



Kanton Zürich

Gesamtrevision Richt- und Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Stand öff. Auflage und
kant. Vorprüfung

Synoptische Darstellung

Änderungen gegenüber gültiger Fassung rot

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am xx. xxxxxx 202x

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich

+41 44 315 13 90, www.skw.ch

I. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN	4	E	Gewerbezone	20
Art. 1 Übergeordnetes Recht	4	Art. 29	Nutzweise, Einwirkungen	20
Art. 2 Erhebung einer Mehrwertabgabe	4	Art. 30	Grundmasse, Baubeschränkungen	20
II. ZONENORDNUNG	5	F	Zonen für öffentliche Bauten	21
Art. 3 Zonen	5	Art. 21	Nutzweise (aufgehoben)	21
Art. 4 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	6	Art. 31	Grundmasse	21
Art. 5 Lärmschutz	7	G	Erholungszonen	21
Art. 6 Massgebende Pläne	7	Art. 23	Erholungszone Ea (Friedhof)	21
III. BESTIMMUNGEN FÜR DIE BAUZONEN	9	Art. 24	Erholungszone Eb (Familiengärten)	21
A Kernzone	9	Art. 32	Erholungszonen	22
Art. 7 Zweck	9	H	Allgemeine Bauvorschriften	22
Art. 8 Nutzweise	9	Art. 33	Gebäudehöhe Fassadenhöhe	22
Art. 9 Grundsatz	9	Art. 34	Freilegen von Untergeschossen Terrainveränderungen	22
Art. 10 Bezeichnete Bauten	10	Art. 35	Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen	23
Art. 11 Bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen	10	Art. 36	Vorgärten	24
Art. 12 Bezeichnete Freiräume	11	Art. 37	Abstände gegenüber Waldrändern	24
Art. 13 Prägende Elemente	11	Art. 38	Grenzbau für Besondere Gebäude Klein- und Anbauten	24
Art. 14 Ergänzende Bestimmungen	11	Art. 30	Abstellräume	24
Art. 15 Erleichterungen für zeitgemässe Architektur	12	Art. 39	Spiel- und Ruheflächen	24
Art. 16 Abbrüche	12	Art. 40	Befestigte Flächen	25
Art. 17 Weilerkernzone Forrenberg	13	Art. 32	Abfall, Kompost (aufgehoben)	25
B Zentrumszone	14	Art. 33	Fachberater	25
Art. 18 Grundmasse	14	I	Weitere Festlegungen	25
Art. 19 Bauweise	15	Art. 41	Arealüberbauung	25
Art. 20 Anbaupflicht	15	Art. 42	Aussichtsschutz Seebüel	26
Art. 21 Nutzung	15	Art. 43	Begrünung	26
C Wohnzonen	16	Art. 44	Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten	27
Art. 22 Grundmasse	16	Art. 45	Mobilfunkantennen	27
Art. 23 Zonen W1.1 und W1.3 Geschlossene Bauweise	17	IV. FAHRZEUGABSTELLPLÄTZE	28	
Art. 12 Zonen W1.6 und W2.2	17	Art. 46	Normbedarf	28
Art. 24 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	18	Art. 47	Anpassungsfaktoren	29
D Ergänzende Bauvorschriften für die Zentrums-/Wohnzonen	18	Art. 48	Besondere Verhältnisse	30
Art. 25 Grosser Grundabstand	18	Art. 49	Lage, Gestaltung	31
Art. 26 Mehrlängenzuschlag	18	Art. 50	Veloabstellplätze Übrige Abstellplätze	31
Art. 16 Gebäudelänge	19	V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	32	
Art. 27 Bonus für Familienwohnungen	19	Art. 51	Inkrafttreten	32
Art. 28 Dachgestaltung	19	Art. 52	Aufhebung bisheriger Rechts	32

<p>Links: Gültige BZO vom 15. September 2014</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO</p> <p>rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i> <i>Noch offen / Diskussionsbedarf</i></p>
--	---	--

Auftraggeberin

Gemeinde Seuzach
Gemeindeverwaltung
Stationsstrasse 1
8472 Seuzach

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Fiona Mera, Luca Imoberdorf

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

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. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Übergeordnetes Recht

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

Es gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen geltenden Fassungen.

Art. 2 Erhebung einer Mehrwertabgabe

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

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % 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.

Umsetzung Vorgabe IVHB: Bezug auf PBG mit neuen IVHB-Begriffen

*Vorgezogen als Teilrevision (noch offen):
Einführung Mehrwertabgabe*

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

I. ZONENORDNUNG

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		
– Wohnzone mit Baumasse 1.1 m ³ /m ²	W1.1	II
– Wohnzone mit Baumasse 1.3 m ³ /m ²	W1.3	II
– Wohnzone mit Baumasse 1.6 m ³ /m ²	W1.6	II
– Wohnzone mit Baumasse 2.2 m ³ /m ²	W2.2	II
– Wohnzone mit Gewerbeerleichterung mit Baumasse 1.6 m ³ /m ²	WG1.6	III
– Wohnzone mit Gewerbeerleichterung mit Baumasse 2.2 m ³ /m ²	WG2.2	III
d) Gewerbezone	G	III
e) Zone für öffentliche Bauten	öB	II

² Weitere Zonen

a) Freihaltezone	F	-
b) Erholungszone		
– für Friedhof	Ea	-
– für Familiengärten	Eb	-
– für Sport und Freizeit	Ec	-
– für Polosport	Ed	III
c) Reservezone	R	-

II. ZONENORDNUNG

Art. 3 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		
– Wohnzone mit Baumasse 1.1 m ³ /m ²	W1.1	II
– Wohnzone mit Baumasse 1.3 m ³ /m ²	W1.3	II
– Wohnzone mit Baumasse 1.6 m ³ /m ²	W1.6	II
– Wohnzone mit Baumasse 2.2 m ³ /m ²	W2.2	II
– Wohnzone mit Gewerbeerleichterung mit Baumasse 1.6 m ³ /m ²	WG1.6	III
– Wohnzone mit Gewerbeerleichterung mit Baumasse 2.2 m ³ /m ²	WG2.2	III
d) Gewerbezone	G	III
e) Zonen für öffentliche Bauten	öBa öBb	II II

² Weitere Zonen

Weilerkernzone	Wk	III
a) Freihaltezone	F	-
b) Erholungszone		
– für Friedhof	Ea	-
– für Familiengärten	Eb	-
– für Sport und Freizeit	Ec	-
– für Polosport	Ed	III
c) Reservezone	R	-

Zusätzliche Differenzierung der Zonen

Forrenberg neu Wk gemäss kant. Richtplan

Gültige Fassung

³ Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Für das Gebiet „Pünten“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden, welcher einen harmonischen Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone sicherstellt.

Für das Gebiet „Münzer“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden, welcher einen harmonischen Übergang von der dreigeschossigen Bauzone zur Landwirtschaftszone und zur Kernzone sicherstellt.

Für das Gebiet „Habermark“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden, welcher eine einheitliche Neuüberbauung sowie die Einhaltung der Planungswerte (ES III) sicherstellt.

