



Bau- und Zonenordnung

von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. März und am 10. April 1995 sowie am 10. Dezember 2007 (Änderungen) und am 19. Mai 2014 (Änderungen)

vom Gemeinderat beschlossen am 7. September 2016

vom Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigt mit Beschluss Nr. 1442 vom 22. Mai 1996; Änderungen genehmigt mit Beschluss Nr. 1323 vom 27. August 2008 und mit Verfügung Nr. 131/14 vom 27. Oktober 2014; Änderungen genehmigt mit Verfügung Nr. 1420 / 16 vom 18. Oktober 2016;

Antrag Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021

Inhaltsverzeichnis

Zonenordnung	4
Art. 1. Zoneneinteilung.....	4
Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne.....	4
Bauzonen, Kernzone	5
Art. 3. Zweck.....	5
Art. 4 Nutzweise.....	5
Art. 5. Bestehende Gebäude und Ersatzbauten.....	5
Art. 5a Kernzone Kleinikon.....	5
Art. 6 Gestaltung.....	6
Art. 7 Dachgeschossnutzung.....	6
Art. 8 Umgebungsgestaltung.....	7
Art. 9 Abbruch.....	7
Art. 10 Fachgutachten.....	7
Bauzonen, Quartiererhaltungszone	7
Art. 11. Zweck.....	7
Art. 12 Grundmasse.....	8
Art. 13 Wohnzonen W2 / W3.....	8
Bauzonen, Gemeinsame Bestimmungen	9
Art. 14 Besondere Gebäude.....	9
Bauzonen, Industrie- und Gewerbebezonen	9
Art. 15 Grundmasse.....	9
Art. 16 Zweck und Ziel.....	9
Bauzonen, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungs- und Freihaltezonen	10
Art. 17 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	10
Art. 18 Erholungszone.....	10
Art. 19 Freihaltezone.....	10
Weitere Festlegungen, Arealüberbauung	10
Art. 20 Zulässige Zonen und Arealflächen.....	10
Art. 21 Massvorschriften.....	10
Art. 22 Begutachtung.....	10
Art. 22a Gestaltungsplanpflicht.....	10
Ergänzende Bauvorschriften	11
Art. 23 Nutzung der Sonnenenergie.....	11
Art. 24 Abstände für besondere Gebäude.....	11
Art. 25 Abstände gegen über Strassen und Wege.....	11
Art. 26 Motorfahrzeugabstellplätze.....	11
Art. 27 Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder.....	12
Art. 28 Begrünung.....	12
Art. 29 Spiel- und Ruheplätze.....	13

<i>Art. 30</i> <i>Mehrwertausgleich</i>	<i>13</i>
Inkraftsetzung	13
<i>Art. 31</i> <i>Inkrafttreten</i>	<i>13</i>
Änderungen der Bau- und Zonenordnung	13

Vorbemerkung

Die Gemeinde Lindau erlässt gestützt auf § 45 und § 88 des Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Zonenordnung

Art. 1 Zoneneinteilung

¹ Das Gemeindegebiet wird in die nachfolgenden Zonen eingeteilt. Den Zonen werden Lärmempfindlichkeitsstufen zugewiesen.

Kommunale Nutzungszonen		Empfindlichkeitsstufe (ES)
Kernzone	K	III
Quartiererhaltungszone	QE	II
Wohnzonen		
Zweigeschossige Wohnzone	W2/1.3	II *
Zweigeschossige Wohnzone	W2/1.5	II
Dreigeschossige Wohnzone	W3/2.0	II *
Dreigeschossige Wohnzone	W3/2.2	II
Gewerbebezonen		
Gewerbezone 3a ³⁾	G3a	III
Gewerbezone 3b ³⁾	G3b	III
Gewerbezone 4 ⁴⁾	G4	III
Industriezone	I	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe		II/III
Erholungszone	E	III
Kommunale Freihaltezone	F	-

