

Bau- und Zonenordnung (BZO)

der Politischen Gemeinde Niederglatt

Festgesetzt mit GVB vom: 15.06.1984
In Kraft getreten am: 02.03.1985

Letzte Teilrevision:
Festgesetzt mit GVB vom: 11.06.2014
In Kraft getreten am: 08.11.2014

Inhaltsverzeichnis

I	Zoneneinteilung	4
Art. 1	Zonen	4
Art. 2	Massgebende Pläne.....	4
II	Bauzonen	5
A	Kernzone K	5
Art. 3	Zusätzliche Bewilligungspflicht	5
Art. 4	Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten.....	5
Art. 5	Grundmasse für Neubauten	5
Art. 6	Gestaltung der Bauten.....	6
Art. 7	Fasadengestaltung	6
Art. 8	Dachform, Dacheindeckung	6
Art. 9	Dachaufbauten, -fenster, -einschnitte und Sonnenkollektoren	7
Art. 10	Umgebungsgestaltung.....	8
Art. 11	Reklamanlagen.....	8
Art. 12	Besondere Nutzungsanordnung, Nutzweise	8
B	Wohnzonen WE2, W2, W3	8
Art. 13	Grundmasse	8
Art. 14	Nutzweise, Immissionen WE2	9
Art. 15	Dachgestaltung WE2	9
Art. 16	Nutzweise, Immissionen W2 und W3	9
Art. 17	Dachgestaltung W2 und W3	9
C	Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3	10
Art. 18	Grundmasse	10
Art. 19	Grundabstand für Gewerbebauten	10
Art. 20	Nutzweise, Immissionen.....	10
Art. 21	Dachgestaltung.....	10
D	Gewerbebezonen G3 und G4	11
Art. 22	Grundmasse	11
Art. 23	Erhöhter Grenzabstand	11
Art. 24	Reduktion des Gebäudeabstandes	11
Art. 25	Mehrlängenzuschlag	11
Art. 26	Nutzweise, Immissionen.....	11
Art. 27	Bepflanzung.....	12

E	Industriezone	12
Art. 28	Grundmasse	12
Art. 29	Nutzweise, Immissionen	12
F	Zone für öffentliche Bauten OeB	12
Art. 30	Grundmasse	12
III	Besondere Institute	13
A	Arealüberbauungen	13
Art. 31	Mindestarealfläche	13
Art. 32	Ausnutzungszuschlag.....	13
Art. 33	Vollgeschosse	13
B	Pflicht zum Gestaltungsplan	13
Art. 33.1	Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan.....	13
Art. 33.2	Gebiet „Rietlen Nord“	14
Art. 33.3	Gebiet „Rietlen Süd“	14
Art. 33.4	Gebiet „Gwyd“	15
IV	Ergänzende Bauvorschriften	15
A	Bauweise	15
Art. 34	Bauweise	15
B	Abstandsvorschriften	15
Art. 35	Grosser und kleiner Grundabstand.....	15
Art. 36	Mehrlängenzuschlag	16
Art. 37	Grenzabstand für besondere Gebäude	16
Art. 38	Gebäudehöhe.....	16
Art. 39	Unterirdische Gebäude.....	16
C	Abstellplätze	16
Art. 40	Motorfahrzeugabstellplätze	16
Art. 41	Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen	17
V	Inkrafttreten	17
Art. 42	Inkrafttreten	17

Anhang:

- Kernzonenplan
- Waldabstandslinienplan

Die Gemeinde Niederglatt erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 sowie den seitherigen Änderungen, und unter Vorbehalt des vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende

Bau - und Zonenordnung

I Zoneneinteilung

Art. 1 Zonen

1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

2	Kernzone	K
	Wohnzone Einfamilienhaus, 2 Geschosse	WE2
	Wohnzone, 2 Geschosse	W2
	Wohnzone, 3 Geschosse	W3
	Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung:	
	- 2 Geschosse	WG2
	- 3 Geschosse	WG3
	Gewerbezone:	
	- max. Gebäudehöhe 9,5 m	G3
	- max. Gebäudehöhe 13,5 m	G4
	Industriezone	I
	Zone für öffentliche Bauten	OeB
	Reservezone	RZ
	Freihaltezone	F

Art. 2 Massgebende Pläne

1 Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan im Massstab 1:5000, bzw. der Kernzonenplan 1:2500; für die Waldabstandslinien der Waldabstandslinienplan 1:2500 und für den Gewässerabstand der Gewässerabstandslinienplan 1:2500.

