



GEMEINDE SEUZACH

BAU- UND ZONENORDNUNG 1994

Festsetzung: 7. Juni 1993 / 10. März 1994

Genehmigung: 25. Mai 1994

Inkrafttreten: 18. Juni 1994

Nachgeführt bis 31. Juli 2007

Bemerkung: Die in der Originalfassung der Bau- und Zonenordnung enthaltenen Hinweise zu den Bestimmungen sowie der Zonenplan sind in dieser Ausgabe nicht verfügbar.

Inhaltsverzeichnis

I. Zonen und Zonenplan	4
Art. 1 Zonen	4
Art. 2 Zonenplan	5
II. Bestimmungen für die Bauzonen	5
A. Kernzone	5
Art. 3 Grundsatz	5
Art. 4 Ergänzende Bestimmungen	6
Art. 5 Abbrüche.....	6
Art. 6 Kernzone Forrenberg	6
Art. 7 Nutzweise.....	6
B. Zentrumszone	7
Art. 8 Grundwerte	7
Art. 9 Bauweise	7
C. Wohnzonen	8
Art. 10 Grundwerte	8
Art. 11 Zonen W2/1.1 und W2/1.3	8
Art. 12 Zonen W2/1.6 und W3/2.2	8
Art. 13 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	8
D. Ergänzende Bauvorschriften für die Zentrumszone und die Wohnzonen	9
Art. 14 Grosser Grundabstand	9
Art. 15 Mehrlängenzuschlag.....	9
Art. 16 Gebäudelänge	9
Art. 17 Bonus für Familienwohnungen	9
Art. 18 Dachgestaltung	9
E. Gewerbezone.....	10
Art. 19 Nutzweise, Einwirkungen.....	10
Art. 20 Grundwerte, Baubeschränkungen.....	10
F. Zone für öffentliche Bauten	10
Art. 21 Nutzweise.....	10
Art. 22 Grundwerte	10
G. Erholungszone	10
Art. 23 Erholungszone Ea (Friedhof).....	10
Art. 24 Erholungszone Eb (Familiengärten)	11
Art. 24bis Erholungszone Ec (Sport und Freizeit)	11

H. Allgemeine Bauvorschriften	11
Art. 25 Gebäudehöhe.....	11
Art. 26 Freilegen von Untergeschossen.....	11
Art. 27 Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen	12
Art. 28 Abstände gegenüber Waldrändern	12
Art. 29 Grenzbau für Besondere Gebäude	12
Art. 30 Abstellräume	12
Art. 31 Spiel- und Ruheflächen	12
Art. 32 Abfall, Kompost.....	12
Art. 33 Fachberater	13
I. Weitere Festlegungen	13
Art. 34 Arealüberbauung.....	13
Art. 35 Aussichtsschutz Seebüel	13
Art. 36 Begrünung.....	13
Art. 37 Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten	14
III. Fahrzeugabstellplätze	14
Art. 38 Normbedarf.....	14
Art. 39 Reduktionsfaktor	15
Art. 40 Besondere Verhältnisse.....	15
Art. 41 Lage, Gestaltung.....	15
Art. 42 Veloabstellplätze.....	16
IV. Schlussbestimmungen	16
Art. 43 Inkrafttreten	16

Die Gemeinde Seuzach erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I. Zonen und Zonenplan

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen zugeordnet, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist:

1. Bauzonen		ES
a) Kernzone	K	III
b) Zentrumszone	Z/2.8	III
c) Wohnzonen		
– zweigeschossige Wohnzone	W2/1.1	II
– zweigeschossige Wohnzone	W2/1.3	II
– zweigeschossige Wohnzone	W2/1.6	II
– dreigeschossige Wohnzone	W3/2.2	II
– Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2/1.6	III
– Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3/2.2	III
d) Gewerbezone	G	III
e) Zone für öffentliche Bauten ¹	ÖB	II
2. Weitere Zonen		
a) Freihaltezone	F	-
b) Erholungszonen:		
– für Friedhof	Ea	-
– für Familiengärten	Eb	-
– für Sport und Freizeit ¹	Ec	-
– für Polosport ²	Ed	III
c) Reservezone	R	-
3. Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht		
a) Für das Gebiet „Pünten“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden, welcher einen harmonischen Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone sicherstellt.		
b) Für das Gebiet „Münzer“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden, welcher einen harmonischen Übergang von der dreigeschossigen Bauzone zur Landwirtschaftszone und zur Kernzone sicherstellt.		
c) Für das Gebiet „Habermark“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden, welcher eine einheitliche Neuüberbauung sowie die Einhaltung der Planungswerte (ES III) sicherstellt. ¹		
d) Für das Gebiet „Wisental“ (Erholungszone Ed für Polosport) muss ein Privater Gestaltungsplan aufgestellt werden, welcher die ortsbauliche Eingliederung sicherstellt, die ungefähre Lage, Stellung und Grösse der Bauten und Anlagen festlegt, sowie die Erschliessung regelt. Zulässig		

