



Bau- und Zonenordnung

2009

1 Zonenordnung

1.1 Zoneneinteilung

1.1.1 Unterteilung Gemeindegebiet

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

1.1.2 Bauzonen	ES	
Kernzone	K	III
Wohnzone 1-geschossig	W1/20	II
Wohnzone 2-geschossig	W 2/30	II
Zone für öffentliche Bauten	OeB	II
1.1.3 Freihaltezone	F	
1.1.4 Erholungszone	E	

1.2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen

1.2.1 Bestimmungen über Ausnützung, Bauweise und Nutzweise

Innerhalb der Zonen werden die folgenden weiteren Anordnungen getroffen:

- a) Zulassung von nicht störendem Gewerbe in der Wohnzone
- b) Besondere Nutzungsanordnung in der Kernzone

1.2.2 Besondere Institute

Baumschutz

1.3 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5'000 massgebend

2 Kernzone

2.1 Zweck

Die Vorschriften der Kernzone bezwecken die Erhaltung und Erneuerung der vorhandenen, wertvollen Bauten mitsamt den für das Ortsbild bedeutsamen Umschwüngen. Sie sollen ortsbildgerechte Neubauten sowie den Weiterbestand der Wohn- und Gewerbenutzung gewährleisten.

2.2 Abbruchbewilligung

Der Abbruch von Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er wird nur bewilligt, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.

2.3 Neubauten

2.3.1 Grundmasse

Für Neubauten gelten die folgenden Grundmasse:

a) Überbauungsziffer*

Hauptgebäude		30%
--------------	--	-----

besondere Gebäude		**
-------------------	--	----

b) Vollgeschosse	max.	2
------------------	------	---

c) Dachgeschoss	max.	2***
-----------------	------	------

d) Dachneigung (alte Teil.)		35-45°
-----------------------------	--	--------

e) Gebäudehöhe	max.	7.50m
----------------	------	-------

f) Gebäudelänge	max.	30.00m
-----------------	------	--------

g) Gebäudebreite	max.	16.00m
------------------	------	--------

h) grosser Grenzabstand	min.	6.00m
-------------------------	------	-------

i) kleiner Grenzabstand	min.	3.50m
-------------------------	------	-------

k) Mehrlängenzuschlag	$\frac{1}{4}$ der Mehrlänge über 16.00m, max. 3.50m	
-----------------------	---	--

l) Empfindlichkeitsstufe		III
--------------------------	--	-----

* vgl. Ziffer 2.3.2

** vgl. Ziffer 7.3.2

*** vgl. Ziffer 7.5

2.3.2 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer gilt nicht für Ersatzbauten gemäss Ziffer 2.4. Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem bereits überbauten Grundstück oder nach dessen Abparzellierung, ist die zulässige Überbauungsziffer sowohl auf der Altbau- als auch auf der Neubauparzelle einzuhalten.

2.3.3 Bauten mit brennbaren Aussenwänden

Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung, sofern der Brandschutz auf andere Weise sichergestellt ist.

2.4 Privilegierte Bauten

2.4.1 Um- und Ersatzbau

Die im Zonenplan schwarz bezeichneten Bauten, welche dank ihrer Stellung, ihrem Volumen und ihrer Erscheinung für das Ortsbild von Bedeutung sind, dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Grundfläche, Kubus und des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.

2.4.2 Änderungen

Bei diesen Bauten können Änderungen im öffentlichen Interesse oder zwecks gestalterischer Verbesserungen angeordnet oder gestattet werden, wenn sie im Interesse des Zonenzweckes liegen.

2.5 Gestalterische Vorschriften

2.5.1 Neu-, Um- und Ersatzbauten

Die Bauten haben eine architektonische Gestaltung aufzuweisen, die zusammen mit ihrer baulichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben.

2.5.2 Dächer

Dächer sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortskernüblicher Neigung auszuführen, wobei konstruktiv bedingte Reduktionen der

Neigung im unteren Dachteil gestattet sind. Sie sind in der Regel mit Tonziegeln einzudecken und allseitig vorspringend zu gestalten.

2.5.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind in der Regel als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden. Sie sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten dürfen für sich allein nicht länger als 3.50m und gesamthaft nicht länger als ein Drittel der betroffenen Fassadenlänge sein. Die Fronthöhe von Schleppgauben darf maximal 1.40m inkl. Dachkonstruktion betragen.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

2.5.4 Dachflächenfenster

Einzelne Dachflächenfenster von max. 0.5m² Lichtfläche sind zulässig. Sie haben in Dachneigungsrichtung die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen.