* in Wohnzonen mit Gewerbenutzung gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 13 Abs. 3

² Für folgende Gebiete haben die Grundeigentümer im Baubewilligungsverfahren den Nachweis zu erbringen, dass der Planungswert gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten wird:

- Gebiet Hofwisenstrasse/Zürcherstrasse (ehem. Grundstück Kat.-Nr. 2121) der Kernzone Tagelswangen
- Gebiet Strickhof Eschikon der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Gebiet Büelacher, Grundstücke Kat.-Nrn. 2897, 2898, 2899 und 2900 (ehem. Kat.-Nr. 1205) in Tagelswangen
- Alle Gebiete, welche im Erschliessungsplan als nicht groberschlossen bezeichnet sind.

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

Für die Abgrenzung der einzelnen Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend. Die Waldabstandslinien sind in Ergänzungsplänen, Massstab 1:1'000 dargestellt. Die Wiedergaben dieser Pläne (Drucke, Verkleinerungen) sind ohne Rechtsverbindlichkeit. Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung.³⁾

Bauzonen, Kernzone

Art. 3 Zweck

Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der Dorfkerne und deren näheren Umgebung in ihrer räumlichen und baulichen Struktur.

Art. 4 Nutzweise

Zulässig sind Wohnhäuser, höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe und öffentliche Bauten.

Art. 5 Bestehende Gebäude und Ersatzbauten

¹ Der Umbau oder Wiederaufbau eines Gebäudes an alter Lage ist erlaubt, wobei das Gebäudeprofil und Erscheinungsbild beizubehalten sind. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, sofern dies vom Ortsbild her erwünscht ist und keine anderen, wichtigen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

² Die Umnutzung und der Umbau bestehender Gebäudevolumen (z.B. Ökonomieteil) zu Wohn- und Gewerbebezwecken sind zulässig, soweit die Fassaden und Dachgestaltung sowie die Anordnung und Gestaltung der Fahrzeugabstellplätze mit dem Ortsbild vereinbar sind.

Massvorschriften für Neubauten ³ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- Vollgeschosse	max. 2
- Dachgeschosse	max. 2*
- Gebäudehöhe	max. 7,5 m
- Gebäudelänge	max. 30 m
- Gebäudebreite	max. 14 m
- Grenzabstand	mind. 5 m
- Überbauungsziffer	max. 22 %

*unter Vorbehalt Art. 7 Abs. 1

Überbauungsziffer

⁴ Die Überbauungsziffer darf unter Einschluss von Anbauten, die dem Hauptgebäude untergeordnet sind und auch dem dauernden Aufenthalt dienen können, auf 30% erhöht werden. Die nach Abs. 3 erreichbare Nutzfläche für Neubauten darf jedoch nicht überschritten werden. ¹⁾ Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem bereits überbauten Grundstück oder nach dessen Abparzellierung, ist die zulässige Überbauungsziffer sowohl für die Altbau- als auch für die Neubauparzelle einzuhalten.

Erweiterungen

⁵ An- und Erweiterungsbauten dürfen bei Vorliegen einer ortsbaulich besseren Lösung die bestehenden Gebäude- und Dachfluchten übernehmen auch wenn diese Fluchten Abstands- oder Höhenvorschriften gemäss Abs. 3 verletzen; dabei sind jedoch die Abstandsvorschriften bezüglich der Stirnfassade und gegenüber Staatsstrassen sowie die Überbauungsziffer gemäss Abs. 3 und 4 einzuhalten.

