

MÜLLER INGENIEURE AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Gemeinde Neerach

Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung 2023

Bauordnung

Vorprüfung / öffentliche Auflage und Anhörung

Bau- und Zonenordnung 2023

Bauordnung

Öffentliche Auflage vom Datum... bis Datum...
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am Datum...

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

ARE-Nr.:

Vorname Name
Funktion

Vorname Name
Funktion

Müller Ingenieure AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Projekt

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Auftraggeber

Gemeinde Neerach
Binzmühlestrasse 14
8173 Neerach

Termine / Zuständigkeiten

Erstausgabe 27.03.2023, MJ/TF
Revision 1

Projektorganisation

Projektleiter	Tony Furger (TF) T 043 422 10 04 t.furger@mueller-ing.ch
Sachbearbeiterin	Mirjam Junod (MJ)
Zeichner	Christian Blaser (CBI)
Projektausschuss	Gemeindepräsident Markus Zink Gemeinderat Willy Breiter* Gemeinderat Karl-Heinz Meyer (bis 30.06.2022) Gemeinderat Jan Vollenweider Rico Kuhn, Abteilungsleiter Bau und Infrastruktur Marc Bernasconi, Gemeindegeschreiber * Ressortvorsteher Raumplanung

Projekt-Nr. 98.0819

Datei

H:\Neerach\98.08\98.0819 BZO Revision\5-BZO Revision\2-Reglement\Bauordnung.docx

MÜLLER INGENIEURE AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
 8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
 www.mueller-ing.ch

<i>Gültige Fassung vom 29. Dezember 1993</i>	<i>Bau- und Zonenordnung 2023</i>	<i>Erläuterungen</i>
<p>Links: Gültige BZO, festgesetzt durch Beschluss der Gemeindeversammlung.</p> <p>Grün = Änderungen Begriffe oder Definition (auf Grund nPBG)</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO</p> <p>Grün = Änderungen Begriffsdefinition auf Grund neuem PBG, (nPBG) rot: = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO durchgestrichen: Verschiebung oder aufzuhebender Text <i>kursiv</i> = Definition der Begriffe ändert sich auf Grund des nPBG grau: Wiederholung Text gültige BZO, bei verschobenen Art. bzw. Abs.</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen / Hinweise</i></p>

Inhalt

1 Zonenordnung	6
2 Bauzonen	7
2.1 Kernzonen I & II	7
2.2 Wohnzonen W1, W2-I, W2-II, WG2-W1, W2a, W2b	16
2.3 Gewerbezone G	22
2.4 Zone für öffentliche Bauten Oe	24
3 Besondere Institute	25
3.1 Waldabstand	25
3 Ergänzende Bauvorschriften	25
4.1 Abstandsvorschriften	25
3.1-4.2 Terraingestaltung	27
3.2-4.3 Garagen- und Abstellplätze	28
3.3-4.1 Abstandsvorschriften	30
3.4 Anlagen für die Sonnenenergie-Gewinnung	30
3.5 Kinderspielflächen Spiel- und Ruheflächen, Gärten	30
3.6 Mehrwertausgleich	31
4 Schlussbestimmungen	32

BZO 1993	BZO 2023	Erläuterungen
Die Gemeinde NEERACH erlässt , gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planung- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 unter dem Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.	Die Gemeinde NEERACH erlässt , gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planung- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (Fassung mit Publikationsdatum vom 01.11.2021) unter dem Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.	<i>Das Erlassdatum des revidierten PBG ist unverändert der 7. September 1975.</i>

1 Zonenordnung

Art. 1 Zonen	Art. 1 Zonen																																																									
<p>Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist:</p> <p>1. Bauzonen</p> <table border="0"> <tr><td>Kernzone I</td><td></td><td>K I</td></tr> <tr><td>Kernzone II</td><td></td><td>K II</td></tr> <tr><td>Wohnzone</td><td>1 Geschoss</td><td>W1</td></tr> <tr><td>Wohnzone</td><td>2 Geschosse (Gebäuelänge I)</td><td>W2.I</td></tr> <tr><td>Wohnzone</td><td>2 Geschosse (Gebäuelänge II)</td><td>W2.II</td></tr> <tr><td>Wohnzone</td><td>2 Geschosse (Gewerbeerleichterung)</td><td>WG2</td></tr> <tr><td>Gewerbezone</td><td></td><td>G</td></tr> <tr><td>Zone für öffentliche Bauten</td><td></td><td>Oe</td></tr> </table> <p>2. Freihaltezone</p> <p>3. Reservezone</p> <p>4. Landwirtschaftszone</p>	Kernzone I		K I	Kernzone II		K II	Wohnzone	1 Geschoss	W1	Wohnzone	2 Geschosse (Gebäuelänge I)	W2.I	Wohnzone	2 Geschosse (Gebäuelänge II)	W2.II	Wohnzone	2 Geschosse (Gewerbeerleichterung)	WG2	Gewerbezone		G	Zone für öffentliche Bauten		Oe	<p>Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist:</p> <p>1. Bauzonen</p> <table border="0"> <tr><td>Kernzone I</td><td></td><td>K I</td><td>ES*</td></tr> <tr><td>Kernzone II</td><td></td><td>K II</td><td>III</td></tr> <tr><td>Wohnzone</td><td>1 Geschoss</td><td>W1</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone</td><td>2 Geschosse (Gebäuelänge I)</td><td>W2.Ia</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone</td><td>2 Geschosse (Gebäuelänge II)</td><td>W2.Ib</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone</td><td>2 Geschosse (Gewerbeerleichterung)</td><td>WG2</td><td>III</td></tr> <tr><td>Gewerbezone</td><td></td><td>G</td><td>III</td></tr> <tr><td>Zone für öffentliche Bauten</td><td></td><td>Oe</td><td>III</td></tr> </table> <p>2. Freihaltezone</p> <p>3. Reservezone</p> <p>4. Landwirtschaftszone</p> <p>*Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung (LSV)</p>	Kernzone I		K I	ES*	Kernzone II		K II	III	Wohnzone	1 Geschoss	W1	II	Wohnzone	2 Geschosse (Gebäuelänge I)	W2. Ia	II	Wohnzone	2 Geschosse (Gebäuelänge II)	W2. Ib	II	Wohnzone	2 Geschosse (Gewerbeerleichterung)	WG2	III	Gewerbezone		G	III	Zone für öffentliche Bauten		Oe	III	<p><i>Die Wohn- und Gewerbezone WG2 wird in die neue Zone W2b überführt und entfällt daher aus der Übersicht.</i></p>
Kernzone I		K I																																																								
Kernzone II		K II																																																								
Wohnzone	1 Geschoss	W1																																																								
Wohnzone	2 Geschosse (Gebäuelänge I)	W2.I																																																								
Wohnzone	2 Geschosse (Gebäuelänge II)	W2.II																																																								
Wohnzone	2 Geschosse (Gewerbeerleichterung)	WG2																																																								
Gewerbezone		G																																																								
Zone für öffentliche Bauten		Oe																																																								
Kernzone I		K I	ES*																																																							
Kernzone II		K II	III																																																							
Wohnzone	1 Geschoss	W1	II																																																							
Wohnzone	2 Geschosse (Gebäuelänge I)	W2. Ia	II																																																							
Wohnzone	2 Geschosse (Gebäuelänge II)	W2. Ib	II																																																							
Wohnzone	2 Geschosse (Gewerbeerleichterung)	WG2	III																																																							
Gewerbezone		G	III																																																							
Zone für öffentliche Bauten		Oe	III																																																							