2.5.5 Fassaden

Bei der Gestaltung der Fassaden sind ortsübliche Materialien und Farben, in der Regel verputztes Mauerwerk und Holz, zu verwenden. Auffällige Farben und Verputzstrukturen sind unzulässig. Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen. Wo dies der Charakter des Gebäudes und der Umgebung erfordert, sind sie mit Sprossen zu unterteilen und mit Fensterläden zu versehen. Schaufenster sind im Erd- und Untergeschoss zulässig, wenn sie derart gegliedert sind, dass der massstäbliche Charakter des Gebäudes gewahrt bleibt. Vorstehende Balkone sind nur als überdachte bzw. überdeckte Lauben gestattet.

2.5.6 Umgebung

Die Umgebung (vor allem vorhandene Grünflächen und Gärten) ist zu erhalten und bei Bauvorhaben sorgfältig zu gestalten. Insbesondere sind Hartbeläge aus Beton, Asphalt und dergleichen zu vermeiden. Wo dies den Charakter der baulichen Umgebung erfordert, können Pflasterung oder Verbundsteine verlangt werden. Gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materiallager sind nur im Zusammenhang mit Betrieben der Kernzone zulässig.

2.5.7 Reklame

Lichtreklamen sind unzulässig, ausgenommen sind hinterleuchtete, plastische Schriften ohne Blendwirkung.

2.5.8 Renovationen, Bewilligungspflicht

Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten. Sie bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung.

2.6 Nutzweise

Zulässig sind Wohnungen, Läden, Gaststätten, landwirtschaftliche Betriebe sowie höchstens mässig störendes Gewerbe. Nicht gestattet sind Betriebe, welche Fabrikationsgüter, Rohstoffe oder Abfälle usw. grösstenteils im Freien lagern oder umschlagen.

2.7 Gewerbeerleichterung

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile, welche lediglich eine Gebäudehöhe von max. 4.50m aufweisen und deren Firsthöhe 3.00m nicht übersteigt gilt:

- allseitig ein Grenzabstand von 3.50m ohne Mehrlängenzuschlag und
- eine Gebäudetiefe von max. 20m.

2.8 Besondere Gebäude, Anbauten

2.8.1 Zulässigkeit

Besondere Gebäude und Anbauten sind zulässig, sofern sie keine Verschlechterung des Ortsbildes zur Folge haben und genügend Umschwung für das oder die auf dem gleichen Grundstück bestehenden oder künftigen Hauptgebäude verbleibt.

2.8.2 Dachneigung

In der Regel sollen besondere Gebäude und Anbauten Steildächer (Sattel- oder Pultdach) aufweisen. Die Dachneigung ist auf die umliegenden Gebäude abzustimmen

2.8.3 Dachgestaltung

Die Dächer sind in der Regel mit Tonziegeln zu decken. Wo technische oder besondere gestalterische Gründe dies erfordern, kann die Baubehörde andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestatten.

3 Wohnzone

3.1 Grundmasse

Es gelten die folgenden Grundmasse

	W1/20	W 2/30
a) Ausnützung	20%	30%
b) Vollgeschosse	1	2
c) Dachgeschosse	1	1
d) Untergeschosse	1	0
e) Dachneigung (alte Teilung)	20 - 45°	30 - 45°
f) Gebäudelänge	20m	30m
g) Gebäudebreite	16m	16m
h) kleiner Grenzabstand	4m	5m
i) grosser Grenzabstand	8m	9m
k) Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge über 16m, max. 4m	¼ der Mehrlänge über 16m, max. 4m
l) Gebäudehöhe	5.50m	7m
m) Empfindlichkeitsstufe	II	II

3.2 Nutzweise

In den Zonen W1/20 und W2/30 sind nur nicht störende Gewerbe zulässig.

4 Zone für öffentliche Bauten

4.1 Zweck

In der Zone für öffentliche Bauten dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt

werden, die nach ihrer Zweckbestimmung der Allgemeinheit dienen.

4.2 Bauvorschriften innerhalb der Zone

Die Gebäudehöhe darf 10.50m nicht übersteigen. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.

4.3 Grenzabstände gegenüber Nachbarzonen

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände der Zone W1 einzuhalten, vorbehältlich eines allfälligen Mehrhöhenzuschlages.