Geschlossene Bauweise

⁶ Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximalen Gebäudelänge gestattet, sofern angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Privater Gestaltungsplan

⁷ Im Rahmen eines privaten Gestaltungsplanes kann bis auf die Strassengrenze gebaut werden und die Grenzabstände dürfen bis auf 2.5 m herabgesetzt werden.¹⁾

Art. 5a²⁾ Kernzone Kleinikon

¹ Die im Kernzonenplan bezeichneten Bauten dürfen umgebaut und im Rahmen des festgelegten Gebäudevolumens genutzt werden. Zusätzliche Neubauten, ausgenommen besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind ausgeschlossen.²⁾

² Bezüglich Fassaden- und Umgebungsgestaltung gelten die Bestimmungen von Art. 6 und 8. Die ursprüngliche Gebäudestruktur soll ablesbar bleiben.²⁾

³ Die herkömmliche Dachform ist soweit zu übernehmen, dass die Wirkung geschlossener Dachflächen beibehalten werden kann.²⁾

⁴ Im bezeichneten Bereich der Parz. Nr. 528 ist ein ausschliesslich zur Bewässerung der Golfanlage verwendbares Regenrückhaltebecken zulässig. Die Anlage muss sich gut ins Landschaftsbild einfügen. ²⁾

Art. 6 Gestaltung

¹ In der Kernzone sind alle Neu- und Umbauten bezüglich Volumen, Proportionen, Stellung, Ausmass, Dachform, Fassadengestaltung, Baumaterialien, Farben und Umgebungsgestaltung der ortsüblichen Bauweise in den entsprechenden Dorfkernen anzupassen. Sonnenkollektoren sind gestattet, soweit sie sich wenig auffällig einfügen.

² Besondere Gebäude i.S. von § 49 Abs. 3, bzw. § 273 PBG unterliegen den gleichen Gestaltungsanforderungen wie Hauptgebäude.

Fassaden

³ Die Fassaden sind architektonisch sorgfältig zu gestalten. In der Regel sind sie zu verputzen; Riegelfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern. Die Verwendung anderer Materialien und Konstruktionen ist zulässig, wenn sie dem Gebäudecharakter entsprechen und sich gut einfügen. Aus Gründen des Ortsbildschutzes können Fensterläden und -sprossen verlangt und die Fensterform näher bestimmt werden. ¹⁾

⁴ Freikragende Balkone sind nicht gestattet. Sie sind als Lauben oder Veranden auszubilden und auf den jeweiligen Charakter der Baute abzustimmen.

Art. 7 Dachgeschossnutzung

¹ Das zweite Dachgeschoss soll soweit als möglich über die Giebelseite belichtet werden.

Dachgestaltung

² Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 40° a.T. zulässig. Aufschieblinge sind gestattet. Als Bedachungsmaterial sind für die Hauptgebäude in der Regel Ziegel zu verwenden. Trauf- und Ortsgesimse sowie giebel- und traufseitige Dachvorsprünge sind zu erhalten oder zu erneuern und bei Neubauten in der ortsüblichen Art auszubilden.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte

³ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dacheinschnitte sind auf der strassenabgewandten Seite im ersten Dachgeschoss zulässig und setzen eine gute Lösung voraus.

⁴ Dachaufbauten sind als Schleppegauben oder Giebellukarnen auszubilden. Pro Dachfläche ist nebst Dachflächenfenstern nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Sie müssen sich bezüglich Materialwahl und Farbe harmonisch in die Dachlandschaft einordnen. Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden.

Dachflächenfenster

⁵ Dachflächenfenster bis zu 0,5 m² Fläche sind zugelassen, sofern die Wirkung des Gesamtbildes des Daches nicht beeinträchtigt wird. Sorgfältig gestaltete vertikale Lichtbänder oder andere geeignete Lösungen können zugelassen werden und dürfen dieses Mass übersteigen, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. ¹⁾

Art. 8 Umgebungsgestaltung

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

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

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

Reklamen

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

Art. 9 Abbruch

Der Abbruch von Bauten oder Bauteilen ist bewilligungspflichtig. Der Abbruch darf bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung eines Ersatz- oder Neubaues gesichert ist.

Art. 10 Fachgutachten

Der Gemeinderat kann Bauvorhaben, die Auswirkungen bezüglich ihrer Erscheinung auf die Umgebung erwarten lassen, fachlich begutachten lassen.

