschlossen bleiben.

¹⁶ Sichtbare Untergeschosse sind als Sockel auszubilden.

¹⁷ Garagen sind mit Flügeltoren, Kipptoren oder anderen Toren aus Holz, die sich gut ins Ortsbild einordnen, abzuschliessen.

¹⁸ Holzverkleidungen und Brüstungsabschlüsse sind in der Regel mit stehenden Brettern auszuführen.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung hat auf die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur Rücksicht zu nehmen und sie weiterzuführen.

² Die traditionellen Elemente der Umgebungsgestaltung wie Vorgärten, Hausgärten, Mauern, Brunnenanlagen, Einfriedungen und dergleichen sind in ihrer Eigenart bei Sanierungen und Neubauten zu übernehmen bzw. sinngemäss zu ergänzen.

³ Der gewachsene Boden darf nicht um mehr als 1.0 m verändert werden, davon ausgenommen sind Kellerzugänge.

⁴ Mauern zur Terrainsicherung sind nur in unauffälliger Art, mit Bruchsteinen oder verputztem Beton, zulässig.

¹⁶ Bei Ersatzbauten und Umnutzungen von Ökonomiegebäuden resp. -teilen sowie Neubauten sind auch Loggias zulässig, sofern die Dachflächen geschlossen bleiben.

¹⁷ Sichtbare Untergeschosse sind als Sockel auszubilden.

¹⁸ Garagen sind mit Flügeltoren, Kipptoren oder anderen Toren aus Holz, die sich gut ins Ortsbild einordnen, abzuschliessen.

¹⁹ Holzverkleidungen und Brüstungsabschlüsse sind in der Regel mit stehenden Brettern auszuführen.

Art. 9 11 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung hat auf die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur Rücksicht zu nehmen und **ist** weiterzuführen.

² Die traditionellen Elemente der Umgebungsgestaltung, **unter anderem die im Kernzonenplan bezeichneten prägenden Platz- und Strassenräume wie mit** Vorgärten, Hausgärten, Mauern, Brunnenanlagen, Einfriedungen und dergleichen sind in ihrer Eigenart bei Sanierungen und Neubauten zu übernehmen bzw. sinngemäss zu ergänzen.

³ ~~Der gewachsene Boden~~ **Das massgebende Terrain** darf nicht um mehr als 1.0 m verändert werden, davon ausgenommen sind Kellerzugänge.

⁴ Mauern zur Terrainsicherung sind nur in unauffälliger Art, mit Bruchsteinen oder verputztem Beton, zulässig.

Bezug zum Kernzonenplan schaffen

IVHB

⁵ Wo die Verhältnisse es zulassen, kann verlangt werden, dass vorhandene Bäume stehen bleiben und/oder neue Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

⁶ Anlagen zum Heizen resp. Kühlen von Gebäuden oder -teilen müssen in geschlossenen Gebäuden untergebracht werden.

⁷ Wintergärten sind nur zulässig, sofern sie sich besonders gut ins Ortsbild einfügen.

~~⁵ Wo die Verhältnisse es zulassen, kann verlangt werden, dass vorhandene Bäume stehen bleiben und/oder neue Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.~~

⁵ Anlagen zum Heizen resp. Kühlen von Gebäuden oder -teilen müssen in geschlossenen Gebäuden untergebracht werden.

⁶ Wintergärten sind nur zulässig, sofern sie sich besonders gut ins Ortsbild einfügen.

Art. 12 Bezeichnete Freiräume

¹ Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind zu erhalten.

² Innerhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind nur Gartenhäuser, Schöpfe und ähnliches bis max. 15 m² und einer traufseitigen Fassadenhöhe von 2.5 m sowie abstandsfreie Bauten zulässig.

³ Bestehende Ökonomiebauten dürfen weiterhin genutzt oder zu landwirtschaftlichen Zwecken erweitert werden.

⁴ Ausstattungen wie befestigte Flächen, Brunnen und Garteneinfriedungen sind zulässig, sofern der Charakter des Freiraums erhalten bleibt.

Verschiebung zu Ergänzende Bauvorschriften, gilt neu für alle Zonen

Ergänzung Erhalt von bezeichneten Freiräumen im Kernzonenplan

Verschiebung von Art. 5 Neubauten in eigenen Artikel

IVHB: Der Begriff Klein- und Anbauten ersetzt den Begriff besondere Gebäude.

