



Gemeinde Boppelsen

Bau- und Zonenordnung – synoptische Darstellung

Revision der Nutzungsplanung

Stand: Vorprüfung / öff. Auflage



Auftrags Nr. 38.0822

Ausgabe	Erstellt	Geprüft	Freigabe	Datum
Erstausgabe	BM	TF	BM	16.03.2016
Revision				
Revision				

INGENIEUR-
VERMESSUNG- UND
PLANUNGSBÜRO

Müller Ingenieure AG
Dipl. Ing. ETH/SIA
Geerenstrasse 6
Postfach 210
8157 Dielsdorf
Tel. 043 422 10 00
info@mueller-ing.ch

Inhalt

Revision der Bau- und Zonenordnung.....	3
Planungshistorie.....	3
A. Zonenordnung.....	4
Art. 1 Zoneneinteilung	4
Art. 2 Massgebliche Pläne	5
B. Bauzonen.....	5
1. Kernzonen K I und K II	5
Art. 3 Zweck und Nutzweise	5
Art. 4 Bewilligungspflicht	6
Art. 5 Einordnung, Gestaltung und Abweichungen	6
Art. 6 Umbau und Ersatzbauten	7
Art. 7 Grundmasse	8
Art. 8 Fassadengestaltung	9
Art. 9 Dachgeschossnutzung	10
Art. 10 Dachform, Dacheindeckung	10
Art. 11 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte	11
Art. 12 Umgebungsgestaltung	12
Art. 13 Reklameanlagen	13
2. Wohnzonen.....	14
Art. 14 Ziel und Zweck	14
Art. 15 Grundmasse	15
Art. 16 Farbgebung	16
Art. 17 Terrassenhäuser	17
3. Zone für öffentliche Bauten OeB	18
Art. 18 Ziel und Zweck	18
Art. 19 Bauvorschriften	19
C. Ergänzende Bauvorschriften	19
Art. 20 Grosser und kleiner Grundabstand	19
Art. 21 Strassenabstand bei fehlenden Baulinien	20
Art. 22 Berechnung Gebäude- und Fassadenlänge in den Wohnzonen	20
Art. 23 Gebäudehöhe	21
Art. 24 Wohn- und Arbeitsräume im Untergeschosse	21
Art. 25 Abgrabungen und Aufschüttungen	21
Art. 26 Begrünung von Flachdächern	22
Art. 27 Besondere Gebäude	22
Art. 28 Fahrzeugabstellplätze	23
Art. 29 Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder	24
Art. 30 Spiel- und Ruheflächen	24
Art. 31 Kehrichtbeseitigung	24
D. Schlussbestimmungen.....	25
Art. 32 Inkrafttreten	26

Revision der Bau- und Zonenordnung	Rechtsgültige Bau- und Zonenordnung 1995														
<table border="0"> <thead> <tr> <th data-bbox="136 256 421 288">Darstellung</th> <th data-bbox="421 256 1099 288">Bedeutung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="136 288 421 336">Text, schwarz</td> <td data-bbox="421 288 1099 336">Formulierung rechtsgültige Bau- und Zonenordnung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="136 336 421 384">Text, rot</td> <td data-bbox="421 336 1099 384">Änderung rechtskräftige Bau- und Zonenordnung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="136 384 421 432">Text, rot, gestrichen</td> <td data-bbox="421 384 1099 432">Aufhebung rechtskräftige Bau- und Zonenordnung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="136 432 421 507">Text, schwarz, kursiv</td> <td data-bbox="421 432 1099 507">Erläuterungen Planungsbericht, Anmerkungen, Hinweise</td> </tr> </tbody> </table>	Darstellung	Bedeutung	Text, schwarz	Formulierung rechtsgültige Bau- und Zonenordnung	Text, rot	Änderung rechtskräftige Bau- und Zonenordnung	Text, rot, gestrichen	Aufhebung rechtskräftige Bau- und Zonenordnung	Text, schwarz, kursiv	Erläuterungen Planungsbericht, Anmerkungen, Hinweise	<table border="0"> <thead> <tr> <th data-bbox="1099 256 1384 288">Darstellung</th> <th data-bbox="1384 256 2058 288">Bedeutung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1099 288 1384 336">Text, schwarz</td> <td data-bbox="1384 288 2058 336">Formulierung rechtsgültige Bau- und Zonenordnung</td> </tr> </tbody> </table>	Darstellung	Bedeutung	Text, schwarz	Formulierung rechtsgültige Bau- und Zonenordnung
Darstellung	Bedeutung														
Text, schwarz	Formulierung rechtsgültige Bau- und Zonenordnung														
Text, rot	Änderung rechtskräftige Bau- und Zonenordnung														
Text, rot, gestrichen	Aufhebung rechtskräftige Bau- und Zonenordnung														
Text, schwarz, kursiv	Erläuterungen Planungsbericht, Anmerkungen, Hinweise														
Darstellung	Bedeutung														
Text, schwarz	Formulierung rechtsgültige Bau- und Zonenordnung														
<p>Planungshistorie</p> <p>Erstausgabe Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 17. August 1984. Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1657 am 2. Mai 1985.</p> <p>1. Revision Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 8. Dezember 1989. Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 3919 am 5. Dezember 1990.</p> <p>2. Revision „Totalrevision“ Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 31. März 1995. Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2662 am 6. September 1995.</p> <p>3. Revision „Teilrevision Schulhaus Maiacher“ Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 06. Juni 2014. Von der Baudirektion genehmigt mit Beschluss Nr. 0147 am 09. Juni 2015.</p> <p>Aktuelle Version Von der Gemeindeversammlung beschlossen am Von der Baudirektion genehmigt mit Beschluss Nr. ... am</p> <p>Alle Pläne und Vorschriften finden Sie auch auf der Homepage der Gemeinde Boppelsen (www.boppelsen.ch).</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Es handelt sich hierbei um einen rein informellen Inhalt.</i></p>	<p>Bau- und Zonenordnung Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 17. August 1984. Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1657 am 2. Mai 1985.</p> <p>1. Revision Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 8. Dezember 1989. Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 3919 am 5. Dezember 1990.</p> <p>2. Revision Totalrevision von der Gemeindeversammlung beschlossen am 31. März 1995. Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2662 am 6. September 1995.</p> <p>3. Revision Teilrevision von der Gemeindeversammlung beschlossen am 06. Juni 2014. Von der Baudirektion genehmigt mit Beschluss Nr. 0147 am 09. Juni 2015.</p>														

<p>A. Erläss</p> <p>Die Gemeinde Boppelsen erlässt gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und unter Vorbehalt des eidgenössischen und kantonalen Rechts vom 7. September 1975 die nachstehende Bau- und Zonenordnung. Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet.</p> <p>Ausgenommen sind kantonale und regionale Nutzungszonen.</p> <p>Vorbehalten bleibt die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: formelle Anpassung</i></p>	<p>A. Erläss</p> <p>Die Gemeinde Boppelsen erlässt gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 die nachstehende Bau- und Zonenordnung. Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet.</p> <p>Ausgenommen sind kantonale und regionale Nutzungszonen.</p> <p>Vorbehalten bleibt die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.</p>																																									
<p>A. Zonenordnung</p> <p>Art. 1 Zoneneinteilung</p> <p>Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt, denen die nebenanstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet werden:</p> <table border="1" data-bbox="138 715 1099 1106"> <thead> <tr> <th><i>Bauzonen</i></th> <th><i>Bezeichnung</i></th> <th><i>ES</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone I</td> <td>KI</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Kernzone II</td> <td>KII</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone, 1 Geschoss</td> <td>W1</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 2a Geschosse 30 %</td> <td>W2a /30%</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 2b Geschosse 45 %</td> <td>W2b /45%</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 2c</td> <td>W2c</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse</td> <td>WG2</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>OeB</td> <td>II</td> </tr> </tbody> </table>	<i>Bauzonen</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>ES</i>	Kernzone I	KI	III	Kernzone II	KII	III	Wohnzone, 1 Geschoss	W1	II	Wohnzone 2a Geschosse 30 %	W2a /30%	II	Wohnzone 2b Geschosse 45 %	W2b /45%	II	Wohnzone 2c	W2c	II	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2	III	Zone für öffentliche Bauten	OeB	II	<p>B. Zonenordnung</p> <p>Art. 1 Zoneneinteilung</p> <p>Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:</p> <table data-bbox="1099 683 2056 882"> <tbody> <tr> <td>- Kernzone I</td> <td>KI</td> </tr> <tr> <td>- Kernzone II</td> <td>KII</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone, 1 Geschoss</td> <td>W1</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone, 2 Geschosse 30 %</td> <td>W2/30%</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone, 2 Geschosse 45 %</td> <td>W2/45%</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse</td> <td>WG2</td> </tr> <tr> <td>- Zone für öffentliche Bauten</td> <td>OeB</td> </tr> </tbody> </table>	- Kernzone I	KI	- Kernzone II	KII	- Wohnzone, 1 Geschoss	W1	- Wohnzone, 2 Geschosse 30 %	W2/30%	- Wohnzone, 2 Geschosse 45 %	W2/45%	- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2	- Zone für öffentliche Bauten	OeB
<i>Bauzonen</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>ES</i>																																								
Kernzone I	KI	III																																								
Kernzone II	KII	III																																								
Wohnzone, 1 Geschoss	W1	II																																								
Wohnzone 2a Geschosse 30 %	W2a /30%	II																																								
Wohnzone 2b Geschosse 45 %	W2b /45%	II																																								
Wohnzone 2c	W2c	II																																								
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2	III																																								
Zone für öffentliche Bauten	OeB	II																																								
- Kernzone I	KI																																									
- Kernzone II	KII																																									
- Wohnzone, 1 Geschoss	W1																																									
- Wohnzone, 2 Geschosse 30 %	W2/30%																																									
- Wohnzone, 2 Geschosse 45 %	W2/45%																																									
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2																																									
- Zone für öffentliche Bauten	OeB																																									
<p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen erfolgt neu direkt bei der „Zoneneinteilung“ anstelle einem separaten Artikel. Es handelt sich um eine formelle Änderung, die Zuordnung je Zone bleibt unverändert.</i></p> <p><i>Die „Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse“ (WG2) wird ersatzlos aus der Bau- und Zonenordnung gestrichen. Lediglich ein Gebiet ist aktuell dieser Mischzone zugewiesen und es handelt sich um ein reines Wohngebiet (vgl. Zonenplan).</i></p> <p><i>Die Wohnzone W1 wird aufgrund der geringen Dichte einer eingeschossigen Wohnzone aufge-</i></p>																																										

