



Kanton Zürich

Gesamtrevision Nutzungsplanung

## **BAU- UND ZONENORDNUNG**

Genehmigung

Synoptische Darstellung

Änderungen gegenüber gültiger Fassung rot

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. November 2025

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](http://www.skw.ch)

31034 – 3.11.2025

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

<b>IV. FAHRZEUGABSTELLPLÄTZE</b>	<b>32</b>
Art. 49 Normbedarf	32
Art. 50 Anpassungsfaktoren	33
Art. 51 Besondere Verhältnisse	34
Art. 52 Lage, Gestaltung	35
Art. 53 <del>Veloabstellplätze</del> Übrige Abstellplätze	35
<b>V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>37</b>
Art. 54 Inkrafttreten	37
Art. 55 Aufhebung bisherigen Rechts	37

Links: Gültige BZO vom 15. September 2014	Mitte: Beantragte neue BZO  rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i> <i>Anpassungen aufg. Gemeindeversammlung</i>
--	---	--

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

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

### **Art. 2 Erhebung einer Mehrwertabgabe**

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

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1200 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um 100'000 Franken gekürzten Mehrwerts.

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

*Vorgezogen als Teilrevision:  
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:

<sup>1</sup> Bauzonen		ES
a) Kernzone	K	III
b) Zentrumszone	Z/2.8	III
c) Wohnzonen		
– Wohnzone mit Baumasse 1.1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	W1.1	II
– Wohnzone mit Baumasse 1.3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	W1.3	II
– Wohnzone mit Baumasse 1.6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	W1.6	II
– Wohnzone mit Baumasse 2.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	W2.2	II
– Wohnzone mit Gewerbeerleichterung mit Baumasse 1.6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	WG1.6	III
– Wohnzone mit Gewerbeerleichterung mit Baumasse 2.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	WG2.2	III
d) Gewerbezone	G	III
e) Zone für öffentliche Bauten	öB	II

**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:

<sup>1</sup> <b>Bauzonen</b>		<b>ES</b>
a) Kernzone	K	III
b) Zentrumszone	<del>Z/2.8</del>	III
c) Wohnzonen		
– Wohnzone mit Baumasse 1.1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	W1.1	II
– Wohnzone mit Baumasse 1.3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	W1.3	II
– Wohnzone mit Baumasse 1.6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	W1.6	II
– Wohnzone mit Baumasse 2.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	W2.2	II
– Wohnzone mit Baumasse 2.8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	<b>W2.8</b>	<b>II</b>
– Wohnzone mit Gewerbeerleichterung mit Baumasse 1.6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	WG1.6	III
– Wohnzone mit Gewerbeerleichterung mit Baumasse 2.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	WG2.2	III
– Wohnzone mit Gewerbeerleichterung mit Baumasse 2.4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	<b>WG2.4</b>	<b>III</b>
– Wohnzone mit Gewerbeerleichterung mit Baumasse 2.8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	<b>WG2.8</b>	<b>III</b>
d) Gewerbezone	G	III
e) Zonen für öffentliche Bauten	öBa	II
	öBb	II

*Ergänzung neue Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung*

*Zusätzliche Differenzierung der Zonen*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><sup>2</sup> Weitere Zonen</p> <p>a) Freihaltezone F -</p> <p>b) Erholungszone</p> <p>– für Friedhof Ea -</p> <p>– für Familiengärten Eb -</p> <p>– für Sport und Freizeit Ec -</p> <p>– für Polosport Ed III</p> <p>c) Reservezone R -</p>	<p><sup>2</sup> <b>Weitere Zonen</b></p> <p>Weilerkernzone Wk III</p> <p>a) Freihaltezone F -</p> <p>b) Erholungszone</p> <p>– für Friedhof Ea -</p> <p>– für Familiengärten Eb -</p> <p>– für Sport und Freizeit Ec -</p> <p>– für Polosport Ed III</p> <p>↪ <del>Reservezone</del> R -</p>	<p>Forrenberg neu Wk gemäss kant. Richtplan</p>
<p><sup>3</sup> Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht</p> <p>Für das Gebiet „Pünten“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden, welcher einen harmonischen Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone sicherstellt.</p> <p>Für das Gebiet „Münzer“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden, welcher einen harmonischen Übergang von der dreigeschossigen Bauzone zur Landwirtschaftszone und zur Kernzone sicherstellt.</p> <p>Für das Gebiet „Habermark“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden, welcher eine einheitliche Neuüberbauung sowie die Einhaltung der Planungswerte (ES III) sicherstellt.</p> <p>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</p>	<p><sup>3</sup> <b>Art. 4 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht</b></p> <p><del>Für das Gebiet „Pünten“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden, welcher einen harmonischen Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone sicherstellt.</del></p> <p><del>Für das Gebiet „Münzer“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden, welcher einen harmonischen Übergang von der dreigeschossigen Bauzone zur Landwirtschaftszone und zur Kernzone sicherstellt.</del></p> <p><del>Für das Gebiet „Habermark“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden, welcher eine einheitliche Neuüberbauung sowie die Einhaltung der Planungswerte (ES III) sicherstellt.</del></p> <p><sup>1</sup> Für das Gebiet «Wisental» (Erholungszone Ed für Polosport) muss ein privater Gestaltungsplan aufgestellt werden, <del>welcher</del> <b>der</b> 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.</p>	<p>GP bereits in Kraft und Projekte umgesetzt, Pflichten nicht weiter benötigt</p>

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

<sup>2</sup> In der Zentrumszone und einem Teilbereich der Wohnzone W2.8 müssen für fünf Teilbereiche Gestaltungspläne aufgestellt werden. Die Gestaltungspläne 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 6. September 2024 inkl. der Vertiefungsstudie vom 16. Juli 2025 zu orientieren. Der Ergänzungsplan Zentrum sichert die wichtigsten Eckpunkte zur Setzung, Dichte, Gesamthöhe, Nutzung und Freifläche. Beim Gebiet Ecke Breite- und Birchstrasse ist die Hochwassersicherheit herzustellen.

Der Gemeinderat kann, vorab aus Gründen der Etappierung, unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen, insbesondere Abweichungen zur Gestaltung, zu den Nutzungen, zum Aussenraum oder zur Erschliessung.

Gestaltungspläne, die vom städtebaulichen Konzept abweichen, bedürfen der Zustimmung der Gemeindeversammlung.

*Bestimmungen zu den Gestaltungsplanpflichtgebieten im Zentrum*

## Gültige Fassung

### <sup>4</sup> 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

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.

## Neue Fassung

### Art. 5 Lärmschutz

- <sup>1</sup> In ~~den gelb bandierten~~ Zonenteilen, die mit «Nachweis der Planungswerte» bezeichnet sind, ~~müssen~~ für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen ~~zur Einhaltung der~~ ergriffen werden, die sicherstellen, dass die Planungswerte eingehalten werden ~~zu ergreifen (Nachweis der Planungswerte)~~.
- <sup>2</sup> 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

- <sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend. Ein ~~Zonenplan~~ in kleinerem Massstab ~~erstellter Zonenplan~~ dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.
- <sup>2</sup> ~~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 3. November 2025, 1:1000
- Kernzonenplan Unterohringen und Oberohringen vom 3. November 2025, 1:1000
- Waldabstandslinienplan Bachtobel/Bachtobelgraben vom 3. November 2025, 1:500
- Waldabstandslinienplan Weid vom 3. November 2025, 1:500
- Waldabstandslinienplan Rüti vom 3. November 2025, 1:500
- Waldabstandslinienplan Rebhoger vom 3. November 2025, 1:500

## Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

*Datum Festsetzung Gemeindeversammlung*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

Rangordnung von Plänen:

<sup>3</sup> 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.

- Waldabstandslinienplan Brandbühl vom 3. November 2025, 1:500
- Waldabstandslinienplan Forenberg vom 3. November 2025, 1:500
- Waldabstandslinienplan Mettlen vom 3. November 2025, 1:500
- Waldabstandslinienplan Rolli vom 3. November 2025, 1:500
- Ergänzungsplan Zentrum vom 3. November 2025, 1:1000
- Ergänzungsplan öV-Güteklassen vom 3. November 2025, 1:10'000
- Ergänzungsplan Aussichtsschutz Seebüel vom 25. Mai 1994

Rangordnung von Plänen:

<sup>3</sup> ~~Detailpläne~~ **Ergänzungspläne** 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.



