



Kanton Zürich
Gemeinde Lindau

Teilrevision Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Die Gemeinde Lindau erlässt gestützt auf § 45 und § 88 des Planungs- und Baugesetzes vom 1.9.1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Zonenordnung

Art. 1

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

Kommunale Nutzungszonen		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
Gewerbezone		
- Gewerbezone 2 Geschosse	G2	III
- Gewerbezone 3 Geschosse	G3	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.

Die Gemeinde Lindau erlässt gestützt auf § 45 und § 88 des Planungs- und Baugesetzes vom 1.9.1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Zonenordnung

Art. 1

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

Kommunale Nutzungszonen		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
Gewerbezone		
- Gewerbezone 2 Geschosse	G2	III
- Gewerbezone 3a Geschosse	G3a	III
- Gewerbezone 3b	G3b	III
- Gewerbezone 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.

Zoneneinteilung

2 Im Gebiet Parz. Nr. 2121 (Hofwiesenstrasse / Zürcherstrasse) der Kernzone Tagelswangen sowie im Gebiet Strickhof Eschikon der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen hat der Grundeigentümer im Baubewilligungsverfahren den Nachweis zu erbringen, dass der Planungswert gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten wird. Dasselbe gilt für alle im Erschliessungsplan als nicht groberschlossen bezeichneten Gebiete.

2 Im Gebiet Parz. Nr. 2121 (Hofwiesenstrasse / Zürcherstrasse) der Kernzone Tagelswangen sowie im Gebiet Strickhof Eschikon der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen hat der Grundeigentümer im Baubewilligungsverfahren den Nachweis zu erbringen, dass der Planungswert gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten wird. Dasselbe gilt für alle im Erschliessungsplan als nicht groberschlossen bezeichneten Gebiete.

Zonenplan und Ergänzungspläne

Art. 2

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.

Art. 2

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.**

Bauzonen

Bauzonen

Kernzone

Kernzone

Zweck

Art. 3

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

Art. 3

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

Nutzweise

Art 4

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

Art 4

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

Bestehende Gebäude und Ersatzbauten

Art. 5

- 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 Gewerbezwecken 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

- 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. 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.

Art. 5

- 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 Gewerbezwecken sind zulässig, soweit die Fassaden und Dachgestaltung sowie die Anordnung und Gestaltung der Fahrzeugabstellplätze mit dem Ortsbild vereinbar sind.

- 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

- 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. 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.

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Änderungen rot
Erweiterungen	<p>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.</p>	<p>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.</p>
Geschlossene Bauweise	<p>6 Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximalen Gebäudelänge gestattet, sofern angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>	<p>6 Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximalen Gebäudelänge gestattet, sofern angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>
Privater Gestaltungsplan	<p>7 Im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans kann bis auf die Strassengrenze gebaut werden und dürfen die Grenzabstände bis auf 2.5 m herabgesetzt werden.</p>	<p>7 Im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans kann bis auf die Strassengrenze gebaut werden und dürfen die Grenzabstände bis auf 2.5 m herabgesetzt werden.</p>
	<p>Art. 5a</p> <p>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.</p> <p>2 Bezüglich Fassaden- und Umgebungsgestaltung gelten die Bestimmungen von Art. 6 und 8. Die ursprüngliche Gebäudestruktur soll ablesbar bleiben.</p> <p>3 Die herkömmliche Dachform ist soweit zu übernehmen, dass die Wirkung geschlossener Dachflächen beibehalten werden kann.</p> <p>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.</p>	<p>Art. 5a</p> <p>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.</p> <p>2 Bezüglich Fassaden- und Umgebungsgestaltung gelten die Bestimmungen von Art. 6 und 8. Die ursprüngliche Gebäudestruktur soll ablesbar bleiben.</p> <p>3 Die herkömmliche Dachform ist soweit zu übernehmen, dass die Wirkung geschlossener Dachflächen beibehalten werden kann.</p> <p>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.</p>

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung – **Änderungen rot**

Gestaltung

Art. 6

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

Art. 6

- 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 im Sinne von § 49 Abs. 3, bzw. § 273 PBG unterliegen den gleichen Gestaltungsanforderungen wie Hauptgebäude.

