

Bau- und Zonenordnung, Lindau (ZH)

(Erläuternde Fassung für die Festsetzung)

Erläuternder Farbcode:

Blau = redaktionelle Änderungen und Umsetzung IVHB

Rot = materielle Änderungen und neue Bestimmungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 21. November 2022

Gemeindepräsident:

Gemeindeschreiberin:

.....
Bernard Hosang

.....
Sandra Markovic

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

.....

BDV Nr. /

Erstellungs- und Druckdatum: 22. August 2023

A.	Zonenordnung	4
Art. 1	Zoneneinteilung / Lärmempfindlichkeitsstufen	4
Art. 2	Zonenplan und Ergänzungspläne	5
B.	Zonenvorschriften	6
B.1	Kernzonen	6
Art. 3	Zweck	6
Art. 4	Nutzweise	6
Art. 5	Bautypen	6
Art. 6	Gestaltung	7
Art. 7	Dachgestaltung	8
Art. 8	Umgebungsgestaltung	9
Art. 9	Abbruch	9
Art. 10	Weiler Kleinikon	9
B.2	Quartiererhaltungszone	10
Art. 11	Zweck, Nutzweise, Bauweise	10
Art. 12	Bauliche Veränderungen	10
Art. 13	Gebietscharakter	10
B.3	Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbenutzung	11
Art. 14	Nutzweise, Bauweise	11
Art. 15	Grundmasse Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbenutzung	12
Art. 16	Ergänzende Grundmasse für Wohnzonen mit Gewerbenutzung	12
Art. 17	Wohnzonen mit reduzierten Gebäudeabmessungen und eingeschränkter Nutzweise	12
Art. 18	Gemeinsame Bestimmungen für Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbenutzung	13
B.4	Industrie- und Gewerbebezonen	14
Art. 19	Nutzweise	14
Art. 20	Grundmasse	14
Art. 21	Einordnung	14
B.5	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	14
Art. 22	Nutzweise	14
Art. 23	Grundmasse	14
B.6	Erholungs- und Freihaltezonen	15
Art. 24	Erholungszonen	15
Art. 25	Freihaltezone	15
C.	Besondere Institute	16
Art. 26	Arealüberbauung	16
Art. 27	Gestaltungsplanpflicht	16
Art. 28	Gestaltungsplan Ölwis / Blankenwis	16

D.	Ergänzende Bauvorschriften	18
Art. 29	<i>Abstände gegenüber kommunalen Strassen, Wegen und Plätzen</i>	18
Art. 30	<i>Bauweise</i>	18
Art. 31	<i>Betriebe des Sexgewerbes</i>	18
Art. 32	<i>Fachgutachten</i>	18
Art. 33	<i>Hochhäuser</i>	18
Art. 34	<i>Abstellplätze für Personenwagen</i>	18
Art. 35	<i>Abstellräume für Kinderwagen und ähnlichen Bedarf / Abstellplätze für Fahrräder</i>	20
Art. 36	<i>Begrünung</i>	20
Art. 37	<i>Spiel- und Ruheplätze</i>	20
Art. 38	<i>Mehrwertausgleich</i>	21
E.	Schlussbestimmung	21
Art. 39	<i>Inkrafttreten</i>	21

A. Zonenordnung

Die Gemeinde Lindau erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).

Art. 1 Zoneneinteilung / Lärmempfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird in die nachfolgenden Zonen eingeteilt. Den Zonen werden folgende Lärmempfindlichkeitsstufen zugewiesen.

Kommunale Nutzungszonen	Empfindlichkeitsstufe (ES)	
Kernzone 1	K1	III
Kernzone 2	K2	III
Weiler Kleinikon	WK	III
Quartiererhaltungszone 1 (Fischeracherstrasse / Brunnacher)	Q1	II
Quartiererhaltungszone 2 (Koloniestrasse)	Q2	II
Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbenutzung:		
- Zweigeschossige Wohnzone 1.3	W2/1.3	II
- Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbenutzung 1.3	WG2/1.3	III
- Zweigeschossige Wohnzone 1.5	W2/1.5	II
- Dreigeschossige Wohnzone 2.0	W3/2.0	II
- Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbenutzung 2.0	WG/2.0	III
- Dreigeschossige Wohnzone 2.2	W3/2.2	II
- Dreigeschossige Wohnzone 2.7	W3/2.7	II
- Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbenutzung 2.7	WG/2.7	III
- Viergeschossige Wohnzone 3.5	W4/3.5	II
Gewerbe- und Industriezonen:		
- Gewerbezone 3a	G3a	III
- Gewerbezone 3b	G3b	III
- Gewerbezone 4	G4	III
- Industriezone	I	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II/III