**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 10 Bezeichnete Bauten**

- <sup>1</sup> Die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude respektive Gebäudeteile sind von ortsbildprägender Bedeutung und sind im Sinne des Ortsbildschutzes erhaltenswert. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung und der äusseren Abmessungen sowie unter Beachtung von Art. 11 und der Gestaltungsvorschriften der Kernzone für Dächer, Fassaden und Umgebung umgebaut oder ersetzt werden.
- <sup>2</sup> Die im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäude respektive Gebäudeteile dürfen unter Beibehaltung der Stellung und der äusseren Abmessungen sowie 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.
- <sup>3</sup> Dachaufbauten sind von der Bezeichnung ausgenommen.
- <sup>4</sup> Für nicht bezeichnete Gebäude respektive Gebäudeteile (inkl. Dachaufbauten) gelten die Vorgaben für Neubauten und die Gestaltungsvorschriften für Dächer, Fassaden und Umgebung.
- <sup>5</sup> Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

**Art. 11 Bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen**

- <sup>1</sup> In den Kernzonenplänen bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen sind wegen ihrer Gestaltung oder raumbildenden Stellung von ortsbildprägender Bedeutung.
- <sup>2</sup> Um-, Ersatz- und Neubauten haben Lage und Länge der bezeichneten Fassaden einzuhalten und die prägenden Fassadenelemente (Gliederung und Materialisierung gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur) zu erhalten.
- <sup>3</sup> Um-, Ersatz- und Neubauten haben die bezeichneten Firstrichtungen einzuhalten.
- <sup>4</sup> Geringfügige Abweichungen von den bezeichneten Fassadenlängen und -längen und Firstrichtungen können bewilligt oder angeordnet werden, sofern dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.

*Neue Bestimmungen im Zusammenhang mit den Kernzonenplänen*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 4 Ergänzende Bestimmungen**

- <sup>1</sup> Umbauten und Ersatzneubauten sind an bisheriger Lage und unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudeabmessungen zu gelassen.
- <sup>2</sup> Die maximale Gebäudehöhe für Neubauten beträgt 7.5 m.
- <sup>3</sup> Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Ausenwänden findet keine Anwendung.
- <sup>4</sup> Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

**Art. 12 Bezeichnete Freiräume**

- <sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> überlagern.
- <sup>2</sup> Anlagen sind zulässig, sofern der bestehende Charakter des Freiraums erhalten bleibt.

**Art. 13 Prägende Elemente**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Die bezeichneten markanten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch mindestens gleichwertige Ersatzpflanzungen zu ersetzen.
- <sup>3</sup> Die im Kernzonenplan schematisch abgegrenzten Strassen-, Hof-, Platz- und Übergangsbereiche sind als Bestandteil des Ortsbildes in ihrem Charakter zu erhalten und mit ortstypischer Materialisierung und Bepflanzung weiterzuentwickeln.

**Art. 14 Ergänzende Bestimmungen Dach- und Fassadengestaltung**

- ~~<sup>1</sup> Umbauten und Ersatzneubauten sind an bisheriger Lage und unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudeabmessungen zu gelassen.~~
- <sup>1</sup> Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° bis 45° zulässig.
- ~~<sup>2</sup> Die maximale Gebäudehöhe für Neubauten beträgt 7.5 m.~~
- ~~<sup>3</sup> Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Ausenwänden findet keine Anwendung.~~
- ~~<sup>3</sup> Die geschlossene Bauweise ist gestattet.~~

*Die mit einer braunen Schraffur dargestellten Bereiche kennzeichnen den öffentlich wahrnehmbaren Strassenraum. Die Abgrenzung ist schematisch.*

*Hinfällig aufgrund Art. 10 und 11*

*Verankerung Satteldachpflicht*

*Verschiebung*

*Nicht notwendig, da bereits übergeordnet geregelt*

*Verschiebung*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><sup>5</sup> Dachaufbauten für technisch unumgängliche Ausrüstungen sind erlaubt, jedoch auf ein Mindestmass zu beschränken.</p>	<p><sup>2</sup> Dachaufbauten für technisch unumgängliche Ausrüstungen sind erlaubt, jedoch auf ein Mindestmass zu beschränken.</p>	
<p><sup>6</sup> Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses können in der Form von Schleppegauben 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><sup>3</sup> Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses können in der Form von Schleppegauben 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. <b>Dachaufbauten dürfen in der gesamten Länge ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten.</b></p>	<p><i>Beibehalt der heutigen Regelung</i></p>
<p><sup>7</sup> Kleine, vereinzelte Dachflächenfenster werden zugelassen, wenn sie die Einheit des Daches nicht zerstören.</p>	<p><sup>4</sup> Kleine, vereinzelte Dachflächenfenster <b>von maximal 55 x 80 cm werden sind</b> zugelassen, wenn sie die Einheit des Daches nicht zerstören. <b>Bei Neubauten sind auch Dachflächenfenster von maximal 80 x 120 cm möglich.</b></p>	<p><i>Ergänzung Maximalmass Dachflächenfenster</i></p>
<p><sup>8</sup> Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p>	<p><sup>5</sup> Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p>	
	<p><sup>6</sup> Fenster müssen in Holz oder Holzmetall ausgeführt werden.</p>	<p><i>Ergänzung Fenster-Vorschriften aus der Praxis</i></p>
	<p><sup>7</sup> Als Sonnenschutz sind Klapp- oder Schiebeläden oder feine vertikale Stoffstoren zulässig. Rafflamellen sind nicht zulässig.</p>	
	<p><sup>8</sup> Französische Fenster in den Obergeschossen sind nur möglich, wenn davor eine Filterschicht erstellt wird, wobei die Fassade zu mindestens zwei Drittel geschlossen sein muss und maximal ein Drittel offen sein darf.</p>	
<p><sup>9</sup> In der Kernzone kann im Interesse des Ortsbildes und unter Wahrung der Verkehrssicherheit das Bauen bis an die Strassengrenze erlaubt werden.</p>	<p><del><sup>8</sup> In der Kernzone kann im Interesse des Ortsbildes und unter Wahrung der Verkehrssicherheit das Bauen bis an die Strassengrenze erlaubt werden.</del></p>	<p><i>Verschiebung</i></p>
<p><sup>1</sup> 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><del><sup>9</sup> Auch in Kernzonen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig, wenn sie sorgfältig auf den Gebäudecharakter abgestimmt sind und sich gut ins Ortsbild einfügen.</del></p>	<p><i>Streichung aufgrund Regelung in neuem Energiegesetz</i></p>
	<p><b>Art. 15 Neubauten</b></p>	
	<p><sup>4</sup> Die maximale <del>Gebäudehöhe</del> <b>traufseitige Fassadenhöhe</b> für Neubauten beträgt 7.5 m.</p>	<p><i>Anpassung IVHB</i></p>
	<p><del><sup>2</sup> Für Neubauten gilt eine Grünflächenziffer von min. 30 %.</del></p>	<p><i>Verzicht auf Grünflächenziffer gem. Entscheid Gemeindeversammlung</i></p>

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 4a Erleichterungen für zeitgemässe Architektur**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Durch solche Abweichungen dürfen für Nachbarn insbesondere bei Grenz- und Gebäudeabständen keine nachteiligen Auswirkungen entstehen.

**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. 16 Weitere Bestimmungen**

<sup>1</sup> In der Kernzone kann im Interesse des Ortsbildes und unter Wahrung der Verkehrssicherheit das Bauen bis an die Strassengrenze erlaubt werden.

<sup>2</sup> Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

<sup>3</sup> Wärmepumpen und Klimageräte sind einzuhausen.

**Art. 17 Erleichterungen für zeitgemässe Architektur**

<sup>4</sup> Bei Projekten mit zeitgemässer Architektur, ~~welche die~~ von einem durch die Baubehörde eingesetzten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, ~~werden können~~ Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen betreffend Dach-, ~~und~~ Fassaden- ~~und Umgebungsgestaltung~~ ~~sowie Stellung zugelassen~~ sowie betreffend den Strassen- und Wegabstand bewilligt werden. Voraussetzung ist, dass diese Abweichungen als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen vereinbar sind.