Art. 2 Zonenplan	Art. 2 Zonenplan	
Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan Mst. 1:5'000 bzw. der Kernzonenplan Mst. 1:2'500, für die Waldabstandslinien der Ergänzungsplan Mst. 1:2'500 (Neerach) und Mst. 1:500 (Riedt).	Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan Mst. 1:5'000 bzw. der Kernzonenplan Mst. 1:2'500 , für die Waldabstandslinien der Ergänzungsplan Mst. 1:2'500 (Neerach) und Mst. 1:500 (Riedt).	

2 Bauzonen

2.1 Kernzonen I & II

Die Kernzone I umfasst die historischen Dorfkerne Neerach und Riedt, die Kernzone II die östliche Dorfkerndbebauung gegen die Umfahrungsstrasse in Neerach.	Die Kernzone I umfasst die historischen Dorfkerne Neerach und Riedt, die Kernzone II die östliche Dorfkerndbebauung gegen die Umfahrungsstrasse in Neerach.	<i>Der Perimeter ist auf dem Kernzonenplan dargestellt.</i>
	Art. 3 Zweck	
	Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Erhalt von Einheit und Eigenart des Ortskernes sowie dessen Umgebung. Sie regeln die Weiterentwicklung des Dorfkerns durch gut gestaltete und gut eingeordnete Um- und Neubauten sowie Aussenräume.	<i>Neuer Zweckartikel zur Verdeutlichung der Zielsetzung. Die Formulierung ist entnommen aus dem "Leitfaden für die Ausgestaltung von Kernzonenvorschriften", 2010</i>
	Art. 4 Nutzungsweise	
	In den Kernzonen sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.	<i>Verschoben von Art. 6</i>

Art. 3 Um- und Ersatzbauten	Art. 3 5 Um- und Ersatzbauten	
1 Die im Kernzonenplan Mst. 1:2500 entsprechend bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Gebäudeprofil und Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.	1 Die im Kernzonenplan Mst. 1:2500 entsprechend rot bezeichneten eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Gebäudeprofil und Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden (Ersatzbaupflicht).	<i>Zur Präzisierung werden die beiden Begriffe «Ersatzbaupflicht» und «Ersatzbaurecht» eingeführt.</i>
	2 Im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnete Gebäude können umgebaut oder ersetzt werden (Ersatzbaurecht).	<i>Siehe oben</i>
2 Die im Kernzonenplan Mst. 1:2500 entsprechend bezeichneten Gebäude können ebenfalls nach Abs. 1 umgebaut oder ersetzt werden, oder es dürfen Neu- oder Umbauten gemäss Art. 4 erstellt werden. Bei Neubauten sind die bestehenden Firstrichtungen zu übernehmen.	2 3 Die im Kernzonenplan Mst. 1:2500 entsprechend bezeichneten Gebäude können ebenfalls nach Abs. 1 umgebaut oder ersetzt werden, oder es dürfen Neu- oder Umbauten gemäss Art. 4 erstellt werden. Bei Neubauten sind die bestehenden Firstrichtungen zu übernehmen. Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zu übernehmen.	<i>Die zu übernehmenden Hauptfirstrichtungen werden neu im Kernzonenplan festgelegt.</i>
3 Kleinere Abweichungen gegenüber dem bisherigen Baubestand, die zu einer Verbesserung der wohnhygienischen Verhältnisse oder der Gestaltung führen, können bewilligt oder angeordnet werden.	3 4 Kleinere Abweichungen Geringfügige Abweichungen gegenüber dem bisherigen Baubestand, die zu einer Verbesserung der wohnhygienischen Verhältnisse oder der Gestaltung Erscheinung führen, können bewilligt oder angeordnet werden.	
4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	<i>Nicht notwendiger Verweis auf übergeordnetes Recht</i>

