



## Revision kommunale Bau- und Zonenordnung / Beantragte Änderungen 2011 - Stand GRB vom 3.10.2011 zuhanden GV 15.12.2011

(Genehmigungsvermerke siehe letzte Seite)

Allg. Bemerkungen

Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung im Sinne von §9 Abs. 2 PBG dient dazu, kleinere Unklarheiten und Interpretationsspielräume zu klären. Die Verkehrsflächen (Strassen) wurden einer Nutzungszone zugewiesen. Grundlage hierfür bilden Art. 19 und 22 RPG.

Die gegenüber der heute gültigen Bau- und Zonenordnung vorgenommenen Änderungen sind in der synoptischen Darstellung hervorgehoben und enthalten Erläuterungen zu den einzelnen Punkten.

### I. Zonenordnung

|               | Geltende BZO   | Änderungsantrag  | Bemerkungen  |
|---------------|--|--|--|
| <b>Art. 1</b> | <b>Zonenplan und Ergänzungspläne</b>   |  |  |
| 1             | Für die Abgrenzungen der Zonen und für die rechtlich erheblichen Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind die Originalpläne des allgemeinen Zonenplanes 1 : 5000 und die Ergänzungspläne 1 : 5000 bzw. 1 : 500 zur Darstellung der genauen Zonengrenzen und für die besonderen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung massgebend. | Für die Zoneneinteilung ist der genehmigte Zonenplan 1:5000, für die besonderen Festlegungen sind die Ergänzungspläne massgebend.<br>Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Waldgrenzen, Abstandslinien sowie Grundwasserschutzzonen sind in der amtlichen Vermessung definiert. | Aktualisierung Aktenverzeichnis sowie Nennung Grundlagedaten und Datenverwaltung |
| 2             | Im Zonenplan sind öffentliche und private Gestaltungspläne ausgeschieden und als solche bezeichnet.  | Im Zonenplan sind die Gestaltungsplanperimeter ausgeschieden und als solche bezeichnet.  |  |
| 3             | Die Ergänzungspläne gehen dem allgemeinen Zonenplan 1 : 5000 vor. Es sind dies:  |  |  |
|               | - Aussichtsschutzplan Kirchrain 1:5000 v. 25.11.2005   | - Aussichtsschutzplan Kirchrain 1:5000 vom 25.11.2005  | Anpassung Schreibweise   |
|               | - Waldgrenzenpläne vom 10.4.2006<br>.Farenweidhölzli 1:2000<br>.Wolfsbüel 1:2000<br>.Chrutzellenmoos 1:2000<br>.Gschättli 1:500<br>.Schlieregg (Spitzen) 1:500   | - Waldgrenzenpläne vom 10.4.2006<br>- Farenweidhölzli 1:2000<br>- Wolfsbüel 1:2000<br>- Chrutzellenmoos 1:2000<br>- Gschättli 1:500<br>- Schlieregg (Spitzen) 1:500  | Anpassung Schreibweise   |

| Geltende BZO   | Änderungsantrag  | Bemerkungen            |
|--|--|------------------------|
| - Waldabstandslinienpläne mit Koordinaten<br>.Gschättli 1:500 v. 18.03.94<br>.Schlieregg 1:500 v. 18.03.94<br>.Farenweidhölzli 1:2000 v. 25.11.05<br>.Wolfisbüel 1:2000 v. 25.11.05<br>.Chrutzellenmoos 1:2000 v. 25.11.05 | - Waldabstandslinienpläne mit Koordinaten<br>- Gschättli 1:500 vom 18.3.1994<br>- Schlieregg 1:500 vom 18.3.1994<br>- Farenweidhölzli 1:2000 vom 25.11.2005<br>- Wolfisbüel 1:2000 vom 25.11.2005<br>- Chrutzellenmoos 1:2000 vom 25.11.2005 | Anpassung Schreibweise |
| - Baubegrenzungslinienplan mit Koordinaten 1:500 v. 18.3.1994  | - Baubegrenzungslinienplan mit Koordinaten<br>- Aepliogger 1:500 vom 18.3.1994   | Anpassung Schreibweise |