<sup>2</sup> ~~Durch solche Abweichungen dürfen für Nachbarn insbesondere bei Grenz- und Gebäudeabständen keine nachteiligen Auswirkungen entstehen.~~

**Art. 18 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.

*Anpassung an heutige Praxis*

*Anpassung an aktuellen Standard*

*Streichung unnötiger Präzisierung*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 6 Kernzone Forrenberg</b></p> <p><sup>1</sup> In der Kernzone Forrenberg sind nur Umbauten und Ersatzbauten gestattet.</p> <p><sup>2</sup> Die Erstellung von Ersatzbauten wird nur an bisheriger Lage und unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudevolumens zugelassen.</p> <p><sup>3</sup> Besondere Gebäude sind auch als Neubauten gestattet.</p> <p><b>Art. 7 Nutzweise</b></p> <p>In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen und Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>	<p><b>Art. 19 Kernzone Forrenberg</b></p> <p><sup>1</sup> In der Kernzone Forrenberg sind nur Umbauten und Ersatzbauten gestattet.</p> <p><sup>2</sup> <del>Die Erstellung von</del> Ersatzbauten <del>wird sind</del> nur an <del>der</del> bisherigen Lage und unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudevolumens zugelassen.</p> <p><sup>3</sup> <del>Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</del> sind auch als Neubauten gestattet.</p> <p><del><b>Art. 7 Nutzweise</b></del></p> <p><del>In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen und Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.</del></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
<p><b>B      Zentrumszone</b></p> <p><b>Art. 8   Grundmasse</b></p>	<p><b>B      Zentrumszone</b></p> <p><b>Art. 20 Grundmasse</b></p>	
<p><sup>1</sup> Es gelten die folgenden Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:</p>	<p><sup>1</sup> Es gelten die folgenden Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:</p>	
<p>– Baumassenziffer (BZ) für Hauptgebäude      2.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>– Baumassenziffer (BZ) für Hauptgebäude, welche ein vollflächiges Schrägdach mit einer Dachneigung von mindestens 30° aufweisen      2.9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></p>	<p>– Baumassenziffer (BMZ) für Hauptgebäude      2.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>– Baumassenziffer (BMZ) für Hauptgebäude, welche die ein vollflächiges Schrägdach mit einer Dachneigung von mindestens 30° aufweisen haben      2.9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></p>	
<p>– Überbauungsziffer für Besondere Gebäude      6 %</p>	<p>– Überbauungsziffer für <b>Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</b>      6 %</p>	<p>IVHB Ziffer 2.2</p>
<p>– zusätzliche Baumassenziffer für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen      0.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></p>	<p><del>– zusätzliche Baumassenziffer für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen      0.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></del></p>	<p>Streichen, da kantonal geregelt (+20%, § 13 Abs. 2 ABV)</p>
<p>– Kleiner Grundabstand      3.5 m</p>	<p>– Kleiner Grundabstand      3.5 m</p>	
<p>– Grosser Grundabstand      7.0 m</p>	<p>– Grosser Grundabstand      7.0 m</p>	
<p>– Gebäudelänge      60.0 m</p>	<p>– Gebäudelänge      60.0 m</p>	
<p>– Gebäudehöhe      15.0 m</p>	<p>– <b>Gebäudehöhe Fassadenhöhe *</b>      15.0 m</p>	
	<p><del>– Grünflächenziffer      30 %</del></p>	<p>Verzicht gemäss <i>Entscheid Gde.versammlung</i></p>
	<p>* Fassadenhöhenzuschlag: Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen eine offene Absturzsicherung erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.</p>	<p>IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise ist ein Zuschlag für Flachdachbauten vorzusehen</p>
<p><sup>2</sup> Die Geschosszahlen sind innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhen frei.</p>	<p><sup>2</sup> Die Geschosszahlen sind innerhalb der zulässigen <del>Gebäude- und Firsthöhen</del> Fassadenhöhe frei.</p>	
	<p><sup>3</sup> Für die bezeichneten Gestaltungsplanpflichtgebiete sind die zulässige Baumassenziffer, die maximale Gesamthöhe und die minimale Grünflächenziffer im Ergänzungsplan Zentrum geregelt. Die Regelungen gehen den Grundmassen (insbesondere Baumassenziffer und Fassadenhöhe <del>und Grünflächenziffer</del>) gemäss Abs. 1 vor.</p>	<p>Verknüpfung mit <i>Ergänzungsplan</i></p> <p>Verzicht auf Grünflächenziffer gem. <i>Entscheid Gemeindeversammlung</i></p>

## Gültige Fassung

### Art. 9 Bauweise

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

## Neue Fassung

### Art. 21 Bauweise

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

### Art. 22 Anbaupflicht

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, soweit dabei nicht der Verkehrsbaulinienbereich tangiert wird.

### Art. 23 Nutzung

- <sup>1</sup> Zulässig sind mässig störende Betriebsnutzung und Wohnnutzung.
- <sup>2</sup> In den im Ergänzungsplan bezeichneten Bereichen sind in der ersten Raumtiefe des ersten Vollgeschosses publikumsorientierte Nutzungen zu realisieren. Dieses Erdgeschoss hat eine Bruttogeschosshöhe (Oberkante fertig Boden bis Oberkante fertig Boden) von mindestens 4.25 m aufzuweisen. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist so anzusetzen, dass die Zugänge von der Strasse stufenlos erreichbar sind.

### Art. 24 Frei- und Grünräume

- <sup>1</sup> Die im Ergänzungsplan schematisch bezeichneten öffentlichen Frei- und Grünräume sind von Bauten freizuhalten. Anlagen sind zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit der öffentlichen Nutzung dieser Räume stehen.
- <sup>2</sup> Die Grünräume sind der Nutzung entsprechend zu begrünen. Ein Drittel der Fläche ist als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten.
- <sup>3</sup> Es ist eine hochwertige Gestaltung, Ausstattung, Begrünung und eine angemessene Beschattung anzustreben.

## Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

*Neue Bestimmungen im Zusammenhang mit dem Ergänzungsplan*

**Gültige Fassung** **Neue Fassung** **Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**C Wohnzonen**

**Art. 10 Grundmasse**

<sup>1</sup> Es gelten die folgenden Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:

		W1.1	W1.3	W1.6	W2.2
Baumassenziffer (BZ) für Hauptgebäude	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.1	1.3	1.6	2.2
Baumassenziffer (BZ) für Hauptgebäude, welche ein vollflächiges Schrägdach mit einer Dachneigung von mindestens 30° aufweisen	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	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 <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	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

**C Wohnzonen**

**Art. 25 Grundmasse**

<sup>1</sup> Es gelten die folgenden Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:

		W1.1	W1.3	W1.6	W2.2	W2.8
Baumassenziffer (BMZ) für Hauptgebäude	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.1	1.3	1.6	2.2	2.8
Baumassenziffer (BMZ) für Hauptgebäude, welche die ein vollflächiges Schrägdach mit einer Dachneigung von mindestens 30° aufweisen haben	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.2	1.4	1.7	2.3	2.9
Überbauungsziffer für <del>Besondere Gebäude</del> Klein- und Anbauten	%	6	6	6	6	6
<del>zusätzliche Baumassenziffer für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen</del>	<del>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></del>	<del>0.1</del>	<del>0.1</del>	<del>0.2</del>	<del>0.2</del>	
Kleiner Grundabstand	m	5.0	5.0	5.0	5.0	3.5
Grosser Grundabstand	m	8.0	8.0	8.0	8.0	7.0

Einführung Wohnzone W2.8

IVHB Ziffer 2.2

Streichen, da kantonal geregelt (+20%, § 13 Abs. 2 ABV)