2 Der in der Bau- und Zonenordnung enthaltene verkleinerte Zonenplan ist rechtlich nicht verbindlich.

II Bauzonen

A Kernzone K

Art. 3 Zusätzliche Bewilligungspflicht

In der Kernzone sind folgende Bauvorhaben zusätzlich bewilligungspflichtig:

- a) Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen (Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.)
- b) Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung
- c) Veränderungen an Fenstern und Türen
- d) Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs

Art. 4 Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten

- 1 Die im Kernzonenplan punktiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung und Dachform) und des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.
- 2 Die im Kernzonenplan schraffiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Art. 5 ersetzt werden. Die Firstrichtung der Altbauten ist zu übernehmen.
- 3 Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen durch Neubauten gemäss Art. 5 ersetzt werden.

Art. 5 Grundmasse für Neubauten

- 1 Es gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 2
Dachgeschosse	max. 2
Gebäuelänge	max. m 40
Grosser Grundabstand	min. m 8
Kleiner Grundabstand	min. m 4
Empfindlichkeitsstufe nach LSV	III

2 Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger Grundabstand von 4 m.

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

Art. 6 Gestaltung der Bauten

Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen.

Art. 7 Fassadengestaltung

1 Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden müssen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise berücksichtigen.

2 Putze mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und unpassende Verkleidungen sind nicht zulässig.

3 Türen, Tore, Brüstungen, Fenster, Jalousieläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile sind in der Regel aus Holz zu fertigen.

4 Fenster müssen die Form eines stehenden Rechtecks aufweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche stehen. Sie sind mit Sprossenteilung zu versehen.

5 Fenster- und Fenstertüröffnungen dürfen nur mit Jalousieläden versehen werden.

6 Wo es die harmonische Einfügung einer Baute ins Strassen-, Platz- und Ortsbild verlangt, ist die Fassade oder Teile davon in Fachwerkbauweise (Riegelbau) auszuführen.

Art. 8 Dachform, Dacheindeckung

1 Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten in Einklang stehen.

2 Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

3 Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° alter Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet.

-
- 4 Für besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.
 - 5 Die Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.
 - 6 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mindestens 80 cm und giebelseits mindestens 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.

Art. 9 Dachaufbauten, -fenster, -einschnitte und Sonnenkollektoren

- 1 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss als Giebellukarnen oder kleine Schleppgauben (geschlossen oder offen) zulässig.
- 2 Sie haben sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einzufügen.
- 3 Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.
- 4 Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von 0.3 m² Glasfläche zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.
- 5 Auf derselben Dachfläche sind gleiche Arten von Dachaufbauten oder Dachfenstern die Regel.
- 6 Das Dach von Schleppgauben darf höchstens bis 1 m unter die Firstlinie reichen.
- 7 Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten. Die Summe aller Frontflächen, gemessen ohne geschlossenes Giebelfeld bei Dachlukarnen, darf im Maximum 1/15 der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil erreichen.
- 8 Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- 9 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 10 Sichtbare Sonnenkollektoren sind nicht zugelassen.

Art. 10 Umgebungsgestaltung

- 1 Höhenlage und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken.
- 2 Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.
- 3 Bei der Gestaltung des Umschwunges sind Vorgärten und Bäume weitmöglichst zu erhalten.

Art. 11 Reklameanlagen

- 1 Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten und im Erdgeschoss anzubringen.
- 2 Neue freistehende Reklamen, Fremd- und Leuchtreklamen sind nicht zulässig; bestehende dürfen nicht ersetzt werden.