<i>hoben.</i>		
Art. 2 Massgebliche Pläne 1 Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind die Originalpläne des Zonenplanes M 1:5'000, der Ergänzungspläne M 1:2'500 und M 1:500 mit den Wald- und Gewässerabstandslinien sowie des Kernzonenplanes massgebend. 2 Die Detailpläne der Wald- und Gewässerabstandslinien sowie der Kernzonenplan gehen dem allgemeinen Zonenplan M 1:5'000 vor. Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen verkleinerten Pläne sind rechtlich nicht verbindlich. <i>Erläuterungen Planungsbericht: Es handelt sich um einen unnötigen Hinweis, denn die massgebenden Pläne wurden bereits benannt.</i>		Art. 2 Massgebliche Pläne Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind die Originalpläne des Zonenplanes M 1:5'000, der Ergänzungspläne M 1:2'500 und M 1:500 mit den Wald- und Gewässerabstandslinien sowie des Kernzonenplanes massgebend. Die Detailpläne der Wald- und Gewässerabstandslinien sowie der Kernzonenplan gehen dem allgemeinen Zonenplan M 1:5'000 vor. Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen verkleinerten Pläne sind rechtlich nicht verbindlich.
B. Bauzonen		C. Bauzonen
1. Kernzonen K I und K II 1.1 Gemeinsame Bestimmungen		1. Kernzonen K I und K II 1.1 Gemeinsame Bestimmungen
Art. 3 Ziel und Zweck und Nutzweise 1 Die Vorschriften für die Kernzonen haben die Erhaltung von Eigenart und Einheit des Dorfkernes und seiner Umgebung zum Ziel. Die Kernzone I umfasst den alten, gewachsenen Ortskern, die Kernzone II die Ortskern-Erweiterung. 2 Es sind neben Wohnnutzungen auch mässig störende Betriebe zulässig. Die Kernzonen dienen der Wohnnutzung. Zulässig sind ferner Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Landwirtschaft und andere mässig störende Betriebe. In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, muss mind. 1/3 der anrechenbaren Geschossflächen zu Wohnzwecken verwendet werden. Als anrechenbare Geschossflächen gelten alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume. <i>Erläuterungen Planungsbericht: Im Sinne der besseren Lesbarkeit und thematisch korrekt wurden Art. 7 Abs. 1 dem Artikel „Ziel und Zweck“ und Art. 7 Abs. 2 dem Artikel „Umgebungsgestaltung“ zugeordnet.</i> <i>Ein mässig störender Betrieb soll gemäss den heutigen gesetzlichen Rahmenbedingungen in der Kernzone möglich sein. Auf ein Verhältnis zwischen Wohn- und Gewerbenutzung wird verzichtet.</i>	K I + K II K I + K II	Art. 3 Ziel und Zweck Die Vorschriften für die Kernzonen haben die Erhaltung von Eigenart und Einheit des Dorfkernes und seiner Umgebung zum Ziel. Die Kernzone I umfasst den alten, gewachsenen Ortskern, die Kernzone II die Ortskern-Erweiterung. Art. 14 Besondere Nutzungsanordnung Die Kernzonen dienen der Wohnnutzung. Zulässig sind ferner Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Landwirtschaft und andere mässig störende Betriebe. In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, muss mind. 1/3 der anrechenbaren Geschossflächen zu Wohnzwecken verwendet werden. Als anrechenbare Geschossflächen gelten alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume.

<p>Art. 4 <u>Zusätzliche Bewilligungspflicht</u></p> <p>¹ Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sind bewilligungspflichtig.</p> <p>² Die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen sowie Veränderungen an Fenstern und Aussentüren sind bewilligungspflichtig.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Absatz 2 wurde zur besseren Lesbarkeit vom ehemaligen Art. 15 „Bewilligungspflicht“ unter „Zusätzliche Bestimmungen für die Kernzone K I“ ohne inhaltliche Änderung hierhin verschoben.</i></p>	<p>K I + K II</p> <p>K I</p>	<p>Art. 4 <u>Zusätzliche Bewilligungspflicht</u></p> <p>Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sind bewilligungspflichtig.</p> <p>Art. 15 <u>Bewilligungspflicht</u></p> <p>Die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen sowie Veränderungen an Fenstern und Aussentüren sind bewilligungspflichtig.</p>
<p>Art. 5 <u>Einordnung, Gestaltung und Abweichungen</u></p> <p>¹ Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Stellung, Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen; sie wahren damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes. Eine Aufreihung von Hauptgebäuden mit gleich ausgerichteten Hauptfirsten ist nicht zulässig.</p> <p>² Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten, wie Gliederung, Dachgestaltung, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in das Ortsbild einordnen.</p> <p>³ Bei Bauvorhaben mit einer besonders guten Gestaltung, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen in der Kernzone bewilligt werden.</p> <p>⁴ Abweichungen setzen eine Beurteilung und Begleitung durch ein Fachgremium oder einen Fachberater voraus.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Es werden die Ansprüche an Bauvorhaben in der Kernzone qualitativ formuliert. Abweichungen bzw. neue Elemente, die nicht der traditionellen Bauweise und Vorschriften entsprechen, sollen ermöglicht werden, ohne dabei Tür und Tor für jegliche Architektur in der Kernzone zu öffnen. Die besonders gute Gestaltung muss von einer unabhängigen Fachperson beurteilt werden. Damit wird die Willkür ausgeschlossen.</i></p>	<p>K I + K II</p> <p>K I + K II</p> <p>K I + K II</p> <p>K I + K II</p>	<p>Art. 7 <u>Gestaltung, Einordnung</u></p> <p>Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Stellung, Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen; sie wahren damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes.</p> <p>...</p>

<p>Art. 6 Umbau und Ersatzbauten</p> <p>¹ Ungeachtet von Nutzungsmass und Abstandsvorschriften dürfen die bestehenden Gebäude unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und einer ortsüblichen Gestaltung, ohne Berücksichtigung der „Grundmasse“ gemäss Art. 7, umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>² Die im Kernzonenplan rot punktiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung und des Gebäudeprofils (Lage, Stellung, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden usw.) Gebäudeform, ungeachtet von Ausnutzungsüberschreitungen und Abstandsunterschreitungen, umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>³ Die im Kernzonenplan grün eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und einer ortsüblichen Gestaltung umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>Die im Kernzonenplan schraffiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 bis 3 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Art. 6 ersetzt werden.</p> <p>⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p> <p>⁵ Geringfügige Abweichungen an im Kernzonenplan bezeichneten Gebäuden können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Schutzes vor Naturgefahren oder des Ortsbildschutzes liegt.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht:</i></p> <p><i>1. Bei der Kernzone handelt es sich um eine generelle Schutzzone, sprich jedes Gebäude in der Kernzone kann an Ort und Stelle unter Berücksichtigung der ortsüblichen Gestaltung umgebaut oder ersetzt werden. Und auch begründete Abweichungen können bei jedem Gebäude angeordnet werden.</i></p> <p><i>2. Es wird künftig unterschieden, ob ein Gebäude von seiner Substanz und Charakter erhalten werden soll oder einfach aufgrund der Lage und Stellung im bestehenden Siedlungsstruktur. Die Anforderung an die Ausgestaltung dieser beider Kategorien müssen differenziert werden. Bisher wurden bereits ersetzte oder deutlich umgebaute Gebäude mit den effektiv historischen Gebäuden gleichgesetzt.</i></p> <p><i>Damit die Gemeinde Abweichungen von den erhaltenswerten Gebäuden genehmigen oder sogar anordnen kann, wird der Schutz vor Naturgefahren explizit erwähnt. Hiermit soll angemessen auf die Umsetzung der Gefahrenkarten reagiert</i></p>	<p>K I</p> <p>K I</p> <p>K I + K II</p> <p>K I + K II</p> <p>K I + K II</p>	<p>Art. 5 Umbau und Ersatzbauten</p> <p>Die im Kernzonenplan punktiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudeform und Erscheinung, ungeachtet von Ausnutzungsüberschreitungen und Abstandsunterschreitungen, umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p> <p>Die im Kernzonenplan schraffiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 bis 3 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Art. 6 ersetzt werden.</p> <p>Geringfügige Abweichungen an im Kernzonenplan bezeichneten Gebäuden können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.</p>
--	---	---