Erholungszonen			
E1	Tannenbaumgarten	Freizeit und Sport	III
E2	Hinterriet / Büelhölzli	Freizeit und Sport	III
E3	Chaltenriet	Sport und Parkplatz	III
E4	Kleinikon	Golfplatz	III
Kommunale Freihaltezone		F	-

~~2 Für folgende Gebiete haben die Grundeigentümer im Baubewilligungsverfahren den Nachweis zu erbringen, dass der Planungswert gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten wird:~~

- ~~• Gebiet Hofwiesen/Zürcherstrasse (ehem. Grundstück Kat.-Nr. 2121) der Kernzone Tagelswangen~~
- ~~• Gebiet Strickhof Eschikon der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen~~
- ~~• Gebiet Büelacher, Grundstücke Kat.-Nr. 2897, 2899, 2899 und 2900 (ehem. Kat.-Nr. 1205) in Tagelswangen~~
- ~~• Alle Gebiete, welche im Erschliessungsplan als nicht groberschlossen bezeichnet sind.~~

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

Für die Abgrenzung der einzelnen Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend. Die Waldabstandslinien sind in Ergänzungsplänen im Massstab 1:2000 dargestellt. Für die Kernzonen sind die Kernzonenpläne im Massstab 1:1000 massgebend. Für den Weiler Kleinikon gilt der Ergänzungsplan «Weiler Kleinikon» im Massstab 1:1000.

Die Wiedergaben dieser Pläne (Drucke, Verkleinerungen) sind ohne Rechtsverbindlichkeit. Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung.

B. Zonenvorschriften

B.1 Kernzonen

Art. 3 Zweck

Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der Dorfkerne und deren näheren Umgebung in ihrer räumlichen und baulichen Struktur **und Substanz**.

Die Kernzone 1 umfasst den ursprünglichen Dorfkernbereich, der mit der Freiraumstruktur erhalten werden soll. Die Kernzone 2 gilt als Schonzone und umfasst den Übergangsbereich vom ursprünglichen Dorfkern zu den angrenzenden Bauzonen.

Die Kernzonenpläne differenzieren die bestehenden Gebäude nach den Bautypen A, B und C.

Die Baufluchten sichern die Frei- und Aussenraumstruktur.

Art. 4 Nutzweise

Zulässig sind Wohnnutzungen, höchstens mässig störende **Betriebe** und öffentliche Bauten **und Anlagen**.

Art. 5 Bautypen

1 Grundsatz

Umbauten, Ersatz- und Neubauten haben sich in Form und Erscheinung gut ins Ortsbild einzuordnen, insbesondere hinsichtlich der Geschlossenheit und Proportionen des Gebäudes, der Dachlandschaft und der Lage und Stellung der Bauten.

2 Bautyp A

Die Bauten vom Typ A umfassen bestehende Gebäude, welche nach Inventar der schützenswerten Bauten mutmasslich schutzwürdig sind. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten. Für nicht schützenswerte Bauten vom Gebäudetyp A gelten die Bestimmungen des Bautyps B.

3 Bautyp B

Die Bauten vom Typ B umfassen bestehende Gebäude, deren Standorte für das Ortsbild von Bedeutung sind. Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung der bisherigen Lage, Stellung, Gebäudeprofils, Geschossigkeit und der Grundzüge der Gebäude- und Fassadengliederung umgebaut oder ersetzt werden. Untergeordnete Abweichungen sind zulässig, sofern sie die Ortsbauliche Situation gewährleisten oder verbessern. Von der bisherigen Lage, Stellung und dem Gebäudeprofil darf abgewichen werden, wenn ein Gewässer dringend mehr Raum benötigt, insbesondere für den Hochwasserschutz.

4 Bautyp C

Die Bauten von Typ C umfassen die übrigen bestehenden Hauptbauten. Bestehende Gebäude dürfen umgebaut oder nach Massgabe von Art. 5 Abs. 5 BZO durch Neubauten ersetzt werden.