	<p>Art. 13 Bezeichnete markante Bäume</p> <p>Die im Kernzonenplan bezeichneten markanten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Neupflanzungen gilt ein gewisser Anordnungsspielraum.</p> <p>Art. 14 Prägende Elemente</p> <p>Die im Kernzonenplan bezeichneten prägenden Elemente sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch prägende Elemente mit gleicher Funktion und gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.</p>	<p><i>Ergänzung Erhalt von bezeichneten Bäumen im Kernzonenplan</i></p> <p><i>Ergänzung Erhalt von prägenden Elementen im Kernzonenplan</i></p>
<p>Art. 10 Aussenantennen</p> <p>Dach- und Fassadenantennen sind in der Kernzone nicht zulässig.</p>	<p>Art. 10 15 Aussenantennen</p> <p>Dach- und Fassadenantennen Visuell wahrnehmbare Aussenantennen sind in der Kernzone nicht zulässig.</p>	<p><i>Sprachliche Konkretisierung</i></p>
<p>Art. 11 Reklamen</p> <p>Die Werbeformen haben sich auf Eigenreklamen zu beschränken, direkt leuchtende Reklamen sind untersagt. Die Geschlossenheit und Form der Fassade muss gewahrt bleiben.</p>	<p>Art. 11 16 Reklamen</p> <p>¹ Werbeflächen und Beschriftungen sind zurückhaltend einzusetzen.</p> <p>² Die Werbeformen haben sich auf Eigenreklamen zu beschränken, direkt leuchtende Reklamen sind untersagt. Die Geschlossenheit und Form der Fassade muss gewahrt bleiben.</p>	<p><i>Ergänzung</i></p>

Art. 12 Abbruch, erhebliche Veränderungen

Neben dem Abbruch von Bauten gemäss § 309 PBG sind auch der Abbruch sowie erhebliche Veränderungen von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Vorgärten, Vorplätzen und dgl.) bewilligungspflichtig.

Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn die entsprechende Lücke und die Umgebungsveränderungen das Ortsbild nicht beeinträchtigen oder die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.

Art. ~~12~~ 17 Abbruch, erhebliche Veränderungen

¹ Neben dem Abbruch von Bauten gemäss § 309 PBG sind auch der Abbruch sowie erhebliche Veränderungen von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Vorgärten, Vorplätzen und dgl.) bewilligungspflichtig.

² Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn die entsprechende Lücke und die Umgebungsveränderungen das Ortsbild nicht beeinträchtigen oder die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.

2.2 Wohnzonen

Art. 13 Grundmasse

Zone	W 1.6	W 2.2	W 2.5
Baummassenziffer	max. 1.6 m ³ /m ²	2.2 m ³ /m ²	2.5 m ³ /m ²
Gebäudehöhe	max. 4.5 m	7.5 m	10.5 m
Firsthöhe	max. 5.0 m	7.0 m	7.0 m
Gebäude-/ Gesamtlänge	max. 20.0 m	28.0 m	35.0 m
Kleiner Grundab- stand	mind. 5.0 m	5.0 m	5.0 m
Grosser Grundab- stand	mind. 8.0 m	10.0 m	12.0 m

2.2 3.2 Wohnzonen

Art. ~~13~~ 18 Grundmasse

Zone	W 1.6	W 2.2	W 2.5
Baummassenziffer	max. 1.6 m ³ /m ²	2.2 m ³ /m ²	2.5 m ³ /m ²
Grünflächenziffer* mind.	50 %	40 %	40 %
Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig	max. 4.5 m	7.5 m	10.5 m
Fassadenhöhe giebelseitig	max. 9.5 m	14.5 m	17.5 m
Firsthöhe	max. 5.0 m	7.0 m	7.0 m
Gebäude-/ Gesamtlänge	max. 20.0 m	28.0 m	35.0 m
Kleiner Grundab- stand	mind. 5.0 m	5.0 m	5.0 m
Grosser Grundab- stand	mind. 8.0 m	10.0 m	12.0 m

* Die Baubehörde kann in begründeten Fällen tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden. Ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen gemäss Grünflächenziffer ist bis maximal zur Hälfte möglich.

Einführung Grünflächenziffer in allen Wohnzonen

Neu werden die Begriffe Fassadenhöhe und Gesamthöhe verwendet. Die Fassadenhöhe löst die Gebäudehöhe ab. Die Gesamthöhe bezeichnet die Summe aus bisheriger Gebäudehöhe und Firsthöhe.

IVHB: Firsthöhe wird aufgehoben, neu über Fassaden- und Gesamthöhe geregelt.

Ermöglichung Abweichung bei besonderen Verhältnissen und Anrechnung von Bäumen oder alternativen Begrünungsmassnahmen anstelle von Grünflächen.