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

Neue Fassung

³ **Art. 4 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

~~Für das Gebiet „Pünten“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden, welcher einen harmonischen Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone sicherstellt.~~

~~Für das Gebiet „Münzer“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden, welcher einen harmonischen Übergang von der dreigeschossigen Bauzone zur Landwirtschaftszone und zur Kernzone sicherstellt.~~

~~Für das Gebiet „Habermark“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden, welcher eine einheitliche Neuüberbauung sowie die Einhaltung der Planungswerte (ES III) sicherstellt.~~

¹ 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 In den Gebieten «Zentrum West», «Zentrum Oberwis» und «Zentrum Breitestrasse» müssen jeweils ein oder mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese bezwecken eine städtebauliche Akzentuierung und bauliche Verdichtung an diesen zentralen Lagen. Die Gestaltungspläne sind auf Basis eines qualifizierten Verfahrens zu erarbeiten. Es sind qualitativ hochstehende und Nutzungsdurchmischte Überbauungen mit grosszügigen öffentlichen und gemeinschaftlichen Freiräumen mit einer besonders guten Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität zu realisieren. Die Gestaltungspläne haben sich an den Grundsätzen des städtebaulichen Konzepts für das Zentrum vom xx. xxxxxx 202x zu orientieren.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

GP bereits in Kraft und Projekte umgesetzt, Pflichten nicht weiter benötigt

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

⁴ Lärmschutz

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).

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 A1 nur nach Norden oder Osten orientiert sein, sofern nicht Gewerbebauten zwischen diesen lärmempfindlichen Räumen und der Autobahn A1 einen zusätzlichen Lärmschutz bewirken.

Art. 2 Massgebende Pläne

- 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.
- ² Für die Abgrenzung von Wald und Bauzone sind die Waldgrenzenpläne Bachtobel, Weid, Rüti, Rebhoger und Brandbühl 1:500 sowie die Ergänzungen Rebhoger und Bachtobelgraben 1:500 massgebend.

⁴ Art. 5 Lärmschutz

¹ 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).

² 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 A1 nur nach Norden oder Osten orientiert sein, sofern nicht Gewerbebauten zwischen diesen lärmempfindlichen Räumen und der Autobahn A1 einen zusätzlichen Lärmschutz bewirken.

Art. 6 Massgebende Pläne

- 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.
- ² ~~Für die Abgrenzung von Wald und Bauzone sind die Waldgrenzenpläne Bachtobel, Weid, Rüti, Rebhoger und Brandbühl 1:500 sowie die Ergänzungen Rebhoger und Bachtobelgraben 1:500 massgebend.~~

Es gelten die folgenden Ergänzungspläne:

- Kernzonenplan Seuzach vom xx. xxxxxx 202x, 1:1'000
- Kernzonenplan Unterohringen vom xx. xxxxx 202x, 1:1'000
- Kernzonenplan Oberohringen vom xx. xxxxxx 202x, 1:1'000
- Waldabstandslinienplan Bachtobel vom 7. Juni 1993, 1:500
- Waldabstandslinienplan Weid vom 10. März 1994, 1:500
- Waldabstandslinienplan Rüti vom 10. März 1994, 1:500
- Waldabstandslinienplan Rebhoger vom 10. März 1994, 1:500
- Waldabstandslinienplan Brandbühl vom 10. März 1994, 1:500
- Ergänzungsplan Zentrum vom xx. xxxxxx 202x, 1:1'000

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Rangordnung von Plänen: ³ Detailpläne zur Darstellung der weiteren Festlegungen der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan 1:5'000 vor. Ebenso gehe die Pläne für kantonale und regionale Nutzungszonen dem Zonenplan 1:5'000 vor.	Rangordnung von Plänen: ³ Detailpläne zur Darstellung der weiteren Festlegungen der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan 1:5'000 vor. Ebenso gehe die Pläne für kantonale und regionale Nutzungszonen dem Zonenplan 1:5'000 vor.	

Art. 10 Bezeichnete Bauten

- ¹ Die in den Kernzonenplänen schwarz bezeichneten Gebäude respektive Gebäudeteile sind von ortsbildprägender Bedeutung und sind im Sinne des Ortsbildschutzes erhaltenswert. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessungen und der prägenden Fassadenelemente (Gliederung und Materialisierung gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur) sowie unter Beachtung der Gestaltungsvorschriften der Kernzone für Dächer, Fassaden und Umgebung umgebaut oder ersetzt werden.
- ² Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude respektive Gebäudeteile dürfen unter Beibehaltung der Stellung und der äusseren Abmessungen unter Beachtung von Art. 11 umgebaut sowie ersetzt oder in veränderter Lage und Abmessungen gemäss den Gestaltungsvorschriften der Kernzone für Dächer, Fassaden und Umgebung neu erstellt werden.
- ³ Dachaufbauten sind von der Bezeichnung ausgenommen.
- ⁴ Für nicht bezeichnete Gebäude respektive Gebäudeteile (inkl. Dachaufbauten) gelten die Vorgaben für Neubauten und die Gestaltungsvorschriften für Dächer, Fassaden und Umgebung.
- ⁵ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 11 Bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen

- ¹ In den Kernzonenplänen bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen sind wegen ihrer Gestaltung oder raumbildenden Stellung von ortsbildprägender Bedeutung.
- ² Um-, Ersatz- und Neubauten haben die bezeichneten Fassaden bezüglich Lage und Länge einzuhalten und die prägenden Fassadenelemente (Gliederung und Materialisierung gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur) zu erhalten.
- ³ Um-, Ersatz- und Neubauten haben die bezeichneten Firstrichtungen bezüglich Lage einzuhalten.
- ⁴ Geringfügige Abweichungen von den bezeichneten Fassadenlagen und -längen und Firstrichtungen können bewilligt oder an-

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 4 Ergänzende Bestimmungen

- ¹ Umbauten und Ersatzneubauten sind an bisheriger Lage und unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudeabmessungen zu gelassen.
- ² Die maximale Gebäudehöhe für Neubauten beträgt 7.5 m.
- ³ Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Außenwänden findet keine Anwendung.
- ⁴ Die geschlossene Bauweise ist gestattet.
- ⁵ Dachaufbauten für technisch unumgängliche Ausrüstungen sind erlaubt, jedoch auf ein Mindestmass zu beschränken.

geordnet werden, sofern sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind oder im Interesse der Verkehrssicherheit oder Wohnhygiene liegen oder diese für den Gewässer- raum erforderlich sind.

Art. 12 Bezeichnete Freiräume

- ¹ Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind von Bauten freizuhalten. Ausgenommen davon sind Bauten, deren Gesamthöhe nicht mehr als 1.5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 2 m² überlagern.
- ² Anlagen sind zulässig, sofern der bestehende Charakter des Freiraums erhalten bleibt.

Art. 13 Prägende Elemente

- ¹ Die im Kernzonenplan bezeichneten prägenden Elemente sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch prägende Elemente mit gleicher Funktion und gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

Art. 14 Ergänzende Bestimmungen

- ¹ ~~Umbauten und Ersatzneubauten sind an bisheriger Lage und unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudeabmessungen zu gelassen.~~
- ² Die maximale ~~Gebäudehöhe~~ traufseitige Fassadenhöhe für Neubauten beträgt ~~7.5 m~~ 7.0 m.
- ³ ~~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.