5 Grundmasse für Neubauten:

Kernzone	K1	K2
Vollgeschosse max.	2	2
Dachgeschosse max. *	2	2
Fassadenhöhe max.	7.5 m	7.5 m
Grenzabstand mind.	3.5 m	5.0 m
Überbauungsziffer max.		
- Gebäude	22%	22 %
- Klein- und Anbauten	8 %	8 %
- gedeckte Garageneinfahrten	5 %	5 %

* Art. 7 Abs. 1

6 Baufuchten

Die Gebäude sind unabhängig vom Strassenabstand auf die in den Kernzonenplänen vorgegebenen Baufuchten zu stellen. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen bis auf die Baufucht gebaut werden.

7 Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

Art. 6 Gestaltung

1 Klein- und Anbauten

Klein- und Anbauten gemäss § 49 Abs. 3 bzw. § 273 PBG unterliegen den gleichen Gestaltungsanforderungen wie Hauptgebäude. Klein- und Anbauten dürfen andere Dachformen aufweisen, soweit sich diese in die Umgebung gut einfügen.

2 Fassaden

Die Fassaden sind architektonisch sorgfältig zu gestalten. In der Regel sind die Fassaden zu verputzen, Riegelfassaden zu erhalten oder zu erneuern. Die Verwendung anderer Materialien und Konstruktionen ist zulässig, wenn sie dem Gebäudecharakter entsprechen und sich besonders gut einfügen.

3 Fenster

Aus Gründen des Ortsbildschutzes können Fensterläden und -sprossen verlangt und die Fensterform näher bestimmt werden.

4 Balkone / Fassadenöffnungen

In der Kernzone 1 sind Balkone grundsätzlich unter dem trauf- und giebelseitigen Dachvorsprung erlaubt und auf den jeweiligen Charakter der Baute abzustimmen.

Fassadenöffnungen sind in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtfassade einzuordnen und mittels vertikalen Elementen zu gliedern.

In der Kernzone 2 gelten für Balkone und Fassadenöffnungen die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung. Sie haben als dem Hauptgebäude angegliederte Sekundärelemente zu erscheinen.

Art. 7 Dachgestaltung

1 Belichtung

Das zweite Dachgeschoss soll soweit als möglich über die Giebelseite belichtet werden.

Dachflächenfenster bis zu 0.5 m² Lichtfläche sind zugelassen, sofern die Wirkung des Gesamtbildes des Daches nicht beeinträchtigt wird.

Sorgfältig gestaltete vertikale Lichtbänder oder andere geeignete Lösungen können zugelassen werden und dürfen dieses Mass übersteigen, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

2 Dachneigung / Dachform

Für Hauptgebäude sind, sofern nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 40° in der Kernzone 1 und von 25° bis 50° in der Kernzone 2 zulässig.

3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss bis max. ein Drittel der Fassadenlänge zulässig.

Dachaufbauten sind als Schleppgauben oder Giebelgauben auszubilden. Pro Dachfläche ist nebst Dachflächenfenstern nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Sie müssen sich bezüglich Materialwahl und Farbe harmonisch in die Dachlandschaft einordnen. Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden.

4 Dacheinschnitte

Gedeckte Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und sind analog Gauben auszubilden.

5 Materialisierung

Als Bedachungsmaterial sind für die Hauptgebäude in der Regel Ziegel in Rot- oder Brauntönen zu verwenden. Trauf- und Ortsgesimse sowie giebel- und traufseitige Dachvorsprünge sind zu erhalten oder zu erneuern und bei Neubauten in der ortsüblichen Art auszubilden.

In besonderen Fällen sind Glasziegel in untergeordnetem Mass zugelassen.

6 Sonnenkollektoren

Solaranlagen sind als kompakte Fläche im Sinne eines zusammenhängenden Rechtecks auszuführen. Bei Neubauten sind Solaranlagen ziegelbündig in die Dachfläche zu integrieren. Bei bestehenden Dächern kann je nach Lage und Einsehbarkeit eine ziegelbündige Integration der Anlage gefordert werden. Es ist darauf zu achten, dass die Dachränder schmal beibehalten werden. Die Einfassung der Anlage hat in Abstimmung mit der Farbe des Daches bzw. mit bereits bestehenden Anlageteilen zu erfolgen.