Art. 12 Besondere Nutzungsanordnung, Nutzweise

- 1 In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, muss mindestens ein Drittel der Geschossflächen zu Wohnzwecken genutzt werden.
- 2 Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

B Wohnzonen WE2, W2, W3

Art. 13 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:		WE2	W2	W3
Anrechenbare Untergeschosse		1	1	1
Vollgeschosse	max.	2	2	3
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	2	2
Gebäudelänge	max. m	20	30	40
Ausnutzungsziffer	max. %	30	45	60
Grosser Grundabstand	min. m	10	10	12
Kleiner Grundabstand	min. m	5	5	6
Empfindlichkeitsstufe nach LSV		II	II	II

Art. 14 Nutzweise, Immissionen WE2

- 1 Andere Nutzweisen als das Wohnen sind nur nach Massgabe von § 52, Abs. 1, PBG zulässig.
- 2 Es sind nur nichtstörende Betriebe gestattet.

Art. 15 Dachgestaltung WE2

- 1 Neben Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von mindestens 30° alter Teilung sind auch Flachdächer zulässig.
- 2 Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach sowie Flachdächer gestattet werden.

Art. 16 Nutzweise, Immissionen W2 und W3

Neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Betriebe bis maximal zur Hälfte der Gesamtnutzfläche des Gebäudes zulässig.

Art. 17 Dachgestaltung W2 und W3

- 1 Neben Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von 25° bis 45° alter Teilung sind auch Flachdächer zulässig.
- 2 Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.

C Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3

Art. 18 Grundmasse

1	Es gelten folgende Grundmasse:		WG2	WG3
	Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1
	Vollgeschosse	max.	2	3
	Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2
	Gebäuelänge	max. m	30	40
	Ausnützungsziffer für			
	- Wohnen	max. %	45	60
	- Gewerbeanteil	max. %	54	70
	Grosser Grundabstand	min. m	10	12
	Kleiner Grundabstand	min. m	5	6
	Empfindlichkeitsstufe nach LSV		III	III
2	Die anrechenbare Geschossfläche für Wohnzwecke hat mindestens einen Drittel der gesamten Gebäudenutzung zu betragen.			

Art. 19 Grundabstand für Gewerbebauten

Im Erdgeschoss kann der Grundabstand für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile mit einer maximalen Gebäudehöhe bis 4,5 m allseitig auf 3,5 m herabgesetzt werden.

Art. 20 Nutzweise, Immissionen

Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

Art. 21 Dachgestaltung

- 1 Neben Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von 25° bis 45° alter Teilung sind auch Flachdächer zulässig.
- 2 Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG und gewerblich genutzte Gebäudeteile im Sinne von Artikel 19 sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.

D Gewerbebezonen G3 und G4

Art. 22 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:		G3	G4
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	3	4
Gebäudehöhe	max. m	9,5	13,5
Firsthöhe	max. m	3	3
Gebäuelänge	max. m	50	50
Grundabstand	min. m	5	4
Grundabstand gegen Neeracher Ried	min. m	10(*)	-
Empfindlichkeitsstufe nach LSV		III	III

(*) Der Grundabstand entlang dem Westrand der Gewerbezone G3 zwischen Kläranlage und Kaiserstuhlstrasse beträgt zur Sicherstellung der Bepflanzung gemäss Art. 27 mindestens 10 m.

Art. 23 Erhöhter Grenzabstand

Der Grenzabstand gegenüber Wohnzone oder Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung muss mindestens so gross sein, wie er in diesen Zonen vorgeschrieben ist.

Art. 24 Reduktion des Gebäudeabstandes

Innerhalb des gleichen Grundstückes kann der Gebäudeabstand für Massivbauten auf 7 m reduziert werden, soweit keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 25 Mehrlängenzuschlag

Für Grenzabstände innerhalb der Gewerbezone findet der Mehrlängenzuschlag keine Anwendung; hingegen ist er gegenüber benachbarten Wohnzonen oder Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung einzuhalten.

Art. 26 Nutzweise, Immissionen

- 1 In der Gewerbezone sind Bauten für höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie Dienstleistungsbetriebe für die Industrie, das Gewerbe und den Handel gestattet.
- 2 Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen im Sinne von § 56, Abs. 4, PBG sind zulässig.