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

Dachgeschossnutzung

Art. 7

- 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.

Art. 7

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

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Änderungen rot
Dachaufbauten Dacheinschnitte	<p>3 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dacheinschnitte sind auf der strassenabgewandten Seite im ersten Dachgeschoss zulässig und setzen eine gute Lösung voraus.</p> <p>4 Dachaufbauten sind als Schleppegauben oder Giebel-lukarnen auszubilden. Pro Dachfläche ist nebst Dach-flächenfenstern nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Sie müssen sich bezüglich Materialwahl und Farbe har-monisch in die Dachlandschaft einordnen. Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden.</p>	<p>3 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zuläs-sig. Dacheinschnitte sind auf der strassenabgewandten Seite im ersten Dachgeschoss zulässig und setzen eine gute Lösung voraus.</p> <p>4 Dachaufbauten sind als Schleppegauben oder Giebel-lukarnen auszubilden. Pro Dachfläche ist nebst Dach-flächenfenstern nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Sie müssen sich bezüglich Materialwahl und Farbe har-monisch in die Dachlandschaft einordnen. Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden.</p>
Dachflächenfenster	<p>5 Dachflächenfenster bis zu 0,5 m² Fläche sind zugelas-sen, sofern die Wirkung des Gesamtbildes des Daches nicht beeinträchtigt wird. Sorgfältig gestaltete vertikale Lichtbänder oder andere geeignete Lösungen können zu-gelassen werden und dürfen dieses Mass übersteigen, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p>	<p>5 Dachflächenfenster bis zu 0,5 m² Fläche sind zugelas-sen, sofern die Wirkung des Gesamtbildes des Daches nicht beeinträchtigt wird. Sorgfältig gestaltete vertikale Lichtbänder oder andere geeignete Lösungen können zu-gelassen werden und dürfen dieses Mass übersteigen, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p>
Kamine	<p>6 Kamine sind in Anzahl, Grösse und Ausbildung der her-kömmlichen Bauweise anzupassen.</p>	<p>6 Kamine sind in Anzahl, Grösse und Ausbildung der her-kömmlichen Bauweise anzupassen.</p>
Umgebungsgestaltung	<p>Art. 8</p> <p>1 Höhenlage der Gebäude und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem ge-wachsenen Boden bewirken.</p> <p>2 Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Mau-ern, Höfe etc.) ist zu erhalten und bei Sanierungen, Um-bauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu über-nehmen oder zu verbessern. Die Baubehörde kann die Umwandlung bestehender Gärten in Autoabstellplätze verbieten.</p> <p>3 Abstellplätze und Garagen sind sorgfältig einzugliedern. Wo möglich sind bei Altbauten Fahrzeugabstellplätze in das Gebäudevolumen zu integrieren. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.</p>	<p>Art. 8</p> <p>1 Höhenlage der Gebäude und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem ge-wachsenen Boden bewirken.</p> <p>2 Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Mau-ern, Höfe etc.) ist zu erhalten und bei Sanierungen, Um-bauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu über-nehmen oder zu verbessern. Die Baubehörde kann die Umwandlung bestehender Gärten in Autoabstellplätze verbieten.</p> <p>3 Abstellplätze und Garagen sind sorgfältig einzugliedern. Wo möglich sind bei Altbauten Fahrzeugabstellplätze in das Gebäudevolumen zu integrieren. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.</p>

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung – **Änderungen rot**

Reklamen

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

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

Abbruch

Art. 9

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 Neubaus gesichert ist.

Art. 9

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 Neubaus gesichert ist.