Art. 8 Umgebungsgestaltung

1 Grundsatz

Höhenlage der Gebäude und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem **massgebenden** Terrain bewirken.

Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Vorplätze, Mauern, Hofräume etc.) ist zu erhalten und bei Sanierungen, Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen oder zu verbessern. Die Baubehörde kann die Umwandlung bestehender Gärten in Autoabstellplätze verbieten.

2 Abstellplätze, Garagenzufahrten

Abstellplätze sind sorgfältig einzugliedern. **Garagenzufahrten sind im Grundsatz gedeckt und geschlossen möglichst ins Hauptgebäude zu integrieren oder als Klein- und Anbauten zu erstellen.** Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.

3 Werbeformen

Werbeformen dürfen den Charakter der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen. Fremdreklamen sind nicht zulässig.

Art. 9 Abbruch

Der Abbruch von Bauten oder Bauteilen ist bewilligungspflichtig. Der Abbruch darf bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung eines Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

Art. 10 Weiler Kleinikon

1 Nutzweise, Bauweise, Bautypen, Gestaltung, Dachgestaltung, Abbruch

Für den Weiler Kleinikon gelten die Bestimmungen gemäss Art. 4, Art. 5 Abs. 2 und 3, Art. 6, Art. 7 sowie Art. 8 BZO.

2 Neubauten

Zusätzliche Neubauten, ausgenommen **Klein- und Anbauten**, sind ausgeschlossen.

3 Einschränkungen

In dem im [Ergänzungsplan «Weiler Kleinikon»](#) bezeichneten Bereich ist ein ausschliesslich zur Bewässerung der Golfanlage verwendbares Regenrückhaltebecken zulässig. Die Anlage muss sich gut ins Landschaftsbild einfügen.

B.2 Quartiererhaltungszone

Art. 11 Zweck, Nutzweise, Bauweise

1 Zweck

Die Quartiererhaltungszone Q1 (Fischeracherstrasse / Brunnacher) bezweckt die Erhaltung der Siedlungsstruktur und der Dachlandschaft sowie die zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Bebauung.

Die Quartiererhaltungszone Q2 (Koloniestrasse) bezweckt die Erhaltung der Reiheneinfamilienhäuser mit deren Umgebungsgestaltung sowie deren Erneuerung unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen.

2 Nutzweise

Zulässig sind Wohnnutzungen und nichtstörende Betriebe.

3 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zu erhalten.

Art. 12 Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen an Bauten und Anlagen sowie Aussenräumen sind im Ganzen sowie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Einordnung in die gemäss Art. 13 BZO beschriebene Siedlungsstruktur erzielt wird.

Die Gebäudedimensionen sind durch die bestehenden Masse bestimmt. Untergeordnete Abweichungen sind zulässig. In diesem Zusammenhang darf die bestehende oberirdische Baumasse (Referenzdatum Festsetzung BZO 2022) bei Neu-, Ersatz-, Um- und Ausbauten um maximal 10% erweitert werden.

Art. 13 Gebietscharakter

1 Quartiererhaltungszone Q1 (Fischeracherstrasse / Brunnacher)

Die Quartiererhaltungszone Q1 zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

Die Reihenhäuser mit flach geneigten und geschlossenen Dachflächen verfügen über vorgelagerte, private Freiräume. Im Zentrum liegt ein gemeinschaftlich genutzter Freiraum. Ein internes Fusswegnetz stellt die Zugänglichkeit der Freiräume und die interne Vernetzung sicher. Das Areal ist gut durchgrünt.

2 Quartiererhaltungszone Q2 (Koloniestrasse)

Die Quartiererhaltungszone Q2 zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

Die Reihen- und Doppelreiheneinfamilienhäuser weisen eine einheitliche Fasadengestaltung und Firstrichtung sowie flachgeneigte, ruhige und geschlossene Dachflächen auf. Die interne Erschliessung erfolgt über ein einfaches und direktes Fusswegnetz. Die Freiräume sind grosszügig sowie offen und durchlässig gestaltet. Es sind vereinzelte Kleinbauten und das Quartierbild prägende Einzelbäume vorhanden.