<p><i>Betriebe und dementsprechend wenige landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Die Vorschrift zur Aufhebung der Gesamtlänge für diese Gebäude führt nicht zu guten Lösungen. Bauvorhaben von Ökonomiegebäude in der Kernzone sollen künftig aufgrund ihrer Eigenart und Seltenheit im Einzelfall und Bedarfsgerecht bewilligt werden.</i></p>		
<p>Art. 8 Fassadengestaltung</p> <p>1 Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden und Fassadenteilen haben die alte, ortsübliche Bauweise zu berücksichtigen.</p> <p>2 Türen, Tore, Brüstungen, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile sind in der Regel in Holz zu fertigen.</p> <p>3 Fenster weisen in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks auf und stehen in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche.</p> <p>4 Balkone und Lauben sind bis ins 1. Obergeschoss zulässig. Bei Ersatz- und Neubauten sind auch Loggias möglich. Balkone, Lauben und Loggias haben sich in das Erscheinungsbild des Gebäudes und in die Umgebung gut einzuordnen.</p> <p>Die Gliederung und Aufteilung der Fassaden berücksichtigen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise.</p> <p>Fenster sind als stehende Rechtecke mit Sprossenteilung vorgeschrieben. An Altbauten sind die Fenster mit Gewänden aus Holz oder Stein zu umrahmen.</p> <p>Bei Ladengeschossen sind die Schaufenster durch Fassadenpfeiler von angemessener Breite in Einzelfenster mit der Form eines stehenden Rechtecks zu unterteilen.</p> <p>Balkone und Lauben dürfen weder über die Traufe noch über die Giebelfassade hinausragen.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Die Regulierung wird auf das Wesentliche reduziert. Es sollen schliesslich keine Ausnahmen geregelt werden. Die Notwendigkeit von Fenstersprossen, Holz- und Steingewände, Ladengeschosse, etc. werden im Einzelfall geprüft. Die besonders gute Einordnung in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz gemäss Art. 5 gilt ohnehin.</i></p> <p><i>Die bisherige Regelung für Balkone und Lauben (Art. 16 Abs. 3) führte nicht zwangsläufig zu einer befriedigenden Lösung. Im Regelfall wurden die Vordächer vergrössert, um dem heutigen Anspruch nach einem grossen Balkon Rechnung zu tragen. Neu werden Balkone und Lauben unter dem Vorbehalt der guten Einordnung generell ermöglicht. Hingegen werden unpassende Balkone giebelseitig im</i></p>	<p>K I + K II</p> <p>K I + K II</p> <p>K I + K II</p> <p>K I + K II</p>	<p>Art. 8 Fassadengestaltung</p> <p>Die Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden haben die alte, ortsübliche Bauweise zu berücksichtigen.</p> <p>Türen, Tore, Brüstungen, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile sind in der Regel in Holz zu fertigen.</p> <p>Fenster weisen in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks auf und stehen in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche.</p> <p>Art. 16 Fassadengestaltung</p> <p>Die Gliederung und Aufteilung der Fassaden berücksichtigen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise.</p> <p>Fenster sind als stehende Rechtecke mit Sprossenteilung vorgeschrieben. An Altbauten sind die Fenster mit Gewänden aus Holz oder Stein zu umrahmen.</p> <p>Bei Ladengeschossen sind die Schaufenster durch Fassadenpfeiler von angemessener Breite in Einzelfenster mit der Form eines stehenden Rechtecks zu unterteilen.</p> <p>Balkone und Lauben dürfen weder über die Traufe noch über die Giebelfassade hinausragen.</p>

<p><i>Dachgeschoss verhindert.</i></p>		
<p>Art. 9 Dachgeschossnutzung</p> <p>Wohn- und Arbeitsräume im zweiten Dachgeschoss sind nur soweit zulässig, als diese über die Giebelseite belichtet werden.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Im Grundsatz ist ein ausgebautes 2. Dachgeschoss ortstypisch. Wo jedoch aufgrund der guten Einordnung in das bestehende bauliche Umfeld ein grosses Dach erforderlich ist, soll dieses Dach auch für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden können.</i></p>	<p>K I + K II</p>	
<p>Art. 10 Dachform, Dacheindeckung</p> <p>¹ Auf Hauptgebäuden sind in der Regel nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° bis 50° alter-Teilung-zulässig zu erstellen.</p> <p>² Die Hauptfirstrichtung ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</p> <p>³ Die Dächer sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.</p> <p>⁴ Kreuz- und Quergiebel sind nicht gestattet.</p> <p>⁵ Das Dach ist traditionell allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge haben traufseits mind. 60 cm und giebelseits mind. 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.</p> <p>Für besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 und für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung als bei Hauptbauten und ähnlich wie Ziegel wirkendes Bedachungsmaterial gestattet.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Mit den Ergänzungen „in der Regel“ und „traditionell“ wird darauf hingewiesen, dass eine gute Einordnung in die bestehende Bausubstanz auch mit anderen Mitteln erreicht werden kann und dass die Vorschrift nicht in jedem Fall angewendet muss.</i></p> <p><i>Der bestehende Artikel 9, Abs. 4 wird ersatzlos gestrichen. Bauvorhaben von Ökonomiegebäude in der Kernzone sollen künftig aufgrund ihrer Eigenart und Seltenheit im Einzelfall und bedarfsgerecht bewilligt werden.</i></p> <p><i>Kreuz- und Quergiebel werden neu grundsätzlich ausgeschlossen. Sie sind, abgesehen von herkömmlichen Holzaufzügen bei Ökonomiegebäuden, unüblich und führen bei Neubauten und Umnutzungen zu reinen Wohngebäuden zu ortsbaulich</i></p>	<p>K I + K II</p> <p>K I + K II</p> <p>K I + K II</p> <p>K I + K II</p> <p>K I</p>	<p>Art. 9 Dachform, Dacheindeckung</p> <p>Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° bis 50° alter Teilung zulässig.</p> <p>Die Hauptfirstrichtung ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</p> <p>Die Dächer sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.</p> <p>Für besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 und für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung als bei Hauptbauten und ähnlich wie Ziegel wirkendes Bedachungsmaterial gestattet.</p> <p>Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge haben traufseits mind. 60 cm und giebelseits mind. 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.</p>

<p><i>unbefriedigenden Ergebnissen. Und da Kreuz- und Quergiebel baurechtlich nicht als Dachaufbauten gelten, können diese nicht analog zu den Giebellukarnen und Schleppegauben über die „Frontfläche“ reguliert werden.</i></p>		
<p>Art. 11 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte</p> <p>¹ Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppegauben sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig und nur falls eine Belichtung über die Giebelfassade nicht möglich ist und sie sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.</p> <p>² Giebellukarnen haben als Frontfläche ein stehendes Rechteck; Schleppegauben als Frontfläche ein liegendes Rechteck aufzuweisen.</p> <p>³ Für Dachaufbauten ist in der Regel dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.</p> <p>⁴ Dachflächenfenster sind nur vereinzelt und bis zu einer Grösse von 0,3 0.5 m² Glasfläche zulässig. Andere Belichtungsflächen können bewilligt werden, wenn sie sich hinsichtlich Grösse, Lage, Material und Farbe besonders gut in die Dachfläche und Dachlandschaft einordnen. Sie passen sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche ein. Auf derselben Dachfläche sind gleiche Arten von Dachaufbauten oder Dachfenstern die Regel.</p> <p>⁵ Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten. Die Summe aller Frontflächen muss möglichst gering sein; im Maximum darf sie 1/12 1/15 der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil erreichen. <i>(Hinweis: § 292 PBG kommt nicht zur Anwendung)</i></p> <p>⁶ Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.</p> <p>⁷ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Im Grundsatz sind die Vorschriften der Dachaufbauten für die Erscheinung des Ortskerns und dessen Erweiterung von grosser Bedeutung. Die Dachlandschaft von Boppelsen wurde bisher sehr gut erhalten und vernünftig weiterentwickelt.</i></p> <p><i>Die Fläche der möglichen Dachflächenfenster wird massvoll erhöht. Neu werden neben Dachflächenfenster auch andere Belichtungsflächen - wie zum Beispiel Lichtbänder - ermöglicht.</i></p> <p><i>Abs. 5 ist als Abweichung und nicht als Ergänzung von § 292 PBG zu verstehen.</i></p>	<p>K I + K II</p> <p>K I + K II</p> <p>K I + K II</p> <p>K I + K II</p> <p>K I + K II</p> <p>K I + K II</p> <p>K I + K II</p>	<p>Art. 10 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte</p> <p>Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppegauben sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig und nur falls eine Belichtung über die Giebelfassade nicht möglich ist und sie sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.</p> <p>Giebellukarnen haben als Frontfläche ein stehendes Rechteck; Schleppegauben als Frontfläche ein liegendes Rechteck aufzuweisen.</p> <p>Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.</p> <p>Dachflächenfenster sind nur vereinzelt und nur bis zu einer Grösse von 0,3 m² Glasfläche zulässig. Sie passen sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche ein. Auf derselben Dachfläche sind gleiche Arten von Dachaufbauten oder Dachfenstern die Regel.</p> <p>Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten. Die Summe aller Frontflächen muss möglichst gering sein; im Maximum darf sie 1/15 der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil erreichen.</p> <p>Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.</p> <p>Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>