| Art. 2                                     | Zoneneinteilung   |         |     |  |    |            |             |     |     |            |             |     |     |             |             |     |   |           |             |    |    |             |             |     |    |             |             |     |    |             |             |     |    |           |            |    |    |                        |             |     |     |                     |  |         |     |                             |  |    |    |               |  |   |   |  |  |    |   |                                 |  |    |   |                                |  |    |   |  |  |    |     |  |  |
|--|---|---------|-----|--|----|------------|-------------|-----|-----|------------|-------------|-----|-----|-------------|-------------|-----|---|-----------|-------------|----|----|-------------|-------------|-----|----|-------------|-------------|-----|----|-------------|-------------|-----|----|-----------|------------|----|----|------------------------|-------------|-----|-----|---------------------|--|---------|-----|-----------------------------|--|----|----|---------------|--|---|---|--|--|----|---|---------------------------------|--|----|---|--------------------------------|--|----|---|--|--|----|-----|--|--|
|  | Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen und gestützt auf Art. 43/1 und 44 der Lärmschutzverordnung nachstehende Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt:  |         |     |  |    |            |             |     |     |            |             |     |     |             |             |     |   |           |             |    |    |             |             |     |    |             |             |     |    |             |             |     |    |           |            |    |    |                        |             |     |     |                     |  |         |     |                             |  |    |    |               |  |   |   |  |  |    |   |                                 |  |    |   |                                |  |    |   |  |  |    |     |  |  |
|  | <table border="0"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>ES</td> </tr> <tr> <td>Kernzone A</td> <td>3 Geschosse</td> <td>K3A</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Kernzone A</td> <td>2 Geschosse</td> <td>K2A</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Kernzone B,</td> <td>2 Geschosse</td> <td>K2B</td> <td>*</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone,</td> <td>3 Geschosse</td> <td>W3</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone A,</td> <td>2 Geschosse</td> <td>W2A</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone B,</td> <td>2 Geschosse</td> <td>W2B</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone C,</td> <td>2 Geschosse</td> <td>W2C</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone,</td> <td>1 Geschoss</td> <td>W1</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Gewerbezone,</td> <td>2 Geschosse</td> <td>WG2</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Gewerbezone 1 und 2</td> <td></td> <td>G1 + G2</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td></td> <td>Oe</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Freihaltezone</td> <td></td> <td>F</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Erholungszone A: Freizeit- und Sportanlage</td> <td></td> <td>EA</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Erholungszone B: Tierparkanlage</td> <td></td> <td>EB</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Erholungszone C: Schiessanlage</td> <td></td> <td>EC</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Gestaltungsplan Kernüberbauung Spitzen</td> <td></td> <td>GP</td> <td>III</td> </tr> </table> |         |     |  | ES | Kernzone A | 3 Geschosse | K3A | III | Kernzone A | 2 Geschosse | K2A | III | Kernzone B, | 2 Geschosse | K2B | * | Wohnzone, | 3 Geschosse | W3 | II | Wohnzone A, | 2 Geschosse | W2A | II | Wohnzone B, | 2 Geschosse | W2B | II | Wohnzone C, | 2 Geschosse | W2C | II | Wohnzone, | 1 Geschoss | W1 | II | Wohn- und Gewerbezone, | 2 Geschosse | WG2 | III | Gewerbezone 1 und 2 |  | G1 + G2 | III | Zone für öffentliche Bauten |  | Oe | II | Freihaltezone |  | F | - | Erholungszone A: Freizeit- und Sportanlage |  | EA | - | Erholungszone B: Tierparkanlage |  | EB | - | Erholungszone C: Schiessanlage |  | EC | - | Gestaltungsplan Kernüberbauung Spitzen |  | GP | III |  |  |
|  |   |         | ES  |  |    |            |             |     |     |            |             |     |     |             |             |     |   |           |             |    |    |             |             |     |    |             |             |     |    |             |             |     |    |           |            |    |    |                        |             |     |     |                     |  |         |     |                             |  |    |    |               |  |   |   |  |  |    |   |                                 |  |    |   |                                |  |    |   |  |  |    |     |  |  |
| Kernzone A                                 | 3 Geschosse   | K3A     | III |  |    |            |             |     |     |            |             |     |     |             |             |     |   |           |             |    |    |             |             |     |    |             |             |     |    |             |             |     |    |           |            |    |    |                        |             |     |     |                     |  |         |     |                             |  |    |    |               |  |   |   |  |  |    |   |                                 |  |    |   |                                |  |    |   |  |  |    |     |  |  |
| Kernzone A                                 | 2 Geschosse   | K2A     | III |  |    |            |             |     |     |            |             |     |     |             |             |     |   |           |             |    |    |             |             |     |    |             |             |     |    |             |             |     |    |           |            |    |    |                        |             |     |     |                     |  |         |     |                             |  |    |    |               |  |   |   |  |  |    |   |                                 |  |    |   |                                |  |    |   |  |  |    |     |  |  |
| Kernzone B,                                | 2 Geschosse   | K2B     | *   |  |    |            |             |     |     |            |             |     |     |             |             |     |   |           |             |    |    |             |             |     |    |             |             |     |    |             |             |     |    |           |            |    |    |                        |             |     |     |                     |  |         |     |                             |  |    |    |               |  |   |   |  |  |    |   |                                 |  |    |   |                                |  |    |   |  |  |    |     |  |  |
| Wohnzone,                                  | 3 Geschosse   | W3      | II  |  |    |            |             |     |     |            |             |     |     |             |             |     |   |           |             |    |    |             |             |     |    |             |             |     |    |             |             |     |    |           |            |    |    |                        |             |     |     |                     |  |         |     |                             |  |    |    |               |  |   |   |  |  |    |   |                                 |  |    |   |                                |  |    |   |  |  |    |     |  |  |
| Wohnzone A,                                | 2 Geschosse   | W2A     | II  |  |    |            |             |     |     |            |             |     |     |             |             |     |   |           |             |    |    |             |             |     |    |             |             |     |    |             |             |     |    |           |            |    |    |                        |             |     |     |                     |  |         |     |                             |  |    |    |               |  |   |   |  |  |    |   |                                 |  |    |   |                                |  |    |   |  |  |    |     |  |  |
| Wohnzone B,                                | 2 Geschosse   | W2B     | II  |  |    |            |             |     |     |            |             |     |     |             |             |     |   |           |             |    |    |             |             |     |    |             |             |     |    |             |             |     |    |           |            |    |    |                        |             |     |     |                     |  |         |     |                             |  |    |    |               |  |   |   |  |  |    |   |                                 |  |    |   |                                |  |    |   |  |  |    |     |  |  |
| Wohnzone C,                                | 2 Geschosse   | W2C     | II  |  |    |            |             |     |     |            |             |     |     |             |             |     |   |           |             |    |    |             |             |     |    |             |             |     |    |             |             |     |    |           |            |    |    |                        |             |     |     |                     |  |         |     |                             |  |    |    |               |  |   |   |  |  |    |   |                                 |  |    |   |                                |  |    |   |  |  |    |     |  |  |
| Wohnzone,                                  | 1 Geschoss  | W1      | II  |  |    |            |             |     |     |            |             |     |     |             |             |     |   |           |             |    |    |             |             |     |    |             |             |     |    |             |             |     |    |           |            |    |    |                        |             |     |     |                     |  |         |     |                             |  |    |    |               |  |   |   |  |  |    |   |                                 |  |    |   |                                |  |    |   |  |  |    |     |  |  |
| Wohn- und Gewerbezone,                     | 2 Geschosse   | WG2     | III |  |    |            |             |     |     |            |             |     |     |             |             |     |   |           |             |    |    |             |             |     |    |             |             |     |    |             |             |     |    |           |            |    |    |                        |             |     |     |                     |  |         |     |                             |  |    |    |               |  |   |   |  |  |    |   |                                 |  |    |   |                                |  |    |   |  |  |    |     |  |  |
| Gewerbezone 1 und 2                        |   | G1 + G2 | III |  |    |            |             |     |     |            |             |     |     |             |             |     |   |           |             |    |    |             |             |     |    |             |             |     |    |             |             |     |    |           |            |    |    |                        |             |     |     |                     |  |         |     |                             |  |    |    |               |  |   |   |  |  |    |   |                                 |  |    |   |                                |  |    |   |  |  |    |     |  |  |
| Zone für öffentliche Bauten                |   | Oe      | II  |  |    |            |             |     |     |            |             |     |     |             |             |     |   |           |             |    |    |             |             |     |    |             |             |     |    |             |             |     |    |           |            |    |    |                        |             |     |     |                     |  |         |     |                             |  |    |    |               |  |   |   |  |  |    |   |                                 |  |    |   |                                |  |    |   |  |  |    |     |  |  |
| Freihaltezone                              |   | F       | -   |  |    |            |             |     |     |            |             |     |     |             |             |     |   |           |             |    |    |             |             |     |    |             |             |     |    |             |             |     |    |           |            |    |    |                        |             |     |     |                     |  |         |     |                             |  |    |    |               |  |   |   |  |  |    |   |                                 |  |    |   |                                |  |    |   |  |  |    |     |  |  |
| Erholungszone A: Freizeit- und Sportanlage |   | EA      | -   |  |    |            |             |     |     |            |             |     |     |             |             |     |   |           |             |    |    |             |             |     |    |             |             |     |    |             |             |     |    |           |            |    |    |                        |             |     |     |                     |  |         |     |                             |  |    |    |               |  |   |   |  |  |    |   |                                 |  |    |   |                                |  |    |   |  |  |    |     |  |  |
| Erholungszone B: Tierparkanlage            |   | EB      | -   |  |    |            |             |     |     |            |             |     |     |             |             |     |   |           |             |    |    |             |             |     |    |             |             |     |    |             |             |     |    |           |            |    |    |                        |             |     |     |                     |  |         |     |                             |  |    |    |               |  |   |   |  |  |    |   |                                 |  |    |   |                                |  |    |   |  |  |    |     |  |  |
| Erholungszone C: Schiessanlage             |   | EC      | -   |  |    |            |             |     |     |            |             |     |     |             |             |     |   |           |             |    |    |             |             |     |    |             |             |     |    |             |             |     |    |           |            |    |    |                        |             |     |     |                     |  |         |     |                             |  |    |    |               |  |   |   |  |  |    |   |                                 |  |    |   |                                |  |    |   |  |  |    |     |  |  |
| Gestaltungsplan Kernüberbauung Spitzen     |   | GP      | III |  |    |            |             |     |     |            |             |     |     |             |             |     |   |           |             |    |    |             |             |     |    |             |             |     |    |             |             |     |    |           |            |    |    |                        |             |     |     |                     |  |         |     |                             |  |    |    |               |  |   |   |  |  |    |   |                                 |  |    |   |                                |  |    |   |  |  |    |     |  |  |
|  | * ES gemäss Festlegung im Zonenplan   |         |     |  |    |            |             |     |     |            |             |     |     |             |             |     |   |           |             |    |    |             |             |     |    |             |             |     |    |             |             |     |    |           |            |    |    |                        |             |     |     |                     |  |         |     |                             |  |    |    |               |  |   |   |  |  |    |   |                                 |  |    |   |                                |  |    |   |  |  |    |     |  |  |
|  | In den Zonen F, EA, EB und EC besteht kein spezielles Lärmschutzbedürfnis.  |         |     |  |    |            |             |     |     |            |             |     |     |             |             |     |   |           |             |    |    |             |             |     |    |             |             |     |    |             |             |     |    |           |            |    |    |                        |             |     |     |                     |  |         |     |                             |  |    |    |               |  |   |   |  |  |    |   |                                 |  |    |   |                                |  |    |   |  |  |    |     |  |  |