Art. 27 Bepflanzung

Mit der Überbauung der Gewerbezone G3 sind beidseits der Glatt und am Westrand der Zone gegen das Neeracher Ried, gemäss Art. 22, Büsche und hochstämmige Bäume zu pflanzen, die geeignet sind, die Gewerbebauten ausreichend abzudecken.

E Industriezone

Art. 28 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Baummassenziffer	max. m ³ /m ²	10
Gebäudehöhe	max. m	20(*)
Grundabstand	min. m	3,5
Empfindlichkeitsstufe nach LSV		III

(*) Im Übergangsbereich zur Wohnzone ist in dem im Zonenplan bezeichneten Bereich, bis auf eine Tiefe von 20 m, die Gebäudehöhe auf 13,5 m beschränkt.

Art. 29 Nutzweise, Immissionen

- 1 In der Industriezone sind höchstens mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe mit und ohne Schichtbetrieb sowie Dienstleistungsbetriebe für die Industrie, das Gewerbe und den Handel gestattet.
- 2 Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen im Sinne von § 56, Abs. 4, PBG sind zulässig.

F Zone für öffentliche Bauten OeB

Art. 30 Grundmasse

- 1 Es gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max.	3
Dachgeschosse	max.	2
Grundabstand allseitig	min. m	3,5
Empfindlichkeitsstufe nach LSV		II (*)

(*) Für das Gebiet der Kläranlage gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

- 2 Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind die Grenzabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

III Besondere Institute

A Arealüberbauungen

Art. 31 Mindestarealfläche

In der Wohnzone W2 und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 beträgt die Mindestfläche 4'000 m²; in der Wohnzone W3 und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 8'000 m². In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

Art. 32 Ausnützungszuschlag

Die Ausnützungsziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

Art. 33 Vollgeschosse

Die zonenmässige Zahl der Vollgeschosse darf nicht erhöht werden.

B Pflicht zum Gestaltungsplan

Art. 33.1 Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan

- 1 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten „Rietlen Nord“, „Rietlen Süd“ und „Gwyd“ darf je Gebiet nur aufgrund eines Gestaltungsplanes gebaut werden.
- 2 Die Gestaltungspläne bezwecken:
Erstellung gestalterisch hochwertiger Überbauungen mit angemessenem Gewerbeanteil;
Stärkung des Ortszentrums;
Ergänzung des bestehenden Versorgungsangebots;
Differenziertes Wohnangebot für breite Bevölkerungsschichten;
Erstellung von attraktiven öffentlichen Freiräumen

- 3 Das Richtprojekt „Rietlen-Gwyd“ ist in den Vorschriften des Gestaltungsplans als wegleitend zu erklären. Mit Nachweis einer mindestens gleichhohen Siedlungsqualität kann der Gemeinderat Abweichungen vom Richtprojekt zulassen.
- 4 Für die Bestimmung der Mindestanzahl Motorfahrzeugabstellplätze kann anstelle von Art. 40 die Wegleitung der Baudirektion zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (Oktober 1997) angewendet werden.
- 5 Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bau- und Zonenordnung einschliesslich der nachstehenden Abweichungen nicht überschreiten, bedürfen im Sinne von § 86 PBG lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und einer kantonalen Genehmigung.

Art. 33.2 Gebiet „Rietlen Nord“

Im Gebiet „Rietlen Nord“ gelten die folgenden Vorgaben:

a) Anrechenbare Untergeschosse	max.	1
b) Anzahl Vollgeschosse	max.	5
c) Dachgeschosse		keine zulässig
d) Gebäudelänge		frei
e) Geschossfläche in Vollgeschossen	max.	8200 m ²
f) zuzüglich Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen	max.	300 m ²
g) Mehrlängenzuschlag		arealintern frei
h) Nicht störende Betriebe sind auf der gesamten Nutzfläche eines Gebäudes zulässig.		