<p>Art. 11 – Sonnenkollektoren</p> <p>Es sind nur unauffällige, nicht reflektierende Sonnenkollektoren gestattet.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Die Erstellung von Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien ist in allen Bauzonen möglich. In der Kernzone sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bewilligungspflichtig. Nach § 238 Abs. 4 PBG können sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen bewilligt werden, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Das heisst, es muss im Einzelfall beurteilt werden, ob und in welchem Ausmass Solaranlagen in der Kernzone erstellt werden dürfen. Solaranlagen dürfen dem Schutzgedanken der Kernzone nicht widersprechen.</i></p>		<p>Art. 11 Sonnenkollektoren</p> <p>Es sind nur unauffällige, nicht reflektierende Sonnenkollektoren gestattet.</p>
<p>Art. 12 Umgebungsgestaltung</p> <p>1 In den Kernzonen ist bei der Umgebungsgestaltung eine sehr gute Gesamtwirkung sicherzustellen. Gärten, Vorplätze und Einfriedungen sind ortsüblich optisch offen und durchlässig sowie mit standortgerechten Pflanzen zu gestalten.</p> <p>2 Die Umgebung und der gewachsene Boden sind möglichst wenig zu verändern. Bei der Gestaltung des Umschwunges sind Traditionelle Elemente wie Vorgärten, ortsübliche Bepflanzung, Bäume und Brunnen und dergleichen sind möglichst zu erhalten.</p> <p>3 Abfahrten zu Tiefgaragen dürfen nur möglichst unauffällig in Erscheinung treten. Sie sind nach Möglichkeit in ein Gebäude zu integrieren.</p> <p>4 Beim Bau von Fahrzeugabstellplätzen, Containerabstellplätze und dergleichen ist der Einordnung besondere Beachtung zu schenken.</p> <p>Gebäude sind nach der ortsüblichen Art ins Terrain einzufügen.</p> <p>Es dürfen nur einheimische Bäume gepflanzt und ortsübliche Einzäunungen erstellt werden.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Im Sinne der besseren Lesbarkeit und thematisch korrekt wurden die bestehenden Artikel zur Thema „Umgebungsgestaltung“ in der Kernzone (Art. 12 und 17 sowie Art. 7 Abs. 2) zusammengeführt. Der Rechtsgültige Artikel 12 „Umgebungsgestaltung“ wird neu in die ergänzenden Vorschriften verschoben und gilt neu für alle Bauzonen. Bei der Umgebungsgestaltung soll auf die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur Rücksicht genommen und weitergeführt werden. Traditionelle Elemente wie Vorplätze, Brunnenanlagen, Einfriedungen u.d.g. sollen auch bei künftigen Bauvorhaben in ihrer Eigenart übernommen und sinngemäss ergänzt werden.</i></p>	<p>K I + K II</p> <p>K I</p> <p>K I + K II</p> <p>K I + K II</p>	<p>Art. 7 Gestaltung, Einordnung</p> <p>...</p> <p>Gebäude sind nach der ortsüblichen Art ins Terrain einzufügen.</p> <p>Art. 12 Umgebungsgestaltung</p> <p>Die Umgebung und das gewachsene Terrain sind möglichst wenig zu verändern. Abgrabungen sind erlaubt für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p> <p>Art. 17 Umgebungsgestaltung</p> <p>Bei der Gestaltung des Umschwunges sind Vorgärten, ortsübliche Bepflanzung, Bäume und Brunnen und dergleichen möglichst zu erhalten.</p> <p>Es dürfen nur einheimische Bäume gepflanzt und ortsübliche Einzäunungen erstellt werden.</p> <p>Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten.</p> <p>Fremdreklamen sind nicht zulässig, bestehende dürfen nicht ersetzt werden.</p>

<p>Art. 13 Reklameanlagen</p> <p>¹ Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten und zurückhaltend zu beleuchten. Die Einschaltzeiten werden von der Baubehörde festgesetzt. Animierte Reklameanlagen (blinkende, bewegte oder rotierende Reklameanlagen) sind nicht zulässig.</p> <p>² Fremdreklamen sind nicht zulässig, bestehende dürfen nicht ersetzt werden.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Leuchtreklamen sind in der Regel ab 22:00 bis 05:30 Uhr auszuschalten. Grundsätzlich ist die Brenndauer von Leuchtreklamen an die Öffnungszeit des betroffenen Gewerbes gebunden.</i></p>	<p>KI + KII</p> <p>KI + KII</p>	<p>Art. 17 Umgebungsgestaltung</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten.</p> <p>Fremdreklamen sind nicht zulässig, bestehende dürfen nicht ersetzt werden.</p>
<p>Art. 13 Fachberatung</p> <p>Bauten, die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, können fachlich begutachtet werden. Der Fachgutachter wird durch die Gemeinde bestimmt.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Die Gemeinde kann bei jedem Baugesuch Fachgutachter beiziehen. Der explizite Hinweis im Reglement ist nicht zwingend nötig, aber hilfreich bei der Begründung für etwaigen Einbezug von zusätzlichen Fachpersonen.</i></p>		<p>Art. 13 Fachberatung</p> <p>Bauten, die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, können fachlich begutachtet werden. Der Fachgutachter wird durch die Gemeinde bestimmt.</p>
<p>1.2 Zusätzliche Bestimmungen für die Kernzone K I</p>		<p>1.2 Zusätzliche Bestimmungen für die Kernzone K I</p>

<p>2. Wohnzonen 2.1 Gemeinsame Bestimmungen</p>	<p>2. Wohnzonen 2.1 Gemeinsame Bestimmungen</p>
<p>Art. 14 Ziel und Zweck</p> <p>Die Wohnzone W1 ist für freistehende Häuser bestimmt.</p> <p>¹ In der W2/30 und W2/45 allen Wohnzonen sind Einfamilien-, Reiheneinfamilien- und Mehrfamilien- sowie Terrassenhäuser zulässig.</p> <p>² Die geschlossene Bauweise ist bis zur Gesamtlänge der zonenmässigen Gebäudelänge erlaubt.</p> <p>³ Es sind nur nichtstörende Betriebe bis max. zur Hälfte der möglichen Gesamtnutzfläche zulässig, die sich mit dem Wohnen auch im übrigen vertragen oder ausschliesslich der Quartierversorgung dienen.</p> <p>Art. 22 Immissionen, Nutzung</p> <p>Es sind nur zulässig: nichtstörende Betriebe bis max. zur Hälfte der möglichen Gesamtnutzfläche, die sich mit dem Wohnen auch im übrigen vertragen oder ausschliesslich der Quartierversorgung dienen.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Künftig sind in allen Wohnzonen Einfamilien-, Reiheneinfamilien- und Mehrfamilien- sowie Terrassenhäuser zulässig. Damit sind die geschlossene Bauweise sowie Terrassenhäuser auch in der ehemaligen W1 zulässig.</i></p> <p><i>Der rechtsgültige Artikel 22 „Immissionen, Nutzung“ wurde in den Art. 14 „Ziel und Zweck“ verschoben und formell angepasst. Inhaltlich bleibt der Artikel 22 unverändert bestehen.</i></p>	<p>Art. 19 Ziel und Zweck</p> <p>Die Wohnzone W1 ist für freistehende Häuser bestimmt.</p> <p>In der W2/30 und W2/45 sind Einfamilien-, Reiheneinfamilien- und Mehrfamilien- sowie Terrassenhäuser zulässig. Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.</p> <p>Art. 22 Immissionen, Nutzung</p> <p>Es sind nur zulässig: nichtstörende Betriebe bis max. zur Hälfte der möglichen Gesamtnutzfläche, die sich mit dem Wohnen auch im übrigen vertragen oder ausschliesslich der Quartierversorgung dienen.</p>