## II. Zonenvorschriften

|               | Geltende BZO   | Änderungsantrag  | Bemerkungen  |
|---------------|--|--|--|
| <b>1.</b>     | <b>Bauzonen</b>  |  |  |
| <b>1.1</b>    | <b>Kernzonen</b>   |  |  |
| <b>Art. 3</b> | <b>Zusätzliche Bewilligungspflicht und Unterlagen (PBG § 50)</b>   |  |  |
| 1             | Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sind bewilligungspflichtig; ein gleiches gilt für die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges. |  |  |
| 2             | Der Abbruch von Gebäuden, die für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung sind, wird nur bewilligt, sofern das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.                          |  |  |
| 3             | Bei Neubauten und eingreifenden Umbauten ist mit der Baueingabe ein Modell oder eine Perspektive, welche auch die Nachbarliegenschaften enthalten, einzureichen.   | Bei Neubauten und eingreifenden Umbauten ist mit der Baueingabe ein Modell oder eine Visualisierung, die auch die Nachbarliegenschaften enthalten, einzureichen.       | Anpassung an zeitgemässe digitale Methoden und Möglichkeiten.  |
| <b>Art. 4</b> | <b>Um- und Ersatzbauten</b>  |  |  |
| 1             | Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form und Fassadengestaltung) erneuert, umgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden.                                      |  |  |
| 2             | Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.   |  |  |
| 3             | Abweichungen und Verbesserungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.   | Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verbesserung des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt. | Umformulierung, da eine Verbesserung auch immer eine Abweichung des bestehenden darstellt. (Doppelnennung) |

| <b>Art. 5</b> | <b>Neubauten</b>                             |            |  |  |
|---------------|--|------------|--|--|
| 1             | <b>Grundmasse:</b>                           | <b>K2A</b> |  |  |
|               | Vollgeschosse (max.)                         | 2          |  |  |
|               | Anrechenbare Untergeschosse (max.)           | 1          |  |  |
|               | Anrechenbare Dachgeschosse (max.)            | 2          |  |  |
|               | Gebäudehöhe (max. m)                         | 7.0        |  |  |
|               | Gebäude- bzw. Gesamtlänge (max. m)           | 25.0       |  |  |
|               | grosser Grundabstand (min. m)                | 4.0        |  |  |
|               | kleiner Grundabstand (min. m)                | 4.0        |  |  |
|               | Strassenabstand (min. m)                     | -          | 3.5 m<br>Aus ortsbaulichen Gründen kann eine Reduktion des Strassenabstandes auf minimal 2.5 m bewilligt werden. | Es besteht heute keine eigentliche Kernzonenplanung. Mit der behördenverbindlichen Verfügung der Baudirektion BDV Nr. 125 vom 4.2.2002 betreffend das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung wurde die Umsetzung des Inventars auf Stufe Nutzungsplanung angestrebt.<br>Die meisten Gebäude stehen unmittelbar an der Strassengrenze oder mit minimalen Abständen. Die rechtsgültige Baulinie RRB. Nr. 2564 von 1959 schneidet praktisch alle bestehenden Gebäude. Bei Annahme der Revisionsvorlage muss die Verkehrsbaulinie Dorf- und Bergstrasse teilweise und ersatzlos aufgehoben werden.<br>Baufreundlichere Lösung als §265 PBG. |
|               | Überbauungsziffer Hauptgebäude (max. %)      | 25.0       |  |  |
|               | Überbauungsziffer besondere Gebäude (max. %) | 7.5        |  |  |
|               | Freiflächenziffer (min. %)                   | 25.0       |  |  |
|               |  |            |  |  |
|               | <b>Grundmasse:</b>                           | <b>K2B</b> |  |  |
|               | Vollgeschosse (max.)                         | 2          |  |  |

|  |  |            |  |  |
|--|--|------------|--|--|
|  | Anrechenbare Untergeschosse (max.)           | 1          |  |  |
|  | Anrechenbare Dachgeschosse (max.)            | 2          |  |  |
|  | Gebäudehöhe (max. m)                         | 7.0        |  |  |
|  | Gebäude- bzw. Gesamtlänge (max. m)           | 25.0       |  |  |
|  | grosser Grundabstand (min. m)                | 8.0        |  |  |
|  | Kleiner Grundabstand (min. m)                | 4.0        |  |  |
|  | Strassenabstand (min. m)                     | -          | 3.5 m<br>Aus ortsbaulichen Gründen kann eine Reduktion des Strassenabstandes auf minimal 2.5 m bewilligt werden. | Es besteht heute keine eigentliche Kernzonenplanung. Mit der behördenverbindlichen Verfügung der Baudirektion BDV Nr. 125 vom 4.2.2002 betreffend das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung wurde die Umsetzung des Inventars auf Stufe Nutzungsplanung angestrebt.<br><br>Die meisten Gebäude stehen unmittelbar an der Strassengrenze oder mit minimalen Abständen. Die rechtsgültige Baulinie RRB. Nr. 2564 von 1959 schneidet praktisch alle bestehenden Gebäude. Bei Annahme der Revisionsvorlage muss die Verkehrsbaulinie Dorf- und Bergstrasse teilweise und ersatzlos aufgehoben werden.<br>Baufreundlichere Lösung als §265 PBG. |
|  | Überbauungsziffer Hauptgebäude (max. %)      | 25.0       |  |  |
|  | Überbauungsziffer besondere Gebäude (max. %) | 7.5        |  |  |
|  | Freiflächenziffer (min. %)                   | 30.0       |  |  |
|  | <b>Grundmasse:</b>                           | <b>K3A</b> |  |  |
|  | Vollgeschosse (max.)                         | 3          |  |  |
|  | Anrechenbare Untergeschosse (max.)           | 1          |  |  |
|  | Anrechenbare Dachgeschosse (max.)            | 2          |  |  |
|  | Gebäudehöhe (max. m)                         | 9.0        |  |  |