Bauzonen, Quartiererhaltungszone

Art. 11 Zweck

¹ Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung bestehender Bebauungen.

Nutzweise

² Die Quartiererhaltungszone ist für Wohnbauten bestimmt. Nichtstörendes Gewerbe ist gestattet.

Bauliche Veränderungen

³ Neu-, Ersatz-, Um- und Ausbauten dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschreiten. Zugunsten der Wohnqualität und energetischer Verbesserungen sind Volumenerweiterungen für nicht anrechenbare Nebenräume gemäss § 10 ABV (z.B. unbeheizte Wintergärten und Gemeinschaftseinrichtungen) zulässig.

⁴ 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.

Bauzonen, Wohnzonen

Art. 12 Grundmasse

Zone		W2	W2	W3	W3
		1.3	1.5	2.0	2.2
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	1.3	1.5	2.0	2.2
Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer ³⁾	max. m ³ /m ²	0.1	0.1	0.2	0.2
Vollgeschosszahl	max.	2	2	3	3
Dachgeschosszahl	max.	1	1	1	1
Gebäudehöhe	max.	7,5 m	7,5 m	10,5 m	10,5 m
Gebäuelänge (Hauptgebäude)	max.	25 m	25 m	30 m	30 m
Gebäuelänge (inkl. Besondere Gebäude)	max.	35 m	35 m	40 m	40 m
Grenzabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m

² Zusätzlich sind im zweiten Dachgeschoss Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume zulässig, soweit ihre Belichtung über die Giebelseiten möglich ist. In Hanglagen der Wohnzone W2 ist über die Vollgeschosse hinaus ein natürlich anfallendes Untergeschoss zugelassen. ²⁾

Art. 13 Wohnzonen W2 / W3

¹ Die zweigeschossige Wohnzone ist für Wohnbauten in offener und geschlossener Bauweise bestimmt, die den Quartiercharakter wahren. Im Gebiet Riet/Plattenächer sind keine Satteldächer erlaubt. In allen Wohnzonen sind Mehrfamilienhäuser zulässig. ¹⁾

Nutzweise

² In den Wohnzonen sind nichtstörende Betriebe zulässig.

Wohnzone mit Gewerbenutzung

³ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind nichtstörende und mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Läden für Güter des täglichen Bedarfs dürfen eine Verkaufsfläche von höchstens 300 m² aufweisen. ¹⁾

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile darf die zulässige Baumasse um höchstens 0.2 erhöht werden. Im Gebiet Hueb/Herti Tagelswangen beträgt der maximale Gewerbeanteil 60% der dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden Bruttonutzfläche (ohne Aussenwandquerschnitte und ohne übrige nicht anrechenbare Räume gem. § 10 ABV). Auf den Mehrlängenzuschlag wird verzichtet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

⁴ In der schraffierten Fläche am Zonenrand Unterhäsler sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, die mit der Gartennutzung zusammenhängen. Darunter fallen u.a. Gartenanlagen, Kleinbauten und Kinderspielgeräte. Um die Einordnung zu gewährleisten, kann die Baubehörde Abmessungen und Gebäudehöhen beschränken, die Art der Einfriedungen vorschreiben und weitere Gestaltungsauflagen verfügen. Parkierungs- und Lagerflächen sind nicht gestattet. ²⁾

Bauzonen, Gemeinsame Bestimmungen

Art. 14 Besondere Gebäude

¹ Besondere Gebäude zählen nicht zur Baumassenziffer, wenn ihre Fläche gesamthaft 40 m² nicht übersteigt oder bei Parzellen über 500 m² höchstens 8% der Grundstücksfläche beansprucht werden. ¹⁾

Mehrlängenzuschlag

² Beträgt die Gebäudelänge mehr als 16 m, so erhöht sich der Grenzabstand der betreffenden Fassade um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch um höchstens 5 m. Beträgt der Abstand von Hauptgebäuden weniger als 6 m, werden die jeweiligen Fassadenlängen zusammengerechnet. Besondere Gebäude werden für den Mehrlängenzuschlag nicht berücksichtigt.