Art. 14 Mehrlängenzuschlag

¹ In den Zonen W 1.6, W 2.2 und W 2.5 sind bei Fassaden von mehr als 16.0 m Länge die betreffenden Grundabstände – ausgenommen gegenüber Strassen – um 1/4 der Mehrlänge, jedoch nicht um mehr als 6.0 m zu vergrössern.

² Beträgt der Abstand zwischen benachbarten Hauptgebäuden weniger als 7.0 m, werden für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages die massgeblichen Fassadenlängen zusammengerechnet.

Art. 15 Nutzweise

¹ In den Wohnzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

² Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf 1/3 der Geschossfläche des Gebäudes nicht übersteigen.

Als alternative Begrünungsmassnahmen gelten insbesondere:

- Schaffung von naturnahen Wasserflächen von mindestens 15 m²
- Dauerhaft begrünte Fassadenteile
- Das Pflanzen von alterungsfähigen Hochstammbäumen, welche über das ohnehin geforderte Mass hinausgehen
- Schaffung von intensiven und ökologisch wertvoll begrünten Dachflächen

Art. 14 19 Mehrlängenzuschlag

¹ In den Zonen W 1.6, W 2.2 und W 2.5 sind bei Fassaden von mehr als 16.0 m Länge die betreffenden Grundabstände – ausgenommen gegenüber Strassen – um 1/4 der Mehrlänge, jedoch nicht um mehr als 6.0 m zu vergrössern.

² Beträgt der Abstand zwischen benachbarten Hauptgebäuden weniger als 7.0 m, werden für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages die massgeblichen Fassadenlängen zusammengerechnet.

Art. 15 20 Nutzweise

¹ In den Wohnzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

² Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf 1/3 der Geschossfläche des Gebäudes nicht übersteigen.

Art. 16 Dachgestaltung

¹ Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30° – 45° zulässig. Die Dachneigung von Schleppgauben muss mindestens 20° betragen. Das Dach von Giebellukarnen ist in ortsüblicher Neigung zu erstellen.

² Auf Besonderen Gebäuden und Anbauten sind auch Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 20° zulässig. Ebenso werden gut eingegliederte Schleppdächer zugelassen.

³ Auf Hauptgebäuden sind Blech- oder Kunststoffdächer unzulässig.

⁴ Flachdächer sind bei Anbauten, beispielsweise in Form von Terrassen oder extensiv begrünten Dächern, bei Dächern von Wintergärten und bei Eingangsbereichen zulässig.

⁵ Die Dächer sollen sich in Bezug auf die konstruktive Ausbildung an traditionell ortsübliche Formen halten. Es betrifft dies die ausgeprägte Schaffung von Vorsprüngen sowie Trauf- und Ortausbildungen.

⁶ Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung von Dachräumen sind nur zulässig in der Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen. Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden.

Art. ~~16~~ 21 Dachgestaltung

¹ Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30–45° zulässig. Die Dachneigung von Schleppgauben muss mindestens 20° betragen. Das Dach von Giebellukarnen ist in ortsüblicher Neigung zu erstellen.

² Auf ~~Besonderen Gebäuden~~ Klein- und Anbauten sind auch Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 20° zulässig. Ebenso werden gut eingegliederte Schleppdächer zugelassen.

³ Auf Hauptgebäuden sind Blech- oder Kunststoffdächer unzulässig.

⁴ Flachdächer sind bei Anbauten, beispielsweise in Form von Terrassen oder extensiv begrünten Dächern, bei Dächern von Wintergärten und bei Eingangsbereichen zulässig.

⁵ Die Dächer sollen sich in Bezug auf die konstruktive Ausbildung an traditionell ortsübliche Formen halten. Es betrifft dies die ausgeprägte Schaffung von ~~Vorsprüngen~~ Dachvorsprüngen sowie Trauf- und Ortausbildungen.

⁶ Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung von Dachräumen sind nur zulässig in der Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen. Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden.

⁷ Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

IVHB

*Sprachliche Konkretisierung**Verankerung heutige Regelung*

⁷ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Art. 17 Solaranlagen

Die Nutzung von Solarenergie auf Dächern ist erlaubt.

2.3 Industrie- und Gewerbezone

Art. 18 Grundmasse

Baumassenziffer max. 5.0 m³/m²

Gebäudehöhe max. 13.0 m

Firsthöhe max. 3.0 m

Gesamtlänge unbeschränkt

Grenzabstand mind. 4.0 m

Der Grenzabstand gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen ist gleich der effektiven Gebäudehöhe, mindestens aber 8.0 m.