Art. 4 Grundmasse für Neubauten	Art. 4 6 Grundmasse für Neubauten																																																																																																													
<p>1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>K I</td> <td>K II</td> </tr> <tr> <td>a)</td> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td></td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>b)</td> <td>anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl</td> <td>max.</td> <td></td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>c)</td> <td>anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max.</td> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>d)</td> <td>Gebäudelänge</td> <td>max.</td> <td>m</td> <td>30</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>e)</td> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max.</td> <td>m</td> <td>7.50</td> <td>7.50</td> </tr> <tr> <td>f)</td> <td>Grundabstand allseitig</td> <td>mind.</td> <td>m</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>g)</td> <td>Empfindlichkeitsstufe nach LSV</td> <td></td> <td></td> <td>III</td> <td>III</td> </tr> </table>					K I	K II	a)	Vollgeschosse	max.		2	2	b)	anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max.		2	2	c)	anrechenbare Untergeschosse	max.		1	1	d)	Gebäudelänge	max.	m	30	25	e)	Gebäudehöhe	max.	m	7.50	7.50	f)	Grundabstand allseitig	mind.	m	5	5	g)	Empfindlichkeitsstufe nach LSV			III	III	<p>1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>K I</td> <td>K II</td> </tr> <tr> <td>a)</td> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td></td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>b)</td> <td>anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl</td> <td>max.</td> <td></td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>c)</td> <td>anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max.</td> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>d)</td> <td>Gebäudelänge</td> <td>max.</td> <td>m</td> <td>30</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>e)</td> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max.</td> <td>m</td> <td>7.50</td> <td>7.50</td> </tr> <tr> <td>f)</td> <td>Taufseitige Fassadenhöhe</td> <td></td> <td></td> <td>7.00</td> <td>7.00</td> </tr> <tr> <td>f)</td> <td>Giebelseitige Fassadenhöhe</td> <td>max.</td> <td>m</td> <td>14.00</td> <td>14.00</td> </tr> <tr> <td>f)</td> <td>Grundabstand allseitig</td> <td>mind.</td> <td>m</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>g)</td> <td>Empfindlichkeitsstufe nach LSV</td> <td></td> <td></td> <td>III</td> <td>III</td> </tr> </table>					K I	K II	a)	Vollgeschosse	max.		2	2	b)	anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max.		2	2	c)	anrechenbare Untergeschosse	max.		1	1	d)	Gebäudelänge	max.	m	30	25	e)	Gebäudehöhe	max.	m	7.50	7.50	f)	Taufseitige Fassadenhöhe			7.00	7.00	f)	Giebelseitige Fassadenhöhe	max.	m	14.00	14.00	f)	Grundabstand allseitig	mind.	m	5	5	g)	Empfindlichkeitsstufe nach LSV			III	III	<p>e) Gebäudehöhe wird durch traufseitige Fassadenhöhe ersetzt (nPBG). Da für die neue Messweise der obere Messpunkt 50 cm höher ist, müssen beide Höhen jeweils um 50 cm reduziert werden, um die bisherigen Höhen zu erhalten.</p> <p>f) giebelseitige Fassadenhöhe ist nötig, weil bisherige Firsthöhe mit nPBG entfällt. Bisher galt der PBG-Wert von 7.0 m für die Firsthöhe. Alle Höhen bleiben im Endeffekt unverändert. Korrektur von 50 cm entsteht durch neue Messweise.</p> <p>g) ES nach LSV ist neu in Art. 1</p>
				K I	K II																																																																																																									
a)	Vollgeschosse	max.		2	2																																																																																																									
b)	anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max.		2	2																																																																																																									
c)	anrechenbare Untergeschosse	max.		1	1																																																																																																									
d)	Gebäudelänge	max.	m	30	25																																																																																																									
e)	Gebäudehöhe	max.	m	7.50	7.50																																																																																																									
f)	Grundabstand allseitig	mind.	m	5	5																																																																																																									
g)	Empfindlichkeitsstufe nach LSV			III	III																																																																																																									
				K I	K II																																																																																																									
a)	Vollgeschosse	max.		2	2																																																																																																									
b)	anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max.		2	2																																																																																																									
c)	anrechenbare Untergeschosse	max.		1	1																																																																																																									
d)	Gebäudelänge	max.	m	30	25																																																																																																									
e)	Gebäudehöhe	max.	m	7.50	7.50																																																																																																									
f)	Taufseitige Fassadenhöhe			7.00	7.00																																																																																																									
f)	Giebelseitige Fassadenhöhe	max.	m	14.00	14.00																																																																																																									
f)	Grundabstand allseitig	mind.	m	5	5																																																																																																									
g)	Empfindlichkeitsstufe nach LSV			III	III																																																																																																									
<p>2 Für eingeschossige Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, deren Gebäudehöhe 3.50 m und deren Gebäudegrundfläche 50 m² nicht übersteigen, gelten hinsichtlich Abstände und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.</p>	<p>2 Für eingeschossige Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, deren Gebäudehöhe 3.50 m und deren Gebäudegrundfläche 50 m² nicht übersteigen, gelten hinsichtlich Abstände und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.</p>	<p>Keine Wiederholung PBG Übernahme kant. Regelung Klein- und Anbauten aus § 2a ABV: bis 50 m² Fläche / 4.0 m Höhe (5 m b. Schrägdächern) § 273 PBG: 3.5 m Grenzabstand</p>																																																																																																												

3 Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gilt gemäss Besonderer Bauverordnung II (BBV) § 14 nicht.	3 2 Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gilt gemäss Besonderer Bauverordnung II (BBV) § 14 nicht. Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gilt keine Abstandsverschärfung.	<i>Vereinfachte Formulierung, Verzicht auf Verweise auf andere Gesetze und Verordnungen</i>
Art. 5 Bauweise	Art. 5-7 Bauweise	
Bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude ist die geschlossene Überbauung bis zur zonengemässen max. Gebäudelänge gestattet.	Bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude ist die geschlossene Überbauung bis zur zonengemässen maximalen Gebäudelänge gestattet.	<i>Nicht notwendig, da max. Gebäudelänge immer gilt.</i>
Art. 6 Nutzungsweise	Art. 6 Nutzungsweise	<i>Nach Art. 4 verschoben</i>
1 In den Kernzonen sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.	1 In den Kernzonen sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.	
2 In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich der Kernzone II sind nur Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet.	2 In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich der Kernzone II sind nur Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet.	<i>Entlassen, weil nicht mehr notwendig</i>
Allgemeine Gestaltungsvorschriften für Um- und Ersatzbauten sowie für Neubauten	Allgemeine Gestaltungsvorschriften für Um- und Ersatzbauten sowie für Neubauten	<i>Unnötiger Titel</i>
Art. 7 Stellung und Form der Bauten	Art. 7 8 Stellung und Form der Bauten	
1 Umbauten und Renovationen sowie Neu- und Ausbauten aller Art haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen, um damit die Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.	1 Umbauten und Renovationen sowie Neu- und Ausbauten aller Art Alle Gebäude haben sich durch ihre Stellung, Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz Umgebung einzuordnen, um damit die Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.	<i>Umformulierung, um die Bestimmungen zu präzisieren</i>

	Um die Erscheinung des Ortsbildes zu wahren, müssen sich alle Gebäude durch ihre Stellung, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche, charakteristische Umgebung einordnen.	
2 Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.	2 Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.	Anforderung wird mit Art. 8 abgedeckt. Vorgegebene Firstrichtungen sind im Kernzonenplan definiert.
Art. 8 Dachform und -neigung	Art. 8 9 Dachform und -neigung	
1 Die Dachform und -neigung hat mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang zu stehen.	1 Die Dachform und -neigung hat mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang zu stehen.	
2 Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 40 ^{er} neuer Teilung (36° a.T.) und maximal 50 ^{er} neuer Teilung (45° a.T.) zulässig.	2 Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 40^{er} neuer Teilung (36° a.T.) und maximal 50^{er} neuer Teilung (45° a.T.) zulässig.	Neue Teilung (400 gon) hat sich nicht durchgesetzt.
3 Für besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.	3 Für besondere Gebäude Klein- und Anbauten im Sinne von PBG § 273 sind auch Pult- und Schleppdächer zulässig. mit geringerer Neigung gestattet. Die Dachneigung muss mindestens 10° betragen.	Begriffsänderung nach nPBG, Keine unnötigen Verweise auf andere Gesetze und Verordnungen, Ergänzung der Mindestneigung zur Präzisierung.
4 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge haben traufseits mind. 60 cm und giebelseits mind. 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.	4 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge haben traufseits mind. 60 cm 0.60 m und giebelseits mind. 30 cm 0.30 m zu betragen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.	Einheitliche Schreibweise