Fachgutachten

Art. 10

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

Art. 10

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

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. |
| Gestaltung, Einordnung | 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. |

Quartiererhaltungszone

Art. 11

- | | |
|------------------------|---|
| Zweck | 1 Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung bestehender Bebauungen. |
| Nutzweise | 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. |
| Gestaltung, Einordnung | 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. |

Wohnzonen

Art. 12

1

Zone	W2/1.3	W2/1.5	W3/2.0	W3/2.2
Baumassenziffer max. m ³ /m ²	1.3	1.5	2.0	2.2
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 max. (inkl. Besondere Gebäude)	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.

Art 13

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.

Wohnzonen

Art. 12

1

Zone	W2/1.3	W2/1.5	W3/2.0	W3/2.2
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 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 max. (inkl. Besondere Gebäude)	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.

Art 13

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.

Grundmasse

Wohnzonen W2/W3

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung – **Änderungen rot**

Nutzweise

Wohnzone mit Gewerbenutzung

- 2 In den Wohnzonen sind nichtstörende Betriebe zulässig.
- 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.
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.

W2 Unterhäsler

- 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 In den Wohnzonen sind nichtstörende Betriebe zulässig.
- 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.
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.

Gemeinsame Bestimmungen

Art. 14

- 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.

Besondere Gebäude

Gemeinsame Bestimmungen

Art. 14

- 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.

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Änderungen rot
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.	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 Umgebungsge- staltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegen- über dem gewachsenen Terrain bewirken.	3 Die Höhenlage von Gebäuden und die Umgebungsge- staltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegen- über 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.	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.

Industrie- und Gewerbezone

Grundmasse

Art 15

Zone	I	G2	G3
Vollgeschosszahl max.	-	2	3
Dachgeschosszahl max.	-	1	1
Gebäudehöhe max.	21.5 m	9.5 m	13.5 m
Gebäudelänge max.	-	60 m	60 m
Grenzabstand	5 m	5 m	5 m
Baumassenziffer max. m ³ /m ²	8	3	4
Freiflächenziffer min.	-	20%	20%

Industrie- und Gewerbezone

Art 15

Zone	I	G2	G3a	G3b	G4
Vollgeschosszahl max.		2	3		
Dachgeschosszahl max.		1	1		
Gebäude Gesamthöhe max.	21.5 m	9.5 m	13.5 m	13.5 m	18 m
Gebäudelänge max.		60 m	60 m		
Grenzabstand min.	5 m	5 m	5 m 3.5 m*	3.5 m*	3.5 m*
Baumassenziffer max. m ³ /m ²	8	3	4	5.5	7.5
Freiflächenziffer min.	-	20%	20% 10%	10%	10%
Mindestausnützung min.			80%**	80%**	80%**

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

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

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung – **Änderungen rot**

Zweck und Ziel

Art 16

1 Die Industrie- und Gewerbezone 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.

Art 16

1 Die Industrie- und Gewerbezone 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.

Grossläden und Einkaufszentren sind in allen Gewerbezone untersagt.

Einordnung

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

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

3 Unter Rücksichtnahme auf das Ortsbild und die nähere Umgebung sind betrieblich bedingte und begründete Mehrlängen zulässig. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind grössere Bauten und Annexflächen (Lagerflächen, Parkflächen usw.) durch geeignete Bepflanzung oder Terraingestaltung gegen Einblicke abzuschirmen. Die Freiflächenziffer kann bei Vorliegen gleichwertiger Lösungen zugunsten der Umgebungsgestaltung und des ökologischen Ausgleichs angemessen herabgesetzt werden.