4.4 Empfindlichkeitsstufe

In der Zone für öffentliche Bauten gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

5 Freihaltezone

5.1 Nutzweise

Die Freihaltezone dient der Erhaltung des Weihers, des Rebberges und ihrer Umgebung.

6 Erholungszone

6.1 Nutzweise

Die Erholungszone ist bestimmt für einen Sportplatz mit den dazu gehörenden Anlagen.

6.2 Bauten

Die Gebäudehöhe darf 4m, die Firsthöhe 6m nicht übersteigen. Es gilt der kantonalrechtliche Mindestabstand.

7 Allgemeine Bauvorschriften

7.1 Grenzabstände

7.1.1 Grosser / kleiner Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel für die am meisten gegen Süden gerichtete, längere Gebäudeseite. Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

7.1.2 Mehrlängenzuschlag

Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden

- a) Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 6m unterschreiten, zusammengerechnet und
- b) besondere Gebäude bis zu 12m Fassadenlänge zur Hälfte, über 12m Fassadenlänge ganz mitgerechnet.

7.2 Bauweise

In allen Zonen ist die geschlossene Bauweise bis zur zonengemässen maximalen Gebäudelänge gestattet.

7.3 Grenzbau

7.3.1 Hauptgebäude

Der Grenzbau ist nur gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

7.3.2 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze in Anspruch nehmen. Sie dürfen eine Gebäudehöhe von 2.80m bzw. eine grösste Höhe von 3.50m aufweisen und nicht mehr als 35 m², maximal jedoch 10% der Grundstücksfläche messen.

7.4 Freilegung von Untergeschossen

Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.5m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Die Abgrabung darf dabei pro Geschoss nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

7.5 Nutzung des 2. Dachgeschosses

Die Nutzung des 2. Dachgeschosses mit selbständigen Räumen zu Wohn- und Arbeitszwecken ist gestattet.

7.6 Übertragung von Ausnützungen

Die Ausnutzungsübertragung innerhalb der gleichen Zone ist gegen Revers gestattet, wenn die betroffenen Grundstücke direkt aneinanderstossen. Die Erhöhung der Ausnutzung in den begünstigten Parzellen darf 30% der Grundaussnutzung nicht übersteigen.

7.7 Anzahl Fahrzeugabstellplätze

7.7.1 Für Wohnbauten

Pro Wohnung bzw. Wohneinheit ist ein Personenwagen-Abstellplatz zu erstellen. Pro 4 Wohnungen muss zudem ein Abstellplatz für Besucher und Lieferanten erstellt und entsprechend bezeichnet werden.

7.7.2 Für andere Bauten und Anlagen

In allen anderen Fällen und bei besonderen örtlichen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Personenwagen-Abstellplätze und der Besucherparkplätze aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs.

7.8 Abstellräume

Bei Mehrfamilienhäusern sind hinreichend grosse, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos, Mofas und dergleichen in der Nähe der Hauseingänge sowie Trockenräume bei Waschküchen

anzuordnen.

7.9 Spiel- und Ruheflächen

Die Spiel- und Ruheflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 25% der anrechenbaren Geschossflächen betragen, welche für Wohnzwecke genutzt werden.

7.10 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

7.10.1 Wohnzone

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in der Wohnzone W1/20 grundsätzlich gestattet, sofern eine befriedigende Einordnung erreicht wird.

7.10.2 Kernzone

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in der Kernzone gestattet, sofern eine gute Einordnung erreicht wird.

8 Besondere Institute

8.1 Baumschutz

Die im Zonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten bzw. artgerecht zu ersetzen.

9 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am 27. Juni 2009 in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 28. November 2008.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:
Heinz Vogt

Der Schreiber:
Stephan Tschachtli

Von der Baudirektion am 10. Juni 2009 mit BDV Nr. 75/09 genehmigt.

ZONENPLAN

Revision Ortsplanung 1994 / 2004

Legende

K2	Kernzone zweigeschossig	
W1/20	Wohnzone eingeschossig 20% A2	
OeB	Zone für öffentliche Bauten	
FZ	Freihaltezone	
EZ	Erholungszone	
R	Reservezone	
R	Reservezone (Verfahren GV 2004 sistiert)	
Lak	Landwirtschaftszone kant.	
W	Wald	
	Gestaltungsplan	
	Privilegierte Bauten (Ziffer 2.4 der Bau- und Zonenordnung)	
	Baumschutz (Ziffer 8.1 der Bau- und Zonenordnung)	
	Gemeindegrenze	