Art. 9 Bedachungsmaterial	Art. 9 10 Bedachungsmaterial	
Die Dächer sind mit Tonziegel oder mit in der äusseren Erscheinung gleichwertigen Materialien zu decken.	Die Dächer sind mit Tonziegel oder mit in der äusseren Erscheinung gleichwertigen Materialien zu decken. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Tonziegeln einzudecken. Die Dächer von Klein- und Anbauten sind mit ortsüblichen Materialien einzudecken.	<i>Präzisierende Formulierung, für Hauptgebäude nur Tonziegel zulässig. Bei den Klein- und Anbauten sind auch andere Materialien zulässig, wenn sie ins Ortsbild passen.</i>
Art. 10 Dachaufbauten und –einschnitte, Dachflächenfenster	Art. 10 11 Dachaufbauten und –einschnitte, Dachflächenfenster Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster	
1 Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppegauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig, wenn sie sich gut in die Dachfläche einfügen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	1 Dachaufbauten als in der Form von Giebellukarnen oder Schleppegauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig wenn sie sich gut in die Dachfläche einfügen. wenn sie sich gut in die Dachfläche einfügen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	
2 Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Gestaltung auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden.	2 Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Gestaltung auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden.	
3 Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.	3 Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.	
4 Giebellukarnen dürfen eine Frontfläche von max. 2.10 m ² (ohne Giebelfeld), Schleppegauben eine Fronthöhe von max. 0.80 m und eine Frontfläche von max. 1.20 m ² aufweisen. Die Gesamtbreite der Aufbauten darf 1/5 der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten.	4 Giebellukarnen dürfen eine Frontfläche von max. 2.10 m ² (ohne Giebelfeld) Schleppegauben eine Fronthöhe von max. 0.80m und eine Frontfläche von max. 1.20 m² aufweisen. Bei Schleppegauben darf die Frontfläche maximal 1.20 m ² und die Fronthöhe maximal 0.80 m betragen. Die Gesamtbreite der Aufbauten darf 1/5 der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten.	
5 Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden; ausgenommen davon sind Kehrfirste und Anbauten.	5 Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden; ausgenommen davon sind Kehrfirste und Anbauten.	

6 Es sind nur einzeln Dachflächenfenster zulässig. Sie haben sich in Farbe und Gestaltung unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Die Glasfläche darf gesamthaft 1 % der Dachfläche und pro Fenster 0.30 m ² – in hochrechteckiger Form – nicht übersteigen.	6 Es sind nur einzelne Dachflächenfenster in hochrechteckiger Form zulässig. Sie müssen sich in Farbe und Gestaltung unauffällig in die Dachfläche ein zu passen. Die Glasfläche darf gesamthaft 1% 2% der Dachfläche und pro Fenster 0.30m²-0.50 m² –in hochrechteckiger Form– nicht übersteigen.	<i>Der Anteil an Glasfläche und die Grösse der Fenster werden erhöht, um eine bessere Belichtung der Dachgeschosse zu ermöglichen.</i>
7 Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten zulässig.	7 Auf derselben Dachfläche demselben Dach sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten zulässig.	<i>Alle Dachaufbauten auf einem Gebäude müssen neu vom gleichen Typ sein, damit das Dach einheitlich wirkt.</i>
Art. 11 Fassaden	Art. 11 12 Fassaden	
Die Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden (Ausstertreppen, Lauben, Türen, Tore, Geländer, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile) haben die herkömmliche Bauweise zu berücksichtigen.	Die Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden Für die Fasadengestaltung (inklusive Ausstertreppen, Lauben, Balkone, Türen, Tore, Geländer, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile) haben die herkömmliche Bauweise zu berücksichtigen sind herkömmliche Farben und Materialien zu verwenden.	<i>Um Balkone ergänzt, da bis jetzt nicht geregelt. Leitfaden ARE empfiehlt eine Regelung dazu (3.4.3.).</i>
Art. 12 Fenster	Art. 12 13 Fenster	
1 Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen.	1 Fenster müssen die Form eines stehenden Rechtecks auf zu weisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen. Zuoberst im Giebel sind bei besonders guter Gestaltung auch andere Fensterformen zulässig.	<i>Erleichterung bei den Giebel Fenstern, um bei besonders guter Gestaltung auch andere Formen zuzulassen.</i>
2 In der Kernzone I sind die herkömmlichen zweiflügligen Fenster mit Einfassung aus Holz, Stein oder Kunststein und Sprossenteilung zu verwenden. In der Kernzone II kann die Unterteilung der Fenster mit Sprossen verlangt werden.	2 In der Kernzone I sind die herkömmlichen zweiflügligen Fenster mit Sprosseneinteilung zu verwenden. Kunststoffenster sind nicht zulässig. Die mit –Einfassungen sind aus Holz, Stein oder Kunststein und Sprossenteilung zu gestalten –verwenden. In der Kernzone II kann die Unterteilung der Fenster mit Sprossen verlangt werden.	<i>Abs. 2 Kunststoffenster werden entsprechend der geltenden Bewilligungspraxis explizit ausgeschlossen. Sprosseneinteilung im Abs. 3 enthalten</i>

	3 In der Kernzone I müssen Fenster mit Sprossen verwendet werden. In der Kernzone II können Fenster mit Sprossen verlangt werden.	
	4 Wo es dem Fassadencharakter entspricht, sind Fensterläden vorzusehen. Die Fensterläden dürfen nicht aus Kunststoff hergestellt sein. Zusätzlich zu Fensterläden sind Lamellenstoren gestattet.	Bei der Materialisierung wird die Vollzugspraxis gesetzlich verankert.
Art. 13 Kamine	Art. 13 Kamine	Gestrichen, weil heute nicht mehr notwendig.
Kamine sind in der Regel in herkömmlicher, schlanker, nicht zu hoher Form sowie mit einer Kaminabdeckung zu gestalten.	Kamine sind in der Regel in herkömmlicher, schlanker, nicht zu hoher Form sowie mit einer Kaminabdeckung zu gestalten.	
Art. 14 Abbrüche	Art. 14 Abbrüche	
Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig (PBG § 309). Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute baurechtlich und finanziell gesichert ist.	Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig (PBG § 309). Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute baurechtlich und finanziell gesichert ist.	Unnötiger Verweis auf PBG
Art. 15 Umgebungsgestaltung	Art. 15 Umgebungsgestaltung	
	1 In den Kernzonen ist bei der Umgebungsgestaltung eine gute Gesamtwirkung sicherzustellen. Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist dabei zu erhalten und muss auf die dörfliche Vortgartenstruktur Rücksicht nehmen.	Wichtig zum Erreichen Ziel «Dorfcharakter erhalten» aus SEK
1 Höhenlage und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken.	1-2 Höhenlage und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden massgebenden Terrain bewirken.	Begriffsänderung nach nPBG

<p>2 Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Höfe, etc.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.</p>	<p>2-3 Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Höfe, etc.) ist. Traditionelle Elemente wie Gärten, Vorplätze, ortsprägende Bäume und Brunnen sind ihrer Eigenart zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen bzw. sinngemäss zu ergänzen. Gärten, Vorplätze und Einfriedungen sind grundsätzlich ortsüblich und optisch durchlässig zu gestalten.</p>	<p><i>Präzisierende Formulierung</i></p>
	<p>4 Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden.</p>	<p><i>Zulässig sind in der Schweiz heimische Wild-, Zier- oder Nutzpflanzen gemäss den einschlägigen Publikationen.</i></p>
<p>3 Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.</p>	<p>3 5 Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern. Zufahrten-Einfahrten in Tiefgaragen dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen und sind nach Möglichkeit in ein Gebäude zu integrieren oder zu überdecken.</p>	<p><i>Die Vorschrift dient der besseren Einordnung der Tiefgarageneinfahrten und entspricht den Zielen «Erhalten Dorfcharakter und ländliches Erscheinungsbild» sowie «Hohe Siedlungsqualität» aus dem SEK.</i></p>
<p>4 Reklamen dürfen den Charakter der Bauten und Aussenräume nicht verändern.</p>	<p>4-6 Reklamen dürfen den Charakter der Bauten und Aussenräume nicht verändern.</p>	
	<p>Art. 16 Abweichungen von Kernzonenvorschriften</p>	
	<p>Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen können bewilligt werden, wenn die Architektur nachweislich besonders gut ist, zwischen traditioneller und neuer Baukultur vermittelt und einen besonderen Beitrag zur Ortsbildentwicklung leistet.</p>	<p><i>Abweichungen von der traditionellen Bauweise mit nachweislicher Qualität sollen möglich sein.</i></p>