Hinfällig aufgrund Art. 10 und 11

Anpassung Mass aufgrund anderer Messweise der Fassadenhöhe gegenüber der bisherigen Gebäudehöhe

Nicht notwendig, da bereits übergeordnet geregelt

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>⁶ 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.</p> <p>⁷ Kleine, vereinzelte Dachflächenfenster werden zugelassen, wenn sie die Einheit des Daches nicht zerstören.</p> <p>⁸ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>⁹ In der Kernzone kann im Interesse des Ortsbildes und unter Wahrung der Verkehrssicherheit das Bauen bis an die Strassengrenze erlaubt werden.</p> <p>¹⁰ Auch in Kernzonen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig, wenn sie sorgfältig auf den Gebäudecharakter abgestimmt sind und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p>	<p>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. Sie dürfen in der gesamten Länge 1/3 der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten.</p> <p>⁶ Kleine, vereinzelte Dachflächenfenster werden zugelassen, wenn sie die Einheit des Daches nicht zerstören.</p> <p>⁷ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>⁸ In der Kernzone kann im Interesse des Ortsbildes und unter Wahrung der Verkehrssicherheit das Bauen bis an die Strassengrenze erlaubt werden.</p> <p>⁹ Auch in Kernzonen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig, wenn sie sorgfältig auf den Gebäudecharakter abgestimmt sind und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p>	<p><i>Beibehalt der heutigen Regelung</i></p>
<p>Art. 4a Erleichterungen für zeitgemässe Architektur</p> <p>¹ Bei Projekten mit zeitgemässer Architektur, welche von einem durch die Baubehörde eingesetzten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, werden Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen betreffend Dach- und Fassadengestaltung sowie Stellung zugelassen.</p> <p>² Durch solche Abweichungen dürfen für Nachbarn insbesondere bei Grenz- und Gebäudeabständen keine nachteiligen Auswirkungen entstehen.</p>	<p>Art. 15 Erleichterungen für zeitgemässe Architektur</p> <p>¹ Bei Projekten mit zeitgemässer Architektur, welche von einem durch die Baubehörde eingesetzten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, werden Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen betreffend Dach- und Fassadengestaltung sowie Stellung zugelassen.</p> <p>² Durch solche Abweichungen dürfen für Nachbarn insbesondere bei Grenz- und Gebäudeabständen keine nachteiligen Auswirkungen entstehen.</p>	
<p>Art. 5 Abbrüche</p> <p>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.</p>	<p>Art. 16 Abbrüche</p> <p>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.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 6 Kernzone Forrenberg</p> <p>¹ In der Kernzone Forrenberg sind nur Umbauten und Ersatzbauten gestattet.</p> <p>² Die Erstellung von Ersatzbauten wird nur an bisheriger Lage und unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudevolumens zugelassen.</p> <p>³ Besondere Gebäude sind auch als Neubauten gestattet.</p> <p>Art. 7 Nutzweise</p> <p>In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen und Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>	<p>Art. 17 Weilerkernzone Forrenberg</p> <p>¹ In der Weilerkernzone Forrenberg sind nur Umbauten und Ersatzbauten gestattet.</p> <p>² Die Erstellung von Ersatzbauten wird nur an bisheriger Lage und unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudevolumens zugelassen.</p> <p>³ Besondere Gebäude Klein- und Anbauten sind auch als Neubauten gestattet.</p> <p>Art. 7 Nutzweise</p> <p>In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen und Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>	<p><i>IVHB Ziffer 2.2</i></p> <p><i>Neu in Art. 8 geregelt.</i></p>

Gültige Fassung		Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassung / Hinweise				
B	Zentrumszone	B	Zentrumszone					
Art. 8	Grundmasse	Art. 18	Grundmasse					
¹	Es gelten die folgenden Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:	¹	Es gelten die folgenden Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:					
-	Baumassenziffer (BZ) für Hauptgebäude	2.8	m ³ /m ²	-	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	-	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	%	-	Überbauungsziffer für Besondere Gebäude Klein- und Anbauten	6	%	IVHB Ziffer 2.2
-	zusätzliche Baumassenziffer für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen	0.3	m ³ /m ²	zusätzliche Baumassenziffer für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen	0.3	m³/m²		Streichen, da kantonal geregelt (+20%, § 13 Abs. 2 ABV)
-	Kleiner Grundabstand	3.5	m	-	Kleiner Grundabstand	3.5	m	
-	Grosser Grundabstand	7.0	m	-	Grosser Grundabstand	7.0	m	
-	Gebäuelänge	60.0	m	-	Gebäuelänge	60.0	m	
-	Gebäudehöhe	15.0	m	-	Gebäudehöhe	15.0	m	
					Fassadenhöhe (generelles Mass) *			
				-	Fassadenhöhe giebelseitig bei Schrägdächern	22.0	m	
				-	Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen	18.3	m	Beschränkung der Höhe des Attikageschosses auf 3.3 m (§ 280 Abs. 2 PBG)
				-	Grünflächenziffer**	30	%	Einführung Grünflächenziffer
				* Fassadenhöhenzuschlag: Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen eine offene Absturzsicherung erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe (generelles Mass) an dieser Stelle um 1.00 m.				IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise ist ein Zuschlag für Flachdachbauten vorzusehen

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>² Die Geschosszahlen sind innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhen frei.</p> <p>Art. 9 Bauweise</p> <p>Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>	<p>** Die Baubehörde kann bei An- und Umbauten in begründeten Fällen tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden.</p> <p>² Die Geschosszahlen sind innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhen Fassadenhöhe frei.</p> <p>Art. 19 Bauweise</p> <p>Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p>Art. 20 Anbaupflicht</p> <p>An die im Ergänzungsplan bezeichneten Linien mit Anbaupflicht ist auf eine Anstosslänge von mindestens 75 % anzubauen. Es besteht ein Anordnungsspielraum von maximal 1.00 m.</p> <p>Art. 21 Nutzung</p> <p>¹ Zulässig sind mässig störende Betriebsnutzung und Wohnnutzung.</p> <p>² In den im Ergänzungsplan bezeichneten Bereichen sind in der ersten Raumtiefe des ersten Vollgeschosses publikumsorientierte Nutzungen zu realisieren. Dieses Erdgeschoss hat eine Bruttogeschosshöhe (OK fertig Boden bis OK fertig Boden) von mindestens 4.50 m aufzuweisen. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist so anzusetzen, dass die Zugänge von der Strasse stufenlos erreicht werden können.</p>	

Gültige Fassung		Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
C Wohnzonen						
Art. 10 Grundmasse						
¹ Es gelten die folgenden Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:						
		W1.1	W1.3	W1.6	W2.2	
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	
zusätzliche Baumassenziffer für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen	m ³ /m ²	0.1	0.1	0.2	0.2	
Kleiner Grundabstand	m	5.0	5.0	5.0	5.0	
Grosser Grundabstand	m	8.0	8.0	8.0	8.0	
Gebäuelänge	m	25.0	25.0	35.0	50.0	
Gebäudehöhe	m	7.5	7.5	7.5	10.5	
C Wohnzonen						
Art. 22 Grundmasse						
¹ Es gelten die folgenden Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:						
		W1.1	W1.3	W1.6	W2.2	
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 Klein- und Anbauten	%	6	6	6	6	<i>IVHB Ziffer 2.2</i>
zusätzliche Baumassenziffer für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen	m³/m²	0.1	0.1	0.2	0.2	<i>Streichen, da kantonal geregelt (+20%, § 13 Abs. 2 ABV)</i>
Kleiner Grundabstand	m	5.0	5.0	5.0	5.0	
Grosser Grundabstand	m	8.0	8.0	8.0	8.0	
Gebäuelänge	m	20.0	25.0	35.0	50.0	<i>Reduktion auf 20 m in W1.1 um die bestehende Körnigkeit der Bauten zu erhalten</i>
Gebäudehöhe Fassadenhöhe (generelles Mass) *	m	7.5	7.5	7.5	10.5	
Fassadenhöhe giebelseitig bei Schrägdächern	m	14.5	14.5	14.5	17.5	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise												
	<table border="1"> <tr> <td>Fassadenhöhe bei Fassadenbündigen Attikageschossen</td> <td>m</td> <td>10.8</td> <td>10.8</td> <td>10.8</td> <td>13.8</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer**</td> <td>%</td> <td>50</td> <td>50</td> <td>40</td> <td>40</td> </tr> </table>	Fassadenhöhe bei Fassadenbündigen Attikageschossen	m	10.8	10.8	10.8	13.8	Grünflächenziffer**	%	50	50	40	40	<p>Beschränkung der Höhe des Attikageschosses auf 3.3 m (§ 280 Abs. 2 PBG)</p> <p>Einführung Grünflächenziffer</p> <p>IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise ist ein Zuschlag für Flachdachbauten vorzusehen</p>
Fassadenhöhe bei Fassadenbündigen Attikageschossen	m	10.8	10.8	10.8	13.8									
Grünflächenziffer**	%	50	50	40	40									
<p>² Die Geschosshöhen sind innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhen frei.</p> <p>Art. 11 Zonen W1.1 und W1.3</p> <p>¹ In den Wohnzonen W1.1 und W1.3 ist die geschlossene Bauweise bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p>² Nicht störendes Gewerbe ist für maximal 1/3 des oberirdischen umbauten Raumes zulässig.</p> <p>Art. 12 Zonen W1.6 und W2.2</p> <p>¹ In den Wohnzonen W1.6 und W2.2 ist die geschlossene Bauweise bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p>² In den Wohnzonen W1.6 und W2.2 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.</p>	<p>² Die Geschosshöhen sind innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhen Fassadenhöhen frei.</p> <p>Art. 23 Zonen W1.1 und W1.3 Geschlossene Bauweise</p> <p>In den Wohnzonen W1.1 und W1.3 ist die geschlossene Bauweise bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p>Nicht störendes Gewerbe ist für maximal 1/3 des oberirdischen umbauten Raumes zulässig.</p> <p>Art. 12 Zonen W1.6 und W2.2</p> <p>In den Wohnzonen W1.6 und W2.2 ist die geschlossene Bauweise bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p>In den Wohnzonen W1.6 und W2.2 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.</p>	<p>Zusammenführen von Art. 11 und 12</p> <p>Vereinfachung, Beschränkung nicht zweckmässig</p> <p>Zusammenführen von Art. 11 und 12</p>												