Gültige Fassung						Neue Fassung						Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
Gebäuelänge	m	25.0	25.0	35.0	50.0	Gebäuelänge	m	20.0	25.0	35.0	50.0	60.0	Reduktion auf 20 m in W1.1 um die bestehende Körnigkeit der Bauten zu erhalten
Gebäudehöhe	m	7.5	7.5	7.5	10.5	<del>Gebäudehöhe</del> Fassadenhöhe *	m	7.5	7.5	7.5	10.5	15.0	
						<del>Grünflächenziffer</del>	%	50	45	40	35	30	Verzicht auf Grünflächenziffer gem. Entscheid Gemeindeversammlung
						<p>* Fassadenhöhenzuschlag: Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen eine offene Absturzsicherung erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.</p>						IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise ist ein Zuschlag für Flachdachbauten vorzusehen	
<p><sup>2</sup> Die Geschosszahlen sind innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhen frei.</p>						<p><sup>2</sup> Die Geschosszahlen sind innerhalb der zulässigen <del>Gebäude- und Firsthöhen</del> Fassadenhöhen frei.</p>						Verknüpfung mit Ergänzungsplan	
						<p><sup>3</sup> Für das bezeichnete Gestaltungsplanpflichtgebiet sind die zulässige Baumassenziffer, die maximale Gesamthöhe und die minimale Grünflächenziffer im Ergänzungsplan Zentrum geregelt. Die Regelungen gehen den Grundmassen (insbesondere Baumassenziffer und Fassadenhöhe <del>und Grünflächenziffer</del>) gemäss Abs. 1 vor.</p>						Verzicht auf Grünflächenziffer gem. Entscheid Gemeindeversammlung	
<p><b>Art. 11 Zonen W1.1 und W1.3</b></p>						<p><b>Art. 26 Zonen W1.1 und W1.3 Geschlossene Bauweise</b></p>						Zusammenführen von bisherigen Art. 11 und 12	
<p><sup>1</sup> In den Wohnzonen W1.1 und W1.3 ist die geschlossene Bauweise bis zur maximal zulässigen Gebäuelänge gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>						<p><del>In den Wohnzonen W1.1 und W1.3 ist die geschlossene Bauweise bis zur maximal zulässigen Gebäuelänge</del> ist gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>							
<p><sup>2</sup> Nicht störendes Gewerbe ist für maximal 1/3 des oberirdischen umbauten Raumes zulässig.</p>						<p><del>Nicht störendes Gewerbe ist für maximal 1/3 des oberirdischen umbauten Raumes zulässig.</del></p>						Vereinfachung, Beschränkung nicht zweckmässig	

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 12 Zonen W1.6 und W2.2**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> In den Wohnzonen W1.6 und W2.2 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.

**Art. 13 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung**

- <sup>1</sup> 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden, sofern die Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.

~~**Art. 12 Zonen W1.6 und W2.2**~~

- ~~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.~~
- ~~In den Wohnzonen W1.6 und W2.2 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.~~

**Art. 27 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung**

- <sup>1</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG1.6 und WG2.2 gelten folgende Erleichterungen gegenüber den Wohnzonen W1.6 ~~bzw.~~ und W2.2:
- a) Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.
  - b) Die Baumassenziffer darf um maximal 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden, sofern die Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.
- <sup>2</sup> In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2.4 gelten folgende Erleichterungen oder Verschärfungen gegenüber der Wohnzone W2.2:
- a) Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.
  - b) Es gilt ein minimaler Gewerbeanteil von 15 %.
  - c) Es gilt eine Baumassenziffer von 2.4 resp. 2.5 (bei einem vollflächigen Schrägdach mit einer Dachneigung von mindestens 30°).
- <sup>3</sup> In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2.8 gelten folgende Erleichterungen gegenüber der Wohnzone W2.8:
- a) Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

Zusammenführen von bisherigen Art. 11 und 12

Ergänzung Regelungen für neue Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>D Ergänzende Bauvorschriften für die Zentrums- und die Wohnzonen</b></p> <p><b>Art. 14 Grosser Grundabstand</b></p> <p>Der grosse Grundabstand ist für eine nach dem Sektor Ost-Süd-West orientierte Gebäudeseite einzuhalten.</p> <p><b>Art. 15 Mehrlängenzuschlag</b></p> <p><sup>1</sup> Die in dieser Bau- und Zonenordnung festgelegten Grundabstände gelten für Fassadenlängen bis 20.0 m.</p> <p><sup>2</sup> Bei grösserer Fassadenlänge sind die Grundabstände, um einen Drittel der Mehrlänge zu vergrössern, höchstens jedoch bis auf den doppelten Grundabstand.</p> <p><sup>3</sup> Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 4.0 m unterschreitet, zusammengerechnet.</p> <p><sup>4</sup> Besondere Gebäude fallen bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlags ausser Ansatz, wenn ihre Grundfläche weniger als 35 m<sup>2</sup> beträgt.</p> <p><b>Art. 16 Gebäudelänge</b></p> <p>Besondere Gebäude werden ab 35 m<sup>2</sup> bei der Berechnung der Gebäudelänge angerechnet.</p> <p><b>Art. 17 Bonus für Familienwohnungen</b></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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden, sofern mindestens diese Mehrnutzung für alters- und/oder behindertengerechte Kleinwohnungen verwendet wird.</p>	<p><b>D Ergänzende Bauvorschriften für die Zentrums- und die Wohnzonen</b></p> <p><b>Art. 28 Grosser Grundabstand</b></p> <p>Der grosse Grundabstand ist für eine nach dem Sektor Ost-Süd-West orientierte Gebäudeseite einzuhalten.</p> <p><b>Art. 29 Mehrlängenzuschlag</b></p> <p><sup>1</sup> Die in dieser Bau- und Zonenordnung festgelegten Grundabstände gelten für Fassadenlängen bis 20.0 m.</p> <p><sup>2</sup> Bei grösserer Fassadenlänge sind die Grundabstände, um einen Drittel der Mehrlänge zu vergrössern, höchstens jedoch bis auf den doppelten Grundabstand.</p> <p><sup>3</sup> Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen von Gebäuden <b>zusammengerechnet</b>, deren Gebäudeabstand 4.0 m unterschreitet, <del>zusammengerechnet</del>.</p> <p><sup>4</sup> <del>Besondere Gebäude fallen bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlags ausser Ansatz, wenn ihre Grundfläche weniger als 35 m<sup>2</sup> beträgt.</del></p> <p><del><b>Art. 16 Gebäudelänge</b></del></p> <p><del>Besondere Gebäude Klein- und Anbauten werden ab 35 m<sup>2</sup> bei der Berechnung der Gebäudelänge angerechnet.</del></p> <p><b>Art. 30 Bonus für Familienwohnungen</b></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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden, sofern mindestens diese Mehrnutzung <del>für alters- und/oder behindertengerechte Kleinwohnungen</del> für Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern verwendet wird.</p>	<p><i>Streichung, da je nach Dimensionierung/Anordnung zu sehr gross wahrgenommenen Längen führen.</i></p> <p><i>Streichen</i></p> <p><i>Anpassung auf bezweckte Unterstützung von Familienwohnungen</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 18 Dachgestaltung</b></p> <p>Dachaufbauten und -einschnitte sind bei zwei Dachgeschossen nur im ersten Dachgeschoss zugelassen.</p>	<p><b>Art. 31 Dachgestaltung</b></p> <p>Dachaufbauten und -einschnitte sind <del>bei zwei Dachgeschossen</del> nur im ersten Dachgeschoss zugelassen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und -einschnitte darf <del>ein Drittel</del> die Hälfte der Fassadenlänge nicht überschreiten.</p>	<p><i>Unnötige Präzisierung</i> <i>Anpassung gemäss Entscheid Gemeindeversammlung</i></p>
<p><b>E Gewerbezone</b></p> <p><b>Art. 19 Nutzweise, Einwirkungen</b></p> <p><sup>1</sup> In der Gewerbezone sind auch Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Stark störende Betriebe sind nicht zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Läden für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs dürfen eine Verkaufsfläche von höchstens 400 m<sup>2</sup> aufweisen.</p>	<p><b>E Gewerbezone</b></p> <p><b>Art. 32 Nutzweise, Einwirkungen</b></p> <p><sup>1</sup> In der Gewerbezone sind <del>auch mässig störende Betriebe</del> sowie Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig.</p> <p><del><sup>2</sup> Stark störende Betriebe sind nicht zulässig.</del></p> <p><sup>2</sup> Läden für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs dürfen eine Verkaufsfläche von höchstens 400 m<sup>2</sup> aufweisen.</p>	<p><i>Präzisierung/Integration Absatz 2</i> <i>Streichung unnötiger Absatz</i></p>
<p><b>Art. 20 Grundmasse, Baubeschränkungen</b></p> <p><sup>1</sup> Die Baumassenziffer darf im Maximum 6.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> betragen.</p> <p><sup>2</sup> Die Gesamthöhe darf maximal 15.0 m betragen.</p> <p><sup>3</sup> Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach kantonalem Recht. Gegenüber Parzellen in anderen Bauzonen sind die Grenzabstände der jeweiligen Zone einzuhalten.</p> <p><sup>4</sup> Die geschlossene Bauweise ist gestattet.</p>	<p><b>Art. 33 Grundmasse, Baubeschränkungen</b></p> <p><sup>1</sup> Die Baumassenziffer darf im Maximum 6.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> betragen.</p> <p><sup>2</sup> Die Gesamt- <del>und Fassaden</del>höhe darf maximal 15.0 m betragen.</p> <p><sup>3</sup> Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach kantonalem Recht. Gegenüber Parzellen in anderen Bauzonen sind die Grenzabstände der jeweiligen Zone einzuhalten.</p> <p><sup>4</sup> Die geschlossene Bauweise ist gestattet.</p> <p><del><sup>5</sup> Es ist eine Grünflächenziffer von mindestens 10 % einzuhalten.</del></p>	<p><i>Regelung Fassadenhöhe zwingend</i>  <i>Verzicht auf Grünflächenziffer gemäss Entscheid Gemeindeversammlung</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise						
<p><b>F Zone für öffentliche Bauten</b></p> <p><b>Art. 21 Nutzweise (aufgehoben)</b></p> <p><b>Art. 22 Grundmasse</b></p> <p><sup>1</sup> Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach kantonalem Recht. Gegenüber Parzellen in anderen Bauzonen sind die Grenzabstände der jeweiligen Zone einzuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Die geschlossene Bauweise ist gestattet.</p> <p><sup>3</sup> Die Gebäudehöhe beträgt maximal 11.4 m.</p>	<p><b>F Zonen für öffentliche Bauten</b></p> <p><del>Art. 21 Nutzweise (aufgehoben)</del></p> <p><b>Art. 34 Grundmasse</b></p> <p><sup>1</sup> Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach kantonalem Recht. Gegenüber Parzellen in anderen Bauzonen sind die Grenzabstände der jeweiligen Zone einzuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Die geschlossene Bauweise ist gestattet.</p> <p><sup>3</sup> <del>Die Gebäudehöhe beträgt maximal 11.4 m.</del> Es gelten die folgenden Werte als Höhenbeschränkungen:</p> <table border="1" data-bbox="1400 670 1579 758"> <tr> <td></td> <td>öBa</td> <td>öBb</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe *</td> <td>12 m</td> <td>16 m</td> </tr> </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 an dieser Stelle um 1.00 m.</p>		öBa	öBb	Fassadenhöhe *	12 m	16 m	<p><i>IVHB Ziffer 5.2, geringfügige Anhebung der zulässigen Fassadenhöhe und Unterteilung der öffentlichen Zonen</i></p> <p><i>IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise ist ein Zuschlag für Flachdachbauten vorzusehen</i></p>
	öBa	öBb						
Fassadenhöhe *	12 m	16 m						
<p><b>G Erholungszone</b></p> <p><b>Art. 23 Erholungszone Ea (Friedhof)</b></p> <p>In der Erholungszone Ea sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb und Unterhalt des Friedhofs notwendig sind.</p> <p><b>Art. 24 Erholungszone Eb (Familiengärten)</b></p> <p><sup>1</sup> In der Erholungszone Eb sind Familiengartenhäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude zulässig, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind.</p> <p><sup>2</sup> Familiengartenhäuser dürfen max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Haus (inkl. Pergola) aufweisen.</p> <p><sup>3</sup> Die Gebäudehöhe beträgt maximal 3.0 m.</p>	<p><b>G Erholungszonen</b></p> <p><del>Art. 23 Erholungszone Ea (Friedhof)</del></p> <p><del>In der Erholungszone Ea sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb und Unterhalt des Friedhofs notwendig sind.</del></p> <p><del>Art. 24 Erholungszone Eb (Familiengärten)</del></p> <p><del><sup>1</sup> In der Erholungszone Eb sind Familiengartenhäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude zulässig, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind.</del></p> <p><del><sup>2</sup> Familiengartenhäuser dürfen max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Haus (inkl. Pergola) aufweisen.</del></p> <p><del><sup>3</sup> Die Fassadenhöhe beträgt maximal 3.0 m.</del></p>							