2.2 Wohnzonen ~~W1, W2.I, W2.II, WG2~~ W1, W2a, W2b

Art. 16 Grundmasse							Art. 16 17 Grundmasse							
Es gelten folgende Grundmasse:							1 Es gelten folgende Grundmasse:							<p>a) AZ ist zwingend nötig um Ziel Reduktion Bevölkerungspotential zu erreichen.</p> <p>b) GFZ unterstützt Ziel «Erhalt ländliches Erscheinungsbild». Mass ist so gewählt, dass Gartennutzung mit Sitzplatz und Pool etc. gut möglich bleibt.</p> <p>d) Reduktion aDG ist nötig, um mit AZ Reduktionsziel Bevölkerungspotential zu erreichen.</p> <p>g) Gebäudehöhe wird durch traufseitige Fassadenhöhe ersetzt (nPBG). Erhöhung in W1 für bessere Nutzung am Hang. In W2a und W2b bleibt bisherige Höhe unverändert (Korrektur von 50 cm entsteht durch neue Messweise.</p> <p>h) Giebelseitige Fassadenhöhe ist nötig, weil bisherige Firsthöhe mit nPBG entfällt. Bisher galt der PBG-Wert von 7.0 m für die Firsthöhe, der allerdings nicht erreichbar war. Testprojekte haben bestätigt, dass neue Höhen ausreichend bemessen sind.</p>
			W1	W2.I	W2.II	WG2				W1	W2.II	W2a	W2b	
a)	Vollgeschosse	max.	1	2	2	2	a)	Ausnutzungsziffer	max. %	25	40	45	-	
b)	anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max.	1	2	2	2	b)	Grünflächenziffer	mind. %	45	40	40	-	
c)	anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	1	1	a)	Vollgeschosse	max.	1	2	2	2	
d)	Gebäudelänge	max. m	20	30	25	30	c)	Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max.	1	1	1	2	
e)	Gebäudehöhe	max. m	4.50	8.10	8.10	8.10	d)	Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	1	1	
f)	Grundabstände -kleiner	mind. m	5	5	5	5	e)	Gebäudelänge	max. m	20	25	30	30	
	-grosser	mind. m	10	10	10	10	f)	Gebäudehöhe	max. m	4.50	8.10	8.10	8.10	
g)	Empfindlichkeitsstufe nach LSV		II	II	II	III	g)	Traufseitige Fassadenhöhe		4.80	7.60	7.60		
							h)	Giebelseitige Fassadenhöhe	max. m	8.80	12.60	12.60	-	
							f)	Grundabstände -kleiner	mind. m	5	5	5	5	
							i)	-grosser	mind. m	10	10	10	10	
							g)	Empfindlichkeitsstufe nach LSV		II	II	II	III	

		<p>g) ES nach LSV ist neu in Art. 1 geregelt (unverändert).</p> <p>Zone WG2 entfällt, da die heutige Nutzung nicht der vorgesehenen Nutzung entspricht. Wird der W2b zugewiesen.</p>
Art. 17 Bauweise	Art. 17 18 Bauweise	
<p>Die geschlossene Überbauung ist bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude bis zur Gesamtlänge der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.</p>	<p>1 Die geschlossene Überbauung ist bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude bis zur Gesamtlänge der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.</p> <p>Die geschlossene Bauweise ist in der Zone W1 bis zu 2 Wohneinheiten gestattet.</p>	<p>Die geschlossene Bauweise (Zusammenbau) bleibt grundsätzlich gestattet. In der W1 wird der Zusammenbau aber auf maximal zwei Wohneinheiten, d.h. ein Doppelfamilienhaus begrenzt. Mit dieser Massnahme soll der Einfamilienhausquartier-Charakter der Wohnzone W1 erhalten bleiben.</p> <p>In den übrigen Wohnzonen bleibt die Anzahl zusammengebaute Wohneinheiten weiterhin unbegrenzt. Reiheneinfamilienhäuser mit mehr als zwei Wohneinheiten sollen weiterhin möglich bleiben.</p> <p>Etagenwohnungen bleiben weiterhin zulässig um z.B. die</p>

		<i>Realisierung von altersgerechten Etagenwohnungen zu ermöglichen.</i>
	2 In den übrigen Wohnzonen ist die geschlossene Bauweise in Reihenform gestattet.	<i>Zusammengebaute Wohneinheiten müssen zukünftig in einer Reihe angeordnet sein. «Clusterhäuser» sind aufgrund der eingeschränkten ortsbaulichen- und Wohnqualitäten (Würfelform, eingeschränkte Besonnung/Beleuchtung) nicht mehr zulässig. Mit dieser Massnahme soll die Qualität im Dorf durchgehend auf einem hohen Niveau gehalten werden. Die Vorschrift dient dem Ziel «Hohe Siedlungsqualität» aus dem SEK.</i>
	Art. 19 Mehrlängenzuschlag	
	<p>Bei Fassaden von mehr als 20 m Länge sind die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge jedoch höchstens um 5m heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in der Wohnzone WG2 mit Gewerbeerleichterung.</p> <p>Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Abstand 7 m unterschreiten, werden unabhängig von Grundstücksgrenzen zusammengerechnet.</p>	<i>Verschieben von Art. 27. In den Wohnzonen W2a und W2b gilt wie bisher ein Mehrlängenzuschlag von $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge über 20 m. Der bisherige maximale Mehrlängenzuschlag von 5 m wird aufgehoben. Dieses Mass konnte schon bisher gar nicht erreicht werden, weil vorher die maximale Gebäudelänge greift.</i>