⁸ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

~~Art. 17 Solaranlagen~~

~~Die Nutzung von Solarenergie auf Dächern ist erlaubt.~~

~~2.3~~ **3.3 Industrie- und Gewerbezone**

~~Art. 18~~ **22 Grundmasse**

Baumassenziffer max. 5.0 m³/m²

Grünflächenziffer*/** mind. 10 %

Ökologische Ausgleichsfläche** mind. 10 %

~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe max. 13.0 m

Firsthöhe max. 3.0 m

Gesamthöhe max. 16 m

Gesamtlänge unbeschränkt

Grenzabstand mind. 4.0 m

Der Grenzabstand gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen ist gleich der effektiven ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe, mindestens aber 8.0 m.

Streichen, da Solaranlagen in der Wohnzone mit dem neuen Energiegesetz überall zulässig sind

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung: Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord, nicht Bestandteil dieser Gesamtrevision

Neu werden die Begriffe Fassadenhöhe und Gesamthöhe verwendet. Die Fassadenhöhe löst die Gebäudehöhe ab. Die Gesamthöhe bezeichnet die Summe aus bisheriger Gebäudehöhe und Firsthöhe.

IVHB: Firsthöhe wird aufgehoben, neu über Fassaden- und Gesamthöhe geregelt.

IVHB

IVHB

* Die Baubehörde kann in begründeten Fällen tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden. Ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen gemäss Grünflächenziffer ist bis maximal zur Hälfte möglich.

Als alternative Begrünungsmassnahmen gelten insbesondere:

- Schaffung von naturnahen Wasserflächen von mindestens 15 m²
- Dauerhaft begrünte Fassadenteile
- Das Pflanzen von alterungsfähigen Hochstammbäumen, welche über das ohnehin geforderte Mass hinausgehen
- Schaffung von intensiven und ökologisch wertvoll begrünten Dachflächen

** Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet Seeben Nord sind mindestens 10% der Perimeterfläche gestützt auf eine ökologische Planung als dauerhafte, ökologisch hochwertige Ausgleichflächen zu gestalten. Auf die Anwendung einer Grünflächenziffer wird in diesem Gebiet verzichtet.

Die Baubehörde kann in begründeten Fällen eine Reduktion des Mindestanteils an ökologischen Ausgleichflächen gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen erschwert würde und

Ermöglichung Abweichung bei besonderen Verhältnissen und Anrechnung von Bäumen oder alternativen Begrünungsmassnahmen anstelle von Grünflächen.

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung: Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord, nicht Bestandteil dieser Gesamtrevision

Ermöglichung Abweichung bei besonderen örtlichen Verhältnissen

Art. 19 Nutzweise

¹ Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

² Einkaufszentren sind nicht zugelassen.

vergleichbare qualitative Massnahmen für den ökologischen Ausgleich umgesetzt werden.

Art. ~~19~~ 23 Nutzweise

¹ Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

² ~~Einkaufszentren~~ Detailhandel, verkehrsintensive Einrichtungen und Logistikbetriebe sind nicht zugelassen.

³ *In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet Seeben Nord sind nur Nutzungen zulässig, die dem regionalen Richtplan entsprechen. Die Beurteilung erfolgt durch einen vom Gemeinderat eingesetzten Beirat.*

⁴ *Für den im Zonenplan schraffierten Teil des Gebiets Seeben Nord ist für lärmempfindliche Betriebsräume in der ersten Bautiefe eine kontrollierte Lüftung erforderlich.*

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung: Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord, nicht Bestandteil dieser Gesamtrevision

Ergänzung Nutzungseinschränkungen aus dem regionalen Richtplan im Gebiet Seeben Nord.

Art. 24 Dachbegrünung

¹ Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

² Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt auch für Flachdächer auf Kleinbauten, Anbauten und gedeckten Tiefgarageneinfahrten.

³ Solaranlagen entbinden grundsätzlich nicht von dieser Pflicht.

Neu sollen Flachdächer mindestens extensiv begrünt werden.

2.4 Zone für öffentliche Bauten

Art. 20 Zonenzweck und Massvorschriften

Die Zone ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 13.0 m. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zonen sowie die Mehrlängenzuschläge einzuhalten.

2.4 3.4 Zone für öffentliche Bauten

Art. 20 25 Zonenzweck und Massvorschriften

¹ Die Zone ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Die maximal zulässige ~~Gebäudehöhe~~ ~~Fassadenhöhe~~ beträgt 13.0 m. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zonen sowie die Mehrlängenzuschläge einzuhalten.

² Es gilt eine Grünflächenziffer von mindestens 40 %. *

* Die Baubehörde kann in begründeten Fällen tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden. Ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen gemäss Grünflächenziffer ist bis maximal zur Hälfte möglich.