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

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

- <sup>1</sup> In der Erholungszone Ec sind Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit zulässig; lärmempfindliche Räume sind nicht zugelassen.
- <sup>2</sup> Es gelten folgende Grundmasse:
  - Gebäudehöhe maximal 7.5 m
  - Gebäudelänge maximal 35 m
  - Überbauungsziffer maximal 5 %
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

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

- ~~<sup>1</sup> In der Erholungszone Ec sind Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit zulässig; lärmempfindliche Räume sind nicht zugelassen.~~
- ~~<sup>2</sup> Es gelten folgende Grundmasse:
 
  - = Gebäudehöhe maximal 7.5 m
  - = Gebäudelänge maximal 35 m
  - = Überbauungsziffer maximal 5 %~~
- ~~<sup>3</sup> 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.~~
- ~~<sup>4</sup> Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.~~

**Art. 35 Erholungszone**

- <sup>1</sup> In den Erholungszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb und Unterhalt der entsprechenden Erholungszone notwendig sind.
- <sup>2</sup> Familiengartenhäuser in der Erholungszone Eb dürfen maximal 15 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Haus (inkl. Pergola und Sitzplatzüberdachung) haben. Die Fassadenhöhe der Familiengartenhäuser beträgt maximal 3.0 m.
- <sup>3</sup> In der Erholungszone Ec gelten folgende Grundmasse:
  - Gebäudehöhe maximal 7.5 m
  - Gebäudelänge maximal 35 m
  - Überbauungsziffer maximal 5 %