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 13 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

¹ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG1.6 und WG2.2 gelten folgende Erleichterungen gegenüber der Wohnzone W1.6 bzw. W2.2:

- 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 Zentrums- und die Wohnzonen

Art. 14 Grosser Grundabstand

Der grosse Grundabstand ist für eine nach dem Sektor Ost-Süd-West orientierte Gebäudeseite einzuhalten.

Art. 15 Mehrlängenzuschlag

- ¹ Die in dieser Bau- und Zonenordnung festgelegten Grundabstände gelten für Fassadenlängen bis 20.0 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. 24 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

⁴ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG1.6 und WG2.2 gelten folgende Erleichterungen gegenüber der Wohnzone W1.6 bzw. W2.2:

- 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 Zentrums- und die Wohnzonen

Art. 25 Grosser Grundabstand

Der grosse Grundabstand ist für eine nach dem Sektor Ost-Süd-West orientierte Gebäudeseite einzuhalten.

Art. 26 Mehrlängenzuschlag

- ¹ Die in dieser Bau- und Zonenordnung festgelegten Grundabstände gelten für Fassadenlängen bis 20.0 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.~~

Können je nach Dimensionierung/Anordnung zu sehr gross wahrgenommenen Längen führen,

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 16 Gebäudelänge</p> <p>Besondere Gebäude werden ab 35 m² bei der Berechnung der Gebäudelänge angerechnet.</p>	<p>Art. 16 Gebäudelänge</p> <p>Besondere Gebäude Klein- und Anbauten werden ab 35 m² bei der Berechnung der Gebäudelänge angerechnet.</p>	<p><i>Streichen</i></p>
<p>Art. 17 Bonus für Familienwohnungen</p> <p>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.</p>	<p>Art. 27 Bonus für Familienwohnungen</p> <p>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 für Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern verwendet wird.</p>	<p><i>Anpassung auf bezweckte Unterstützung von Familienwohnungen</i></p>
<p>Art. 18 Dachgestaltung</p> <p>Dachaufbauten und -einschnitte sind bei zwei Dachgeschossen nur im ersten Dachgeschoss zugelassen.</p>	<p>Art. 28 Dachgestaltung</p> <p>Dachaufbauten und -einschnitte sind bei zwei Dachgeschossen nur im ersten Dachgeschoss zugelassen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und -einschnitte darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.</p>	<p><i>Unnötige Präzisierung</i></p> <p><i>Verankerung bisherige Regelung</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>E Gewerbezone</p> <p>Art. 19 Nutzweise, Einwirkungen</p> <p>¹ In der Gewerbezone sind auch Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig.</p> <p>² Stark störende Betriebe sind nicht zulässig.</p> <p>³ Läden für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs dürfen eine Verkaufsfläche von höchstens 400 m² aufweisen.</p> <p>Art. 20 Grundmasse, Baubeschränkungen</p> <p>¹ Die Baumassenziffer darf im Maximum 6.0 m³/m² betragen.</p> <p>² Die Gesamthöhe darf maximal 15.0 m betragen.</p> <p>³ Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach kantonalem Recht. Gegenüber Parzellen in anderen Bauzonen sind die Grenzabstände der jeweiligen Zone einzuhalten.</p> <p>⁴ Die geschlossene Bauweise ist gestattet.</p>	<p>E Gewerbezone</p> <p>Art. 29 Nutzweise, Einwirkungen</p> <p>¹ In der Gewerbezone sind auch mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig.</p> <p>² Stark störende Betriebe sind nicht zulässig.</p> <p>² Läden für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs dürfen eine Verkaufsfläche von höchstens 400 m² aufweisen.</p> <p>Art. 30 Grundmasse, Baubeschränkungen</p> <p>¹ Die Baumassenziffer darf im Maximum 6.0 m³/m² betragen.</p> <p>² Die Gesamt- und Fassadenhöhe darf maximal 15.0 m betragen.</p> <p>³ Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach kantonalem Recht. Gegenüber Parzellen in anderen Bauzonen sind die Grenzabstände der jeweiligen Zone einzuhalten.</p> <p>⁴ Die geschlossene Bauweise ist gestattet.</p> <p>⁵ Es ist eine Grünflächenziffer von mindestens 10 %* einzuhalten.</p> <p>* Die Baubehörde kann bei An- und Umbauten in begründeten Fällen tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden. Für einen Hochstammbaum werden 30 m² Grünfläche angerechnet. Dabei ist ein genügend grosser Wurzelraum einzuplanen.</p>	<p><i>Präzisierung/Integration Absatz 2</i></p> <p><i>Streichung unnötiger Absatz</i></p> <p><i>Regelung Fassadenhöhe zwingend</i></p> <p><i>Einführung Grünflächenziffer</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise												
<p>F Zone für öffentliche Bauten</p> <p>Art. 21 Nutzweise (aufgehoben)</p> <p>Art. 22 Grundmasse</p> <p>¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach kantonalem Recht. Gegenüber Parzellen in anderen Bauzonen sind die Grenzabstände der jeweiligen Zone einzuhalten.</p> <p>² Die geschlossene Bauweise ist gestattet.</p> <p>³ Die Gebäudehöhe beträgt maximal 11.4 m.</p>	<p>F Zonen für öffentliche Bauten</p> <p>Art. 21 Nutzweise (aufgehoben)</p> <p>Art. 31 Grundmasse</p> <p>¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach kantonalem Recht. Gegenüber Parzellen in anderen Bauzonen sind die Grenzabstände der jeweiligen Zone einzuhalten.</p> <p>² Die geschlossene Bauweise ist gestattet.</p> <p>³ Die Gebäudehöhe beträgt maximal 11.4 m. Es gelten die folgenden Werte als Höhenbeschränkungen:</p> <table border="1" data-bbox="907 694 1590 885"> <thead> <tr> <th></th> <th>öBa</th> <th>öBb</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fassadenhöhe (generelles Mass) *</td> <td>12 m</td> <td>16 m</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe giebelseitig bei Schrägdächern</td> <td>19 m</td> <td>23 m</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen</td> <td>15.3 m</td> <td>19.3 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Fassadenhöhenzuschlag: Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen eine offene Absturzsicherung erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe (generelles Mass) an dieser Stelle um 1.00 m.</p>		öBa	öBb	Fassadenhöhe (generelles Mass) *	12 m	16 m	Fassadenhöhe giebelseitig bei Schrägdächern	19 m	23 m	Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen	15.3 m	19.3 m	<p><i>IVHB Ziffer 5.2, geringfügige Anhebung der zulässigen Fassadenhöhe und Unterteilung der öffentlichen Zonen</i></p> <p><i>Beschränkung der Höhe des Attikageschosses auf 3.3 m (§ 280 Abs. 2 PBG)</i></p> <p><i>IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise ist ein Zuschlag für Flachdachbauten vorzusehen</i></p>
	öBa	öBb												
Fassadenhöhe (generelles Mass) *	12 m	16 m												
Fassadenhöhe giebelseitig bei Schrägdächern	19 m	23 m												
Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen	15.3 m	19.3 m												
<p>G Erholungszone</p> <p>Art. 23 Erholungszone Ea (Friedhof)</p> <p>In der Erholungszone Ea sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb und Unterhalt des Friedhofs notwendig sind.</p> <p>Art. 24 Erholungszone Eb (Familiengärten)</p> <p>¹ In der Erholungszone Eb sind Familiengartenhäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude zulässig, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind.</p>	<p>G Erholungszone</p> <p>Art. 23 Erholungszone Ea (Friedhof)</p> <p>In der Erholungszone Ea sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb und Unterhalt des Friedhofs notwendig sind.</p> <p>Art. 24 Erholungszone Eb (Familiengärten)</p> <p>¹ In der Erholungszone Eb sind Familiengartenhäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude zulässig, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind.</p>													