Art. 15 Grundmasse					Art. 18 Grundmasse				
¹ In den Wohnzonen gelten folgende Grundmasse:									
Zone	W1	W2a W2/30	W2b W2/45	W2c WG2	Zone	W1	W2/30	W2/45	WG2
Überbauungsziffer					Anrechenbares Untergeschoss **	1	1	1	1
- Hauptgebäude max. [%]		20	25	30	Vollgeschoss max.	1	2	2	2
- Besondere Gebäude max. [%] *		6	6	6	Anrechenbares Dachgeschoss	2	2	2	2
- aber mindestens [m ²]		40	40	40	Gebäudehöhe max. in m	4,8	8,1	8,1	8,1
- Wintergärten nach § 10. c. ABV [%]		4	4	4	Firsthöhe max. in m	5	5	5	5
Anrechenbares Untergeschoss **	1	1	1	1	Gesamtlänge max.in m	25	30	30	30
Vollgeschoss max.	1	2	2	2	Ausnutzungsziffer max. %	20	30	45	50
Anrechenbares Dachgeschoss	2	2 1	2 1	2	Kleiner Grundabstand min. in m	5	5	5	5
Gebäudehöhe max. [m]	4,8	8,1 7.5	8,1	8,1	Grosser Grundabstand min. in m	9	9	9	9
Firsthöhe max. [m]	5	5	5	5					
Gesamtlänge max. [m]	25	30 25	30	30					
Ausnutzungsziffer max. [%]	20	30	45	50					
Grosser Grundabstand min. in m									
Grosser Grenzabstand, min. [m]	9	9 8	9 8	9 8					
Kleiner Grundabstand min. in m									
Kleiner Grenzabstand min. [m]	5	5	5	5					
* vgl. Art. 27 ** Es ist ein anrechenbares Untergeschoss gemäss Art. 24 zulässig. ** Der Ausbau zu Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ist nur zu 50 % gestattet.					** Der Ausbau zu Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ist nur zu 50 % gestattet.				
Erläuterungen Planungsbericht: Die eingeschossige Wohnzone W1 mit zwei Dachgeschossen und einem Untergeschoss wird aufgehoben und durch eine zweigeschossige Wohnzone mit einem anrechenbaren Dachgeschoss ersetzt. Die bisherigen Wohnzonen W2/30 und W2/45 werden unbenannt und bezüglich ihren Grundmassen angepasst.									
Das Mass der Überbauungsziffern anhand einer Analyse der bestehenden Bebauung in den jeweiligen Zonen ermittelt. Im Rahmen der Überprüfung einer zweckmässigen Überbauungsziffer je Zone wurde festgestellt, dass die bisherigen 10 % für besondere Gebäude extrem grosse Flächen ergeben würden. Entsprechend wird die zulässige Zahl reduziert. Hingegen eine Doppelgarage soll unter Vorbehalt der Grenz- und Strassenabstände immer möglich sein.									
Die Nutzung des Untergeschosses zu Wohn- und Arbeitszwecken ist nur an Hanglagen möglich, wo das Untergeschoss natürlich anfällt. Die Nutzung für anrechenbare Hobbyräume (z.B. Bastel-, Sauna- und Fitnessraum, etc.) bleibt in allen Wohnzonen möglich (vgl. Art. 22).									

<p><i>Die Gebäude in der heutigen W2/30 wurden weitestgehend mit einem Dachgeschoss gebaut. Es handelt sich um eine exponierte Hanglage, unverhältnismässige Baukörper gegenüber dem Bestand sollen vermieden werden.</i></p> <p><i>W2/30 Reduktion Gebäudelänge auf 25 m, reicht für REFH mit drei Wohneinheiten. Gebäudelänge der Terrassenhäuser wird separat geregelt.</i></p> <p><i>Der bisherige grosse Grundabstand von 9.00 m ist im Vergleich zu anderen Zürcher Gemeinden eher hoch und wird reduziert. Die Wohnhygienischen Verhältnisse bleiben gewährleistet.</i></p>	
<p>2.2 — Wohnzonen W1, W2/30, W2/45</p>	<p>2.2 Wohnzonen W1, W2/30, W2/45</p>
<p>Art. 20 — Dachgestaltung</p> <p>Mit Ausnahme von Terrassenhäusern, sind auf Hauptgebäuden nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die minimale Dachneigung beträgt 30° a.T. Der First steht in der Regel parallel zum Hang.</p> <p>Für besondere Gebäude sind auch Pult- oder Schleppdächer gestattet.</p> <p>Für die Dacheindeckung sind Materialien von dunkler Farbgebung und matter Oberfläche zu wählen.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Die Dachlandschaft der Gemeinde präsentiert sich heute, trotz der konkreten Vorschrift, keineswegs homogen. Der Ausschluss von Flachdächern in nahezu dem gesamten Bauzonengebiet (Ausnahme bei Terrassenhäuser und in der Zone für öffentliche Bauten) erscheint aus ortsbaulicher Sicht weder angezeigt noch zweckmässig. Auf diese Bestimmungen kann verzichtet werden. Im Ortskern (Kernzone I und Kernzone II) bleibt die Vorschrift zur Erstellung eines Satteldaches bestehen.</i></p> <p><i>Der rechtsgültige Artikel 20, Absatz 3 wird thematisch zum Art. 16 „Farbgebung“ verschoben.</i></p>	<p>Art. 20 Dachgestaltung</p> <p>Mit Ausnahme von Terrassenhäusern, sind auf Hauptgebäuden nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die minimale Dachneigung beträgt 30° a.T. Der First steht in der Regel parallel zum Hang.</p> <p>Für besondere Gebäude sind auch Pult- oder Schleppdächer gestattet.</p> <p>Für die Dacheindeckung sind Materialien von dunkler Farbgebung und matter Oberfläche zu wählen.</p>
<p>Art. 16 Farbgebung</p> <p>¹ Mit Rücksicht auf die landschaftlich exponierte Lage sind Fassaden in zurückhaltenden Farben zu gestalten; grelle, nicht in die Umgebung passende oder sehr dunkle Farbtöne sind nicht gestattet.</p> <p>² Für die Dacheindeckung sind Materialien von dunkler Farbgebung und matter Oberfläche zu wählen.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Der rechtsgültige Artikel 20, Absatz 3 wird thematisch zum Art. 16 „Farbgebung“ verschoben. Es handelt sich um eine formelle Anpassung.</i></p>	<p>Art. 21 Farbgebung</p> <p>Mit Rücksicht auf die landschaftlich exponierte Lage sind Fassaden in zurückhaltenden Farben zu gestalten; grelle, nicht in die Umgebung passende oder sehr dunkle Farbtöne sind nicht gestattet.</p>

Art. 17 Terrassenhäuser

~~Terrassenhäuser sind nur in den Zonen W2/30% und W2/45% zulässig.~~

¹ ~~Sie Terrassenhäuser~~ haben mit dem Ziel der guten Einordnung in die Landschaft eine besonders gute architektonische Gestaltung aufzuweisen. Jedes ~~für Wohn- und Arbeitszwecke genutztes Geschoss~~ ~~Wohngeschoss~~ ist in der Tiefe abzustufen.

² ~~In der W2a sind drei und in den übrigen Wohnzonen vier für Wohn- und Arbeitszwecke nutzbare Geschossstufen zulässig. Es ist entweder bergseits oder talseits eine Geschossstufe zulässig, welche nicht zu Wohn- und Arbeitszwecken dient.~~

³ ~~Die Profillinie von 6.00 m ab gewachsenem und gestaltetem Terrain darf an keinem Punkt überschritten werden. Davon ausgenommen sind einzelne nicht fassadenbildende Vorsprünge wie Brüstungen, Vordächer usw.; sie dürfen die Profillinie um höchstens 2.0 m durchstossen.~~

⁴ ~~Die maximale Gebäudelänge beträgt 35.00 m; die maximale Gebäudebreite 20.0 m.~~

⁵ ~~Die oberste Stufe ist als Flachdach ohne Attikageschoss auszubilden.~~

~~Jedes Wohngeschoss ist in der Tiefe abzustufen.~~

~~Es sind max. drei Stufen für Wohngeschosse sowie ein Garagengeschoss gestattet.~~

~~Sichtbare Garagenuntergeschosse sind mindestens 1,5 m zurückzusetzen.~~

~~Die talseitigen Brüstungen der einzelnen Terrassen sind ausreichend zu bepflanzen.~~

~~Kamine und Lüftungsschächte sind so anzuordnen, dass keine gegenseitigen Belästigungen durch Rauch, Russ oder Abgase entstehen.~~

Erläuterungen Planungsbericht: Neu sind in allen Wohnzonen Terrassenhäuser zulässig. Hingegen wird die vertikale Ausrichtung stark reduziert, indem eine Profillinie festgelegt und Dachgeschosse in Form eines Satteldachs oder Attikageschosses generell ausgeschlossen wird. Die zulässige Ausnutzung richtet sich nach Art. 15 „Grundmasse“.

Der Begriff „Terrassenhaus“ wurde im Laufe der Jahre durch die Rechtsprechung verfeinert. Demnach ist ein Terrassenhaus ein an einem Hang geplantes Gebäude, bei dem die Geschosse entsprechend dem Terrainverlauf horizontal verschoben sind (BRKE II Nr. 163 und 164/2000). Ist ein an einem Hang geplantes Gebäude aufgrund seiner Konfiguration und Ausgestaltung als Terrassenhaus zu qualifizieren, untersteht es den Terrassenhausvorschriften und nicht wahlweise den Vorschriften über die Regelbauweise.

Die Vorschrift zur ausreichenden Bepflanzung der Brüstungen ist im Rahmen eines Baugesuchs nicht vollziehbar und wird deshalb gestrichen.

Art. 46 Terrassenhäuser

Terrassenhäuser sind nur in den Zonen W2/30% und W2/45% zulässig.

Sie haben mit dem Ziel der guten Einordnung in die Landschaft eine besonders gute architektonische Gestaltung aufzuweisen.

Jedes Wohngeschoss ist in der Tiefe abzustufen.

Es sind max. drei Stufen für Wohngeschosse sowie ein Garagengeschoss gestattet.

Sichtbare Garagenuntergeschosse sind mindestens 1,5 m zurückzusetzen.

Die talseitigen Brüstungen der einzelnen Terrassen sind ausreichend zu bepflanzen.

Kamine und Lüftungsschächte sind so anzuordnen, dass keine gegenseitigen Belästigungen durch Rauch, Russ oder Abgase entstehen.