Zusammenfassen der Zweckbestimmung aller Erholungszone

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>H Allgemeine Bauvorschriften</b></p> <p><b>Art. 25 Gebäudehöhe</b></p> <p>Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.</p> <p><b>Art. 26 Freilegen von Untergeschossen</b></p> <p><sup>1</sup> 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><sup>2</sup> Die Abgrabung darf jeweils insgesamt nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.</p> <p><b>Art. 27 Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen</b></p> <p><sup>1</sup> 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</p>	<p><b>H Allgemeine Bauvorschriften</b></p> <p><b>Art. 36 Gebäudehöhe Fassadenhöhe</b></p> <p>Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der <del>Gebäudehöhe</del> <b>Fassadenhöhe</b> nicht zu beachten.</p> <p><b>Art. 37 Freilegen von Untergeschossen Terrainveränderungen</b></p> <p><sup>1</sup> 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><sup>2</sup> <del>Das Freilegen von Untergeschossen ist</del> Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu <del>4.5</del> <b>1 m</b> <del>unterhalb</del> gegenüber dem <del>gewachsenen</del> <b>massgebenden</b> Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind <del>Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen-</del> einzelne funktionell erforderliche Zugänge und Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 7.0 m pro Gebäude.</p> <p><sup>3</sup> Die Abgrabung darf jeweils insgesamt nicht mehr als <del>die Hälfte des Gebäudeumfanges</del> ein Drittel der Länge der projizierten Fassadenlinie betreffen.</p> <p><b>Art. 38 Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen</b></p> <p><sup>1</sup> 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 <del>Besondere Gebäude</del> <b>Klein- und Anbauten</b> 3.5 m für <del>unterirdische Gebäude</del> <b>unterirdische Bauten / Unterniveaubauten</b></p>	<p>IVHB Ziffer 5.2</p> <p><i>Aufgrund der vorhandenen Verkehrsbaulinien belassen, da sonst § 280 Abs. 3 PGB zur Anwendung gelangt (10/9-Regelung)</i></p> <p><i>Konkretisierung Abgrabungsvorschriften zur Vermeidung schlechter Einordnung</i></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><i>Korrektur</i></p> <p><i>IVHB Ziffer 2.2</i> <i>IVHB Ziffer 2.4/2.5</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>2.0 m für Besondere Gebäude 3.5 m für unterirdische Gebäude</p>	<p>b) gegenüber Wegen 3.5 m für Hauptgebäude 2.0 m für <del>Besondere Gebäude</del> Klein- und Anbauten 3.5 m für <del>unterirdische Gebäude</del> unterirdische Bauten / Unterniveaubauten</p>	<p>IVHB Ziffer 2.2 IVHB Ziffer 2.4/2.5</p>
<p><sup>2</sup> Für Bauten und Anlagen, welche dem Lärmschutz dienen, können die Abstände unterschritten werden.</p>	<p><sup>2</sup> Für Bauten und Anlagen, <del>welche</del> die dem Lärmschutz dienen, können die Abstände unterschritten werden.</p>	
<p><sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die Anforderungen für eine ausreichende Verkehrssicherheit, insbesondere die Sichtweite bei Ausfahrten.</p>	<p><sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die Anforderungen für eine ausreichende Verkehrssicherheit, insbesondere die Sichtweite bei Ausfahrten.</p>	
	<p><b>Art. 39 Vorgärten</b></p> <p>Vorgärten sind, ausser in der Zentrums- und der Gewerbezone, 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><b>Art. 28 Abstände gegenüber Waldrändern</b></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><del><b>Art. 28 Abstände gegenüber Waldrändern</b></del></p> <p><del>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.</del></p>	<p><i>Keine kommunale Regelungskompetenz</i></p>
<p><b>Art. 29 Grenzbau für Besondere Gebäude</b></p> <p>Besondere Gebäude dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt werden, falls</p> <p>a) deren Länge weniger als ein Viertel der gemeinsamen Grenze beträgt und</p> <p>b) die Gebäudehöhe 3.0 m nicht übersteigt.</p>	<p><b>Art. 40 Grenzbau für <del>Besondere Gebäude</del> Klein- und Anbauten</b></p> <p><del>Besondere Gebäude</del> Klein- und Anbauten dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt werden, falls</p> <p>a) deren Länge weniger als ein Viertel der gemeinsamen Grenze beträgt und</p> <p>b) die <del>Gebäudehöhe</del> <b>Gesamthöhe</b> 3.0 m nicht übersteigt.</p>	<p>IVHB Ziffer 2.2 IVHB Ziffer 2.2</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 30 Abstellräume</b></p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnüberbauungen sind gut zugängliche und genügend grosse, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen.</p>	<p><del><b>Art. 30 Abstellräume</b></del></p> <p><del>Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnüberbauungen sind gut zugängliche und genügend grosse, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen.</del></p>	<p><i>Streichen da doppelt (s. Art. 53 neu)</i></p>
<p><b>Art. 31 Spiel- und Ruheflächen</b></p> <p><sup>1</sup> Die Pflicht, Spiel- und Ruheflächen anzulegen, gilt bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern mit vier und mehr Familienwohnungen.</p> <p><sup>2</sup> Die Spiel- und Ruheflächen sind nach Möglichkeit an besonnter Lage und abseits vom Verkehr zu erstellen.</p>	<p><b>Art. 41 Spiel- und Ruheflächen</b></p> <p><sup>1</sup> Die Pflicht, Spiel- und Ruheflächen anzulegen, gilt bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern mit vier und mehr Familienwohnungen.</p> <p><sup>2</sup> Die Spiel- und Ruheflächen sind nach Möglichkeit an besonnter Lage und abseits vom Verkehr zu erstellen.</p>	
<p><b>Art. 32 Abfall, Kompost (aufgehoben)</b></p>	<p><del><b>Art. 32 Abfall, Kompost (aufgehoben)</b></del></p>	
<p><b>Art. 33 Fachberater</b></p> <p>Die Baubehörde kann für die Begutachtung von Bauvorhaben und für die Beratung der Bauherrschaft Fachleute beiziehen.</p>	<p><del><b>Art. 33 Fachberater</b></del></p> <p><del>Die Baubehörde kann für die Begutachtung von Bauvorhaben und für die Beratung der Bauherrschaft Fachleute beiziehen.</del></p>	<p><i>Verankerung Grundsatz für möglichst grosse Versickerung</i></p>

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**I Weitere Festlegungen**

**Art. 34 Arealüberbauung**

- <sup>1</sup> Arealüberbauungen sind ausser in den Kernzonen in allen Bauzonen zulässig. Die Arealfläche muss folgende Bauzonenfläche umfassen:
- Zentrumszone Z2.8                    mindestens 3'000 m<sup>2</sup>
  - Wohnzonen W1.1, W1.3                mindestens 3'000 m<sup>2</sup>  
    und W1.6
  - Wohnzone W2.2                        mindestens 3'000 m<sup>2</sup>
  - Wohn- und Gewerbezone            mindestens 3'000 m<sup>2</sup>  
    WG1.6 und WG2.2
  - Gewerbezone                         mindestens 8'000 m<sup>2</sup>
- <sup>2</sup> Die Baumassenziffer darf gegenüber der Regelüberbauung
- in der Zentrumszone                um maximal 0.4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - in den Wohnzonen                    um maximal 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - in der Gewerbezone                 um maximal 0.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- erhöht werden.
- <sup>3</sup> Die zonengemässe Gebäudelänge kann überschritten werden.
- <sup>4</sup> Die zonengemässe Gebäudehöhe erhöht sich um 3 m. Wird diese Mehrhöhe beansprucht, ist gegenüber Nachbargrundstücken der Mehrhöhenzuschlag einzuhalten.
- <sup>5</sup> 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.
- <sup>6</sup> Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

**I Weitere Festlegungen**

**Art. 43 Arealüberbauung**

- <sup>1</sup> Arealüberbauungen sind ausser in den Kernzonen in allen Bauzonen zulässig. Die Arealfläche muss folgende Bauzonenfläche umfassen:
- Zentrumszone Z2.8                    mindestens 3000 m<sup>2</sup>
  - Wohnzonen W1.1, W1.3                mindestens 3000 m<sup>2</sup>  
    und W1.6
  - Wohnzone W2.2, **W2.8**                mindestens 3000 m<sup>2</sup>
  - ~~Wohn- und Gewerbezone~~            mindestens 3000 m<sup>2</sup>  
    **Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung**  
    WG1.6, WG2.2, **WG2.4 und WG2.8**
  - Gewerbezone                         mindestens 8000 m<sup>2</sup>
- <sup>2</sup> Die Baumassenziffer darf gegenüber der Regelüberbauung **wie folgt erhöht werden:**
- in der Zentrumszone                um maximal 0.4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - in den Wohnzonen                    um maximal 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - in der Gewerbezone                 um maximal 0.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- erhöht werden.**
- <sup>3</sup> Die zonengemässe Gebäudelänge kann überschritten werden.
- <sup>4</sup> Die zonengemässe **Gebäudehöhe Fassadenhöhe** erhöht sich um 3 m. Wird diese Mehrhöhe beansprucht, ist gegenüber Nachbargrundstücken der Mehrhöhenzuschlag einzuhalten.
- <sup>5</sup> ~~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.~~
- <sup>5</sup> Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