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>² Familiengartenhäuser dürfen max. 15 m² Grundfläche pro Haus (inkl. Pergola) aufweisen.</p> <p>³ Die Gebäudehöhe beträgt maximal 3.0 m.</p>	<p>² Familiengartenhäuser dürfen max. 15 m² Grundfläche pro Haus (inkl. Pergola) aufweisen.</p> <p>³ Die Fassadenhöhe beträgt maximal 3.0 m.</p>	
	<p>Art. 32 Erholungszonen</p> <p>¹ In den Erholungszonen sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb und Unterhalt der entsprechenden Erholungszone notwendig sind.</p> <p>² Familiengartenhäuser in der Erholungszone Eb dürfen max. 15 m² Grundfläche pro Haus (inkl. Pergola) aufweisen. Die Fassadenhöhe der Familiengartenhäuser beträgt maximal 3.0 m.</p>	<p>Zusammenfassen der Zweckbestimmung aller Erholungszonen</p>
<p>H Allgemeine Bauvorschriften</p>	<p>H Allgemeine Bauvorschriften</p>	
<p>Art. 25 Gebäudehöhe</p> <p>Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.</p>	<p>Art. 33 Gebäudehöhe Fassadenhöhe</p> <p>Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe Fassadenhöhe nicht zu beachten.</p>	<p>IVHB Ziffer 5.2</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Verkehrsbaulinien belassen, da sonst § 280 Abs. 3 PGB zur Anwendung gelangt (10/9-Regelung)</p>
<p>Art. 26 Freilegen von Untergeschossen</p>	<p>Art. 34 Freilegen von Untergeschossen Terrainveränderungen</p>	
	<p>¹ Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend vorzunehmen. Sie sind nur bei harmonischer Einpassung und naturnahem Geländeverlauf zulässig. Böschungen sind gegenüber Stützmauern grundsätzlich vorzuziehen.</p> <p>² Mauern dürfen gegenüber Strassen und Wegen maximal 1.5 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Stützmauern sind durch Abstufung mit Rücksprüngen von min. 0.5 m zu gliedern und zu begrünen. Vorbehalten bleiben erhöhte gestalterische Anforderungen in den Kernzonen.</p>	<p>Konkretisierung Abgrabungsvorschriften zur Vermeidung schlechter Einordnung</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>¹ Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p> <p>² Die Abgrabung darf jeweils insgesamt nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.</p>	<p>³ Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 0.5 m unterhalb des gewachsenen massgebenden Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen. einzelne funktionell erforderliche Zugänge und Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 7.0 m pro Gebäude.</p> <p>⁴ Die Abgrabung darf jeweils insgesamt nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges ein Drittel der Länge der projizierten Fassadenlinie betreffen.</p>	<p><i>Umsetzung IVHB; der Begriff gewachsenes Terrain / gewachsener Boden wird durch den Begriff massgebendes Terrain ersetzt</i></p> <p><i>Stärkere Einschränkung Ausnahmen für Freilegung</i></p> <p><i>Gebäudeumfang = Fassadenlinie; Präzisierung gemäss IVHB</i></p>
<p>Art. 27 Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen</p>	<p>Art. 35 Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen</p>	
<p>¹ Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, sind folgende Abstände einzuhalten:</p> <p>c) gegenüber Strassen und Plätzen 6.0 m für Hauptgebäude 2.0 m für Besondere Gebäude 3.5 m für unterirdische Gebäude</p> <p>d) gegenüber Wegen 3.5 m für Hauptgebäude 2.0 m für Besondere Gebäude 3.5 m für unterirdische Gebäude</p> <p>² Für Bauten und Anlagen, welche dem Lärmschutz dienen, können die Abstände unterschritten werden.</p> <p>³ Vorbehalten bleiben die Anforderungen für eine ausreichende Verkehrssicherheit, insbesondere die Sichtweite bei Ausfahrten.</p>	<p>¹ Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, sind folgende Abstände einzuhalten:</p> <p>a) gegenüber Strassen und Plätzen 6.0 m für Hauptgebäude 2.0 m für Besondere Gebäude Klein- und Anbauten 3.5 m für unterirdische Gebäude unterirdische Bauten / Unterniveaubauten</p> <p>b) gegenüber Wegen 3.5 m für Hauptgebäude 2.0 m für Besondere Gebäude Klein- und Anbauten 3.5 m für unterirdische Gebäude unterirdische Bauten / Unterniveaubauten</p> <p>² Für Bauten und Anlagen, welche dem Lärmschutz dienen, können die Abstände unterschritten werden.</p> <p>³ Vorbehalten bleiben die Anforderungen für eine ausreichende Verkehrssicherheit, insbesondere die Sichtweite bei Ausfahrten.</p>	<p><i>Korrektur</i></p> <p><i>IVHB Ziffer 2.2 IVHB Ziffer 2.4/2.5</i></p> <p><i>IVHB Ziffer 2.2 IVHB Ziffer 2.4/2.5</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p>Art. 36 Vorgärten</p> <p>Vorgärten sind in der Regel mindestens auf einem Drittel der Fläche als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten. Abweichungen sind insbesondere zulässig für publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss.</p>	<p><i>Neue Regelung für begrünte Vorgärten</i></p>
<p>Art. 28 Abstände gegenüber Waldrändern</p> <p>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.</p>	<p>Art. 37 Abstände gegenüber Waldrändern</p> <p>Für Besondere Gebäude Klein- und Anbauten mit einer grössten Höhe Gesamthöhe von höchstens 3.0 m – mit Ausnahme von Garagen – kann der in den Waldabstandslinienplänen festgelegte Waldabstand bis auf 10.0 m reduziert werden.</p>	<p><i>IVHB Ziffer 2.2</i></p>
<p>Art. 29 Grenzbau für Besondere Gebäude</p> <p>Besondere Gebäude dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt werden, falls</p> <ol style="list-style-type: none">deren Länge weniger als ein Viertel der gemeinsamen Grenze beträgt unddie Gebäudehöhe 3.0 m nicht übersteigt.	<p>Art. 38 Grenzbau für Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</p> <p>Besondere Gebäude Klein- und Anbauten dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt werden, falls</p> <ol style="list-style-type: none">deren Länge weniger als ein Viertel der gemeinsamen Grenze beträgt unddie Gebäudehöhe Gesamthöhe 3.0 m nicht übersteigt.	<p><i>IVHB Ziffer 2.2</i></p> <p><i>IVHB Ziffer 2.2</i></p>