sind Bauten und Anlagen, die für den Polosportbetrieb erforderlich sind wie Stallungen, Wohnraum für Pferdepfleger, Remise für Geräte, Clubhaus mit Restaurationsbetrieb, Pferdekarussell, Spielfeld, Allwetterplatz, Rundbahn, Parkplätze usw. sowie Bauten und Anlagen analog einer Landwirtschaftszone.²

4. Lärmschutz

- a) In den gelb bandierten Zonenteilen sind für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen (Nachweis der Planungswerte).¹
- b) Im speziell bezeichneten Gebiet Asp / Mettlen dürfen die zur Lüftung notwendigen Fenster von lärmempfindlichen Räumen mit Wohnnutzung bis zu einem Abstand von 200 m zur Autobahn A 1 nur nach Norden oder Osten orientiert sein, sofern nicht Gewerbebauten zwischen diesen lärmempfindlichen Räumen und der Autobahn A 1 einen zusätzlichen Lärmschutz bewirken.³

Art. 2 Zonenplan

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

Rangordnung von Plänen:

² Detailpläne zur Darstellung der weiteren Festlegungen der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan 1:5'000 vor. Ebenso gehen die Pläne für kantonale und regionale Nutzungszonen dem Zonenplan 1:5'000 vor.

II. Bestimmungen für die Bauzonen

A. Kernzone

Art. 3 Grundsatz

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der ortstypische Gebietscharakter gewahrt und gepflegt sowie eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

² Dies gilt insbesondere für:

- a) Kubische Erscheinung (Form, äussere Abmessung)
- b) Fassaden (Gliederung, Struktur)
- c) Fenster, Türen (Gliederung, Gestaltung, Proportionen)
- d) Dächer (Art und Neigung, Firstrichtung, Vorsprünge, Durchbrüche)
- e) Materialien und Farben
- f) Umgebung und Hofraum (Höhenlage der Gebäude, Einfriedung, Gestaltung, Bepflanzung)
- g) Strassenraum (Hauszugang, Vorplatz, Vorgarten, Brunnenanlage)

Art. 4 Ergänzende Bestimmungen

¹ Neubauten dürfen höchstens zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse aufweisen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.5 m.

² Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

³ Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

⁴ Dachaufbauten für technisch unumgängliche Ausrüstungen sind erlaubt, jedoch auf ein Mindestmass zu beschränken.

⁵ Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses können in der Form von Schlepptgauben oder Lukarnen bewilligt werden, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören und ansprechend gestaltet und verteilt sind. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

⁶ Kleine, vereinzelte Dachflächenfenster werden zugelassen, wenn sie die Einheit des Daches nicht zerstören.

⁷ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Art. 5 Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen wird bewilligt, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

Art. 6 Kernzone Forrenberg

¹ In der Kernzone Forrenberg sind nur Umbauten und Ersatzbauten gestattet.

² Die Erstellung von Ersatzbauten wird nur an bisheriger Lage und unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudevolumens zugelassen.

³ Besondere Gebäude sind auch als Neubauten gestattet.

Art. 7 Nutzweise

In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen und Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.

B. Zentrumszone

Art. 8 Grundwerte

¹ Es gelten die folgenden Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:

- Baumassenziffer (BZ) für Hauptgebäude	2.8 m ³ /m ²
- Baumassenziffer (BZ) für Hauptgebäude, welche ein vollflächiges Schrägdach mit einer Dachneigung von mindestens 30° aufweisen	2.9 m ³ /m ²
- Überbauungsziffer für Besondere Gebäude	6 %
- Kleiner Grundabstand	3.5 m
- Grosser Grundabstand	7.0 m
- Vollgeschosse	3
- anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	0
- Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	2
- Gebäudelänge	60.0 m
- Gebäudehöhe	13.5 m

Art. 9 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

C. Wohnzonen

Art. 10 Grundwerte

Es gelten die folgenden Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:

		W2/1.1	W2/1.3	W2/1.6	W3/2.2
– Baumassenziffer (BZ) für Hauptgebäude	m ³ /m ²	1.1	1.3	1.6	2.2
– Baumassenziffer (BZ) für Hauptgebäude, welche ein vollflächiges Schrägdach mit einer Dachneigung von mindestens 30° aufweisen	m ³ /m ²	1.2	1.4	1.7	2.3
– Überbauungsziffer für Besondere Gebäude	%	6	6	6	6
– Kleiner Grundabstand	m	5.0	5.0	5.0	5.0
– Grosser Grundabstand	m	8.0	8.0	10.0	12.0
– Vollgeschosse		2	2	2	3
– anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl		0	0	0	0
– Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl		2	2	2	2
– Gebäudelänge	m	25.0	25.0	35.0	50.0
– Gebäudehöhe	m	7.5	7.5	7.5	10.5

Art. 11 Zonen W2/1.1 und W2/1.3

¹ In den Wohnzonen W2/1.1 und W2/1.3 sind Gebäude in offener Überbauung zu erstellen. Nicht störendes Gewerbe ist für maximal 1/3 des oberirdischen umbauten Raumes zulässig.

² In den Wohnzonen W2/1.1 und W2/1.3 ist die geschlossene Bauweise für Besondere Gebäude gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 12 Zonen W2/1.6 und W3/2.2

¹ In den Wohnzonen W2/1.6 und W3/2.2 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.

² In den Wohnzonen W2/1.6 und W3/2.2 ist die geschlossene Bauweise bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 13 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

¹ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2/1.6 und WG3/2.2 gelten folgende Erleichterungen gegenüber der Wohnzone W2/1.6 bzw. W3/2.2:

- a) Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.
- b) Die Baumassenziffer darf um max. 0.2 m³/m² erhöht werden, sofern die Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.

D. Ergänzende Bauvorschriften für die Zentrumszone und die Wohnzonen

Art. 14 Grosser Grundabstand

¹ Der grosse Grundabstand ist für die am meisten gegen Süden orientierte längere Gebäudeseite einzuhalten.

² Bei genauer Ost-West-Orientierung der längeren Gebäudeseite oder bei quadratischem Grundriss gilt der grosse Grundabstand für die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche an Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen.

Art. 15 Mehrlängenzuschlag

¹ Die in dieser Bau- und Zonenordnung festgelegten Grundabstände gelten für Fassadenlängen bis 15.0 m.

² Bei grösserer Fassadenlänge sind die Grundabstände um einen Drittel der Mehrlänge zu vergrössern, höchstens jedoch bis auf den doppelten Grundabstand.

³ Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 4.0 m unterschreitet, zusammengerechnet.

⁴ Besondere Gebäude fallen bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlags ausser Ansatz, wenn ihre Grundfläche weniger als 35 m² beträgt

Art. 16 Gebäudelänge

Besondere Gebäude (wie Art. 15⁴) werden bei der Berechnung der Gebäudelänge angerechnet.

Art. 17 Bonus für Familienwohnungen

Wenn der Anteil an Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern mehr als die Hälfte der Grundnutzung ausmacht, darf die Baumassenziffer um 0.2 m³/m² erhöht werden, sofern mindestens diese Mehrnutzung für alters- und/oder behindertengerechte Kleinwohnungen verwendet wird.

Art. 18 Dachgestaltung

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss zugelassen.

E. Gewerbezone

Art. 19 Nutzweise, Einwirkungen

¹ In der Gewerbezone sind auch Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig.

² Stark störende Betriebe sind nicht zulässig.

Art. 20 Grundwerte, Baubeschränkungen

¹ Die Baumassenziffer darf im Maximum $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ betragen.

² Die Gesamthöhe darf maximal 15.0 m betragen.

³ Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach kantonalem Recht. Gegenüber Parzellen in Wohnzonen sind die Grenzabstände der benachbarten Zone einzuhalten.

⁴ Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

F. Zone für öffentliche Bauten

Art. 21 Nutzweise

Die Zone öB ist für öffentliche Bauten bestimmt.

Art. 22 Grundwerte

¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach kantonalem Recht. Gegenüber Parzellen in Wohnzonen sind die Grenzabstände der benachbarten Zone einzuhalten.

² Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

³ Die Gebäudehöhe beträgt maximal 11.4 m.

G. Erholungszone

Art. 23 Erholungszone Ea (Friedhof)

In der Erholungszone Ea sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb und Unterhalt des Friedhofs notwendig sind.

Art. 24 Erholungszone Eb (Familiengärten)

¹ In der Erholungszone Eb sind Familiengartenhäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude zulässig, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind.

² Familiengartenhäuser dürfen max. 15m² Grundfläche pro Haus (inkl. Pergola) aufweisen.