Als alternative Begrünungsmassnahmen gelten insbesondere:

- Schaffung von naturnahen Wasserflächen von mindestens 15 m²
- Dauerhaft begrünte Fassadenteile
- Das Pflanzen von alterungsfähigen Hochstammbäumen, welche über das ohnehin geforderte Mass hinausgehen
- Schaffung von intensiven und ökologisch wertvoll begrünten Dachflächen

Neu werden die Begriffe Fassadenhöhe und Gesamthöhe verwendet. Die Fassadenhöhe löst die Gebäudehöhe ab. Die Gesamthöhe bezeichnet die Summe aus bisheriger Gebäudehöhe und Firsthöhe.

Ermöglichung Abweichung bei besonderen Verhältnissen und Anrechnung von Bäumen oder alternativen Begrünungsmassnahmen anstelle von Grünflächen.

2.5 Erholungszone

Art. 21 Massvorschriften und Nutzweise

In der Erholungszone sind Sport- und Freizeitanlagen wie Fussballplätze, Turn- und Leichtathletikanlagen sowie diesem Zweck dienende Bauten mit Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig. Die zulässige Gebäudelänge beträgt 25.0 m und die Gesamthöhe 6.5 m.

~~2.5~~ 3.5 Erholungszone

Art. ~~24~~ 26 Massvorschriften und Nutzweise

In der Erholungszone sind Sport- und Freizeitanlagen wie Fussballplätze, Turn- und Leichtathletikanlagen sowie diesem Zweck dienende Bauten mit Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig. Die zulässige Gebäudelänge beträgt 25.0 m und die Gesamthöhe 6.5 m.

3 BESONDERE INSTITUTE

3.1 Arealüberbauung

Art. 22 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in den Zonen W 2.2 und W 2.5 zulässig.

Art. 23 Arealflächen

Die Mindestarealfläche beträgt für die Zone W 2.2 4000 m² und für die Zone W 2.5 8000 m².

Art. 24 Massvorschriften

¹ Die zonengemässe Baumassenziffer erhöht sich um $\frac{1}{10}$.

² Die zonengemässe Gebäude-/Gesamtlänge kann überschritten werden.

³ Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

⁴ Die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen sind einzuhalten.

3.4 BESONDERE INSTITUTE

3.1 4.1 Arealüberbauung

Art. ~~22~~ 27 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in den Zonen W 2.2 und W 2.5 zulässig.

Art. ~~23~~ 28 Arealflächen

Die Mindestarealfläche beträgt für die Zone W 2.2 4000 m² und für die Zone W 2.5 8000 m².

Art. ~~24~~ 29 Massvorschriften

¹ Die zonengemässe Baumassenziffer erhöht sich um $\frac{1}{10}$.

² Die zonengemässe Gebäude-/Gesamtlänge kann überschritten werden.

³ Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

⁴ Die zonengemässen ~~Gebäude- und Firsthöhen~~ Fassaden- und Gesamthöhen sind einzuhalten.

Neu werden die Begriffe Fassadenhöhe und Gesamthöhe verwendet. Die Fassadenhöhe löst die Gebäudehöhe ab. Die Gesamthöhe bezeichnet die Summe aus bisheriger Gebäudehöhe und Firsthöhe.

3.2 Aussichtsschutz

Art. 25 Aussichtsschutz

¹ Die Aussicht von den im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkten darf weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Baumpflanzungen beschränkt werden.

² Es sind folgende Aussichten geschützt:

- a) vom Lindenhof aufs Dorf,
- b) von Oberhausen Richtung Dorf und Obermüli,
- c) vom Fleudenbüel aufs Dorf.

3.2 4.2 Aussichtsschutz

Art. ~~25~~ 30 Aussichtsschutz

¹ Die Aussicht von den im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkten darf weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Baumpflanzungen beschränkt werden.

² Es sind folgende Aussichten geschützt:

- a) vom Lindenhof aufs Dorf,
- b) von Oberhausen Richtung Dorf und Obermüli,
- c) vom Fleudenbüel aufs Dorf.

4 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 26 Geschosszahl

In den Wohnzonen, der Industrie- und Gewerbezone, der Zone für öffentliche Bauten und der Erholungszone ist die Geschosszahl frei.

Art. 27 Abgrabungen und Aufschüttungen

¹ Der gewachsene Boden darf nicht um mehr als 1.5 m verändert werden; davon ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Garagenzufahrten.

² Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

Art. 28 Grosser und kleiner Grundabstand

¹ Der grosse Grundabstand gilt:

- in der Kernzone K für die von der Strasse abgekehrte, rückwärtige Gebäudeseite.
Bei nicht an der Strasse liegenden Gebäuden bestimmt die Baubehörde die massgebende Gebäudeseite.
- in den Zonen W 1.6, W 2.2 und W 2.5 für die am stärksten gegen Süden gerichtete, längere Gebäudeseite.

4 5 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. ~~26~~ 31 Geschosszahl

In den Wohnzonen, der Industrie- und Gewerbezone, der Zone für öffentliche Bauten und der Erholungszone ist die Geschosszahl frei.

Art. ~~27~~ 32 Abgrabungen und Aufschüttungen

¹ ~~Der gewachsene Boden~~ Das massgebende Terrain darf nicht um mehr als 1.5 m verändert werden; davon ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Garagenzufahrten.

² Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

Art. ~~28~~ 33 Grosser und kleiner Grundabstand

¹ Der grosse Grundabstand gilt:

- in der Kernzone K für die von der Strasse abgekehrte, rückwärtige Gebäudeseite.
Bei nicht an der Strasse liegenden Gebäuden bestimmt die Baubehörde die massgebende Gebäudeseite.
- in den Zonen W 1.6, W 2.2 und W 2.5 für die am stärksten gegen Süden gerichtete, längere Gebäudeseite.

IVHB: Ersatz der Begriffe, keine inhaltliche Änderung

² Bei genauer Ost-West-Orientierung der längeren Gebäudeseite sowie bei quadratischen Grundrissen von Bauten in den Wohnzonen gilt der grosse Grundabstand für die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche an Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen.

³ Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.

⁴ Die Unterschreitung der Grenzabstände oder der Grenzbau bedarf der nachbarlichen Zustimmung.

Art. 29 Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gesamtlänge erlaubt.

Art. 30 Besondere Gebäude

¹ Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 und § 273 PBG dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie an ein Gebäude anlehnen.

² In allen andern Fällen bedarf die Unterschreitung des kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstandes von 3.5 m der nachbarlichen Zustimmung.

Art. 31 Abstände gegenüber Zonengrenzen von Landwirtschafts- und Freihaltezonen

Gebäude haben gegenüber Zonengrenzen von Landwirtschafts- und Freihaltezonen einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom

² Bei genauer Ost-West-Orientierung der längeren Gebäudeseite sowie bei quadratischen Grundrissen von Bauten in den Wohnzonen gilt der grosse Grundabstand für die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche an Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen.

³ Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.

⁴ Die Unterschreitung der Grenzabstände oder der Grenzbau bedarf der nachbarlichen Zustimmung.

Art. ~~29~~ 34 Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gesamtlänge erlaubt.

Art. ~~30-35~~ ~~Besondere Gebäude Klein- und Anbauten~~

¹ ~~Besondere Gebäude Klein- und Anbauten~~ im Sinne von § 49 Abs. 3 und § 273 PBG dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie an ein Gebäude anlehnen.

² In allen anderen Fällen bedarf die Unterschreitung des kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstandes von 3.5 m der nachbarlichen Zustimmung.

Art. ~~31~~ 36 Abstände gegenüber Zonengrenzen von Landwirtschafts- und Freihaltezonen

Gebäude haben gegenüber Zonengrenzen von Landwirtschafts- und Freihaltezonen einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom

IVHB

IVHB

Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.

Art. 32 Abstände gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen

¹ Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, haben abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

² In der Kernzone entscheidet die Baubehörde.

Art. 33 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Bei Wohngebäuden sind pro Wohnung

- bis 2 1/2 Zimmer 1 Abstellplatz/Garage,
- ab 3 Zimmer 1,5 Abstellplätze/Garagen,
- für Reihen- und Einfamilienhäuser 2 Abstellplätze/Garagen pro Haus zu schaffen.

² Bei anderen Nutzungen, im Speziellen für Büro-, Geschäftshäuser und Gewerbebauten, sowie bei besonderen Verhältnissen, ist die Zahl der Abstellplätze gestützt auf die Norm SN 640 281 (Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen) zu bestimmen.

Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.

Art. ~~32~~ 37 Abstände gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen

¹ Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, haben abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

² In der Kernzone entscheidet die Baubehörde.

Art. ~~33~~ 38 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Bei Wohngebäuden sind pro Wohnung

- bis 2 1/2 Zimmer 1 Abstellplatz/Garage,
- ab 3 Zimmer 1,5 Abstellplätze/Garagen,
- für Reihen- und Einfamilienhäuser 2 Abstellplätze/Garagen pro Haus zu schaffen.