*Überholt aufgrund Verschärfungen der übergeordnet geltenden Energievorschriften*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<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>a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten <b>wird</b> und die baulichen Massnahmen dem Gesamtbild der Bebauung entsprechen oder</p> <p>b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.</p>	
<p><b>Art. 35 Aussichtsschutz Seebüel</b></p>	<p><b>Art. 44 Aussichtsschutz Seebüel</b></p>	
<p><sup>1</sup> In der speziell gekennzeichneten Fläche darf der freie Ausblick nicht behindert werden. Massgebend ist der Detailplan Seebüel.</p> <p><sup>2</sup> Innerhalb der punktierten Flächen dürfen Gebäude, Gebäudeteile, Terrainveränderungen, Bepflanzungen und Einfriedungen die Kote 459 m ü. M. nicht übersteigen.</p>	<p><sup>1</sup> In der speziell gekennzeichneten Fläche darf der freie Ausblick nicht behindert werden. Massgebend ist der <del>Detailplan</del> <b>Ergänzungsplan</b> Seebüel.</p> <p><sup>2</sup> Innerhalb der punktierten Flächen dürfen Gebäude, Gebäudeteile, Terrainveränderungen, Bepflanzungen und Einfriedungen die Kote 459 m ü. M. nicht übersteigen.</p>	
<p><b>Art. 36 Begrünung</b></p>	<p><b>Art. 45 Begrünung</b></p>	
<p>Aus ästhetischen und ökologischen Gründen (Mikroklima, Pionierstandorte) kann das Begrünen von Flachdächern vorgeschrieben werden.</p>	<p><sup>1</sup> Die Umgebung ist möglichst naturnah zu gestalten und die Bepflanzung hat unter Berücksichtigung des Bestandes zu erfolgen. Es sind standortgerechte und einheimische Baumarten und Sträucher zu verwenden.</p> <p><sup>2</sup> <del>Aus ästhetischen und ökologischen Gründen (Mikroklima, Pionierstandorte) kann das Begrünen von Flachdächern vorgeschrieben werden.</del> In allen Zonen ist der nicht als begehbarer Bereich genutzte Bereich eines Flachdachs standortgerecht, in der Regel einheimisch zu begrünen, <del>auch</del> ausgenommen dort, wo Solaranlagen installiert sind. Ausgenommen sind Dachflächen von insgesamt weniger als 12 m<sup>2</sup>. Es dürfen keine invasiven gebietsfremden Organismen verwendet werden.</p> <p><sup>3</sup> <del>Bäume ab 1 m Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe ab massgebendem Terrain, sowie deren Ersatzpflanzungen sind geschützt. Bei mehrstämmigen Bäumen sind die einzelnen Stammumfänge zusammenzurechnen. Die Gemeinde kann für Bäume mit einem Stammumfang ab 1 m eine Fällbewilligung erteilen, wenn sie die ordentliche Nutzung des Grundstücks übermässig erschweren.</del></p>	<p><i>Ergänzung allgemeine Begrünungsvorschrift</i></p> <p><i>Pflicht zur Begrünung von Flachdächern</i></p> <p><i>Änderung gem. Entscheid Gemeindeversammlung</i></p> <p><i>Verzicht Baumschutz gem. Entscheid Gemeindeversammlung</i></p>

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 37 Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten**

- <sup>1</sup> In der Zone W1.6 sind Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten mit einer Gesamtgebäudelänge bis zu 50.0 m zulässig.
- <sup>2</sup> Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

**Art. 46 Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten**

- <sup>1</sup> In der Zone W1.6 sind Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten mit einer Gesamtgebäudelänge bis ~~zu~~ 50.0 m zulässig.
- <sup>2</sup> Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

<sup>3</sup> In den Zonen W1.6, W2.2, W2.8, WG1.6, WG2.2, WG2.4, WG2.8 und Z2.8 ist pro 500 m<sup>2</sup> Parzellenfläche ein mittel- oder grosskroniger, standortgerechter, in der Regel einheimischer Baum zu pflanzen. Dabei ist ein genügend grosser Wurzelraum einzuplanen.

<sup>5</sup> Ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen gemäss Grünflächenziffer ist bis maximal zur Hälfte möglich, wenn besondere örtliche Verhältnisse oder betriebliche Anforderungen vorliegen und die Grundstücksnutzung durch die Grünflächenziffer unverhältnismässig erschwert wird. In diesem Fall wird eine Kompensation durch alternative Begrünungsmassnahmen auf dem Grundstück verlangt.

<sup>6</sup> Als alternative Begrünungsmassnahmen gemäss Abs. 5 gelten insbesondere:

- naturnahe Wasserflächen von mindestens 15 m<sup>2</sup>
- dauerhaft begrünte Fassadenteile
- alterungsfähige Bäume, über das geforderte Mass hinaus
- intensiv und ökologisch wertvoll begrünte Dachflächen

*Baumpflicht in Mehrfamilienhauszonen*

*Verzicht auf Grünflächenziffer gem. Entscheid Gemeindeversammlung*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 37a Mobilfunkantennen**

- <sup>1</sup> Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung zu dienen. In den Gewerbebezonen sind überdies auch Anlagen für die überkommunale Versorgung zulässig.
- <sup>2</sup> Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:
  1. Priorität: Gewerbebezonen
  2. Priorität: Zentrumszonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung
  3. Priorität: übrige Bauzonen
- <sup>3</sup> In den Kernzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.

1

**Art. 47 Mobilfunkantennen**

- <sup>1</sup> Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung zu dienen. In den Gewerbebezonen sind überdies auch Anlagen für die überkommunale Versorgung zulässig.
- <sup>2</sup> Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:
  1. Priorität: Gewerbebezonen
  2. Priorität: Zentrumszonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung
  3. Priorität: übrige Bauzonen
- <sup>3</sup> In den Kernzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.

**Art. 48 Gefahrengebiete**

- <sup>1</sup> Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.
- <sup>2</sup> Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.

*Ergänzung Umgang Gefahrengebiete*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**III. FAHRZEUGABSTELLPLÄTZE**

**Art. 38 Normbedarf**

- <sup>1</sup> Als Normbedarf für Personenwagen-Abstellplätze wird diejenige Zahl bezeichnet, die notwendig ist, wenn die Verkehrsbedürfnisse eines Objektes ausschliesslich mit privaten Verkehrsmitteln befriedigt werden müssen.
- <sup>2</sup> Je ein Abstellplatz ist erforderlich:

Nutzung	Bewohner / Beschäftigte m <sup>2</sup> BGF	Besucher / Kunden m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 PP/300 m <sup>2</sup>
Dienstleistung	1 PP/80 m <sup>2</sup>	1 PP/50 resp. 100 m <sup>2</sup>
Laden	1 PP/100 m <sup>2</sup>	Lebensmittel: PP/40 m <sup>2</sup> Nicht-Lebensmittel 1 PP/100 m <sup>2</sup>
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. 49 Normbedarf**

- <sup>1</sup> Als Normbedarf für Personenwagen-Abstellplätze wird diejenige Zahl bezeichnet, die notwendig ist, wenn die Verkehrsbedürfnisse eines Objektes ausschliesslich mit privaten Verkehrsmitteln befriedigt werden müssen.
- <sup>2</sup> Je ein Abstellplatz ist erforderlich bei folgenden Nutzungen:

Nutzung	Bewohner / Beschäftigte m <sup>2</sup> BGF	Besucher / Kunden m <sup>2</sup> BGF
Wohnen ( <del>EFH</del> )	<del>1 PP/EFH</del> 1 PP/Wohnung	<del>1 PP/EFH *</del> 10 % der PP für Wohnungen
<del>Wohnen (MFH)</del>	<del>1 PP/Wohnung</del>	<del>1 PP/4 Wohnung **</del>
Arbeiten:		
Industrie & Gewerbe	1 PP/150 m <sup>2</sup>	1 PP/ <del>300</del> 750 m <sup>2</sup>
Dienstleistung publikumsorientiert	1 PP/80 m <sup>2</sup>	<del>1 PP/50 resp. 100 m<sup>2</sup></del> 1 PP/100 m <sup>2</sup>
Dienstleistung nicht publikumsorientiert	1 PP/80 m <sup>2</sup>	1 PP/300 m <sup>2</sup>
Laden - Lebensmittel	1 PP/ <del>100</del> 150 m <sup>2</sup>	<del>Lebensmittel:</del> 1 PP/40 m <sup>2</sup>
- Nicht-Lebensmittel	1 PP/200 m <sup>2</sup>	<del>Nicht-Lebensmittel</del> 1 PP/100 m <sup>2</sup>
Restaurants	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Konferenzräume	-	1 PP/10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/7 Zimmer