<p>Art. 30 Abstellräume</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnüberbauungen sind gut zugängliche und genügend grosse, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen.</p>	<p>Art. 30 Abstellräume</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnüberbauungen sind gut zugängliche und genügend grosse, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen.</p>	<p><i>Streichen da doppelt (s. Art. 50 neu)</i></p>
<p>Art. 31 Spiel- und Ruheflächen</p> <ol style="list-style-type: none">Die Pflicht, Spiel- und Ruheflächen anzulegen, gilt bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern mit vier und mehr Familienwohnungen.Die Spiel- und Ruheflächen sind nach Möglichkeit an besonnter Lage und abseits vom Verkehr zu erstellen.	<p>Art. 39 Spiel- und Ruheflächen</p> <ol style="list-style-type: none">Die Pflicht, Spiel- und Ruheflächen anzulegen, gilt bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern mit vier und mehr Familienwohnungen.Die Spiel- und Ruheflächen sind nach Möglichkeit an besonnter Lage und abseits vom Verkehr zu erstellen.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																																
<p>Art. 32 Abfall, Kompost (aufgehoben)</p> <p>Art. 33 Fachberater Die Baubehörde kann für die Begutachtung von Bauvorhaben und für die Beratung der Bauherrschaft Fachleute beiziehen.</p> <p>I Weitere Festlegungen</p> <p>Art. 34 Arealüberbauung</p> <p>¹ Arealüberbauungen sind ausser in den Kernzonen in allen Bauzonen zulässig. Die Arealfläche muss folgende Bauzonenfläche umfassen:</p> <table border="0"> <tr> <td>–</td> <td>Zentrumszone Z2.8</td> <td>mindestens 3'000 m²</td> </tr> <tr> <td>–</td> <td>Wohnzonen W1.1, W1.3 und W1.6</td> <td>mindestens 3'000 m²</td> </tr> <tr> <td>–</td> <td>Wohnzone W2.2</td> <td>mindestens 3'000 m²</td> </tr> <tr> <td>–</td> <td>Wohn- und Gewerbebezonen WG1.6 und WG2.2</td> <td>mindestens 3'000 m²</td> </tr> <tr> <td>–</td> <td>Gewerbezone</td> <td>mindestens 8'000 m²</td> </tr> </table> <p>² Die Baumassenziffer darf gegenüber der Regelüberbauung</p> <table border="0"> <tr> <td>–</td> <td>in der Zentrumszone</td> <td>um maximal 0.4 m³/m²</td> </tr> <tr> <td>–</td> <td>in den Wohnzonen</td> <td>um maximal 0.2 m³/m²</td> </tr> <tr> <td>–</td> <td>in der Gewerbezone</td> <td>um maximal 0.5 m³/m²</td> </tr> </table> <p>erhöht werden.</p>	–	Zentrumszone Z2.8	mindestens 3'000 m ²	–	Wohnzonen W1.1, W1.3 und W1.6	mindestens 3'000 m ²	–	Wohnzone W2.2	mindestens 3'000 m ²	–	Wohn- und Gewerbebezonen WG1.6 und WG2.2	mindestens 3'000 m ²	–	Gewerbezone	mindestens 8'000 m ²	–	in der Zentrumszone	um maximal 0.4 m ³ /m ²	–	in den Wohnzonen	um maximal 0.2 m ³ /m ²	–	in der Gewerbezone	um maximal 0.5 m ³ /m ²	<p>Art. 40 Befestigte Flächen</p> <p>¹ Befestigte Flächen sind ihrer Funktion entsprechend möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.</p> <p>² Vorbehalten bleiben Anforderungen des übergeordneten Rechts, insbesondere des Behindertengleichstellungs- und des Gewässerschutzrechts.</p> <p>Art. 32 Abfall, Kompost (aufgehoben)</p> <p>Art. 33 Fachberater Die Baubehörde kann für die Begutachtung von Bauvorhaben und für die Beratung der Bauherrschaft Fachleute beiziehen.</p> <p>I Weitere Festlegungen</p> <p>Art. 41 Arealüberbauung</p> <p>¹ Arealüberbauungen sind ausser in den Kernzonen in allen Bauzonen zulässig. Die Arealfläche muss folgende Bauzonenfläche umfassen:</p> <table border="0"> <tr> <td>–</td> <td>Zentrumszone Z2.8</td> <td>mindestens 3'000 m²</td> </tr> <tr> <td>–</td> <td>Wohnzonen W1.1, W1.3 und W1.6</td> <td>mindestens 3'000 m²</td> </tr> <tr> <td>–</td> <td>Wohnzone W2.2</td> <td>mindestens 3'000 m²</td> </tr> <tr> <td>–</td> <td>Wohn- und Gewerbebezonen WG1.6 und WG2.2</td> <td>mindestens 3'000 m²</td> </tr> <tr> <td>–</td> <td>Gewerbezone</td> <td>mindestens 8'000 m²</td> </tr> </table> <p>² Die Baumassenziffer darf gegenüber der Regelüberbauung</p> <table border="0"> <tr> <td>–</td> <td>in der Zentrumszone</td> <td>um maximal 0.4 m³/m²</td> </tr> <tr> <td>–</td> <td>in den Wohnzonen</td> <td>um maximal 0.2 m³/m²</td> </tr> <tr> <td>–</td> <td>in der Gewerbezone</td> <td>um maximal 0.5 m³/m²</td> </tr> </table> <p>erhöht werden.</p>	–	Zentrumszone Z2.8	mindestens 3'000 m ²	–	Wohnzonen W1.1, W1.3 und W1.6	mindestens 3'000 m ²	–	Wohnzone W2.2	mindestens 3'000 m ²	–	Wohn- und Gewerbebezonen WG1.6 und WG2.2	mindestens 3'000 m ²	–	Gewerbezone	mindestens 8'000 m ²	–	in der Zentrumszone	um maximal 0.4 m ³ /m ²	–	in den Wohnzonen	um maximal 0.2 m ³ /m ²	–	in der Gewerbezone	um maximal 0.5 m ³ /m ²	<p><i>Verankerung Grundsatz für möglichst grosse Versickerung</i></p>
–	Zentrumszone Z2.8	mindestens 3'000 m ²																																																
–	Wohnzonen W1.1, W1.3 und W1.6	mindestens 3'000 m ²																																																
–	Wohnzone W2.2	mindestens 3'000 m ²																																																
–	Wohn- und Gewerbebezonen WG1.6 und WG2.2	mindestens 3'000 m ²																																																
–	Gewerbezone	mindestens 8'000 m ²																																																
–	in der Zentrumszone	um maximal 0.4 m ³ /m ²																																																
–	in den Wohnzonen	um maximal 0.2 m ³ /m ²																																																
–	in der Gewerbezone	um maximal 0.5 m ³ /m ²																																																
–	Zentrumszone Z2.8	mindestens 3'000 m ²																																																
–	Wohnzonen W1.1, W1.3 und W1.6	mindestens 3'000 m ²																																																
–	Wohnzone W2.2	mindestens 3'000 m ²																																																
–	Wohn- und Gewerbebezonen WG1.6 und WG2.2	mindestens 3'000 m ²																																																
–	Gewerbezone	mindestens 8'000 m ²																																																
–	in der Zentrumszone	um maximal 0.4 m ³ /m ²																																																
–	in den Wohnzonen	um maximal 0.2 m ³ /m ²																																																
–	in der Gewerbezone	um maximal 0.5 m ³ /m ²																																																