		<p><i>Neu werden Hauptgebäude, die weniger als 7 m Abstand voneinander aufweisen, für die Berechnung des Mehrlängenzuschlags zusammgezählt. Die BZO enthielt dazu bisher keine Regelung. Gemäss Gerichtspraxis liegt eine geschlossene Bauweise bei weniger als 3.5 m Abstand zwischen Hauptgebäuden vor. Mit der neuen Regelung soll die lockere Bebauungsstruktur in den Wohnzonen erhalten bleiben. Die Regelung gilt auch für die Bestimmung der Gebäudelänge. Die neue Vorschrift gelangt nur bei privatrechtlich vereinbarten Näherbaurechten zur Anwendung. Ohne Näherbaurechte gilt der Grenzabstand resp. Gebäudeabstand (= Summe Grenzabstände). Anbauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet.</i></p> <p><i>Die Regelung für die Bestimmung des Mehrlängenzuschlags gilt auch für die Messweise der Gebäudelänge (Gerichtspraxis).</i></p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Art. 18 Nutzweise	Art. 18 Nutzweise	
In den Zonen W1, W2.I und W2.II sind Wohnungen und nicht störende Betriebe gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Gesamtgeschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf.	In den Zonen W1, W2.I und W2.II sind Wohnungen und nicht störende Betriebe gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Gesamtgeschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf.	<i>Die Regelung in § 52 PBG wird als ausreichend erachtet.</i>
Art. 19 Gewerbeerleichterung in der Zone WG2	Art. 19 Gewerbeerleichterung in der Zone WG2	<i>Zone WG2 wird der W2b zugewiesen.</i>
1 In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 ist mässig störendes Gewerbe gestattet. Die gewerblich genutzte Geschossfläche darf 2/3 aller anrechenbaren Geschossflächen nicht übersteigen.	1 In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 ist mässig störendes Gewerbe gestattet. Die gewerblich genutzte Geschossfläche darf 2/3 aller anrechenbaren Geschossflächen nicht übersteigen.	
2 Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss mit einer Bruttogeschosshöhe von höchstens 4.00 m beträgt der Grenzabstand 3.50 m.	2 Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss mit einer Bruttogeschosshöhe von höchstens 4.00 m beträgt der Grenzabstand 3.50 m.	
Art. 20 Dachformen und Gestaltung	Art. 20 Dachformen und Gestaltung	
1 Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von mind. 30 ^{er} neuer Teilung (27° a.T.) bis max. 40 ^{er} neuer Teilung (36° a.T.) zulässig. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG können auch Pult- oder Schlappdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach gestattet werden.	1 Auf dem obersten Geschoss von Hauptgebäuden sind nur Sattel- oder und Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 30 ^{er} neuer Teilung (27° a.T.) bis maximal 40 ^{er} neuer Teilung (36° a.T.) zulässig. Bei besondere Gebäude Klein- und Anbauten im Sinne des PBG können sind auch Pult- oder Schlepdpächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach gestattet werden zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 10° betragen.	<i>Die neue Teilung hat sich nicht durchgesetzt. Der Begriff besondere Gebäude wird gemäss nPBG durch Klein- und Anbauten ersetzt. Die minimale Dachneigung wird präzisiert.</i>
	2 Dachterrassen bis zu einer Fläche 50 m ² sind zulässig.	<i>Dies entspricht der bisherigen Bewilligungspraxis die somit rechtlich verbindlich wird.</i>

<p>2 Bei entsprechender Reduktion der Gebäudehöhe sind auch Dächer mit einer Neigung von max. 50^{er} neuer Teilung (45° a.T.) zulässig.</p>	<p>2 3 Bei entsprechender Reduktion der Gebäudehöhe-traufseitigen Fassadenhöhe sind auch Dächer mit einer Neigung von max. 50^{er} neuer Teilung (45° a.T.) zulässig.</p>	<p><i>Begriffsänderung nach nPBG</i></p>
<p>3 Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppegauen sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet.</p>	<p>3 4 Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppegauen sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet.</p>	
	<p>Art. 21 Stützmauern und Einfriedungen</p>	
	<p>1 Stützmauern und geschlossene Einfriedungen dürfen im Strassenbaulinienbereich, Strassenabstand oder Wegabstand maximal 1.80 m hoch sein. Höhere Stützmauern sind vertikal so zu gliedern, dass sie eine Ebene, die unter 45° an die Oberkante der Stützmauer an der Strasse ansetzt, nicht durchstossen. Diese Bestimmungen gelten sinngemäss auch für geschlossene Einfriedigungen. Sie stellen die befriedigende Einordnung sicher. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Verkehrssicherheit und die privatrechtlichen Abstandsvorschriften.</p>	<p><i>Überhohe Mauern und Wände sollen in Zukunft verhindert werden, ein angemessener Sichtschutz bleibt jedoch weiterhin möglich. Die Vorschrift dient den Zielen «Erhalten Dorfcharakter und ländliches Erscheinungsbild» sowie «Hohe Siedlungsqualität» aus dem SEK.</i></p>

2.3 Gewerbezone G

Art. 21 Grundmasse	Art. 21 22 Grundmasse	
<p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <p>a) Baumassenziffer max. m³/m² 4.0</p> <p>b) Gebäudehöhe max. m 10.0</p> <p>c) Gebäudelänge max. m 40.0</p> <p>d) Gebäudeabstand mind. m 5.0</p> <p>e) Gegenüber angrenzende Wohn- und Kernzonen gilt für gewerbliche Bauten ein Grundabstand von mind. m 12.0</p> <p>f) Empfindlichkeitsstufe nach LSV III</p>	<p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <p>a) Baumassenziffer max. m³/m² 4.00</p> <p>b) Gebäudehöhetraufseitige Fassadenhöhe max. m 10.0 9.50</p> <p>c) Giebelseitige Fassadenhöhe max. m 8.80 13.50</p> <p>e) Gebäudelänge max. m 40.00</p> <p>d) Gebäudeabstand mind. m 5.00</p> <p>e) Gegenüber angrenzenden Wohn- und Kernzonen gilt für gewerbliche Bauten ein Grundabstand von mind. m 12.00</p> <p>f) Empfindlichkeitsstufe nach LSV III</p>	<p>b) Gebäudehöhe wird durch traufseitige Fassadenhöhe ersetzt (nPBG). Die bisherige Höhe bleibt unverändert (neue Messweise bedingt Reduktion um 50 cm).</p> <p>c) giebelseitige Fassadenhöhe ist nötig, weil bisherige Firsthöhe mit nPBG entfällt. Alle Höhenmasse bleiben im Endeffekt unverändert.</p> <p>f) ES nach LSV ist neu in Art. 1 geregelt (unverändert).</p>
	Art. 23 Nutzungsweise	Verschoben von Art. 23
	1 In der Gewerbezone G sind höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Produktionsbetriebe Betriebe der Produktion sowie höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Handelsbetriebe gestattet.	