*Ableich/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><sup>3</sup> Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze und der Besucherparkplätze aufgrund der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs.</p> <p><b>Art. 39 Anpassungsfaktoren</b></p> <p><sup>1</sup> 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><del>* 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.</del></p> <p><del>** Bei Reihen EFH mit gemeinsamer Parkierung gelten die gleichen Regelungen wie bei MFH.</del></p> <p><sup>3</sup> Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze und der Besucherparkplätze aufgrund der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs.</p> <p><b>Art. 50 Anpassungsfaktoren</b></p> <p><sup>1</sup> 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><del>80</del> 70</td> <td>120</td> <td><del>50</del> 45</td> <td><del>75</del> 65</td> <td><del>80</del> 50</td> <td><del>120</del> 80</td> </tr> <tr> <td>Klasse D</td> <td><del>100</del> 85</td> <td>-</td> <td><del>70</del> 60</td> <td><del>100</del> 90</td> <td><del>80</del> 70</td> <td><del>120</del> 100</td> </tr> <tr> <td>Keine Güteklasse / Nicht-Baugebiet</td> <td>100</td> <td>-</td> <td>90</td> <td>100</td> <td>80</td> <td><del>120</del> 100</td> </tr> </tbody> </table>	Benützerkategorie	Bewohner		Beschäftigte		Besucher / Kunden		min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	Güteklasse öV-Erschliessung							Klasse C	<del>80</del> 70	120	<del>50</del> 45	<del>75</del> 65	<del>80</del> 50	<del>120</del> 80	Klasse D	<del>100</del> 85	-	<del>70</del> 60	<del>100</del> 90	<del>80</del> 70	<del>120</del> 100	Keine Güteklasse / Nicht-Baugebiet	100	-	90	100	80	<del>120</del> 100	<p>Vereinfachung</p> <p>Abgleich/Reduktion gem. kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (2018) gemäss Gemeindetyp 2</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	<del>80</del> 70	120	<del>50</del> 45	<del>75</del> 65	<del>80</del> 50	<del>120</del> 80																																																																														
Klasse D	<del>100</del> 85	-	<del>70</del> 60	<del>100</del> 90	<del>80</del> 70	<del>120</del> 100																																																																														
Keine Güteklasse / Nicht-Baugebiet	100	-	90	100	80	<del>120</del> 100																																																																														
<p><sup>2</sup> Der Bauherr kann die Parkplatzzahl innerhalb der Maximal- und der Minimalvorschrift frei bestimmen.</p> <p><sup>3</sup> Für die Einteilung des Gemeindegebietes in Güteklassen ist der Plan im Anhang massgebend.</p>	<p><sup>2</sup> Die Bauherrschaft kann die Parkplatzzahl innerhalb der Maximal- und der Minimalvorschrift frei bestimmen.</p> <p><sup>3</sup> Für die Einteilung des Gemeindegebietes in Güteklassen ist der <del>Plan im Anhang</del> Ergänzungsplan öV-Güteklassen massgebend.</p>																																																																																			

## Gültige Fassung

- <sup>4</sup> Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf 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

- <sup>1</sup> 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

## Neue Fassung

<sup>4</sup> In Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen müssen sämtliche Parkplätze für die Bewohner in einer Tiefgarage erstellt werden, sofern über 100% des Normbedarfs für die maximal zulässigen Abstellplätze beansprucht werden.

<sup>5</sup> Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung befreit werden, den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ~~teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf wenn~~ über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird, ~~dass diese Abstellplätze nicht erforderlich sind.~~

<sup>6</sup> 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 anzumerken ~~zu lassen.~~

<sup>7</sup> Am Schluss der Berechnung, nach der Summenbildung über alle Nutzungen, ist auf den nächsten ganzen Abstellplatz aufzurunden.

### Art. 51 Besondere Verhältnisse

- <sup>1</sup> 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, ~~zum Beispiel durch wie~~ Firmenbusse, ~~die~~ Finanzierung zusätzlicher Kurse und dergleichen

## Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

*Zulassen von autofreien Siedlungen*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><sup>2</sup> Für Fahrzeuge, die ausschliesslich Betriebszwecken dienen, kann die Zahl der maximal zulässigen Abstellplätze angemessen erhöht werden (z. Bsp. Autovermietung, Reparaturwerkstatt, Speditionsfirma).</p> <p><b>Art. 41 Lage, Gestaltung</b></p> <p><sup>1</sup> Für Lage und Abmessung der Abstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) wegleitend.</p> <p><sup>2</sup> Abstellplätze haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Offene Abstellplätze sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten.</p> <p><b>Art. 42 Veloabstellplätze</b></p> <p><sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern, Wohnüberbauungen und bei Geschäftshäusern ist eine genügende Anzahl gut zugänglicher Veloabstellplätze zu erstellen.</p>	<p><sup>2</sup> Für Fahrzeuge, die ausschliesslich Betriebszwecken dienen, kann die Zahl der maximal zulässigen Abstellplätze angemessen erhöht werden (z. <del>Bsp.</del> Autovermietung, Reparaturwerkstatt, Speditionsfirma).</p> <p><b>Art. 52 Lage, Gestaltung</b></p> <p><sup>1</sup> Für Lage und Abmessung der Abstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) wegleitend.</p> <p><sup>2</sup> Abstellplätze haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Offene Abstellplätze sind durch eine angemessene Anzahl Bäume, <b>in der Regel ein Baum pro vier Abstellplätze, oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie</b> zu beschatten.</p> <p><b>Art. 53 <del>Veloabstellplätze</del> Übrige Abstellplätze</b></p> <p><sup>1</sup> Für Motorräder sind bei Mehrfamilienhäusern, Wohnüberbauungen und bei Geschäftshäusern mindestens 5 % der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze zu erstellen.</p> <p><sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern, Wohnüberbauungen und bei Geschäftshäusern ist eine genügende Anzahl gut zugänglicher <del>Veloabstellplätze</del> <b>Abstellplätze für Velos und Kinderwagen</b> zu erstellen.</p>	<p><i>Konkretisierung aufgrund Praxis</i></p> <p><i>Bestimmung für Motorräderabstellplätze</i></p>

**Gültige Fassung**

<sup>2</sup> Für die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze, deren Anordnung und Qualität ist die kantonale Wegleitung zu beachten.

**Neue Fassung**

<sup>3</sup> ~~Für die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze, deren Anordnung und Qualität ist die kantonale Wegleitung zu beachten.~~

Die erforderliche Zahl der Veloabstellplätze ist gemäss folgender Tabelle zu bestimmen:

Nutzungsart	Bewohner/ Beschäftigte	Besuchende/ Kunden
Wohnen	1 Velo-P/Zimmer	-
Verkaufsgeschäfte	2 Velo-P/10 Beschäftigte 1 Velo-P/100m <sup>2</sup> GF	2 Velo-P/10 Kunden
Restaurants	2 Velo-P/10 Beschäftigte	2 Velo-p/10 Sitzplätze
Schule: Unterstufe	2 Velo-P/10 Beschäftigte	1-3 Velo-P/10 Schüler
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe	2 Velo-P/10 Arbeitsplätze 1 Velo-P/100m <sup>2</sup> GF	3 Velo-P/10 Arbeitsplätze 1.5 Velo-P/100m <sup>2</sup> GF
Spitäler, Pflege- und Altersheime	2 Velo-P/10 Arbeitsplätze 1 Velo-P/100 m <sup>2</sup> GF	2 Velo-P/10 Arbeitsplätze 1.5 Velo-P/100 m <sup>2</sup>
Dienstleistungsbetriebe mit wenig Besucherverkehr	2 Velo-P/10 Arbeitsplätze 1 Velo-P/100m <sup>2</sup> GF	0.5 Velo-P/10 Arbeitsplätze 0.25 Velo-P/100m <sup>2</sup> GF
Gewerbe und Industrie	2 Velo-P/10 Arbeitsplätze 0.4 Velo-P/100m <sup>2</sup> GF	0.5 Velo-P/10 Arbeitsplätze 0.1 Velo-P/100m <sup>2</sup> GF
Sportanlagen	2 Velo-P/10 Beschäftigte	3-5 Velo-P/10 gleichzeitige Besucher

<sup>4</sup> Bei grösseren Wohnüberbauungen sind Mobilitätsparkplätze für Spezialfahrzeuge wie Lastenvelos und Anhänger im Umfang von mindestens 5 % der zu erstellenden Veloabstellplätze bereitzustellen.

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

*Die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze ist gemäss "Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs" abhängig von der Nutzung (Wohnen, Arbeiten, Verkauf, Schule etc.).*

**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. 54 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. 55 Aufhebung bisherigen Rechts

Diese Bau- und Zonenordnung ersetzt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seuzach vom 7. Juni 1993.

*Präzisierung resp. Bereinigung*

*Ergänzung*