Die Reiheneinfamilienhäuser, die als ein geschlossener, L-förmiger Baukörper erstellt wurden, weisen private Freiräume auf der Vor- und Rückseite im Nahbereich des Gebäudes auf. Hofseitig hat es zusätzlich einen Kiesplatz mit Kastanienbäumen.

Die Parkierung für das Areal erfolgt in den Randbereichen, direkt an den Strassen.

B.3 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbenutzung

Art. 14 Nutzweise, Bauweise

In Wohnzonen sind Wohnnutzungen und nichtstörende Betriebe zulässig.

In den Wohnzonen mit Gewerbenutzung sind Wohnnutzungen, nichtstörende und mässig störende Betriebe zulässig. Läden für Güter des täglichen Bedarfs dürfen eine Verkaufsfläche von höchstens 300 m² aufweisen.

Im Gebiet Riet/Plattenächer sind keine Satteldächer erlaubt.

Art. 15 Grundmasse Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbenutzung

Zone	W2 1.3	WG2 1.3	W2 1.5	W3 2.0	WG3 2.0	W3 2.2	W3 2.7	WG3 2.7	W4 3.5
Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)	1.3	1.3*	1.5	2.0	2.0*	2.2	2.7	2.7*	3.5
Für Gebäude mit Schrägdach mit einer maximalen Neigung von 45° gilt eine zusätzliche Baumassenziffer max. m ³ /m ²	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	-	-	-
Vollgeschosszahl max.	2	2	2	3	3	3	3	3	4
Dachgeschosszahl gemäss Art. 18 Abs. 6 BZO max.	1	1	1	2	2	2	2	2	1
Anrechenbares Untergeschoss gemäss Art. 18 Abs. 6 BZO max.	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Fassadenhöhe max. (m)	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5	13.5
Gebäuelänge, Hauptgebäude max. (m)	25	25	25	30	30	30	40	40	45
Gebäuelänge inkl. Klein- und Anbauten max. (m)	35	35	35	40	40	40	-	-	-
Grenzabstand Hauptbauten mind. (m)	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Grenzabstand Klein- und Anbauten mind. (m)	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5
Grünflächenziffer mind. (%)	30	30	30	25	25	25	20	20	20

* Es gilt Art. 16 BZO

Art. 16 Ergänzende Grundmasse für Wohnzonen mit Gewerbenutzung

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile darf die zulässige Baumassenziffer um höchstens 0.2 m³/m² erhöht werden.

In der Wohnzone mit Gewerbenutzung WG3 / 2.7 Hueb/Herti Tagelswangen beträgt der maximale Gewerbeanteil 60% der anrechenbaren Geschossfläche (§ 255 PBG).

Art. 17 Wohnzonen mit reduzierten Gebäudeabmessungen und eingeschränkter Nutzweise

In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, die mit der Gartennutzung zusammenhängen. Darunter fallen u.a. Gartenanlagen, Kleinbauten und Kinderspielgeräte. Um die Einordnung zu gewährleisten, kann die Baubehörde Abmessungen und Fassadenhöhen beschränken, die Art der Einfriedungen vorschreiben und weitere Gestaltungsauflagen verfügen. Parkierungs- und Lagerflächen sind nicht gestattet.

Art. 18 Gemeinsame Bestimmungen für Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbenutzung

1 Klein- und Anbauten

Klein- und Anbauten zählen nicht zur Baumassenziffer, wenn ihre Fläche gesamthaft 40 m² nicht übersteigt oder bei Parzellen über 500 m² höchstens 8% der Grundstücksfläche beansprucht werden.

2 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

In den Zonen **W2, W3** sowie **WG3** dürfen **Dachaufbauten** bergseitig 100% der zugehörigen Fassadenlänge betragen, soweit das Gefälle des massgebenden Terrains innerhalb einer Fassadenlänge eine Höhendifferenz von wenigstens 3 m ergibt. Talseitig ist dabei auf Dachaufbauten zu verzichten.

3 Mehrlängenzuschlag

Beträgt die **Gebäude Fassadenlänge** mehr als 16 m, so erhöht sich der Grenzabstand der betreffenden Fassade um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch um höchstens 5 m. Beträgt der Abstand zwischen Hauptgebäuden weniger als 6 m, werden die jeweiligen Fassadenlängen zusammengerechnet. **Klein- und Anbauten** werden für den Mehrlängenzuschlag nicht berücksichtigt.