|   |   |      |  |  |
|---|---|------|--|--|
|   | Gebäude- bzw. Gesamtlänge (max. m)  | 30.0 |  |  |
|   | grosser Grundabstand (min. m)   | 8.0  |  |  |
|   | kleiner Grundabstand (min. m)   | 4.0  |  |  |
|   | Strassen- und Wegabstand (min. m)   | -    | 3.5 m<br>Aus ortsbaulichen Gründen kann eine Reduktion des Strassenabstandes auf minimal 2.5 m bewilligt werden. | Es besteht heute keine eigentliche Kernzonenplanung. Mit der behördenverbindlichen Verfügung der Baudirektion BDV Nr. 125 vom 4.2.2002 betreffend das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung wurde die Umsetzung des Inventars auf Stufe Nutzungsplanung angestrebt.<br><br>Die meisten Gebäude stehen unmittelbar an der Strassengrenze oder mit minimalen Abständen. Die rechtsgültige Baulinie RRB. Nr. 2564 von 1959 schneidet praktisch alle bestehenden Gebäude. Bei Annahme der Revisionsvorlage muss die Verkehrsbaulinie Dorf- und Bergstrasse teilweise und ersatzlos aufgehoben werden.<br>Baufreundlichere Lösung als §265 PBG. |
|   | Überbauungsziffer Hauptgebäude (max. %)   | 30.0 |  |  |
|   | Überbauungsziffer besondere Gebäude (max. %)  | 7.5  |  |  |
|   | Freiflächenziffer (min. %)  | 10.0 |  |  |
| 2 |   |      |  |  |
| 3 |   |      |  |  |
| 4 | Gegenüber den Zonen ausserhalb der Kernzonen ist ein Grenzabstand von mindestens 5.00m einzuhalten, sofern nicht ohnehin der grosse Grenzabstand einzuhalten ist.           |      |  |  |
| 5 | Im Interesse des Ortsbildschutzes oder einer guten Einordnung kann der Gemeinderat einen reduzierten Strassenabstand oder den Bau an die Strasse bewilligen oder verlangen. |      | aufgehoben   | Ist mit der Einführung des Strassen- und Wegabstandes geregelt.  |
| 6 |   |      |  |  |

|               |  |  |  |
|---------------|--|--|--|
| <b>Art. 6</b> | <b>Dachgeschossausbau</b>  |  |  |
| 1             | Die Dachgeschosse dürfen im Rahmen von Art. 10 zu Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ausgebaut werden. |  |  |
| 2             | Das 2. Dachgeschoss ist grundsätzlich von den Stirnseiten her zu belichten und zu belüften.          |  |  |

|               |   |  |  |
|---------------|---|--|--|
| <b>Art. 7</b> | <b>Gestaltung und Einordnung der Bauten</b>   |  |  |
|               | Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Gestaltung, Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen. |  |  |

|               |   |  |  |
|---------------|---|--|--|
| <b>Art. 8</b> | <b>Fassadengestaltung</b>   |  |  |
| 1             | Gliederung, Materialwahl und Farbgebung der Fassaden müssen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise berücksichtigen. Reflektierende Materialien sind nicht gestattet.  |  |  |
| 2             | Türen, Tore, Brüstungen, Fensterläden und ähnliche Fassadenteile sind in der Regel in Holz zu erstellen.  |  |  |
| 3             | Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen. An Alt- oder Ersatzbauten sind sie mit Sprossenteilung und Fensterläden zu versehen. |  |  |
| 4             | Schaufenster von Ladengeschossen sind mit Fassadenpfeilern von angemessener Breite zu unterteilen.  |  |  |
| 5             | Die Anordnung, Form und Grösse von Balkonen haben so zu erfolgen, dass eine gute Proportionalität zum Gebäude, zur Fassade und zu den Dachvorsprüngen gewährleistet ist.  |  |  |

|               |   |  |  |
|---------------|---|--|--|
| <b>Art. 9</b> | <b>Dachformen, Dacheindeckung</b>   |  |  |
| 1             | Dachformen und -neigungen müssen mit denjenigen der benachbarten Altbauten harmonisieren.   |  |  |
| 2             | Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird. Sie sollen in der Regel parallel zu den Längsfassaden verlaufen.                          |  |  |
| 3             | Bei Neubauten sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mind. 40° und max. 50° alter Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet. |  |  |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| 4 | Auf besonderen Gebäuden ist die Dachform freigestellt.   |  |  |
| 5 | Die Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien können bewilligt werden.  |  |  |
| 6 | Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mindestens 80cm und giebelseits mindestens 40cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten. |  |  |

|                |   |   |   |
|----------------|---|---|---|
| <b>Art. 10</b> | <b>Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren (PBG § 292)</b>  |   |   |
| 1              | Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden. Sie sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Es ist dasselbe Bedachungsmaterial wie für das Hauptdach zu verwenden.   | Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppegauben (Neigung min. 12° alter Teilung) auszubilden. Sie sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Es ist dasselbe Bedachungsmaterial wie für das Hauptdach zu verwenden.<br><br>Die Trauflinien des Hauptdaches dürfen durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. | Die Gemeinde Hirzel hat seit längerem die Praxis, dass auch Dachaufbauten mit geringerer Neigung zugelassen werden. Dies soll in der BZO Niederschlag finden. Die min. Neigung von 12° alter Teilung entspricht dem bautechnischen Minimum.<br><br>Verallgemeinerung auf alle Dachaufbauten, deshalb in Abs. 1 und nicht mehr 2 |
| 2              | Das Dach von Schleppegauben darf höchstens bis 1.00 m unter die Firstlinie reichen. Die Trauflinien des Hauptdaches dürfen durch Dachaufbauten in der Regel nicht unterbrochen werden.  | Das Dach von Schleppegauben darf höchstens bis 1.00 m unter die Firstlinie reichen.   |   |
| 3              | Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind klein zu halten. Die Summe aller Frontflächen darf im Maximum 1/10 der Dachflächenansicht über der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Die Frontlängen dürfen ferner im Maximum 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.      |   |   |
| 4              | Dacheinschnitte sind in den Kernzonen A nicht gestattet. In der Kernzone B sind im ersten Dachgeschoss Dacheinschnitte von höchstens 1/4 der betreffenden Fassadenlänge zulässig. Sie dürfen zusammen mit den Dachaufbauten nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. |   |   |
| 5              | In den Dachflächen sind Ochsenaugen sowie stehende Dachflächenfenster vereinzelt in der Grösse von maximal 0.50m <sup>2</sup> Lichtmass zulässig.   |   |   |