<p>2.3 — Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 Art. 23 — Ziel und Zweck</p> <p>In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 sind Wohnbauten als Ein- oder Mehrfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und gemischte Bauten zugelassen. Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Das Gebiet ist vollständig überbaut. Es befinden sich ausschliesslich Wohnnutzungen und keine mässig störenden Betriebe in der heutigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung. Aus diesem Grund wären neue mässig störende Betriebe unzweckmässig. Das betroffene Gebiet wird entsprechend der Nutzung in eine reine Wohnzone umgezont und die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 aufgehoben.</i></p>	<p>2.3 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 Art. 23 Ziel und Zweck</p> <p>In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 sind Wohnbauten als Ein- oder Mehrfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und gemischte Bauten zugelassen. Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.</p>
<p>Art. 24 — Anteil Gewerbenutzung</p> <p>Die Gewerbenutzung darf max. 60 % der Gesamtnutzfläche ausmachen.</p>	<p>Art. 24 Anteil Gewerbenutzung</p> <p>Die Gewerbenutzung darf max. 60 % der Gesamtnutzfläche ausmachen.</p>
<p>Art. 25 — Grundabstand für gewerbliche Bauten</p> <p>Für dauernd genutzte Gebäudeteile, die höchstens eine Gebäudehöhe von 4,5 m aufweisen, beträgt der minimale Grundabstand 3,5 m.</p>	<p>Art. 25 Grundabstand für gewerbliche Bauten</p> <p>Für dauernd genutzte Gebäudeteile, die höchstens eine Gebäudehöhe von 4,5 m aufweisen, beträgt der minimale Grundabstand 3,5 m.</p>
<p>Art. 26 — Dachform</p> <p>Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von mind. 30 ° alter Teilung gestattet.</p> <p>Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch Flach-, Pult- oder Schleppdächer gestattet.</p> <p>Für die Dacheindeckung sind Materialien dunkler Farbgebung und matter Oberfläche zu wählen.</p>	<p>Art. 26 Dachform</p> <p>Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von mind. 30 ° alter Teilung gestattet.</p> <p>Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch Flach-, Pult- oder Schleppdächer gestattet.</p> <p>Für die Dacheindeckung sind Materialien dunkler Farbgebung und matter Oberfläche zu wählen.</p>
<p>Art. 27 — Immissionen</p> <p>Höchstens mässig störende Betriebe sind zulässig.</p>	<p>Art. 27 Immissionen</p> <p>Höchstens mässig störende Betriebe sind zulässig.</p>
<p>3. Zone für öffentliche Bauten OeB</p> <p>Art. 18 Ziel und Zweck</p> <p>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten, Anlagen und Einrichtungen bestimmt, die der Allgemeinheit dienen.</p>	<p>3. Zone für öffentliche Bauten OeB</p> <p>Art. 28 Ziel und Zweck</p> <p>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten, Anlagen und Einrichtungen bestimmt, die der Allgemeinheit dienen.</p>

<p>Art. 19 Bauvorschriften</p> <p>In der Zone OeB gelten die kantonalen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in einer angrenzenden Zone gelten die Abstände der entsprechenden Zone.</p>	<p>Art. 29 Bauvorschriften</p> <p>In der Zone OeB gelten die kantonalen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in einer angrenzenden Zone gelten die Abstände der entsprechenden Zone.</p>																				
<p>4. Empfindlichkeitsstufen</p> <p>Art. 30 Zuordnung für Bauzonen</p> <p>Für die Bauzonen gelten gestützt auf die Art. 43/1 und 44 LSV folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):</p> <table border="0"> <tr> <td>Zone</td> <td>ES</td> </tr> <tr> <td>Kernzonen KI und K II</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen W1, W2/30, W2/45</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>II</td> </tr> </table> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen erfolgt neu direkt in Art. 1 „Zoneneinteilung“ anstelle einem separaten Artikel. Es handelt sich um eine formelle Änderung, die Zuordnung je Zone bleibt unverändert.</i></p>	Zone	ES	Kernzonen KI und K II	III	Wohnzonen W1, W2/30, W2/45	II	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	III	Zone für öffentliche Bauten	II	<p>4. Empfindlichkeitsstufen</p> <p>Art. 30 Zuordnung für Bauzonen</p> <p>Für die Bauzonen gelten gestützt auf die Art. 43/1 und 44 LSV folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):</p> <table border="0"> <tr> <td>Zone</td> <td>ES</td> </tr> <tr> <td>Kernzonen KI und K II</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen W1, W2/30, W2/45</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>II</td> </tr> </table>	Zone	ES	Kernzonen KI und K II	III	Wohnzonen W1, W2/30, W2/45	II	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	III	Zone für öffentliche Bauten	II
Zone	ES																				
Kernzonen KI und K II	III																				
Wohnzonen W1, W2/30, W2/45	II																				
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	III																				
Zone für öffentliche Bauten	II																				
Zone	ES																				
Kernzonen KI und K II	III																				
Wohnzonen W1, W2/30, W2/45	II																				
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	III																				
Zone für öffentliche Bauten	II																				
<p>C. Ergänzende Bauvorschriften</p> <p>Art. 20 Grosser und kleiner Grenzabstand Grundabstand</p> <p>¹ Der grosse Grenzabstand Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grenzabstand Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.</p> <p>² In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Da nicht bei jedem Gebäudetyp klar ersichtlich ist, welches die am meisten nach Süden gerichtete Gebäudeseite bzw. ob diese Gebäudeseite tatsächlich die Hauptwohnseite ist, kann der Gemeinderat im Einzelfall im Sinne der besseren Wohnhygiene bestimmen. Es wird neu von Grenzabstand anstatt Grundabstand gesprochen. Diese Differenzierung führt bei den Benutzern vielmehr zu Verwirrung, als es die Handhabung vereinfacht. Der bisherige Mehrlängenzuschlag, der sich auf den Grundabstand bezieht, wird aufgehoben.</i></p>	<p>5. Ergänzende Bauvorschriften</p> <p>Art. 31 Grosser und kleiner Grundabstand</p> <p>Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.</p>																				

<p>Art. 32 — Mehrlängenzuschlag</p> <p>Der kleine Grundabstand erhöht sich in allen Wohnzonen um ¼ der Fassadenmehrlänge über 16 m bis auf den grossen Grundabstand als Höchstmass.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Die massgebenden Grenzabstände sind im Verhältnis zur maximalen Gebäudelänge ausreichend.</i></p>	<p>Art. 32 Mehrlängenzuschlag</p> <p>Der kleine Grundabstand erhöht sich in allen Wohnzonen um ¼ der Fassadenmehrlänge über 16 m bis auf den grossen Grundabstand als Höchstmass.</p>
<p>Art. 21 Strassenabstand bei fehlenden Baulinien</p> <p>¹ Wo Verkehrsbaulinien fehlen und nicht nötig sind, haben unterirdische und besondere Gebäude gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie gegenüber öffentlichen Wegen einen Abstand von 3.5 m einzuhalten. Bei unbedeutenden Strassen, Plätzen und Wegen kann der Gemeinderat auch kleinere Abstände gewähren. Vorbehalten bleibt § 266 PBG.</p> <p>² In der Kernzone dürfen Gebäude unter Vorbehalt des Zwecks gemäss Art. 3 und der Verkehrssicherheit den kantonalen Mindestabstand für Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege unterschreiten.</p> <p>Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, unterirdische Bauten mind. 3,5 m.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Die heutige Bau- und Zonenordnung regelt den Strassenabstand für Neubauten entlang von Strassen. Hingegen gilt bereits nach § 265 PBG ein Strassenabstand für Hauptgebäude als auch für Besondere Gebäude von in der Regel 6 m. Neu wird generell das Bauen (für alle unterirdischen Gebäude und für Besondere Gebäude) näher an alle Strassen (kommunale und kantonale) erlaubt, unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und etwaige Baulinien. Der Strassenabstand von 6 m für Hauptgebäude bleibt bestehen.</i></p>	<p>Art. 37 Strassenabstand bei fehlenden Baulinien</p> <p>Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, unterirdische Bauten mind. 3,5 m.</p>
<p>Art. 22 Berechnung Gebäude- und Fassadenlänge in den Wohnzonen</p> <p>¹ Bei der Berechnung der Gebäudelänge und der Fassadenlänge sind besondere Gebäude im Sinne des PBG mit einer Gebäudegrundfläche von über 40 m² mitzumessen.</p> <p>² Sobald Hauptgebäude einen Gebäudeabstand unter von weniger als 7 m aufweisen, werden die Fassadenlängen zur Bestimmung der Gesamtlänge addiert.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Es handelt sich um eine formelle Anpassung für eine bessere Verständlichkeit des Artikels.</i></p>	<p>Art. 33 Berechnung Gebäude- und Fassadenlänge in den Wohnzonen</p> <p>Bei der Berechnung der Gebäudelänge und der Fassadenlänge sind besondere Gebäude im Sinne des PBG mit einer Gebäudegrundfläche von über 40 m² mitzumessen.</p> <p>Sobald Hauptgebäude einen Gebäudeabstand unter 7 m aufweisen, werden die Fassadenlängen zur Bestimmung der Gesamtlänge addiert.</p>