Art. 33.3 Gebiet „Rietlen Süd“

Im Gebiet „Rietlen Süd“ gelten die folgenden Vorgaben:

a) Anrechenbare Untergeschosse	max.	1
b) Anzahl Vollgeschosse in Teilgebiet A	max.	3
c) Anzahl Vollgeschosse in Teilgebiet B	max.	5
d) Anzahl Vollgeschosse an der im Richtplan bezeichneten Lage (räumlicher Akzent)	max.	6
e) Dachgeschosse		keine zulässig
f) Gebäudelänge		frei
g) Geschossfläche in Vollgeschossen	max.	17500 m ²
h) davon Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen	mind.	1100 m ²
i) Mehrlängenzuschlag		arealintern frei
j) Nicht störende Betriebe sind auf der gesamten Nutzfläche eines Gebäudes zulässig.		

Art. 33.4 Gebiet „Gwyd“

Im Gebiet „Gwyd“ gelten die folgenden Vorgaben:

- | | | |
|--|-------|----------------------|
| a) Anrechenbare Untergeschosse | max. | 1 |
| b) Anzahl Vollgeschosse in Teilgebiet A | max. | 3 |
| c) Anzahl Vollgeschosse in Teilgebiet B | max. | 4 |
| d) Anzahl Vollgeschosse an der im Richtplan bezeichneten Lage (räumlicher Akzent) | max. | 7 |
| e) Dachgeschosse | | keine zulässig |
| f) Gebäudelänge | | frei |
| g) Geschossfläche in Vollgeschossen | max. | 15500 m ² |
| h) davon Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen | mind. | 2500 m ² |
| i) Mehrlängenzuschlag | | arealintern frei |
| j) Nicht störende Betriebe sind auf der gesamten Nutzfläche eines Gebäudes zulässig. | | |

IV Ergänzende Bauvorschriften

A Bauweise

Art. 34 Bauweise

- 1 In der Wohnzone Einfamilienhaus, 2 Geschosse WE2, im Gässliquartier sind Gebäude in offener Bauweise zu erstellen. In den übrigen Bauzonen können Gebäude auch in geschlossener Bauweise erstellt werden; in der Kernzone und in den Wohnzonen jedoch nur, wenn an ein Hauptgebäude angebaut wird oder die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden.
- 2 Die Gesamtlänge der Gebäude, ohne besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, darf die zonengemässe maximale Gebäudelänge nicht überschreiten.

B Abstandsvorschriften

Art. 35 Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

Art. 36 Mehrlängenzuschlag

- 1 Der Grundabstand erhöht sich in den Einfamilienhauszonen, in den Wohnzonen und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung um einen Viertel der Fassadenmehrlänge über 16 m, jedoch höchstens um 6 m.
- 2 In den übrigen Bauzonen gelangt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.
- 3 Bei der Berechnung der Fassadenlänge, die das Mass von 16 m übersteigt, sind besondere Gebäude im Sinne des PBG bis zu einer Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m² für den Mehrlängenzuschlag nicht zu berücksichtigen.

Art. 37 Grenzabstand für besondere Gebäude

Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG gilt ein allseitiger Grundabstand von 3,5 m.

Art. 38 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe in der Wohnzone Einfamilienhaus, 2 Geschosse, WE2, errechnet sich allein aufgrund der erlaubten Vollgeschosszahl und einer Bruttogeschosshöhe von 3 Metern, zuzüglich 1,5 Meter für die Erhebung des Erdgeschosses.

Art. 39 Unterirdische Gebäude

In Ergänzung zu § 265 PBG haben unterirdische Gebäude bei fehlenden Baulinien an öffentlichen und privaten Strassen sowie öffentlichen Wegen einen Abstand von 3,5 Metern einzuhalten.

C Abstellplätze**Art. 40 Motorfahrzeugabstellplätze**

- 1 Es ist je ein Abstellplatz oder eine Garage zu erstellen:
 - pro 80 m² Fläche für Wohnen, mindestens aber pro Wohnung eine Einheit.
 - pro 40 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche für Läden, Gewerbe- und Bürofläche.
 - pro 20 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche für Restaurationsbetriebe.

- 2 Bei Umbauten, besonderen Verhältnissen und in der Kernzone bestimmt der Gemeinderat die notwendige Anzahl der Fahrzeugabstellplätze.
- 3 Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.
- 4 Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich mindestens ein Besucherabstellplatz pro vier Wohnungen zu erstellen und zu bezeichnen.
- 5 Garagezufahrten werden nicht als Abstellplätze angerechnet.