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>3 Die zonengemässe Gebäudelänge kann überschritten werden.</p> <p>4 Die zonengemässe Gebäudehöhe erhöht sich um 3 m. Wird diese Mehrhöhe beansprucht, ist gegenüber Nachbargrundstücken der Mehrhöhenzuschlag einzuhalten.</p> <p>5 Der Heizenergiebedarf darf höchstens 90 % des jeweils maximal zulässigen Energiebedarfs für Heizung betragen. Höchstens 70 % des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser dürfen mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden.</p> <p>6 Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn</p> <p>a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten und die baulichen Massnahmen dem Gesamtbild der Bebauung entsprechen oder</p> <p>b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.</p>	<p>3 Die zonengemässe Gebäudelänge kann überschritten werden.</p> <p>4 Die zonengemässe Gebäudehöhe Fassadenhöhe erhöht sich um 3 m. Wird diese Mehrhöhe beansprucht, ist gegenüber Nachbargrundstücken der Mehrhöhenzuschlag einzuhalten.</p> <p>5 Der Heizenergiebedarf darf höchstens 90 % des jeweils maximal zulässigen Energiebedarfs für Heizung betragen. Höchstens 70 % des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser dürfen mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden.</p> <p>5 Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn</p> <p>a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten und die baulichen Massnahmen dem Gesamtbild der Bebauung entsprechen oder</p> <p>b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.</p>	<p><i>Überholt aufgrund Verschärfungen der übergeordnet geltenden Energievorschriften</i></p>
<p>Art. 35 Aussichtsschutz Seebüel</p>	<p>Art. 42 Aussichtsschutz Seebüel</p>	
<p>1 In der speziell gekennzeichneten Fläche darf der freie Ausblick nicht behindert werden. Massgebend ist der Detailplan Seebüel.</p> <p>2 Innerhalb der punktierten Flächen dürfen Gebäude, Gebäudeteile, Terrainveränderungen, Bepflanzungen und Einfriedungen die Kote 459 m ü. M. nicht übersteigen.</p>	<p>1 In der speziell gekennzeichneten Fläche darf der freie Ausblick nicht behindert werden. Massgebend ist der Detailplan Seebüel.</p> <p>2 Innerhalb der punktierten Flächen dürfen Gebäude, Gebäudeteile, Terrainveränderungen, Bepflanzungen und Einfriedungen die Kote 459 m ü. M. nicht übersteigen.</p>	
<p>Art. 36 Begrünung</p>	<p>Art. 43 Begrünung</p>	
<p>Aus ästhetischen und ökologischen Gründen (Mikroklima, Pionierstandorte) kann das Begrünen von Flachdächern vorgeschrieben werden.</p>	<p>1 Aus ästhetischen und ökologischen Gründen (Mikroklima, Pionierstandorte) kann das Begrünen von Flachdächern vorgeschrieben werden.</p> <p>In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Ausgenommen sind Dachflächen von insgesamt weniger als 12 m².</p>	<p><i>Pflicht zur Begrünung von Flachdächern</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 37 Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten</p> <p>¹ In der Zone W1.6 sind Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten mit einer Gesamtgebäudelänge bis zu 50.0 m zulässig.</p> <p>² Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.</p> <p>Art. 37a Mobilfunkantennen</p> <p>¹ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung zu dienen. In den Gewerbebezonen sind überdies auch Anlagen für die überkommunale Versorgung zulässig.</p> <p>² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Priorität: Gewerbebezonen 2. Priorität: Zentrumszonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung 3. Priorität: übrige Bauzonen <p>³ In den Kernzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.</p>	<p>² Bäume ab 1 m Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe ab massgebendem Terrain, sowie deren Ersatzpflanzungen in den Wohn- und Zentrumszonen sind geschützt. Bei mehrstämmigen Bäumen sind die einzelnen Stammumfänge zusammenzurechnen. Der Gemeinderat kann für geschützte Bäume eine Fällbewilligung erteilen, wenn diese die ordentliche Nutzung des Grundstücks übermässig erschweren.</p> <p>³ In den Zonen W1.6, W2.2, WG1.6, WG2.2 und Z2.8 ist pro 500 m² Parzellenfläche ein mittel- oder grosskroniger Baum zu pflanzen. Dabei ist ein genügend grosser Wurzelraum einzuplanen.</p> <p>Art. 44 Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten</p> <p>¹ In der Zone W1.6 sind Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten mit einer Gesamtgebäudelänge bis zu 50.0 m zulässig.</p> <p>² Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.</p> <p>Art. 45 Mobilfunkantennen</p> <p>¹ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung zu dienen. In den Gewerbebezonen sind überdies auch Anlagen für die überkommunale Versorgung zulässig.</p> <p>² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Priorität: Gewerbebezonen 2. Priorität: Zentrumszonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung 3. Priorität: übrige Bauzonen <p>³ In den Kernzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.</p>	<p><i>Verankerung Baumschutz</i></p> <p><i>Baumpflicht in Mehrfamilienhauszonen</i></p>