³ Die Gebäudehöhe beträgt maximal 3.0 m.

Art. 24bis Erholungszone Ec (Sport und Freizeit) ¹

¹ In der Erholungszone Ec sind Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit zulässig; lärmempfindliche Räume sind nicht zugelassen.

² Es gelten folgende Grundmasse:

- Gebäudehöhe maximal 7.5 m
- Gebäudelänge maximal 35 m
- Überbauungsziffer maximal 5 %

³ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Farben und Materialien.

⁴ Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

H. Allgemeine Bauvorschriften

Art. 25 Gebäudehöhe

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

Art. 26 Freilegen von Untergeschossen

Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Die Abgrabung darf jeweils nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

Art. 27 Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, sind folgende Abstände einzuhalten:

- a) gegenüber Strassen und Plätzen
 - 6.0 m für Hauptgebäude
 - 3.5 m für Besondere Gebäude
 - 3.5 m für unterirdische Gebäude
- b) gegenüber Wegen
 - 3.5 m für Hauptgebäude
 - 3.5 m für Besondere Gebäude
 - 3.5 m für unterirdische Gebäude

Art. 28 Abstände gegenüber Waldrändern

Für Besondere Gebäude mit einer grössten Höhe von höchstens 3.0 m – mit Ausnahme von Garagen – kann der in den Waldabstandslinienplänen festgelegte Waldabstand bis auf 10.0 m reduziert werden.

Art. 29 Grenzbau für Besondere Gebäude

Besondere Gebäude dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt werden, falls

- a) deren Länge weniger als ein Viertel der gemeinsamen Grenze beträgt und
- b) die Gebäudehöhe 3.0 m nicht übersteigt.

Art. 30 Abstellräume

Bei Wohnüberbauungen sind gut zugängliche und genügend grosse, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen.

Art. 31 Spiel- und Ruheflächen

¹ Die Pflicht, Spiel- und Ruheflächen sowie Pflanzgärten anzulegen, gilt bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern mit 4 und mehr Familienwohnungen.

² Die Spiel- und Ruheflächen sowie Pflanzgärten sind nach Möglichkeit an besonnter Lage und abseits vom Verkehr zu erstellen.

Art. 32 Abfall, Kompost

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

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

Art. 33 Fachberater

Die Baubehörde kann für die Begutachtung von Bauvorhaben und für die Beratung der Bauherrschaft Fachleute beiziehen.

I. Weitere Festlegungen

Art. 34 Arealüberbauung

¹ Arealüberbauungen sind ausser in den Kernzonen in allen Bauzonen zulässig. Die Arealfläche muss folgende Bauzonenfläche umfassen:

– Zentrumszone Z/2.8	mindestens 4000 m ²
– Wohnzonen W2/1.1, W2/1.3 und W2/1.6	mindestens 3000 m ²
– Wohnzone W3/2.2	mindestens 4000 m ²
– Wohn- und Gewerbezone WG2/1.6 und WG3/2.2	mindestens 4000 m ²
– Gewerbezone	mindestens 8000 m ²

² Die Baumassenziffer darf gegenüber der Regelüberbauung

- in den Wohnzonen um maximal 0.2 m³/m²
- in der Gewerbezone um maximal 0.5 m³/m²

erhöht werden.

³ Die zonengemässe Gebäudelänge kann überschritten werden.

⁴ Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

- a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten und die baulichen Massnahmen dem Gesamtbild der Bebauung entsprechen oder
- b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.

Art. 35 Aussichtsschutz Seebüel

¹ In der speziell gekennzeichneten Fläche darf der freie Ausblick nicht behindert werden. Massgebend ist der Detailplan Seebüel.

² Innerhalb der punktierten Flächen dürfen Gebäude, Gebäudeteile, Terrainveränderungen, Bepflanzungen und Einfriedungen die Kote 459 m ü. M. nicht übersteigen.

Art. 36 Begrünung

Aus ästhetischen und ökologischen Gründen (Mikroklima, Pionierstandorte) kann das Begrünen von Flachdächern vorgeschrieben werden.

Art. 37 Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten

¹ In der Zone W2/1.6 sind Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten mit einer Gesamtgebäuelänge bis zu 50.0 m zulässig.

² Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

III. Fahrzeugabstellplätze

Art. 38 Normbedarf

¹ Als Normbedarf für Personenwagen-Abstellplätze wird diejenige Zahl bezeichnet, die notwendig ist, wenn die Verkehrsbedürfnisse eines Objektes ausschliesslich mit privaten Verkehrsmitteln befriedigt werden müssen.