In den Wohnzonen mit Gewerbenutzung entfällt der Mehrlängenzuschlag.

4 Terrainveränderungen

Die Höhenlage von Gebäuden und die Umgebungsgestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem **massgebenden** Terrain bewirken.

5 Freilegen von Untergeschossen

Die Freilegung von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des **massgebenden** Terrains zulässig. Die Abgrabungen dürfen höchstens auf der Hälfte des Gebäudeumfanges vorgenommen werden.

6 Nutzung von Dach- und Untergeschossen

Im zweiten Dachgeschoss sind Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume nur zulässig, soweit ihre Belichtung über die Giebelseiten möglich ist.

Unabhängig der Hangneigung sind **wärmeisolierte und beheizte Bastel- oder Hobbyräume in Untergeschossen** zulässig, sofern sie nicht dem dauernden Aufenthalt dienen.

Soweit das Gefälle des massgebenden Terrains innerhalb einer Fassadenlänge eine Höhendifferenz von wenigstens 3 m ergibt, sind in anrechenbaren Untergeschossen Räume für das Wohnen, Arbeiten oder den sonstigen dauernden Aufenthalt zulässig.

B.4 Industrie- und Gewerbebezonen

Art. 19 Nutzweise

In den Gewerbebezonen sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen, in der Industriezone auch stark störende Betriebe.

Die Industrie- und Gewerbebezonen sind für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

Läden für Güter des täglichen Bedarfs dürfen, ausser in der Gewerbezone "Seltenbach/Zehntenfrei", eine Verkaufsfläche von höchstens 300 m² aufweisen. Grossläden und Einkaufszentren sind in allen Gewerbebezonen untersagt.

Die Wohnnutzung gemäss § 56 Abs. 4 PBG ist zulässig.

Art. 20 Grundmasse

Zone		I	G3a	G3b	G4
Gesamthöhe	max. m	25.0	13.5	13.5	18.0
Gebäudehöhe	max. m	21,5			
Grenzabstand	min. m	5.0	3.5*	3.5*	3.5*
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	8	4	5.5	7.5
Grünflächenziffer	min.		10%	10%	10%
Mindestausnützung	min.		80%**	80%**	80%**

* Gegenüber der Kernzone, der Quartiererhaltungszone und den Wohnzonen gilt ein Grenzabstand von 5 m.

~~** Bei einer teilweisen Überbauung ist nachzuweisen, dass bei einer späteren, vollständigen Überbauung die Mindestausnützung realisiert werden kann~~

Art. 21 Einordnung

Die Randbereiche von Gewerbe- und Industriezonen zu anderen Bauzonen und Landwirtschaftszonen sind angemessen zu gestalten und mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen zu bepflanzen.

B.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 22 Nutzweise

Die Zone Oe ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

Art. 23 Grundmasse

Die maximal zulässige Fassadenhöhe beträgt 16,0 m. Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Grundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

B.6 Erholungs- und Freihaltezonen

Art. 24 Erholungszonen

1 Nutzweise

	Bezeichnung	Nutzweise
E1	Tannenbaumgarten	Freizeit und Sport
E2	Hinteriet / Büelhölzli	Freizeit und Sport
E3	Chaltenriet	Sport/Parkplatz
E4	Kleinikon	Golfplatz

2 Grundmasse

Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gelten die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone. Die Gebäudeabmessungen legt die Baubehörde im Einzelfall fest.

Art. 25 Freihaltezone

Es gelten die Vorschriften der §§ 39 - 44 und §§ 61 - 64 PBG.

C. Besondere Institute

Art. 26 Arealüberbauung

1 Zulässigkeit

Die Arealüberbauungen sind in den Zonen W2 und W3 zugelassen. **Davon ausgenommen sind die im Zonenplan bezeichneten Gebiete mit eingeschränktem Nutzungsmass.**

2 Mindestflächen

Die **minimale** Arealfläche beträgt in den:

- Zonen W2: min. 3'000 m²
- Zonen W3: min. 5'000 m²

3 Grundmasse

Sofern die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG eingehalten werden, kann die Baumassenziffer in den W2-Zonen um 20% **und in den W3-Zonen um höchstens 10% gemäss Art. 15 BZO** erhöht werden.

Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten; in der Arealüberbauung gelten nur die kantonalrechtlichen Vorschriften.

4 Energie

In einem Energiekonzept ist die Versorgung des betroffenen Areals aufzuzeigen. Abwärme und erneuerbare Energien sind mit Priorität zu nutzen. Die Gebäude sind mindestens nach Minergie-Standard zu erstellen oder haben einem energetisch gleichwertigen Standard zu entsprechen. Auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts dürfen auch Massnahmen umgesetzt werden, welche eine mindestens gleichwertige energetische Wirkung erreichen.

Art. 27 Gestaltungsplanpflicht

In dem im Zonenplan speziell gekennzeichnetem Gebiet darf nur auf der Basis eines Gestaltungsplans gebaut werden.

Art. 28 Gestaltungsplan Ölwis / Blankenwis

1 Grundsätze

An die Gestaltung der Bauten und Aussenräume werden besonders hohe Anforderungen gestellt (Ausmass, Lage, Proportionen, Eignung für Aufenthalt und Begegnung, Hindernisfreiheit, Durchlässigkeit usw.). Die Grundlage für eine Überbauung des Areals Ölwis / Blankenwis bildet ein Erschliessungs- und Überbauungskonzept. Mit diesem ist ein guter ortsbaulicher Übergang **zu den Wohnzonen W2 / 1.3 und W2 / 1.5**, zur angrenzenden Landwirtschaftszone sowie zur benachbarten Kernzone nachzuweisen und qualitativ hochwertige, immissionsgeschützte Nutzun-

gen zu gewährleisten. Um eine der Topographie und dem Ortsteil angepasste Siedlungsstruktur und Architektur zu erreichen, sind identische Bautypen auf kleine Arealbereiche zu beschränken.

2 Fuss- und Radwegverbindungen

Mit Fuss-/Radwegverbindungen innerhalb des Gebietes ist eine gute Vernetzung mit den Quartieren des Ortsteils Winterberg zu schaffen.

3 Energiekonzept

In einem Energiekonzept ist die gesamte Versorgung des Gestaltungsgebietes aufzuzeigen. Abwärme und erneuerbare Energien sind mit Priorität zu nutzen. Die Gebäude sind mindestens nach Minergie-Standard zu erstellen oder haben einem energetisch gleichwertigen Standard zu entsprechen. Auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts dürfen auch Massnahmen umgesetzt werden, welche eine mindestens gleichwertige energetische Wirkung erreichen.

4 Teil-Gestaltungspläne

Teil-Gestaltungspläne sind zulässig, wenn sie eine zusammenhängende Fläche von mindestens 20'000 m² umfassen. Teil-Gestaltungspläne müssen dem Erschliessungs- und Überbauungskonzept gemäss Abs. 1 entsprechen und die gestellten Anforderungen erfüllen.

D. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 29 Abstände gegenüber kommunalen Strassen, Wegen und Plätzen

Fehlen in Wohn-, Kern- und Quartiererhaltungszonen Baulinien oder Baufluchten gemäss Art. 5 Abs. 6 BZO, haben oberirdische Gebäude gegenüber kommunalen Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben einen Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. Vorplätze von Garagen müssen eine Tiefe von mindestens 5.5 m aufweisen.

Art. 30 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist in allen Zonen zulässig. In den Quartiererhaltungszonen ist die geschlossene Bauweise zu erhalten.

Art. 31 Betriebe des Sexgewerbes

Betriebe des Sexgewerbes gelten als mässig störend und sind nur in den Gewerbe- und Industriezonen zulässig.

Art. 32 Fachgutachten

Die Baubehörde kann Bauvorhaben, die Auswirkungen bezüglich ihrer Erscheinung auf die Umgebung erwarten lassen, fachlich begutachten lassen.

Art. 33 Hochhäuser

Hochhäuser sind in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten zulässig.

Art. 34 Abstellplätze für Personenwagen

1 Berechnungsgrundlage

Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen (gemäss § 242 PBG) wird aufgrund der Nutzungsart der Bauten und Anlagen ermittelt. Für die Ermittlung des minimalen Parkplatzbedarfes sind die anrechenbaren Geschossflächen (aGF, § 255 PBG) in Voll-, Dach- und Untergeschossen massgebend.