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/Wohnung	1 PP/4 Wohnung **
Arbeiten:		
Industrie & 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	Lebensmittel: PP/40 m ² Nicht-Lebensmittel 1 PP/100 m ²
Restaurants	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Konferenzräume	-	1 PP/10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/7 Zimmer

IV. FAHRZEUGABSTELLPLÄTZE

Art. 46 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/Wohnung	1 PP/EFH * 10% der PP für Wohnungen
Wohnen (MFH)	1 PP/Wohnung	1 PP/4 Wohnung **
Arbeiten:		
Industrie & Gewerbe	1 PP/150 m ²	1 PP/ 300 750 m ²
Dienstleistung publikumsorientiert	1 PP/80 m ²	1 PP/50 resp. 100 m² 1 PP/100 m ²
Dienstleistung nicht publikumsorientiert	1 PP/80 m ²	1 PP/300 m ²
Laden - Lebensmittel	1 PP/ 100 150 m ²	Lebensmittel: 1 PP/40 m ²
- Nicht-Lebensmittel	1 PP/200 m ²	Nicht-Lebensmittel 1 PP/100 m ²
Restaurants	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Konferenzräume	-	1 PP/10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/7 Zimmer

Abgleich/Reduktion gem. kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (2018)

Vereinfachung

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																																																																		
<p>* 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.</p> <p>** Bei Reihen-EFH mit gemeinsamer Parkierung gelten die gleichen Regelungen wie bei MFH.</p> <p>³ Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze und der Besucherparkplätze aufgrund der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs.</p> <p>Art. 39 Anpassungsfaktoren</p> <p>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:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Benützerkategorie</th> <th colspan="2">Bewohner</th> <th colspan="2">Beschäftigte</th> <th colspan="2">Besucher / Kunden</th> </tr> <tr> <th>min. (%)</th> <th>max. (%)</th> <th>min. (%)</th> <th>max. (%)</th> <th>min. (%)</th> <th>max. (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Güteklasse öV-Erschliessung</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Klasse C</td> <td>80</td> <td>120</td> <td>50</td> <td>75</td> <td>80</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>Klasse D</td> <td>100</td> <td>-</td> <td>70</td> <td>100</td> <td>80</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>Keine Güteklasse / Nicht-Baugebiet</td> <td>100</td> <td>-</td> <td>90</td> <td>100</td> <td>80</td> <td>120</td> </tr> </tbody> </table>	Benützerkategorie	Bewohner		Beschäftigte		Besucher / Kunden		min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	Güteklasse öV-Erschliessung							Klasse C	80	120	50	75	80	120	Klasse D	100	-	70	100	80	120	Keine Güteklasse / Nicht-Baugebiet	100	-	90	100	80	120	<p>* 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.</p> <p>** Bei Reihen EFH mit gemeinsamer Parkierung gelten die gleichen Regelungen wie bei MFH.</p> <p>³ Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze und der Besucherparkplätze aufgrund der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs.</p> <p>Art. 47 Anpassungsfaktoren</p> <p>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:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Benützerkategorie</th> <th colspan="2">Bewohner</th> <th colspan="2">Beschäftigte</th> <th colspan="2">Besucher / Kunden</th> </tr> <tr> <th>min. (%)</th> <th>max. (%)</th> <th>min. (%)</th> <th>max. (%)</th> <th>min. (%)</th> <th>max. (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Güteklasse öV-Erschliessung</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Klasse C</td> <td>80 70</td> <td>120 100</td> <td>50 45</td> <td>75 65</td> <td>80 50</td> <td>120 80</td> </tr> <tr> <td>Klasse D</td> <td>100 85</td> <td>- 100</td> <td>70 60</td> <td>100 90</td> <td>80 70</td> <td>120 100</td> </tr> <tr> <td>Keine Güteklasse / Nicht-Baugebiet</td> <td>100</td> <td>- 100</td> <td>90</td> <td>100</td> <td>80</td> <td>120 100</td> </tr> </tbody> </table>	Benützerkategorie	Bewohner		Beschäftigte		Besucher / Kunden		min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	Güteklasse öV-Erschliessung							Klasse C	80 70	120 100	50 45	75 65	80 50	120 80	Klasse D	100 85	- 100	70 60	100 90	80 70	120 100	Keine Güteklasse / Nicht-Baugebiet	100	- 100	90	100	80	120 100	<p>Vereinfachung</p> <p>Abgleich/Reduktion gem. kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (2018) gemäss Gemeindetyp 2</p> <p>Zulassen von autofreien Siedlungen</p>
Benützerkategorie		Bewohner		Beschäftigte		Besucher / Kunden																																																																														
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)																																																																														
Güteklasse öV-Erschliessung																																																																																				
Klasse C	80	120	50	75	80	120																																																																														
Klasse D	100	-	70	100	80	120																																																																														
Keine Güteklasse / Nicht-Baugebiet	100	-	90	100	80	120																																																																														
Benützerkategorie	Bewohner		Beschäftigte		Besucher / Kunden																																																																															
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)																																																																														
Güteklasse öV-Erschliessung																																																																																				
Klasse C	80 70	120 100	50 45	75 65	80 50	120 80																																																																														
Klasse D	100 85	- 100	70 60	100 90	80 70	120 100																																																																														
Keine Güteklasse / Nicht-Baugebiet	100	- 100	90	100	80	120 100																																																																														
<p>² Der Bauherr kann die Parkplatzzahl innerhalb der Maximal- und der Minimalvorschrift frei bestimmen.</p> <p>³ Für die Einteilung des Gemeindegebietes in Güteklassen ist der Plan im Anhang massgebend.</p> <p>⁴ Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf</p>	<p>² Der Bauherr kann die Parkplatzzahl innerhalb der Maximal- und der Minimalvorschrift frei bestimmen.</p> <p>³ Für die Einteilung des Gemeindegebietes in Güteklassen ist der Plan im Anhang massgebend.</p> <p>⁴ Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf</p>																																																																																			

Gültige Fassung

über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

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).

Neue Fassung

über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird, **dass diese Abstellplätze nicht erforderlich sind.**

⁵ Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

⁶ **Am Schluss der Berechnung, nach der Summenbildung über alle Nutzungen, ist auf den nächsten ganzen Abstellplatz aufzurunden.**

Art. 48 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).

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 41 Lage, Gestaltung</p> <p>¹ Für Lage und Abmessung der Abstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) wegleitend.</p> <p>² Abstellplätze haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Offene Abstellplätze sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten.</p>	<p>Art. 49 Lage, Gestaltung</p> <p>¹ Für Lage und Abmessung der Abstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) wegleitend.</p> <p>² Abstellplätze haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Offene Abstellplätze sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten.</p>	
<p>Art. 42 Veloabstellplätze</p> <p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern, Wohnüberbauungen und bei Geschäftshäusern ist eine genügende Anzahl gut zugänglicher Veloabstellplätze zu erstellen.</p> <p>² Für die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze, deren Anordnung und Qualität ist die kantonale Wegleitung zu beachten.</p>	<p>Art. 50 Veloabstellplätze Übrige Abstellplätze</p> <p>¹ Für Motorräder sind bei Mehrfamilienhäusern, Wohnüberbauungen und bei Geschäftshäusern mindestens 5 % der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze zu erstellen.</p> <p>² Bei Mehrfamilienhäusern, Wohnüberbauungen und bei Geschäftshäusern ist eine genügende Anzahl gut zugänglicher Veloabstellplätze Abstellplätze für Velos und Kinderwagen zu erstellen.</p> <p>³ Für die Ermittlung der Anzahl Veloabstellplätze inkl. Spezialfahrzeuge, deren Anordnung und Qualität ist die kantonale Wegleitung und die kantonalen Merkblätter zur Veloparkierung zu beachten.</p>	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 43 Inkrafttreten

Diese Teilrevision Bau- und Zonenordnung wird gültig, wenn die kantonale Genehmigung rechtskräftig geworden ist.

- Gesamtrevision vom 7. Juni 1993, genehmigt am 25. Mai 1994 mit RRB Nr. 1460
- Teilrevision vom 6. Juni 1997, genehmigt am 10. September 1997 mit RRB Nr. 1928
- Teilrevision vom 19. November 1999, genehmigt am 16. August 2000 mit BDV Nr. 1061
- Teilrevision vom 14. Mai 2007, genehmigt am 16. Juli 2007 mit BDV Nr. 108
- Teilrevision vom 15. September 2014, genehmigt am 24. April 2015 mit BDV Nr. 0300/15

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 51 Inkrafttreten

~~Diese Teilrevision Bau- und Zonenordnung wird gültig, wenn die kantonale Genehmigung rechtskräftig geworden ist.~~

- ~~= Gesamtrevision vom 7. Juni 1993, genehmigt am 25. Mai 1994 mit RRB Nr. 1460~~
- ~~= Teilrevision vom 6. Juni 1997, genehmigt am 10. September 1997 mit RRB Nr. 1928~~
- ~~= Teilrevision vom 19. November 1999, genehmigt am 16. August 2000 mit BDV Nr. 1061~~
- ~~= Teilrevision vom 14. Mai 2007, genehmigt am 16. Juli 2007 mit BDV Nr. 108~~
- ~~= Teilrevision vom 15. September 2014, genehmigt am 24. April 2015 mit BDV Nr. 0300/15~~

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss Art. 6 PBG.

Art. 52 Aufhebung bisherigen Rechts

Diese Bau- und Zonenordnung ersetzt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seuzach vom 15. September 2014.

Präzisierung resp. Bereinigung

Ergänzung

Gültige Fassung	Neue Fassung	<i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i>
ANHANG vgl. BZO bisher		