<p>Art. 23 Gebäudehöhe</p> <p>Die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe durch Verkehrsbaulinien wird für alle Bauzonen ausgeschlossen.</p> <p>Die Gebäudehöhe bestimmt sich nach der Anzahl der Vollgeschosse und nicht auch durch die Verkehrsbaulinie. Pro zulässiges Vollgeschoss ist mit einer Bruttogeschosshöhe von 3,3 m und zusätzlich 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Grundsätzlich schliesst der Artikel die Anwendung von § 278. Abs. 1 PBG aus. Der Artikel wurde formell angepasst. Beim zweiten Satz des rechtsgültigen Artikels handelt es sich um eine Repetition von § 279 PBG und kann deshalb ersatzlos gestrichen werden.</i></p>	<p>Art. 35 Gebäudehöhe</p> <p>Die Gebäudehöhe bestimmt sich nach der Anzahl der Vollgeschosse und nicht auch durch die Verkehrsbaulinie. Pro zulässiges Vollgeschoss ist mit einer Bruttogeschosshöhe von 3,3 m und zusätzlich 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen.</p>
<p>Art. 24 Wohn- und Arbeitsräume im Untergeschosse Freilegung des Untergeschosses in den Wohnzonen</p> <p>Wohn- und Arbeitsräume in einem anrechenbaren Untergeschoss sind zulässig, soweit sie durch den Verlauf des gewachsenen Terrains natürlich anfallen. Vorbehalten sind Wohn- und Arbeitsräume, die keine natürliche Belichtung bedürfen.</p> <p>In den Wohnzonen dürfen anrechenbare Untergeschosse bis max. 50 % ihrer Fassadenfläche freigelegt werden.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Vorschrift zur Vermeidung von nicht natürlich anfallenden sichtbaren Untergeschossen für Wohn- und Arbeitsräume. Abgrabungen zur Nutzung des Untergeschosses sollen vermieden werden. Die Nutzung für anrechenbare Hobbyräume (z.B. Bastel-, Sauna- und Fitnessraum, etc.) bleibt in allen Wohn- und Kernzonenzonen möglich.</i></p>	<p>Art. 34 Freilegung des Untergeschosses in den Wohnzonen</p> <p>In den Wohnzonen dürfen anrechenbare Untergeschosse bis max. 50 % ihrer Fassadenfläche freigelegt werden.</p>
<p>Art. 25 Abgrabungen und Aufschüttungen Schüttungen und Stützmauern</p> <p>¹ Die Umgebung und das gewachsene Terrain sind möglichst wenig zu verändern. Abgrabungen sind erlaubt für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p> <p>² Schüttungen und Stützmauern haben sich gut ins Gelände einzupassen. Bei Schüttungen hat die Anböschung 2:3 (Höhe: Breite) zu erfolgen.</p> <p>³ In der Regel müssen höhere Böschungen und Stützbauwerke (ab 1.50 m) mit Abstufungen terrassiert erstellt werden.</p> <p><i>Erläuterung Planungsbericht: Beim Absatz 1 handelt es sich um die ehemalige Vorschrift „Um-</i></p>	<p>Art. 43 Schüttungen und Stützmauern</p> <p>Schüttungen und Stützmauern haben sich gut ins Gelände einzupassen. Bei Schüttungen hat die Anböschung 3:2 (Breite: Höhe) zu erfolgen.</p>

<p>gebungsgestaltung“ für die Kernzonen. Die Vorschrift zur möglichst minimalen Veränderung des gewachsenen Terrains soll für alle Zonen gelten.</p>	
<p>Art. 26 Begrünung von Flachdächern</p> <p>Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt oder für notwendige technische Anlagen beansprucht werden.</p> <p><i>Erläuterung Planungsbericht: Mit der extensiven Begrünung von Flachdächern soll der Biodiversität und der Retention von Regenwasser Rechnung getragen sowie das Erscheinungsbild der Dachlandschaft der Gemeinde verbessert werden.</i></p>	
<p>Art. 27 Besondere Gebäude</p> <p>Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG die eine Fläche von 40 m² nicht übersteigen, dürfen bis auf eine Länge von 8 m ohne nachbarliche Zustimmung bis 1,75 m an die Grenze gestellt werden.</p> <p>Besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m und die Fläche von 40 m² nicht übersteigt, dürfen bis auf eine Länge von 8 m ohne nachbarliche Zustimmung bis 1,75 m an die Grenze gestellt werden.</p> <p>Der Grenzbau bedarf der Zustimmung des Nachbarn.</p> <p>Die Grundfläche aller besonderen Gebäude darf auf einem Grundstück 10 % der Grundstücksfläche nicht übersteigen, die zulässige Mindestfläche beträgt jedoch 40 m².</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Die zulässige Fläche von Besonderen Gebäuden in der Wohnzone wird in den Grundmassen geregelt. In der Kernzone richten sich die Möglichkeiten anhand der guten Einordnung. Besondere Gebäude werden grundsätzlich in § 273 PBG geregelt.</i></p>	<p>Art. 36 Besondere Gebäude</p> <p>Besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m und die Fläche von 40 m² nicht übersteigt, dürfen bis auf eine Länge von 8 m ohne nachbarliche Zustimmung bis 1,75 m an die Grenze gestellt werden.</p> <p>Der Grenzbau bedarf der Zustimmung des Nachbarn.</p> <p>Die Grundfläche aller besonderen Gebäude darf auf einem Grundstück 10 % der Grundstücksfläche nicht übersteigen, die zulässige Mindestfläche beträgt jedoch 40 m².</p>
<p>Art. 38 — Grenzbau für Hauptgebäude</p> <p>Der Grenzbau ist, ausser in der Wohnzone W1, beim Anbau an bestehende Gebäude an oder über die Grenze mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden, bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Die geschlossene Bauweise ist in allen Bauzonen bis zur maximalen Gebäudelänge erlaubt. Wird ein Grenzabstand unterschritten, ist eine schriftliche Zu-</i></p>	<p>Art. 38 Grenzbau für Hauptgebäude</p> <p>Der Grenzbau ist, ausser in der Wohnzone W1, beim Anbau an bestehende Gebäude an oder über die Grenze mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden, bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig.</p>