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| 6 | Sichtbare Sonnenkollektoren sind in den Kernzonen A nicht zugelassen. | Solaranlagen sind unter Vorbehalt einer besonders guten Einordnung und Gestaltung sowie der Leistungseffizienz zugelassen. Sichtbare Solaranlagen sind in das Dach zu integrieren. | Der Begriff Solaranlagen umfasst thermische und photovoltaische Anlagen. Die Anlagen sind dachbündig zu erstellen, Aufdachanlagen sind nicht zugelassen.<br>Die ortsbildschonende Einordnung (Anordnung der Panels, Gruppierung, Flächenanteil, Einsehbarkeit, Materialisierung, Farbgebung ...) wird über die Ästhetikklausel geregelt. Es sind nur leistungseffiziente Anlagen zugelassen. |
|---|---|--|--|

|                |   |   |   |
|----------------|---|---|---|
| <b>Art. 11</b> | <b>Umgebung (PBG § 238)</b>   |   |   |
| 1              |   |   |   |
| 2              | Bei der Umgebungsgestaltung sind die Anforderungen an eine gute Einordnung zu erfüllen. Die Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig (Umgebungsplan).  |   |   |
| 3              | Abgrabungen des gewachsenen Bodens zur Freilegung von Untergeschossen sind bis zu 1.50 m zulässig, jedoch im Maximum 50% der Fassadenabwicklung. Grössere Abgrabungen sind nur für Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen zulässig. | Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.50 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten in Einzel- und Sammelgaragen. Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als 50% des Gebäudeumfangs betreffen. | Der Absatz wurde zur besseren Verständigung umformuliert. |
| <b>Art. 12</b> | <b>Reklameanlage (PBG § 309 m / BVV I § 1)</b>  |   |   |
|                | Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten und im Erd- oder Untergeschoss anzubringen; Fremdreklamen sind nicht zulässig.  |   |   |
| <b>Art. 13</b> | <b>Nutzweise / Bauweise (PBG §§ 50, 252, 253, 286)</b>  |   |   |
| 1              | Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxisräume, Läden und mässig störende Betriebe sind zulässig.   |   |   |
| 2              | Das Zusammenbauen bis zur zulässigen Gesamtlänge ist gestattet.   |   |   |

| 1.2 Wohnzonen |  |            |  |
|---------------|--|------------|--|
| Art. 14       | Grundmasse                                   |            |  |
| 1             | <b>Zone</b>                                  | <b>W1</b>  |  |
|               | Vollgeschosse (max.)                         | 1          |  |
|               | Anrechenbare Untergeschosse (max.)           | 1          |  |
|               | Anrechenbare Dachgeschosse (max.)            | 1          |  |
|               | Gebäudehöhe (max. m)                         | 5.0        |  |
|               | Gebäude- bzw. Gesamtlänge (max. m)           | 15.0       |  |
|               | Überbauungsziffer Hauptgebäude (max. %)      | 18.0       |  |
|               | Überbauungsziffer besondere Gebäude (max. %) | 5.0        |  |
|               | Freiflächenziffer (min. %)                   | 30.0       |  |
|               | grosser Grundabstand (min. m)                | 10.0       |  |
|               | kleiner Grundabstand (min. m)                | 5.0        |  |
|               | <b>Zone</b>                                  | <b>W2A</b> |  |
|               | Vollgeschosse (max.)                         | 2          |  |
|               | Anrechenbare Untergeschosse (max.)           | 1          |  |
|               | Anrechenbare Dachgeschosse (max.)            | 1          |  |
|               | Gebäudehöhe (max. m)                         | 7.5        |  |
|               | Gebäude- bzw. Gesamtlänge (max. m)           | 25.0       |  |
|               | Überbauungsziffer Hauptgebäude (max. %)      | 25.0       |  |
|               | Überbauungsziffer besondere Gebäude (max. %) | 5.0        |  |
|               | Freiflächenziffer (min. %)                   | 25.0       |  |
|               | grosser Grundabstand (min. m)                | 10.0       |  |
|               | kleiner Grundabstand (min. m)                | 5.0        |  |
|               | <b>Zone</b>                                  | <b>W2B</b> |  |
|               | Vollgeschosse (max.)                         | 2          |  |
|               | Anrechenbare Untergeschosse (max.)           | 1          |  |
|               | Anrechenbare Dachgeschosse (max.)            | 1          |  |
|               | Gebäudehöhe (max. m)                         | 7.5        |  |

|  |   |            |  |   |
|--|---|------------|--|---|
|  | Gebäude- bzw. Gesamtlänge (max. m)  | 20.0       |  |   |
|  | Überbauungsziffer Hauptgebäude (max. %)   | 20.0       |  |   |
|  | Überbauungsziffer besondere Gebäude (max. %)  | 5.0        |  |   |
|  | Freiflächenziffer (min. %)  | 30.0       |  |   |
|  | grosser Grundabstand (min. m)   | 10.0       |  |   |
|  | Kleiner Grundabstand (min. m)   | 5.0        |  |   |
|  |   |            |  |   |
|  | <b>Zone</b>   | <b>W2C</b> |  |   |
|  | Vollgeschosse (max.)  | 2          |  |   |
|  | Anrechenbare Untergeschosse (max.)  | 1          |  |   |
|  | Anrechenbare Dachgeschosse (max.)   | 1          |  |   |
|  | Gebäudehöhe (max. m)  | 7.5 *      |  |   |
|  | Gebäude- bzw. Gesamtlänge (max. m)  | 20.0       |  |   |
|  | Überbauungsziffer Hauptgebäude (max. %)   | 18.0**     |  |   |
|  | Überbauungsziffer besondere Gebäude (max. %)  | 5.0        |  |   |
|  | Freiflächenziffer (min. %)  | 30.0       |  |   |
|  | grosser Grundabstand (min. m)   | 8.0        |  |   |
|  | kleiner Grundabstand (min. m)   | 4.0        |  |   |
|  | * In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten beträgt die max. Gebäudehöhe 6.50m |            |  |   |
|  |   |            | ** In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten gilt eine um 3% erhöhte Nutzungsziffer | Anpassung Nutzungsziffer infolge Aufhebung SP833 (kommunaler Richtplan Siten-Kirchrain) |

|   | <b>Zone</b>   | <b>W3</b> |  |  |
|---|---|-----------|--|--|
|   | Vollgeschosse (max.)  | 3         |  |  |
|   | Anrechenbare Untergeschosse (max.)  | 1         |  |  |
|   | Anrechenbare Dachgeschosse (max.)   | 1         |  |  |
|   | Gebäudehöhe (max. m)  | 10.5      |  |  |
|   | Gebäude- bzw. Gesamtlänge (max. m)  | 35.0      |  |  |
|   | Überbauungsziffer Hauptgebäude (max. %)   | 25.0      |  |  |
|   | Überbauungsziffer besondere Gebäude (max. %)  | 5.0       |  |  |
|   | Freiflächenziffer (min. %)  | 25.0      |  |  |
|   | grosser Grundabstand (min. m)   | 10.0      |  |  |
|   | kleiner Grundabstand (min. m)   | 5.0       |  |  |
| 2 | Bei Verzicht auf erstens ein Vollgeschoss und gleichzeitig zweitens mindestens 3.00m Gebäudehöhe kann die Überbauungsziffer in der W3-Zone um 5% und in den 2-geschossigen Zonen um 7.5% erhöht werden. |           |  |  |
| 3 | Der Minimalanspruch für besondere Gebäude beträgt 40m <sup>2</sup> Fläche.  |           |  |  |