² Je ein Abstellplatz ist erforderlich:

Nutzung	Bewohner / Beschäftigte m ² BGF	Besucher / Kunden m ² BGF
Wohnen (EFH)	1 PP/EFH	1 PP/EFH *
Wohnen (MFH)	1 PP/Wo.	1 PP/4 Wo. **
Arbeiten:	1 PP/2 Arbeitsplätze oder	-
Ind. & Gewerbe	1 PP/150 m ²	1 PP/300 m ²
Dienstleistung	1 PP/80 m ²	1 PP/50 resp. 100 m ²
Laden	1 PP/100 m ²	1 PP/40 m ² (Lebensmittel) 1 PP/100 m ² (Nicht-L.)
Restaurants:	1 PP/40 Sitzpl.	1 PP/6 Sitzpl.
Konferenzräume:	-	1 PP/10 Sitzpl.
Hotel:	1 PP/7 Zimmer	1 PP/7 Zimmer

* Für Einfamilienhäuser ist, unabhängig von einer Garage und deren Vorplatz, mind. ein Abstellplatz für Besucher im Freien vorzusehen. Die Garagenzufahrt wird nur als Abstellplatz angerechnet, wenn ihre Breite mehr als 4.0 m beträgt.

** Bei Reihen-EFH mit gemeinsamer Parkierung gelten die gleichen Regelungen wie bei MFH.

³ Im übrigen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze und der Besucherparkplätze aufgrund der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs.

Art. 39 Reduktionsfaktor

¹ Die Zahl der erforderlichen bzw. maximal zulässigen Abstellplätze wird aufgrund der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr in Prozenten des Normbedarfs gemäss der nachfolgenden Tabelle festgelegt:

Benützer- kategorie Güteklasse öV-Erschliessung	Bewohner		Beschäftigte		Besucher / Kunden	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
Klasse C	80%	120%	50%	75%	80%	120%
Klasse D	100%	-	70%	100%	80%	120%
keine Güteklasse / Nicht-Baugebiet	100%	-	90%	100%	80%	120%

² Der Bauherr kann die Parkplatzzahl innerhalb der Maximal- und der Minimalvorschrift frei bestimmen.

³ Für die Einteilung des Gemeindegebietes in Güteklassen ist der Plan im Anhang massgebend.

Art. 40 Besondere Verhältnisse

¹ Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung von Abstellplätzen kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden.

Anlass für Reduktionen sind insbesondere:

- Ortsbildschutz
- ungenügende Strassenkapazität oder verkehrstechnische Probleme bei Ein- und Ausfahrten
- Schadstoffbelastung der Luft
- Anstrengungen der Bauherrschaft zur Reduktion des Privatverkehrs wie Firmenbusse, Finanzierung zusätzlicher Kurse und dergleichen

² Für Fahrzeuge, die ausschliesslich Betriebszwecken dienen, kann die Zahl der maximal zulässigen Abstellplätze angemessen erhöht werden (z. Bsp. Autovermietung, Reparaturwerkstatt, Speditionsfirma).

Art. 41 Lage, Gestaltung

¹ Für Lage und Abmessung der Abstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) wegleitend.

² Abstellplätze haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Die Abstellplätze sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser direkt versickert. Offene Abstellplätze sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten.

Art. 42 Veloabstellplätze

¹ Bei Wohnüberbauungen und bei Geschäftshäusern ist eine genügende Anzahl gut zugänglicher Veloabstellplätze zu erstellen.

IV. Schlussbestimmungen

Art. 43 Inkrafttreten

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

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. Juni 1993

Die gemäss den Auflagen im Genehmigungsverfahren erforderlichen Anpassungen wurden – gestützt auf die Kompetenzdelegation der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 1993 – vom Gemeinderat am 10. März 1994 beschlossen.

Vom Regierungsrat am 25. Mai 1994 mit Beschluss Nr. 1460 genehmigt.

In Kraft seit 18. Juni 1994 (Publikation Amtsblatt Nr. 24 vom 17. Juni 1994).

¹ Fassung gemäss Teilrevision Nutzungsplanung (RRB 1928 vom 10. September 1997, in Kraft seit 27. September 1997)

² Fassung gemäss Teilrevision Nutzungsplanung (BDV 108 vom 16. Juli 2007, in Kraft seit 28. Juli 2007)

³ Fassung gemäss Teilrevision Zonenplan (BDV 1061 vom 16. August 2000, in Kraft seit 26. August 2000)