	2 Die geschlossene Überbauung ist bei Bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude bis zur maximalen Gesamtlänge der zonen gemässen Gebäudelänge ist die geschlossene Bauweise gestattet.	
Art. 22 Firsthöhe und Dachformen	Art. 22 24 Firsthöhe und Dachformen	
1 Die im PBG § 281 Abs. 1 b festgelegte obere Ebene wird auf max. 4 m Höhe reduziert.	1 Die im PBG § 281 Abs. 1b festgelegte obere Ebene wird auf maximal 4 m Höhe reduziert.	<i>Neu in Art. 21 geregelt</i>
2 Flachdächer sind nicht gestattet.	2 Flachdächer sind nicht gestattet. Es sind nur Sattel- oder Walm dächer zulässig.	<i>Präzisierung, beliebige Dachformen, die nach neuem PBG möglich wären, sollen aufgrund der nahen Kernzone für ein schöneres Ortsbild ausgeschlossen werden.</i>
Art. 23 Nutzungsweise	Art. 23 Nutzungsweise	<i>Verschoben nach Art. 23</i>
1 In der Gewerbezone G sind höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Handelsbetriebe gestattet.	1 In der Gewerbezone G sind höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Handelsbetriebe gestattet.	
2 Die geschlossene Überbauung ist bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude bis zur Gesamtlänge der zonen gemässen Ge b ä u d e l ä n g e gestattet.	2 Die geschlossene Überbauung ist bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude bis zur Gesamtlänge der zonen gemässen Ge b ä u d e l ä n g e gestattet.	

2.4 Zone für öffentliche Bauten Oe

Art. 24 Grundmasse	Art. 24 25 Grundmasse	
<p>1 In der Zone für öffentliche Bauten Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften und zusätzlich folgende Grundmasse:</p> <p>a) Vollgeschosse max. 2</p> <p>b) Dachgeschosse max. 2</p> <p>c) Empfindlichkeitsstufe nach LSV III</p>	<p>1 In der Zone für öffentliche Bauten Oe gelten die kantonalrecht-lichen Massvorschriften und zusätzlich folgende Grundmasse:</p> <p>a) Vollgeschosse max. 2</p> <p>b) Dachgeschosse max. 2</p> <p>c) Empfindlichkeitsstufe nach LSV III</p>	<p><i>Üblicherweise werden heute in der Oe keine kommunalen Massvorschriften erlassen, damit die Gemeinde sich für die Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben nicht unnötig einschränkt. Die Souverän (Urne oder Gemeindeversammlung) entscheidet fallweise über die Projekte.</i></p>
<p>2 Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten.</p>	<p>2 Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten.</p>	

3 Besondere Institute

3.1 Waldabstand

Art. 25 Waldabstandslinie	Art. 25 Waldabstandslinie	
Oberirdische Gebäude dürfen die in den massgebenden Ergänzungsplänen festgelegten Waldabstandslinien nicht überschreiten.	Oberirdische Gebäude dürfen die in den massgebenden Ergänzungsplänen festgelegten Waldabstandslinien nicht überschreiten.	Kantonale Zuständigkeit, der Waldabstand ist in § 262 PBG abschliessend geregelt.

3 Ergänzende Bauvorschriften

4.1 Abstandsvorschriften

Art. 26 Grosser und kleiner Grundabstand	Art. 26 Grosser und kleiner Grundabstand	Versoben nach Art. 29
Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.	Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.	
Art. 27 Mehrlängenzuschlag	Art. 27 Mehrlängenzuschlag	
In der Wohnzone sind bei Fassaden von mehr als 20 m Länge die betreffenden Grundabstände um ¼ der Mehrlänge jedoch höchst-	In der Wohnzone sind bei Fassaden von mehr als 20 m Länge die betreffenden Grundabstände um ¼ der Mehrlänge jedoch höchst-	Versoben nach Art. 19

tens um 5 m heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in der Wohnzone WG2 mit Gewerbeerleichterung.	tens um 5 m heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in der Wohnzone WG2 mit Gewerbeerleichterung.	
Art. 28 Unterirdische Gebäude	Art. 28 Unterirdische Gebäude	
In Ergänzung von PBG § 265 Abs. 1 gilt für unterirdische Gebäude ein minimaler Strassenabstand von 3.50 m.	In Ergänzung von PBG § 265 Abs. 1 gilt für unterirdische Gebäude ein minimaler Strassenabstand von 3.50 m.	<i>Es besteht kein öffentliches Interesse an einem Strassenabstand für unterirdische Gebäude. Immer einzuhalten ist ein baulicher Minimalabstand von 50 cm zur Strassengrenze.</i>
Art. 29 Besondere Gebäude	Art. 29 Besondere Gebäude	
1 Für besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 , deren Gebäudegrundfläche 50 m ² nicht übersteigt, gelten hinsichtlich Abstände und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.	1 Für besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273, deren Gebäudegrundfläche 50m² nicht übersteigt, gelten hinsichtlich Abstände und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.	<i>Unnötige Wiederholung von § 273 PBG</i>
2 Beim Grenzbau ist jedoch die schriftliche Zustimmung des Nachbarn notwendig. Stimmt er zu, so hat er Gegenrecht auf einen entsprechenden Anbau.	2 Beim Grenzbau ist jedoch die schriftliche Zustimmung des Nachbarn notwendig. Stimmt er zu, so hat er gegenrecht auf einen entsprechenden Anbau.	<i>Privatrecht, gehört nicht in die öffentliche BZO</i>

3.1 4.2 Terraingestaltung

Art. 30 Abgrabungen	Art. 30 26 Abgrabungen und Aufschüttungen	
	<p>1 Anrechenbare Untergeschosse müssen mehrheitlich unter dem massgebenden Terrain liegen. Sie dürfen nur dann zu Wohn- und Arbeitsräumen ausgebaut werden, wenn eine genügende Belichtung über dem massgebenden Terrain möglich ist.</p>	<p><i>Mit der Vorschrift sollen übergrosse anrechenbare Untergeschosse am Hang («offene Schubladen») und anrechenbare UGs in künstlichen Wannen verhindert werden. Die Vorschrift dient den Zielen «Reduktion Bevölkerungspotential», «Erhalten Dorfcharakter und ländliches Erscheinungsbild» sowie «Hohe Siedlungsqualität» aus dem SEK.</i></p>
<p>Die Abgrabung des gewachsenen Terrains um max. 1 m zur Freilegung von Untergeschossen ist bis zur Hälfte des Gebäudeumfanges gestattet. Grössere Abgrabungen sind nur für Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Garageneinfahrten zulässig.</p>	<p>Die Abgrabung des gewachsenen Terrains um max. 1m zur Freilegung von Untergeschossen ist bis zur Hälfte des Gebäudeumfanges gestattet. Grössere 2 Abgrabungen sind nur für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Garageneinfahrten zulässig.</p>	<p><i>Begriffsänderung nach nPBG</i></p>
	<p>3 Abgrabungen und Aufschüttungen müssen gut an die angrenzenden Parzellen angepasst werden.</p>	<p><i>Neue Abgrabungen und Aufschüttungen sollen sich an die Nachbarparzellen anpassen, um eine homogenes Erscheinungsbild sicherzustellen. Die Vorschrift dient den Zielen «Erhalten Dorfcharakter und ländliches Erscheinungsbild» sowie «Hohe</i></p>