<p><i>stimmung des Nachbarn notwendig.</i></p>																																																																
<p>Art. 28 Fahrzeugabstellplätze</p> <p>¹ Bei Neubauten und eingreifenden Umbauten bestimmt sich die Zahl der Garagen- und Abstellplätze wie folgt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nutzung</th> <th>Einheit</th> <th>Anz. PP*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnen</td> <td>bis 2.5-Zi. Whg</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Wohnen</td> <td>ab 3-Zi. Whg</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>Wohnen, Einfamilienhaus</td> <td>pro Gebäude mind.</td> <td>2.0</td> </tr> <tr> <td>Wohnen, Einfamilienhaus</td> <td>pro Einliegerwohnung</td> <td>1.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>*Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.</p> <p>² Zusätzlich sind bei Wohnnutzungen 10% der notwendigen Anzahl der Fahrzeugabstellplätze als Besucherabstellplätze zu schaffen und zu bezeichnen, mindestens aber ein Abstellplatz.</p> <p>³ Bei anderen Nutzungen bestimmt sich die notwendige Anzahl der Fahrzeugabstellplätze nach der aktuellen VSS-Norm (SN 640 281 641400). In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat.</p> <p><i>In der Kernzone ist besondere Rücksicht auf die traditionelle Umgebungsgestaltung zu nehmen; in der Regel sind Fahrzeugabstellplätze in Gebäuden vorzusehen.</i></p> <p><i>Erläuterung Planungsbericht: Die Berechnung nach Bruttogeschossfläche führt bei grösseren Einfamilienhäuser, wie sie in Boppelsen vorkommen, zu einer zu hohen Anzahl Pflichtabstellplätze. Zudem soll die neue Definition soll die Handhabung bzw. Berechnung vereinfachen, da keine Berechnung der Bruttogeschossflächen notwendig ist.</i></p> <p><i>In der Gemeinde Boppelsen sind Baugesuche für Restaurants, Cafés, Konferenzräume, Verkaufsgeschäfte, etc. Einzelfälle. Diese sollen anhand der aktuellen VSS-Norm und nach den konkreten Bedürfnissen ermittelt und durch den Gemeinderat festgelegt werden.</i></p> <p><i>Die notwendige Anzahl der Besucherabstellplätze wird an die aktuelle VSS-Norm angepasst.</i></p> <p><i>Die Gestaltung von Fahrzeugabstellplätzen in den Kernzonen wird in den Kernzonenvorschriften geregelt.</i></p>	Nutzung	Einheit	Anz. PP*	Wohnen	bis 2.5-Zi. Whg	1.0	Wohnen	ab 3-Zi. Whg	1.5	Wohnen, Einfamilienhaus	pro Gebäude mind.	2.0	Wohnen, Einfamilienhaus	pro Einliegerwohnung	1.0	<p>Art. 39 Fahrzeugabstellplätze</p> <p>Bei Neubauten und eingreifenden Umbauten bestimmt sich die Zahl der Garagen- und Abstellplätze wie folgt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nutzungsart</th> <th>Abstellplätze für</th> <th>Bewohner oder Beschäftigte</th> <th>Besucher und Kunden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnen</td> <td></td> <td>1 PP/Wohnung; für Wohnungen > 80 m2: 1 PP/80 m2 BGF</td> <td>1 PP/4 Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>Verkaufsgeschäfte</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel</td> <td></td> <td>1PP/100m2 BGF jedoch</td> <td>1 PP/ 40 m2 BGF</td> </tr> <tr> <td>Nicht-Lebensmittel</td> <td></td> <td>mind.0,5 PP/Arbeitsplatz</td> <td>1 PP/100 m2 BGF</td> </tr> <tr> <td>Gastbetriebe</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Restaurant, Café</td> <td></td> <td>1 PP/40 Sitzplätze</td> <td>1 PP/ 6 Sitzplätze</td> </tr> <tr> <td>Konferenzräume, Säli</td> <td></td> <td>-</td> <td>1 PP/10 Sitzplätze</td> </tr> <tr> <td>Hotel</td> <td></td> <td>1 PP/7 Zimmer</td> <td>1 PP/ 2 Zimmer</td> </tr> <tr> <td>Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Publikumsintensive publikumsorientierte</td> <td></td> <td>1 PP/80 m2 BGF, jedoch mind. 0,5 PP/Arbeitsplatz</td> <td>1 PP/ 50 m2 BGF (1) 1 PP/100 m2 BGF (2)</td> </tr> <tr> <td>nicht publikumsorientierte</td> <td></td> <td></td> <td>1 PP/300 m2 BGF (3)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) z.B. Schalterbetriebe (Anteile von Banken, Poststellen...) (2) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro (3) z.B. reine Büroflächen</p> <p>Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.</p> <p>Bei anderen Nutzungen bestimmt sich die notwendige Anzahl der Fahrzeugabstellplätze nach der VSS-Norm (SN 641400). In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat.</p> <p><i>In der Kernzone ist besondere Rücksicht auf die traditionelle Umgebungsgestaltung zu nehmen; in der Regel sind Fahrzeugabstellplätze in Gebäuden vorzusehen.</i></p>	Nutzungsart	Abstellplätze für	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden	Wohnen		1 PP/Wohnung; für Wohnungen > 80 m2: 1 PP/80 m2 BGF	1 PP/4 Wohnungen	Verkaufsgeschäfte				Lebensmittel		1PP/100m2 BGF jedoch	1 PP/ 40 m2 BGF	Nicht-Lebensmittel		mind.0,5 PP/Arbeitsplatz	1 PP/100 m2 BGF	Gastbetriebe				Restaurant, Café		1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/ 6 Sitzplätze	Konferenzräume, Säli		-	1 PP/10 Sitzplätze	Hotel		1 PP/7 Zimmer	1 PP/ 2 Zimmer	Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie				Publikumsintensive publikumsorientierte		1 PP/80 m2 BGF, jedoch mind. 0,5 PP/Arbeitsplatz	1 PP/ 50 m2 BGF (1) 1 PP/100 m2 BGF (2)	nicht publikumsorientierte			1 PP/300 m2 BGF (3)
Nutzung	Einheit	Anz. PP*																																																														
Wohnen	bis 2.5-Zi. Whg	1.0																																																														
Wohnen	ab 3-Zi. Whg	1.5																																																														
Wohnen, Einfamilienhaus	pro Gebäude mind.	2.0																																																														
Wohnen, Einfamilienhaus	pro Einliegerwohnung	1.0																																																														
Nutzungsart	Abstellplätze für	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden																																																													
Wohnen		1 PP/Wohnung; für Wohnungen > 80 m2: 1 PP/80 m2 BGF	1 PP/4 Wohnungen																																																													
Verkaufsgeschäfte																																																																
Lebensmittel		1PP/100m2 BGF jedoch	1 PP/ 40 m2 BGF																																																													
Nicht-Lebensmittel		mind.0,5 PP/Arbeitsplatz	1 PP/100 m2 BGF																																																													
Gastbetriebe																																																																
Restaurant, Café		1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/ 6 Sitzplätze																																																													
Konferenzräume, Säli		-	1 PP/10 Sitzplätze																																																													
Hotel		1 PP/7 Zimmer	1 PP/ 2 Zimmer																																																													
Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie																																																																
Publikumsintensive publikumsorientierte		1 PP/80 m2 BGF, jedoch mind. 0,5 PP/Arbeitsplatz	1 PP/ 50 m2 BGF (1) 1 PP/100 m2 BGF (2)																																																													
nicht publikumsorientierte			1 PP/300 m2 BGF (3)																																																													

<p>Art. 29 Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder und Motorfahräder</p> <p>¹ Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten oder Zweckänderungen In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen und Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.</p> <p>² Die notwendige Anzahl der Abstellplätze und -flächen richtet sich nach der aktuellen VSS-Norm (SN 640065-2011). In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Die Regelung der Veloabstellplätze richtet sich nach der Empfehlung des Kantons Zürich: Velopflichtabstellplätze, Empfehlung für die Normierung in kommunalen Bau- und Zonenordnungen, Kanton Zürich, Sept. 2013. Diese bezieht sich in der Regel auf die Richtwerte der aktuellen VSS Norm (SN 640 065). In Anlehnung an § 249 wird die Bedingung „Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten oder Zweckänderungen“ angewandt.</i></p>	<p>Art. 40 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder</p> <p>In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.</p>
<p>Art. 30 Spiel- und Ruheflächen</p> <p>¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern einer Überbauung ab 5 Wohneinheiten sind verkehrssichere Flächen in angemessener Grösse als Kinderspielplätze, Freizeit- oder Ruheflächen auszugestalten.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Auch bei Reiheneinfamilienhäusern besteht ein Bedarf nach gemeinsamen öffentlichen Spiel- und Ruheflächen.</i></p>	<p>Art. 41 Spiel- und Ruheflächen</p> <p>Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind verkehrssichere Flächen in angemessener Grösse als Kinderspielplätze, Freizeit- oder Ruheflächen auszugestalten.</p>
<p>Art. 31 Kehrichtbeseitigung</p> <p>Anlagen für die Kehrichtbeseitigung bestimmen sich nach PBG § 249 und nach der kommunalen Abfallverordnung Kehrichtverordnung.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Die genannte Kehrichtverordnung wurde im Jahr 2008 durch eine neue Abfallverordnung ersetzt. Mit Inkrafttreten wurde die Verordnung vom 14. September 1995 aufgehoben.</i></p>	<p>Art. 42 Kehrichtbeseitigung</p> <p>Anlagen für die Kehrichtbeseitigung bestimmen sich nach PBG § 249 und nach der kommunalen Kehrichtverordnung.</p>

<p>6. — Besondere Institute</p>	<p>6. Besondere Institute</p>
<p>Art. 44 — Aussichtsschutz</p>	<p>Art. 44 Aussichtsschutz</p>
<p>Anlagen und Umschwung sind in den im Zonenplan bezeichneten Lagen so zu gestalten, dass die Aussicht und Durchsicht erhalten bleibt.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Der Aussichtsschutz wird ersatzlos aufgehoben. Die Vorschrift ist im Rahmen eines Baugesuchs schwer vollziehbar. Die minimalen Grenzabstände und die maximale Gebäudelänge sowie der minimale Gebäudeabstand nach Art. 22 regeln die „Durchsicht“ zwischen den Gebäuden. Die Bepflanzung kann nicht oder nur mit erheblichem Aufwand reguliert werden.</i></p>	<p>Anlagen und Umschwung sind in den im Zonenplan bezeichneten Lagen so zu gestalten, dass die Aussicht und Durchsicht erhalten bleibt.</p>
<p>Art. 45 — Baumschutz</p>	<p>Art. 45 Baumschutz</p>
<p>Die Gebüsche und Hecken längs der im Zonenplan dargestellten Gewässer sollen erhalten und gepflegt werden.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Der Artikel wird ersatzlos aufgehoben. Die Vorschrift ist im Rahmen des Baurechts schwer vollziehbar. Die Bepflanzung kann nicht oder nur mit erheblichem Aufwand reguliert werden.</i></p>	<p>Die Gebüsche und Hecken längs der im Zonenplan dargestellten Gewässer sollen erhalten und gepflegt werden.</p>
<p>D. Schlussbestimmungen</p>	<p>7. Schlussbestimmungen</p>
<p>Art. 47 — Ausnahmbewilligungen</p>	<p>Art. 47 Ausnahmbewilligungen</p>
<p>Ausnahmbewilligungen richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung, insbesondere nach § 220 PBG und für Bauten im Baulinienbereich nach den §§ 100 ff. PBG.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Das Reglement soll auf die wesentlichen Inhalte reduziert und Doppelspurigkeiten mit dem Planungs- und Baugesetz (PBG) oder anderen Gesetzen und Verordnungen sollen vermieden werden. Die Verweise auf die übrigen Gesetze und Verordnungen erfolgt im neuen Stichwortverzeichnis im Anhang.</i></p>	<p>Ausnahmbewilligungen richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung, insbesondere nach § 220 PBG und für Bauten im Baulinienbereich nach den §§ 100 ff. PBG.</p>

Art. 32 Inkrafttreten

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

Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Erläuterungen Planungsbericht: Neue Regelung aufgrund des geänderten Verfahrensablaufs betreffend die Genehmigung und Inkraftsetzung.

Art. 48 Inkrafttreten

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