| <b>Art. 15</b> | <b>Nutzweise / Bauweise (PBG §§ 252, 253, 286)</b>  |   |   |
|----------------|---|---|---|
| 1              | Das Zusammenbauen bis zur zulässigen Gesamtlänge ist gestattet.   |   |   |
| 2              | In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe gestattet. Die gewerblich genutzten Geschossflächen dürfen in den Wohnzonen höchstens 1/3 der effektiven Bruttogeschossfläche betragen. | In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe gestattet. Die gewerblich genutzten Geschossflächen dürfen in den Wohnzonen höchstens 1/3 der Nettogeschossfläche betragen. | Begriff gemäss Norm sia SN416<br>Nettogeschossfläche = Teil der Geschossfläche zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen. |
| 3              |   |   |   |

| <b>Art. 16</b> | <b>Dachformen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte (PBG § 49, 292)</b>   |   |   |
|----------------|--|---|---|
| 1              | Auf Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer – ausgenommen Pultdächer – mit einer Neigung von 25°- 45° alter Teilung zulässig.<br>Auf untergeordneten Gebäudeteilen mit einer max. Gebäudehöhe von 4.00m sind Flachdächer zulässig.<br>Auf besonderen Gebäuden ist die Dachform freigestellt. |   |   |
| 2              | Dachaufbauten sind im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung zulässig. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zusätzlich möglich.   | Dachaufbauten sind im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung zulässig. Dacheinschnitte und Dachflä- | Daraus resultieren weniger mächtige Dachaufbauten. Das Minimalkriterium |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|   |  | chenfenster sind zusätzlich möglich.<br><br>Die Dachneigung der Dachaufbauten muss minimal 12° betragen. | untersagt Flachdächer und klärt die Fehl-Interpretation, dass Dachaufbauten analoge Neigungen wie Hauptdächer aufweisen müssten. |
| 3 | Die Firstrichtung von Gebäuden in Hanglagen hat in der Regel parallel zum Hang zu verlaufen. |  |  |
| 4 |  |  |  |
| 5 |  | Solaranlagen sind unter Vorbehalt der Einordnung und Gestaltung sowie der Leistungseffizienz zugelassen. | Der Begriff Solaranlagen umfasst thermische und photovoltaische Anlagen. Es sind nur leistungseffiziente Anlagen zugelassen.     |

|                |   |   |   |
|----------------|---|---|---|
| <b>Art. 17</b> | <b>Umgebung (PGB § 238)</b>   |   |   |
| 1              |   |   |   |
| 2              | Die Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig (Umgebungsplan).  |   |   |
| 3              | Abgrabungen des gewachsenen Bodens zur Freilegung von Untergeschossen sind bis zu 1.50m zulässig, jedoch im Maximum 50% der Fassadenabwicklung. Grössere Abgrabungen sind nur für Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel- oder Sammelgaragen zulässig. | Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.50 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten in Einzel- und Sammelgaragen. Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als 50% des Gebäudeumfangs betreffen. | Der Absatz wurde zur besseren Verständigung umformuliert. |

|            |  |  |  |
|------------|--|--|--|
| <b>1.3</b> | <b>Wohn- &amp; Gewerbezone WG2 (PBG §§ 49, 52)</b> |  |  |
|------------|--|--|--|

|                |  |            |  |
|----------------|--|------------|--|
| <b>Art. 18</b> | <b>Grundmasse</b>                            |            |  |
|                | <b>Zone</b>                                  | <b>WG2</b> |  |
|                | Vollgeschosse (max.)                         | 2          |  |
|                | Anrechenbare Untergeschosse (max.)           | 1          |  |
|                | Anrechenbare Dachgeschosse (max.)            | 1          |  |
|                | Gebäude- bzw. Gesamtlänge (max. m)           | 35.0       |  |
|                | Gebäudehöhe (max. m)                         | 8.5        |  |
|                | Überbauungsziffer Hauptgebäude (max. %)      | 27.5       |  |
|                | Überbauungsziffer besondere Gebäude (max. %) | 7.5        |  |

|  |                               |      |  |  |
|--|-------------------------------|------|--|--|
|  | Freiflächenziffer (min. %)    | 25.0 |  |  |
|  | Grosser Grundabstand (min. m) | 10.0 |  |  |
|  | Kleiner Grundabstand (min. m) | 5.0  |  |  |

|                |   |   |  |   |
|----------------|---|---|--|---|
| <b>Art. 19</b> | <b>Nutzweise / Bauweise (PGB §§ 226, 252, 253, 286)</b>   |   |  |   |
| 1              | Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Betriebe zulässig. Der Anteil für Wohnungen muss mindestens 1/3 betragen. | Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Betriebe zulässig. Der Anteil für Wohnungen muss mindestens 1/3 der Nettogeschossfläche betragen. |  | Das Gewerbe könnte höher gewichtet werden, indem ein minimaler Gewerbeanteil gefordert wird. Begriff gemäss Norm sia SN416 Nettogeschossfläche = Teil der Geschossfläche zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen. |
| 2              | Das Zusammenbauen bis zur zulässigen Gesamtlänge ist gestattet.   |   |  |   |
| 3              |   |   |  |   |

|                |  |  |  |  |
|----------------|--|--|--|--|
| <b>Art. 20</b> | <b>Dachformen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte</b> |  |  |  |
|                | Es gelten die Vorschriften von Art. 16               |  |  |  |

|                 |                             |   |  |   |
|-----------------|-----------------------------|---|--|---|
| <b>Art. 20a</b> | <b>Umgebung (PGB § 238)</b> |   |  | Neue Regelung, da heute theoretisch das UG durch Abgrabungen komplett freigelegt werden kann. |
| 1               |                             | Die Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig (Umgebungsplan).  |  |   |
| 2               |                             | Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.50 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten in Einzel- und Sammelgaragen. Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als 50% des Gebäudeumfangs betreffen. |  |   |
| 3               |                             | Bei rein gewerblicher Nutzung des Untergeschosses kann der Gemeinderat vorbehältlich der Einordnung und Umgebungsgestaltung von den Abgrabungsvorschriften abweichen.   |  | Es muss auf die Bedürfnisse bei gewerblicher Nutzung eingegangen werden können.               |

## 1.4 Gewerbebezonen G1 und G2

|                |  |           |  |  |
|----------------|--|-----------|--|--|
| <b>Art. 21</b> | <b>Grundmasse (PBG §§ 56-59)</b>   |           |  |  |
| 1              | <b>Zone G1</b>   | <b>G1</b> |  |  |
| <b>Art. 23</b> | <b>Nutzweise / Bauweise (PGB §§ 56, 226, 252, 253, 286)</b>  |           |  |  |
|                | Baumassenziffer (max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )   | 6.0       |  |  |
|                | Freiflächenziffer (min. %)   | --        |  |  |
|                | Gebäudehöhe (max. m)   | 15.0      |  |  |
|                | Gebäude- bzw. Gesamtlänge (max. m)   | 140.0     |  |  |
|                | Gebäudebreite (max. m)   | 40.0      |  |  |
|                | Grenzabstand (min. m)  | 3.5       |  |  |
|                | <b>Zone G2</b>   | <b>G2</b> |  |  |
|                | Baumassenziffer (max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )   | 2.5       |  |  |
|                | Freiflächenziffer (min. %)   | 10.0      |  |  |
|                | Gebäudehöhe (max. m)   | 9.5       |  |  |
|                | Gebäude- bzw. Gesamtlänge (max. m)   | 60.0      |  |  |
|                | Gebäudebreite (max. m)   | 20.0      |  |  |
|                | Grenzabstand (min. m)  | 3.5       |  |  |
| 2              | Bei Flachdachbauten dürfen innerhalb eines theoretischen Schrägdach-profils mit 45° Neigung ab effektiver Gebäudehöhe Dachgeschosse bis zu einer Höhe von 4.00m für technische Bauten und Anlagen erstellt werden. |           |  |  |
| 3              |  |           | Solaranlagen sind unter Vorbehalt der Einordnung und Gestaltung sowie der Leistungseffizienz zugelassen. | Der Begriff Solaranlagen umfasst thermische und fotovoltische Anlagen. Es sind nur leistungseffiziente Anlagen zugelassen. |