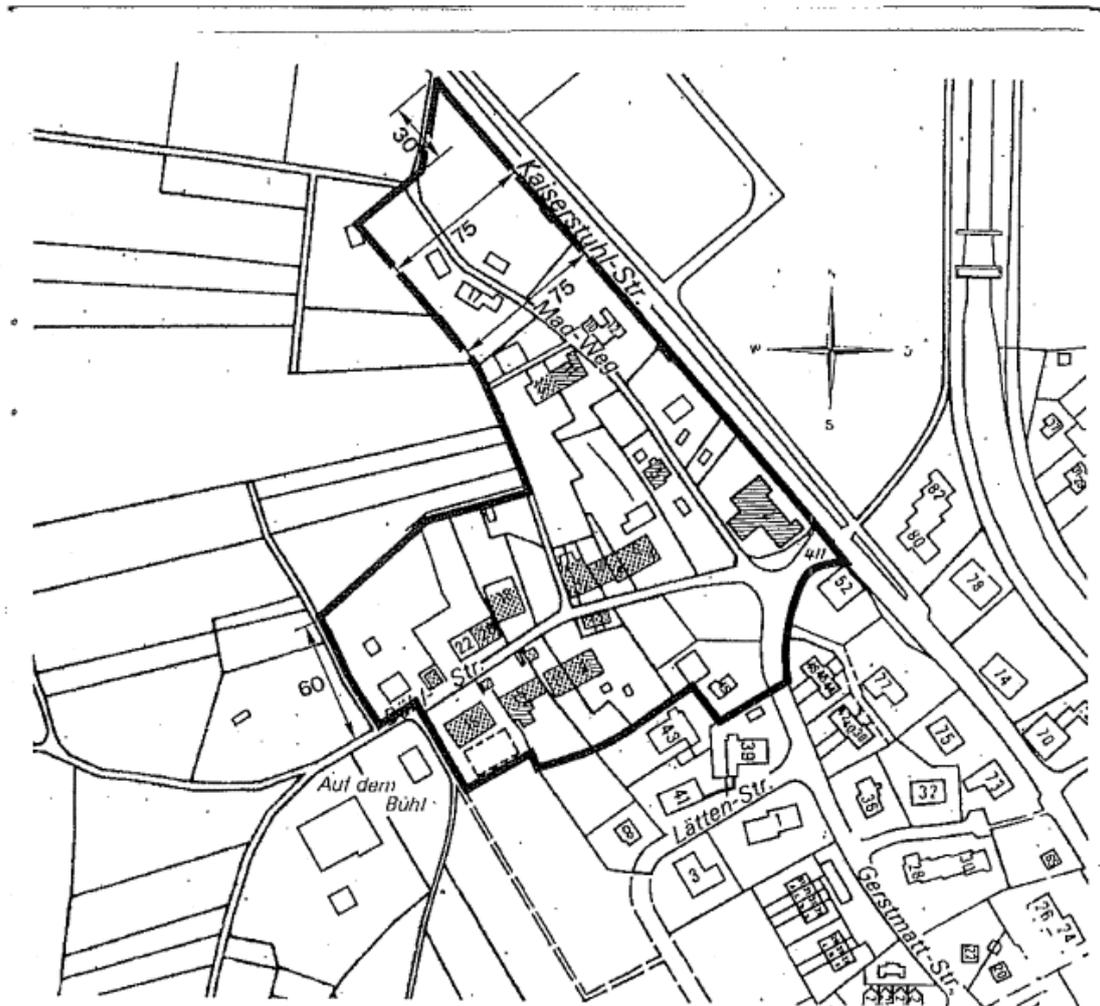
Art. 41 Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.

V Inkrafttreten

Art. 42 Inkrafttreten

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



Kernzonenplan

Legende



Gebäude die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Art. 4, Abs. 1 wieder erstellt werden dürfen



Gebäude die bei Abbruch als Ersatzbau gemäss Art. 4, Abs. 1 oder als Neubau gemäss Art. 5 wieder erstellt werden können



Kernzonen - Abgrenzung