		<i>Siedlungsqualität» aus dem SEK.</i>
	Art. 27 Begrünung der Vorgartenbereiche	
	1 Der Übergang zum öffentlichen Raum ist quartierüblich zu bepflanzen.	<i>Die Vorschrift soll reine Asphaltflächen oder Steingärten zur Strasse hin verhindern. Die Vorschrift dient den Zielen «Erhalten Dorfcharakter und ländliches Erscheinungsbild» sowie «Hohe Siedlungsqualität» aus dem SEK.</i>
	2 Mauern und Einfriedungen müssen mindestens 50 cm Abstand zum Strassengrundstück aufweisen.	<i>Zur Sicherung des Raums für den Strassenunterhalt.</i>

3.2 ~~4.3~~ Garagen- und Abstellplätze

Art. 31 Motorfahrzeuge, Anzahl	Art. 31 28 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Anzahl	
1 Je ein Personenwagenabstellplatz in Garagen oder/und im Freien sind zu schaffen: -pro 80 m ² tatsächlicher Wohnfläche, mindestens aber für jede Wohnung; -pro 50 m ² Raumfläche für Läden, Gewerbe, Büro, usw.	1 Je ein Personenwagenabstellplatz in Garagen oder/und im Freien sind zu schaffen: -pro 80m² tatsächlicher Wohnfläche, mindestens aber für jede Wohnung; -pro 50m² Raumfläche für Läden, Gewerbe, Büro, usw. 1 Für Wohnnutzungen ist pro 80 m ² massgebliche Geschossfläche* 1 Parkplatz zu schaffen, wobei die Bruchteile pro Wohneinheit aufzurunden sind.	<i>Präzisierende Formulierung</i>

	<p>Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Parkplätze zu erstellen. Für Wohneinheiten mit weniger als 50 m² Wohnfläche muss nur 1 Parkplatz erstellt werden.</p> <p><i>*massgebliche Geschossfläche = alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter-, Unterniveau- und Dachgeschoss inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwände.</i></p>	
	<p>2 Zusätzlich sind 10% der gemäss. Abs. 1 ermittelten Anzahl Parkplätze als Besucherparkplätze zu erstellen und zu bezeichnen. Bruchteile sind aufzurunden.</p>	<p><i>Zukünftig sollen Besucherparkplätze für alle bewohnten Liegenschaften bereitgestellt werden. Bisher war dies nur für Mehrfamilienhäuser erforderlich.</i></p>
	<p>3 Für die Berechnung aller weiteren Nutzungen ist die Schweizer Norm 640 281 massgebend. Bruchteile sind aufzurunden.</p>	<p><i>Für Spezialfälle</i></p>
<p>2 Garageneinfahren gelten nicht als Flächen für Personenwagenabstellplätze; lediglich bei Doppelgaragen darf einer der beiden Garagenvorplätze als Abstellplatz angerechnet werden.</p>	<p>2 4 Garageneinfahrten gelten nicht als Flächen für Personenwagenabstellplätze Fahrzeugabstellplätze; lediglich bei Doppelgaragen darf einer der beiden Garagenvorplätze als Abstellplatz angerechnet werden. Wo die Verhältnisse es zulassen, dürfen Parkplätze in der Garageneinfahrt angeordnet werden.</p>	<p><i>Die neue Regelung lässt mehr Spielraum für Parkplätze auf Vorplätzen. Der unnötige Verlust von Gartenfläche soll so verhindert werden.</i></p>
<p>3 Bei Mehrfamilienhäuser sind zusätzlich 10 % der gemäss. Abs. 1 nötigen Anzahl Plätze – mindestens aber ein Abstellplatz – als Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen.</p>	<p>3 Bei Mehrfamilienhäuser sind zusätzlich 10 % der gemäss. Abs. 1 nötigen Anzahl Plätze – mindestens aber ein Abstellplatz – als Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen.</p>	
<p>4 Bruchteile von Abstellplätzen über 50 % sind aufzurunden.</p>	<p>4 Bruchteile von Abstellplätzen über 50 % sind aufzurunden.</p>	<p><i>Vgl. neue Ziffer 3: alle Bruchteile sind aufzurunden, damit der Parkplatzbedarf sicher gedeckt wird.</i></p>

3.3 ~~4.1~~ Abstandsvorschriften

	Art. 29 Grosser und kleiner Grundabstand	<i>Versoben von Art. 26</i>
	Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.	

3.4 Anlagen für die Sonnenenergie-Gewinnung

	Art. 30 Anlagen für die Sonnenenergie-Gewinnung	<i>Verweis auf die kantonalen Vorschriften, um Klarheit über die Zulässigkeit der Anlagen zu schaffen.</i>
	Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie richtet sich nach dem übergeordnetem Recht.	

3.5 ~~Kinderspielplätze~~ Spiel- und Ruheflächen, Gärten

Art. 32 Notwendigkeit und Grösse	Art. 32 31 Notwendigkeit und Grösse	
Die gestaltete Spielfläche der gemäss PBG § 248 nötigen Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern muss mindestens 10% der massgeblichen Grundfläche umfassen.	Die gestaltete Spielfläche der Die gemäss § 248 PBG nötigen Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern erforderliche Fläche muss mindestens 10% der massgeblichen Grundstücksfläche umfassen betragen.	

3.6 Mehrwertausgleich

	Art. 32 Erhebung einer Mehrwertabgabe	
	<p>1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen sowie Sondernutzungsplanungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².</p> <p>3 Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p>	
	Art. 33 Erträge	
	Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe der Fondsverordnung verwendet.	

4 Schlussbestimmungen

	Art. 34 Aufhebung bisherigen Rechts	
	Die Bau- und Zonenordnung vom 29. Dezember 1993 wird aufgehoben.	
Art. 33 Inkrafttreten	Art. 33 35 Inkrafttreten	
Diese Bau- und Zonenordnung, gemäss revidierter Fassung vom 5. Juli 1993, trifft am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.	Diese Bau- und Zonenordnung, gemäss revidierter Fassung vom 5. Juli 1993, trifft am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.	
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 30. April 1985 und revidiert mit Beschluss vom 5. Juli 1993.	Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 30. April 1985 und revidiert mit Beschluss vom 5. Juli 1993.	
NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG der Präsident: H.-J. Hintermann der Schreiber: A. Meier	NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG der Präsident: H. J. Hintermann der Schreiber: A. Meier	
Festsetzung vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 3565 vom 24. November 1985	Festsetzung vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 3565 vom 24. November 1985	
Festsetzung in Kraft seit 7. Dezember 1985	Festsetzung in Kraft seit 7. Dezember 1985	
Revision vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 3565 vom 24. November 1993	Revision vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 3565 vom 24. November 1993	
Revision in Kraft seit 29. Dezember 1993	Revision in Kraft seit 29. Dezember 1993	

	Die von der Gemeindeversammlung am beschlossene Gesamtrevision der BZO wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.	
	Von der Gemeindeversammlung erlassen am 2023	
	Von der Baudirektion am mit Beschluss Nr. ARE/..... genehmigt.	
	Datum der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung und Inkrafttreten der BZO:	