|                |  |   |  |
|----------------|--|---|--|
| <b>Art. 22</b> | <b>Erhöhter Grenzabstand</b>   | <b>Grenzabstand gegenüber Nichtgewerbezone</b>  |  |
|                | Für den Grenzabstand gegenüber Grundstücken in andern Zonen ist zusätzlich der Mehrlängenzuschlag der benachbarten Zone einzuhalten. | Für den Grenzabstand gegenüber Grundstücken in andern Zonen ist bei Fassaden von bis zu 15.0 m Länge der kleine Grundabstand, bei Fassaden über 15.0 m der grosse Grundabstand der benachbarten Zone einzuhalten. | Da in der Gemeinde Hirzel kein Mehrlängenzuschlag mehr gilt, musste Bestimmung angepasst werden. |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| 1 | In den Gewerbebezonen sind höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Bauten gestattet. Ferner sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. |  |  |
| 2 | Das Zusammenbauen bis zur zulässigen Gesamtlänge ist gestattet.  |  |  |

|                 |                             |   |   |
|-----------------|-----------------------------|---|---|
| <b>Art. 23a</b> | <b>Umgebung (PGB § 238)</b> |   |   |
| 1               |                             | Die Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig (Umgebungsplan).  | Einführung der Pflicht zur Einreichung von Umgebungsplänen mit Baugesuch. |
| 2               |                             | Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.50 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten in Einzel- und Sammelgaragen. Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als 50% des Gebäudeumfangs betreffen. |   |
| 3               |                             | Der Gemeinderat kann bei besonderen Verhältnissen vorbehältlich der Einordnung und Umgebungsgestaltung von den Abgrabungsvorschriften abweichen.  |   |

|     |  |  |  |
|-----|--|--|--|
| 1.5 |  |  |  |
|-----|--|--|--|

|                |  |  |  |
|----------------|--|--|--|
| <b>Art. 24</b> |  |  |  |
|----------------|--|--|--|

|    |  |  |  |
|----|--|--|--|
| 2. |  |  |  |
|----|--|--|--|

|                |  |  |  |
|----------------|--|--|--|
| <b>Art. 25</b> |  |  |  |
|----------------|--|--|--|

|  |
|--|
| <b>3. Erholungszone EA, EB und EC (PBG §§ 61-64)</b> |
|--|

|                |   |      |  |  |
|----------------|---|------|--|--|
| <b>Art. 26</b> | <b>Erholungszone EA, Freizeit- und Sportanlagen</b>   |      |  |  |
| 1              | Die Erholungszone EA dient der Erstellung von Freizeit- und Sportanlagen inkl. den notwendigen Garderoben- und Geräteräumen, jedoch ohne Wohnungen. |      |  |  |
| 2              | Es gelten folgende Grundmasse   |      |  |  |
|                | Grenzabstand Hauptgebäude (min. m) (besondere Gebäude dürfen an die Grenze gestellt werden)   | 5.0  |  |  |
|                | Gebäudehöhe (max. m)  | 7.5  |  |  |
|                | Gebäude- resp. Gesamtlänge (max. m)   | 25.0 |  |  |

|                |   |  |  |  |
|----------------|---|--|--|--|
| <b>Art. 27</b> | <b>Erholungszone EB, Wild- und Kleintierparkanlage</b>  |  |  |  |
| 1              | Die Erholungszone EB dient der Anlage und dem Betrieb einer Tierparkanlage. Es sind nur betriebsbedingte Einzäunungen und besondere Gebäude zum Schutz der Tiere und die Aufbewahrung der Geräte und Nahrungsmittel zulässig. |  |  |  |
| 2              | Bauten und Anlagen haben sich gut in die Umgebung einzuordnen.  |  |  |  |

|                |   |  |  |  |
|----------------|---|--|--|--|
| <b>Art. 28</b> | <b>Erholungszone EC, Schiessanlage und Parkplatz</b>  |  |  |  |
| 1              | In der Erholungszone EC sind der Betrieb, die Erneuerung und der Ausbau der Schiessanlage zulässig. Dazu gehören das Schützenhaus, der Parkplatz mit Mehrfachnutzung, die Scheibenanlage, das Schiessgelände und die technischen Einrichtungen. |  |  |  |
| 2              | Die Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken einen Grenzabstand von mindestens 5.00m einzuhalten. Besondere Gebäude dürfen bis auf die Grenze gestellt werden.   |  |  |  |

### III Ergänzende Bauvorschriften

|                | Geltende BZO  | Änderungsantrag | Bemerkungen |
|----------------|---|-----------------|-------------|
| <b>Art. 29</b> |   |                 |             |
| <b>Art. 30</b> | <b>Grosser und kleiner Grundabstand</b>   |                 |             |
| 1              | Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden oder hangabwärts gerichteten Gebäudeseite.                              |                 |             |
| 2              | Der kleine Grundabstand gilt für alle andern Gebäudeseiten.   |                 |             |
| 3              | In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.  |                 |             |
| <b>Art. 31</b> | <b>Abstände bei fehlender Baulinie</b>  |                 |             |
|                | Unterirdische Bauten sowie besondere Gebäude haben von öffentlichen und privaten Strassen, Wegen und Plätzen, die keine Baulinien aufweisen, einen Abstand von 3.50m einzuhalten. |                 |             |
| <b>Art. 32</b> | <b>Näherbaurecht</b>  |                 |             |
|                | Näherbaurechte nach § 270/3 PBG sind zugunsten und zulasten der betroffenen Grundstücke im Grundbuch anzumerken.  |                 |             |
| <b>Art. 33</b> |   |                 |             |
| <b>Art. 34</b> | <b>Zusammen- und Grenzbau für besondere Gebäude (Siehe auch Figur)</b>  |                 |             |
| 1              | Der Anbau von besonderen Gebäuden an das Hauptgebäude ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet, wobei die Länge der besonderen Gebäude zur Hälfte zählt.                     |                 |             |
| 2              | Besondere Gebäude, deren Gesamtfläche 40m <sup>2</sup> nicht übersteigt, dürfen seitlich wie rückwärtig den Grenzabstand von 3.50m unterschreiten, wenn sie                       |                 |             |
|                | a) nicht mehr als ein Drittel der benachbarten Grenze beanspruchen und  |                 |             |
|                | b) einwandfreie wohngyienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse gewährleisten.  |                 |             |