~~3 Unter Rücksichtnahme auf das Ortsbild und die nähere Umgebung sind betrieblich bedingte und begründete Mehrlängen zulässig. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind grössere Bauten und Annexflächen (Lagerflächen, Parkflächen usw.) durch geeignete Bepflanzung oder Terraingestaltung gegen Einblicke abzuschirmen. Die Freiflächenziffer kann bei Vorliegen gleichwertiger Lösungen zugunsten der Umgebungsgestaltung und des ökologischen Ausgleichs angemessen herabgesetzt werden. Die Randbereiche von Gewerbe- und Industriezone zu anderen Bauzone und zu Landwirtschaftszone sind angemessen zu gestalten und mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen zu bepflanzen.~~

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungs- und Freihaltezone

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungs- und Freihaltezone

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 17

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. 17

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.

Erholungszone

Art. 18

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. 18

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.

Freihaltezone

Art. 19

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

Art. 19

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

Weitere Festlegungen

Arealüberbauung

Art. 20

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

Zone W2: min. 3'000 m²

Zone W3: min. 8'000 m²

Art. 21

- 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

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

Weitere Festlegungen

Arealüberbauung

Art. 20

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

Zone W2: min. 3'000 m²

Zone W3: min. 8'000 m²

Art. 21

- 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

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

Zulässige Zonen und Arealflächen

Massvorschriften

Begutachtung

Gestaltungsplanpflicht

Areal Ölwis / Blankenwis

Art. 22a

- 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.
- 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.
- 3 Mit Fuss-/Radwegverbindungen innerhalb des Gebietes ist eine gute Vernetzung mit den Quartieren des Ortsteils Winterberg zu schaffen.
- 4 An die Gestaltung der Bauten und Aussenräume werden besonders hohe Anforderungen gestellt (Ausmass, Lage, Proportionen, Eignung für Aufenthalt und Begegnung, Hindernisfreiheit, Durchlässigkeit usw.).
- 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.
- 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.

Ergänzende Bauvorschriften

Art. 23

- 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

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

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.

Ergänzende Bauvorschriften

Art. 23

- 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

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

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.

Nutzung der Sonnenenergie

Abstände für besondere Gebäude

Abstände gegenüber Strassen und Wegen

Motorfahrzeugabstellplätze

Art. 26

- 1 Die Anzahl Abstellplätze (gem. § 242 PBG) wird nach den Benützerkategorien aufgrund der Nutzungsart der Bauten und Anlagen ermittelt. Für die Ermittlung des Parkplatzbedarfs sind als Bruttonutzfläche alle dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden Flächen (ohne Aussenwandquerschnitte und ohne übrige nicht anrechenbare Räume gem. § 10 ABV) anzurechnen.
- 2 Der Minimalbedarf wird anhand der folgenden spezifischen Bedarfswerte für Personenwagen-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 Bruttonutzfläche	1 PP/60 m ² kundenorientierte Bruttonutzfläche
Industrie/ Gewerbe	1.0 PP / 150 m ² Bruttonutzfläche	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.

Bedarf

Art. 26

- 1 Die Anzahl Abstellplätze (gem. § 242 PBG) wird nach den Benützerkategorien aufgrund der Nutzungsart der Bauten und Anlagen ermittelt. Für die Ermittlung des Parkplatzbedarfs sind als Bruttonutzfläche alle dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden Flächen (ohne Aussenwandquerschnitte und ohne übrige nicht anrechenbare Räume gem. § 10 ABV) anzurechnen.
- 2 Der Minimalbedarf wird anhand der folgenden spezifischen Bedarfswerte für Personenwagen-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 Bruttonutzfläche	1 PP/60 m ² kundenorientierte Bruttonutzfläche
Industrie/ Gewerbe	1.0 PP / 150 m ² Bruttonutzfläche	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.

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Änderungen rot
Andere Nutzung	3 Bei anderen Bauten und Anlagen wird der Parkplatzbedarf fallweise aufgrund der jeweils gültigen kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs bestimmt.	3 Bei anderen Bauten und Anlagen wird der Parkplatzbedarf fallweise aufgrund der jeweils gültigen kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs 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.	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.	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	Art. 27
Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder	1 Bei Mehrfamilienhäusern und Geschäftshäusern mit Publikumsverkehr sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder zu erstellen.	1 Bei Mehrfamilienhäusern und Geschäftshäusern mit Publikumsverkehr sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder 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.	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.