Terrainveränderungen

³ Die Höhenlage von Gebäuden und die Umgebungsgestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Terrain bewirken.

Freilegung von Untergeschossen

⁴ Die Freilegung von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Die Abgrabungen dürfen höchstens auf der Hälfte des Gebäudeumfanges vorgenommen werden.

Bauzonen, Industrie- und Gewerbebezonen

Art. 15 Grundmasse

Zone		I	G3a	G3b	G4
Gesamthöhe ³⁾	max.		13.5 m	13.5 m	18 m
Gebäudehöhe	max.	21.5 m			
Grenzabstand ³⁾	min.	5 m	3.5 m*	3.5 m*	3.5 m*
Baumassenziffer ³⁾	max. m ³ /m ²	8	4	5.5	7.5
Freiflächenziffer ³⁾	min.	–	10%	10%	10%
Mindestausnützung ⁴⁾	min.	–	80%**	80%**	80%**

* Gegenüber der Kernzone, der Quartiererhaltungszone und den Wohnzonen gilt ein Grundabstand von 5 m. ⁴⁾

** Bei einer teilweisen Überbauung ist nachzuweisen, dass bei einer späteren vollständigen Überbauung die Mindestausnützung realisiert werden kann. ⁴⁾

Art. 16 Zweck und Ziel

¹ Die Industrie- und Gewerbebezonen sind für industrielle und gewerbliche Betriebe, für Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Läden für Güter des täglichen Bedarfs dürfen, ausser in der im Zonenplan speziell bezeichneten Zone "Seltenbach/Zehntenfrei", eine Verkaufsfläche von höchstens 300 m² aufweisen. ¹⁾ Grossläden und Einkaufszentren sind in allen Gewerbebezonen untersagt. ⁴⁾

Zulässige Nutzung

² In der Industriezone sind stark störende Betriebe, in den Gewerbebezonen höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

Einordnung

³ Die Randbereiche von Gewerbe- und Industriezonen zu anderen Bauzonen und zu Landwirtschaftszonen sind angemessen zu gestalten und mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen zu bepflanzen. ³⁾

Bauzonen, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungs- und Freihaltezone

Art. 17 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone Oe ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10.5 m. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Grundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

Art. 18 Erholungszone

In der Erholungszone sind Sport- und Freizeitanlagen wie Fussballplatz, Turn- und Leichtathletikanlagen sowie diesem Zweck dienende Bauten zulässig. Die Gebäudeabmessungen legt die Baubehörde im Einzelfall fest.

Art. 19 Freihaltezone

Es gelten die Vorschriften der §§ 39 - 44 und §§ 61 - 64 PBG.

Weitere Festlegungen, Arealüberbauung

Art. 20 Zulässige Zonen und Arealflächen

Die Arealüberbauungen sind in den Zonen W2 und W3 zugelassen. Die Arealfläche beträgt in der

- | | |
|------------|---------------------------|
| - Zone W2: | min. 3'000 m ² |
| - Zone W3: | min. 8'000 m ² |

Art. 21 Massvorschriften

¹ Sofern die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §71 PBG eingehalten werden, kann die Baumassenziffer in der W2 und im Gebiet Engelacher/Chaltenriet der W3 um 0.2, in der übrigen W3 für Gemeinschaftsräume um 0.1 erhöht werden.

² Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten; in der Arealüberbauung gelten nur die kantonalrechtlichen Vorschriften.