2 Bedarf

a. Der Normbedarf an erforderlichen Abstellplätzen wird wie folgt berechnet:

Nutzungsart	Bedarf für Bewohner und Beschäftigte	zusätzlicher Bedarf für Besucher und Kunden
Wohnbauten	1.00 PP/ Wohnung bis 100 m ² aGF 1.5 PP/Wohnung über 100 m ² aGF 1 PP / Wohnung in der Kernzone 2.0 PP / Einfamilienhaus	1.00 PP/ 4 Wohnungen
Dienstleistungen/ Kleingewerbe	1.0 PP/ 100 m ² aGF	1PP/ 60 m ² kundensorientierte aGF
Industrie/ Gewerbe	1.0 PP/ 150 m ² aGF	1PP/ 500 m ² kundensorientierte aGF
Andere Nutzungen	(1)	(1)

(1) Werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund SN 640 281)

Bruchteile ab 50% werden gesamthaft aufgerundet. Garagenvorplätze können bei ausreichender Dimensionierung als Abstellplätze angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- oder Sammelgaragen dienen und keine öffentlichen Interessen (z.B. Verkehrssicherheit) entgegenstehen.

b. Entsprechend der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs wird die Zahl der Fahrzeugabstellplätze in prozentualen Anteilen des Normbedarfs festgelegt. Der Mindestwert legt die Zahl der minimal erforderlichen Fahrzeugabstellplätze fest (Pflichtparkplätze) und den Höchstwert die Zahl der maximal zulässigen Fahrzeugabstellplätze. Im Rahmen dieser Minimal- und Maximalvorschrift kann die Bauherrschaft die zu erstellende Parkplatzzahl frei bestimmen.

Benützer	Bewohner		Beschäftigte		Besucher Kunden	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Güteklasse OeV-Erschliessung						
Klasse C	80	120	80	100	80	100
Klasse D und E	100	150	100	150	100	150
Klasse F und übriges Gebiet	100	-	100	-	100	-

Für die Gebietszugehörigkeit der Baugrundstücke ist die jeweils gültige kantonale Einteilung in die ÖV-Güteklassen A bis F und übriges Gebiet massgebend.

c. In begründeten Einzelfällen kann die Baubehörde auch dort Höchstzahlen festlegen, wo gemäss lit. b keine solchen vorgesehen sind.

3 Besondere Verhältnisse

Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht werden, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden. Gründe für eine Reduktion sind insbesondere: Ortsbildschutz, ungenügende Strassenkapazität, verkehrstechnische Probleme.

Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung den Normbedarf an Fahrzeugabstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die gemäss Art. 34 Abs. 1 BZO minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren.

4 Gestaltung

Abstellplätze sind gut in die Umgebung einzuordnen und nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser versickert. Offene Abstellplätze mit mehr als 6 Abstellplätzen sind nach Möglichkeit angemessen zu bepflanzen und durch Bäume zu beschatten.

Art. 35 Abstellräume für Kinderwagen und ähnlichen Bedarf / Abstellplätze für Fahrräder

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern und Geschäftshäusern mit Publikumsverkehr sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und ähnlichen Bedarf zu erstellen.
- 2 Bei der Festlegung der Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die normgemässen Richtwerte. Erforderliche Abstellplätze für Velos sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich und an zweckmässiger Lage angeordnet werden.

Art. 36 Begrünung

Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrassen dienen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich zumutbar ist. Geeignete Teile des Gebäudeumschwunges sind zu begrünen, der Versiegelungsanteil ist möglichst gering zu halten.

Art. 37 Spiel- und Ruheplätze

Bei der Erstellung von 6 und mehr Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sind besonnte, abseits vom Verkehr liegende Kinderspielplätze und Ruheplätze anzulegen. Die Fläche hat mindestens 15% der dem Wohnen dienenden anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

Art. 38 Mehrwertausgleich

- 1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne vom § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
- 2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².
- 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.
- 4 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.
- 5 Der Ausgleich kann mittels städtebaulicher Verträge geregelt werden und dabei von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen.

E. Schlussbestimmung

Art. 39 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen [rechtskräftigen](#) Genehmigung in Kraft.