Begrünung

Art. 28

Flachdächer sowie geeignete Teile des Gebäudeumschwunges sind zu begrünen, der Versiegelungsanteil ist möglichst gering zu halten.

Art. 28

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.

Spiel- und Ruheplätze

Art. 29

Bei der Erstellung von 6 und mehr Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sind besonnte, abseits vom Verkehr liegende Kinderspielplätze 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. 29

Bei der Erstellung von 6 und mehr Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sind besonnte, abseits vom Verkehr liegende Kinderspielplätze 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.

Inkrafttreten

Inkrafttreten

Art. 30

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

Inkrafttreten

Art. 30

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

Sonderbauvorschriften Gewerbezone G2 und G3

~~Sonderbauvorschriften Gewerbezone G2 und G3~~

Geltungsbereich

Art. 1

- 1 Die Sonderbauvorschriften ergänzen die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau. Sie gelten für die im Zonenplan bezeichneten Flächen der 2-geschossigen Gewerbezone in den Gebieten Dreispitz / Ringstrasse und Hinterdorf, Parz. 2122 und 2156 in Tagelswangen sowie für das Gebiet Rigacher in Lindau.
- 2 Die Erleichterungen bezüglich Wohnnutzung gemäss Art. 4 und 5 gelten für sämtliche Gewerbezone.

~~Art. 1~~

- ~~1 Die Sonderbauvorschriften ergänzen die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau. Sie gelten für die im Zonenplan bezeichneten Flächen der 2-geschossigen Gewerbezone in den Gebieten Dreispitz / Ringstrasse und Hinterdorf, Parz. 2122 und 2156 in Tagelswangen sowie für das Gebiet Rigacher in Lindau.~~
- ~~2 Die Erleichterungen bezüglich Wohnnutzung gemäss Art. 4 und 5 gelten für sämtliche Gewerbezone.~~

Zweck

Art. 2

Die Sonderbauvorschriften bezwecken eine erhöhte gewerbliche Nutzung insbesondere bei baulichen Erweiterungen und ihre einwandfreie Einordnung, Gestaltung und Erschliessung.

~~Art. 2~~

~~Die Sonderbauvorschriften bezwecken eine erhöhte gewerbliche Nutzung insbesondere bei baulichen Erweiterungen und ihre einwandfreie Einordnung, Gestaltung und Erschliessung.~~

Voraussetzungen

Art. 3

Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern bei Neubauten oder baulichen Erweiterungen die Wohnqualität in den benachbarten Wohnzonen hinsichtlich Besonnung, Immissionen, Abständen sowie das Orts- und Landschaftsbild insbesondere entlang der Zürcher- und der Neuhofstrasse nicht beeinträchtigt wird.

~~Art. 3~~

~~Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern bei Neubauten oder baulichen Erweiterungen die Wohnqualität in den benachbarten Wohnzonen hinsichtlich Besonnung, Immissionen, Abständen sowie das Orts- und Landschaftsbild insbesondere entlang der Zürcher- und der Neuhofstrasse nicht beeinträchtigt wird.~~

Nutzungsart

Art. 4

Zulässig sind mässig störendes Gewerbe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Nebst Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige sind auch Inhaberwohnungen zulässig, sofern die üblichen wohnhygienischen Anforderungen gewährleistet sind und die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Grossläden und Einkaufszentren sind nicht erlaubt.