Art. 22 Begutachtung

Die Baubehörde kann vor Erteilung der Baubewilligung ein Gutachten neutraler Fachleute einholen.¹⁾

Art. 22a Gestaltungsplanpflicht

¹ In den im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebieten darf nur mit Gestaltungsplan gebaut werden. Wo die BZO Ziele und Grundsätze für ein Gestaltungsplangebiet bezeichnet, ist diesen Rechnung zu tragen. ⁴⁾

Areal Ölwis/Blankenwis

² Die Grundlage für eine Überbauung des Areals Ölwis / Blankenwis bildet ein Erschliessungs- und Überbauungskonzept. Mit diesem ist ein guter ortsbaulicher Übergang zur Wohnzone W2 / 1.3, zur angrenzenden Landwirtschaftszone sowie zur benachbarten Kernzone nachzuweisen und qualitativ hochwertige, immissionsgeschützte Nutzungen zu gewährleisten. Um eine der Topographie und dem Ortsteil angepasste Siedlungsstruktur und Architektur zu erreichen, sind identische Bautypen auf kleine Arealbereiche zu beschränken. ⁴⁾

³ Mit Fuss-/Radwegverbindungen innerhalb des Gebietes ist eine gute Vernetzung mit den Quartieren des Ortsteils Winterberg zu schaffen. ⁴⁾

⁴ An die Gestaltung der Bauten und Aussenräume werden besonders hohe Anforderungen gestellt (Ausmass, Lage, Proportionen, Eignung für Aufenthalt und Begegnung, Hindernisfreiheit, Durchlässigkeit usw.). ⁴⁾

⁵ In einem Energiekonzept ist die gesamte Versorgung des Gestaltungsplangebietes aufzuzeigen. Abwärme und erneuerbare Energie sind mit Priorität zu nutzen. Die Gebäude sind nach Minergie-Standard zu erstellen. Alternativ müssen sie eine gleichwertige Energiebilanz aufweisen. ⁴⁾

⁶ Teil-Gestaltungspläne sind zulässig, wenn sie eine zusammenhängende Fläche von mindestens 20'000 m² umfassen. Teil-Gestaltungspläne müssen dem Erschliessungs- und Überbauungskonzept gemäss Abs. 2 entsprechen und die gestellten Anforderungen erfüllen. ⁴⁾

Ergänzende Bauvorschriften

Art. 23 Nutzung der Sonnenenergie

¹ Bei der Planung von Bauten ist auf eine bezüglich aktiver und passiver Sonnenenergienutzung günstige Anordnung zu achten.

² Soweit die Zonenvorschriften nichts anderes bestimmen, sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in allen Zonen zugelassen. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 24 Abstände für besondere Gebäude

Besondere Gebäude (An- und Nebenbauten), die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt und die insgesamt nicht mehr als 5 % der massgeblichen Grundfläche bedecken, dürfen seitlich und rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird. In allen übrigen Fällen gilt (unter Vorbehalt von § 270 Abs. 3 PBG) ein Grenzabstand von 3.5 m.

Art. 25 Abstände gegen über Strassen und Wege

Fehlen ausserhalb der Wohnzone W3 und der Industrie- und Gewerbezone Baulinien entlang von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen, haben (vorbehältlich gegenüber Staatsstrassen) alle Gebäude einen Abstand von mind. 3.5 m einzuhalten. ¹⁾

Art. 26 Motorfahrzeugabstellplätze

¹ Die Anzahl Abstellplätze (gemäss § 242 PBG) wird nach den Benützerkategorien aufgrund der Nutzungsart der Bauten und Anlagen ermittelt. Für die Ermittlung des Parkplatzbedarfes sind als Bruttonutzfläche alle dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden Flächen (ohne Aussenwandquerschnitte und ohne übrige nicht anrechenbare Räume gem. § 10 ABV) anzurechnen.