² Bei Mehrfamilienhäusern mit 3 oder mehr Wohnungen sind zusätzlich 20 % der erforderlichen Abstellplätze als Besucherparkplätze verfügbar zu halten, mindestens aber 1 Abstellplatz. Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen.

~~² Bei anderen Nutzungen, im Speziellen für Büro-, Geschäftshäuser und Gewerbebauten, sowie bei besonderen Verhältnissen, ist die Zahl der Abstellplätze gestützt auf die Norm SN 640 281 (Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen) zu bestimmen.~~

Verschoben aus Art.39

³ Bruchteile von Abstellplätzen/Garagen sind aufzurunden. Garagenzufahrten werden nicht als Abstellplätze angerechnet.

³ Bruchteile von Abstellplätzen/Garagen sind aufzurunden. Garagenzufahrten werden nicht als Abstellplätze angerechnet.

⁴ Bei anderen Nutzungen ist die Zahl der Abstellplätze gemäss nachfolgender Tabelle zu bestimmen:

Anzahl Abstellplätze gemäss der Norm SN 40 281

Nutzungsart	Bewohnende / Beschäftigte	Besuchende / Kundschaft
Verkaufsgeschäfte		
- Lebensmittel	2 PP/100 m ² VF	8 PP/100 m ² VF
- Nicht-Lebensmittel	1.5 PP/100 m ² VF	3.5 PP/100 m ² VF
Gastbetriebe		
- Restaurant, Café	0.2 PP/1 Sitzplatz	0.2 PP/1 Sitzplatz
Büro, Dienstleistungen (DL), Verwaltung, Gewerbe, Industrie		
- publikumsorientierte DL-Betriebe	1 PP/50 m ² BGF	1 PP/100 m ² BGF
- nicht-publikumsorientierte DL-Betriebe, Gewerbe	1 PP/50 m ² BGF	1 PP/200 m ² BGF
- Industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/100 m ² BGF	1 PP/500 m ² BGF
- Lagerflächen	1 PP/1000 m ² BGF	1 PP/10'000 m ² BGF
- Alters- und Pflegeheim	0.5 PP/1 Bett	0.3 PP/1 Bett

⁵ Die Bruttogeschossfläche BGF ist die Summe aller der Nutzung (z.B. Wohnen, Arbeiten) dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

⁶ Die Verkaufsfläche VF ist die den Kunden zugängliche Fläche, inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw.

⁷ Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten.

⁸ In den Gewerbe- und Industriezone legt der Gemeinderat bei Anlagen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen die zulässige Anzahl der Fahrten und Abstellplätze fest. Für die Bemessung der zulässigen Anzahl ist die Verträglichkeit mit Umwelt, Netzauslastung und Raumplanung zu berücksichtigen. Mit einem Mobilitätskonzept ist durch die Bauherrschaft aufzuzeigen, wie dies eingehalten wird.

⁹ Im Gebiet Seeben Nord legt der Gemeinderat bei Anlagen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen die zulässige Anzahl der Fahrten und Abstellplätze fest. Für die Bemessung der zulässigen Anzahl ist die Verträglichkeit mit Umwelt, Netzauslastung und Raumplanung zu berücksichtigen. Mit einem Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, wie dies eingehalten wird.

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung: Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord, nicht Bestandteil dieser Gesamtrevision
Abs. 9 erübrigt sich bei Annahme kommunale Nutzungsplanung

Art. 34 Besucherparkplätze

Bei Mehrfamilienhäusern mit 3 oder mehr Wohnungen sind zusätzlich 20 % der erforderlichen Abstellplätze als Besucherparkplätze verfügbar zu halten, mindestens aber 1 Abstellplatz. Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen.

Art. 35 Abstellplätze in der Kernzone

¹ Für jede Wohnung in der Kernzone ist mindestens ein Abstellplatz in geschlossenen Gebäuden unterzubringen. Die Freilegung von Untergeschossen zu diesem Zweck ist nicht zulässig.

² Die ermittelten Abstellplatzzahlen gelten als Maximalwerte. Im Interesse des Ortsbildes kann die Baubehörde die erforderliche Abstellplatzzahl reduzieren.

Art. 36 Fahrräder und Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Einstellräume für Fahrräder, Mofas, Kinderwagen und dgl. bereitzustellen.