|                |   |   |   |
|----------------|---|---|---|
| <b>Art. 35</b> | <b>Gebäude mit brennbaren Aussenwänden</b>  |   |   |
|                | Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet für besondere Gebäude keine Anwendung.  |   | §14 BVV II und §7 BSV   |
| <b>Art. 36</b> | <b>Nebenträume zu Wohnungen</b>   |   |   |
|                | Für Wohnungen mit bis 3 Zimmern sind wohnungszugehörige Nebenträume mit einer Gesamtnutzfläche von mindestens 8m <sup>2</sup> ; für Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern von mindestens 10m <sup>2</sup> zu erstellen.  |   |   |
| <b>Art. 37</b> | <b>Bepflanzung</b>  |   |   |
| 1              | Die im einstweiligen Inventar der schutzwürdigen Objekte bezeichneten Bäume und Baumgruppen dürfen nur mit Bewilligung beseitigt werden. Auf geeigneten Teilen des Gebäudeumschwungs sind angemessene Neuanpflanzungen vorzusehen, soweit sie die ordentliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschweren.                                      |   |   |
| 2              | Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile mit einem Flachdach kann eine Begrünung verlangt werden.   |   |   |
| <b>Art. 38</b> | <b>Fahrzeugabstellplätze (PBG §§ 242-247))</b>  |   |   |
| 1              | Je ein Fahrzeug-Abstellplatz ist zu schaffen:<br>- pro 75m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Wohnzwecke, mindestens aber für jede Wohnung<br>- pro 40m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Läden, Gewerbe und Büro.<br>Bruchteile von Fahrzeug-Abstellplätzen sind aufzurunden. Bei Einfamilienhäusern werden Garagenvorplätze angerechnet. | Je ein Fahrzeug-Abstellplatz ist zu schaffen:<br>- pro 75m <sup>2</sup> Nettogeschossfläche für Wohnzwecke, mindestens aber für jede Wohnung<br>- pro 40m <sup>2</sup> Nettogeschossfläche für Läden, Gewerbe und Büro.<br>Bruchteile von Fahrzeug-Abstellplätzen sind aufzurunden. Bei Einfamilienhäusern werden Garagenvorplätze angerechnet. | Begriff gemäss Norm sia SN416<br>Nettogeschossfläche = Teil der Geschossfläche zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen. |
| 2              | Bei andern Nutzungen oder besonderen Verhältnissen bestimmt sich die nötige Anzahl Fahrzeug-Abstellplätze nach den geltenden Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute.  |   |   |
| 3              | Bei Mehrfamilienhäuser- und Einfamilienhaussiedlungen sind 10% der gemäss Abs.1 nötigen Anzahl Fahrzeug-Abstellplätze zusätzlich als Besucherparkplätze zu erstellen und zu bezeichnen.   |   |   |
| <b>Art. 39</b> |   |   |   |
| <b>Art. 40</b> | <b>Abstellfläche für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder (PBG §§ 242, 297)</b>  |   |   |
|                | In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume oder -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.  |   |   |

|                |   |  |  |
|----------------|---|--|--|
| <b>Art. 41</b> | <b>Spielplätze und Ruheflächen (PBG § 248)</b>  |  |  |
| 1              | Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhaussiedlungen mit vier und mehr Wohnungen, bzw. Wohneinheiten sind besonnte Spiel- und Ruheflächen abseits des Verkehrs anzulegen. |  |  |
| 2              | Die Spiel- und Ruheflächen haben in den Wohnzonen mindestens 20%, in den Kernzonen mindestens 10% der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche aufzuweisen.                              |  |  |
| 3              | Die Spiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.  |  |  |

|                |   |  |  |
|----------------|---|--|--|
| <b>Art. 42</b> | <b>Abstellflächen für Abfuhrgut (PBG § 249)</b>   |  |  |
| 1              | Abstellplätze für das Abfuhrgut sind in geeigneter Grösse und Lage ausserhalb des Strassengebietes anzulegen. |  |  |

|                |   |  |  |
|----------------|---|--|--|
| <b>Art. 43</b> | <b>Aussenantennen (PBG § 78)</b>  |  |  |
| 1              | Aussenantennen und Parabolspiegel dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl sicher zu stellen.                               |  |  |
| 2              | In den Kernzonen sind Aussenantennen und Parabolspiegel zudem nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes deutlich überwiegt. |  |  |

|                |   |  |  |
|----------------|---|--|--|
| <b>Art. 44</b> | <b>Aussichtsschutz (PBG § 75)</b>   |  |  |
|                | Von den im Aussichtsschutzplan bezeichneten Lagen und Sichtbereichen darf die Aussicht weder durch Gebäude, noch durch Mauern, Wände, Einfriedungen, Bäume und Hecken oder dergleichen beeinträchtigt werden. Kleine Bauteile wie Kamine und dergleichen dürfen die Aussichtsebene durchstossen, sofern sie nicht störend wirken. |  |  |

#### IV. Arealüberbauung (PBG §§ 69-73)

|                 | Geltende BZO   | Änderungsantrag   | Bemerkungen |
|-----------------|--|---|-------------|
| <b>Art. 45</b>  | <b>Zulässigkeit, Mindestarealfläche (PBG § 69)</b><br>Es sind in den Zonen W3, WG2, W2A und W2B sowie in den Gewerbezonon Arealüberbauungen zulässig. Die Mindestarealfläche beträgt 4'000m <sup>2</sup> .     |   |             |
| <b>Art. 46</b>  | <b>Ausnutzungszuschlag</b><br>Die Überbauungsziffer kann um höchstens einen Zwanzigstel und die Bau-massenziffer um höchstens einen Zehntel erhöht werden. Ein Zuschlag nach Art. 14 Abs. 2 ist ausgeschlossen |   |             |
| <b>Art. 47</b>  | <b>Grenz- und Gebäudeabstände (PBG 72)</b><br>Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG. Gegenüber Drittgrundstücken gelten die bauordnungsgemässen Abstände.                                       |   |             |
| <b>Art. 47a</b> | <b>Fahrzeugabstellplätze</b>   | Die Pflichtabstellplätze für die Bewohner und Beschäftigte sind vollständig unter Terrain anzuordnen. |             |
| <b>Art. 48</b>  |  |   |             |
| <b>Art. 49</b>  |  |   |             |

## V. Schlussbestimmungen

|                | Geltende BZO  | Änderungsantrag  | Bemerkungen             |
|----------------|---|--|-------------------------|
| <b>Art. 50</b> | <b>Inkrafttreten (PBG 353)</b>  |  |                         |
| 1              | Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 21. Juni 1985.                                  | Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 18.3.1994 samt Änderungen der Teilrevisionen 2005, 2006, 2009 und 2010. | Anpassung Daten         |
| 2              | Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung sind alle bewilligungsbedürftigen Vorhaben, über welche die örtliche Baubehörde noch nicht entschieden hat, nach den neuen Vorschriften zu beurteilen. | Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung sind alle bewilligungsbedürftigen Vorhaben, über welche die örtliche Baubehörde noch nicht entschieden hat, nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.                            | Korrektur Schreibfehler |

Revision 2011:



### IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Präsident:

Der Schreiber:

M. Braun

A. Hauser

**Genehmigt vom Gemeinderat mit Beschluss-Nr. 197 vom 3.10.2011 zuhanden Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 15.12.2011**