Art. 4

~~Zulässig sind mässig störendes Gewerbe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Nebst Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige sind auch Inhaberwohnungen zulässig, sofern die üblichen wohnhygienischen Anforderungen gewährleistet sind und die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Grossläden und Einkaufszentren sind nicht erlaubt.~~

Baumassenziffer

Art. 5

Erleichterungen

1 Die maximal zulässige Baumassenziffer für Gewerbenutzungen erhöht sich in der G2 auf $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und in der G3 auf $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Für industrielle Produktion, Lagerhallen und dgl., welche grosse Geschosshöhen erfordern, kann die Baumassenziffer in der G3 auf $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erhöht werden. Die maximal zulässige Baumassenziffer für Gewerbenutzungen darf um das Mass der zulässigen Wohnfläche aufgrund Art. 4 erhöht werden.

Art. 5

Erleichterungen

~~1 Die maximal zulässige Baumassenziffer für Gewerbenutzungen erhöht sich in der G2 auf $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und in der G3 auf $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Für industrielle Produktion, Lagerhallen und dgl., welche grosse Geschosshöhen erfordern, kann die Baumassenziffer in der G3 auf $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erhöht werden. Die maximal zulässige Baumassenziffer für Gewerbenutzungen darf um das Mass der zulässigen Wohnfläche aufgrund Art. 4 erhöht werden.~~

Geschosszahl

2 Die Geschosszahl kann in der G2 unter Einhaltung von Art. 6 auf 3 Vollgeschosse und in der G3 für Dienstleistungsbetriebe unter Einhaltung der Gebäudehöhe von 13.5 m auf 4 Vollgeschosse erhöht werden. Zusätzlich ist ein Dachgeschoss unter Flachdach zulässig.

~~2 Die Geschosszahl kann in der G2 unter Einhaltung von Art. 6 auf 3 Vollgeschosse und in der G3 für Dienstleistungsbetriebe unter Einhaltung der Gebäudehöhe von 13.5 m auf 4 Vollgeschosse erhöht werden. Zusätzlich ist ein Dachgeschoss unter Flachdach zulässig.~~

Höhe der Gebäude

Art. 6

In der Zone G2 darf bei senkrechter Projektion der Fassaden auf den angrenzenden Fahrbahnrand die Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche maximal 9.5 m über der Höhenkote des Fahrbahnrandes liegen. Dies gilt in einer Bautiefe von 20 m ab Baulinie gemessen; bei fehlenden Baulinien in einer Bautiefe von 25 Meter ab Fahrbahnrand. Auf den übrigen Flächen beträgt die maximale Gebäudehöhe von 13.5 m.

Art. –6

~~In der Zone G2 darf bei senkrechter Projektion der Fassaden auf den angrenzenden Fahrbahnrand die Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche maximal 9.5 m über der Höhenkote des Fahrbahnrandes liegen. Dies gilt in einer Bautiefe von 20 m ab Baulinie gemessen; bei fehlenden Baulinien in einer Bautiefe von 25 Meter ab Fahrbahnrand. Auf den übrigen Flächen beträgt die maximale Gebäudehöhe von 13.5 m.~~

Umgebungsgestaltung

Art. 7

1 Bei der Umgebungsgestaltung sind möglichst grosse, zusammenhängende Grünbereiche zu erhalten oder anzulegen, offene Parkplätze wo möglich mit unversiegelten Oberflächen zu versehen und im Rahmen der Bepflanzung einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Zur Abschirmung angrenzender Wohngebiete kann eine Randbepflanzung verlangt werden.

Art. –7

~~1—Bei der Umgebungsgestaltung sind möglichst grosse, zusammenhängende Grünbereiche zu erhalten oder anzulegen, offene Parkplätze wo möglich mit unversiegelten Oberflächen zu versehen und im Rahmen der Bepflanzung einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Zur Abschirmung angrenzender Wohngebiete kann eine Randbepflanzung verlangt werden.~~

Begrünung der Flachdächer

2 Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen.

~~2—Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen.~~

Art. 8

Die Sonderbauvorschriften treten am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Art. –8

~~Die Sonderbauvorschriften treten am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.~~