~~Art. 34 Besucherparkplätze~~

~~Bei Mehrfamilienhäusern mit 3 oder mehr Wohnungen sind zusätzlich 20 % der erforderlichen Abstellplätze als Besucherparkplätze verfügbar zu halten, mindestens aber 1 Abstellplatz. Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen.~~

Art. ~~35~~ 39 Abstellplätze in der Kernzone

¹ Für jede Wohnung in der Kernzone ist mindestens ein Abstellplatz in geschlossenen Gebäuden unterzubringen. Die Freilegung von Untergeschossen zu diesem Zweck ist nicht zulässig.

² Die ermittelten Abstellplatzzahlen gelten als Maximalwerte. Im Interesse des Ortsbildes kann die Baubehörde die erforderliche Abstellplatzzahl reduzieren.

Art. ~~36~~ 40 Fahrräder und Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Einstellräume für Fahrräder, Mofas, Kinderwagen und dgl. bereitzustellen.

Verschoben nach Art. 38 Abs. 2

Art. 37 Spiel- und Ruheflächen, Begrünung

¹ Bei Mehrfamilienhäusern mit 6 oder mehr Wohnungen sind in den Wohnzonen 20 % der massgeblichen Grundfläche als Spiel- und Ruhefläche zu gestalten.

² Spiel- und Ruheplätze sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten.

³ In der Kernzone können die Flächen den Verhältnissen entsprechend reduziert werden.

⁴ Bei der Erstellung von Hauptgebäuden ist in Wohnzonen und in der Kernzone mindestens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen.

Art. ~~37~~ 41 Spiel- und Ruheflächen, Begrünung

¹ Bei Mehrfamilienhäusern mit 6 oder mehr Wohnungen sind in den Wohnzonen 20 % der ~~massgeblichen Grundfläche~~ **anrechenbaren Grundstücksfläche** als Spiel- und Ruhefläche zu gestalten.

² Spiel- und Ruheplätze sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten.

³ In der Kernzone können die Flächen den Verhältnissen entsprechend reduziert werden.

⁴ Bei ~~der Erstellung von Hauptgebäuden ist in Wohnzonen und Neubauten~~ in der Kernzone ist mindestens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen.

⁵ Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

⁶ Wo die Verhältnisse es zulassen, kann verlangt werden, dass vorhandene Bäume stehen bleiben, bei Abgang ersetzt und/oder neue Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

⁷ Das Anlegen von Stein- oder Schottergärten ist untersagt. Ausgenommen sind einheimische Trocken- oder Ruderalstandorte.

IVHB

Durch Einführung einer Grünflächenziffer in den Wohnzonen hinfällig.

Neu werden für alle Zonen einheimische und standortgerechte Pflanzen verlangt.

Neu kann verlangt werden, dass Bäume zu erhalten sind und neue Bäume und Sträucher verlangt werden können. Bisher war dies lediglich in der Kernzone möglich.

Noch offen: Entscheid Sicherung in einem Inventar (z.B. Bäume im Richtplan)

Neu werden für alle Zonen Stein- oder Schottergärten untersagt.

Art. 38 Abfall und Kompost

¹ Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfuhrgutes zu schaffen.

² An geeigneter Stelle sind Kompostiermöglichkeiten einzurichten. Dabei ist auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen.

Art. ~~38~~ 42 Abfall und Kompost

¹ Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfuhrgutes zu schaffen.

² An geeigneter Stelle sind Kompostiermöglichkeiten einzurichten. Dabei ist auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen.

Art. 43 Gefahrengebiete

¹ 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.

² Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertigkeiten durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.

Neue Artikel zum Umgang mit Naturgefahren und Objektschutz.

5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 39 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Art. 40 Aufhebung

Auf diesen Zeitpunkt wird aufgehoben:
Bau- und Zonenordnung vom 22. April 1997 / 5. Mai 1998

8460 Marthalen, 25. April 2010

Namens der Gemeinde (Urnenabstimmung):

Die Gemeindepräsidentin: Barbara Nägeli

Der Gemeindegeschreiber: Beat Metzger

Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. ARE/130/2010 vom 15. Dezember 2010 genehmigt. Die Genehmigung wurde am 14. Januar 2011 amtlich publiziert.

5 6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. ~~39~~ 44 Inkrafttreten

~~Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.~~

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

Art. ~~40~~ 46 Aufhebung

Auf diesen Zeitpunkt wird aufgehoben:
Bau- und Zonenordnung vom 22. April 1997 / 5. Mai 1998 / 25. April 2010

8460 Marthalen, XX.XX.XXXX

Namens der Gemeinde (Urnenabstimmung):

Der Gemeindepräsident: Matthias Stutz

Der Gemeindegeschreiber: Roger Fankhauser

Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. ARE/XXX vom XX.XX.XXXX genehmigt. Die Genehmigung wurde am XX.XX.XXXX amtlich publiziert.