Bedarf

² Der Minimalbedarf wird anhand der folgenden spezifischen Bedarfswerte für PW-Abstellplätze (PP) ermittelt:

Nutzungsart	Bedarf für Bewohner und Beschäftigte	zusätzlicher Bedarf für Besucher und Kunden
Wohnbauten	1.0 PP/Wohnung bis 100 m ² Bruttonutzfläche 1.5 PP/Wohnung über 100 m ² Bruttonutzfläche 1 PP/Wohnung in der Kernzone 2.0 PP/Einfamilienhaus	1.0 PP/4 Wohnungen
Dienstleistungen/ Kleingewerbe	1.0 PP/ 100 m ² Brutto- Nutzfläche	1 PP/60 m ² kundenorientierte Bruttonutzfläche
Industrie/ Gewerbe	1.0 PP/ 150 m ² Brutto- nutzfläche	1 PP/150 m ² kundenorientierte Bruttonutzfläche

Bruchteile ab 50% werden gesamthaft aufgerundet. Garagenvorplätze können bei ausreichender Dimensionierung als Abstellplätze angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- oder Sammelgaragen dienen und keine öffentlichen Interessen (z.B. Verkehrssicherheit) entgegenstehen.

Andere Nutzung

³ Bei anderen Bauten und Anlagen wird der Parkplatzbedarf fallweise aufgrund der jeweils gültigen kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes bestimmt.

Besondere Verhältnisse

⁴ Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht werden, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden. Gründe für eine Reduktion sind insbesondere: Ortsbildschutz, ungenügende Strassenkapazität, verkehrstechnische Probleme, ausgewiesene Massnahmen zur Reduktion des Privatverkehrs.

Gestaltung

⁵ Abstellplätze sind gut in die Umgebung einzuordnen und nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser versickert. Offene Abstellplätze sind angemessen zu bepflanzen und durch Bäume zu beschatten.

Art. 27 Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder

¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Geschäftshäusern mit Publikumsverkehr sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder zu erstellen.

Abfallbeseitigung,
Kompostierung

² Bei Neu-, Um- und Ausbauten von Wohnüberbauungen sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalles zu schaffen. An geeigneter Stelle sind Kompostiermöglichkeiten einzurichten und zu betreiben. Dabei ist auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen.

Art. 28 Begrünung

Flachdächer, soweit sie nicht als Terrassen oder zur Nutzung von Sonnenenergie dienen sowie geeignete Teile des Gebäudeumschwunges sind zu begrünen, der Versiegelungsanteil ist möglichst gering zu halten. ³⁾

Art. 29 Spiel- und Ruheplätze

Bei der Erstellung von 6 und mehr Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sind besonnte, abseits vom Verkehr liegende Kinderspielflächen und Ruheplätze anzulegen. Die Fläche hat mindestens 15% der dem Wohnen dienenden Bruttonutzfläche (ohne Außenwandquerschnitte und ohne übrige nicht anrechenbare Räume gem. § 10 ABV) zu betragen.

Art. 30 Mehrwertausgleich ⁶

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne vom § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

⁵ Der Ausgleich kann mittels städtebaulicher Verträge geregelt werden und dabei von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen.

Inkraftsetzung

Art. 31 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft. ³⁾

Änderungen der Bau- und Zonenordnung

Änderungen der Bau- und Zonenordnung vom 10. Dezember 2007:

¹⁾ Geändert durch Festsetzung der Gemeindeversammlung am 10. Dezember 2007, genehmigt vom Regierungsrat am 27. August 2008

²⁾ Eingefügt durch Festsetzung der Gemeindeversammlung am 10. Dezember 2007, genehmigt vom Regierungsrat am 27. August 2008

³⁾ Geändert durch Festsetzung der Gemeindeversammlung am 19. Mai 2014, genehmigt genehmigt von der Baudirektion am 27. Oktober 2014

⁴⁾ Eingefügt durch Festsetzung der Gemeindeversammlung am 19. Mai 2014, genehmigt von der Baudirektion am 27. Oktober 2014

⁵⁾ Geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom 7. September 2016, genehmigt von der Baudirektion am 18. Oktober 2016

⁶⁾ Geändert durch Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021, genehmigt von der Baudirektion am ***