



Teilrevision Nutzungsplanung

# Bau- und Zonenordnung

Fassung für die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV Nr.

# Inhalt

1.	Zonenordnung	5
1.1	Zoneneinteilung mit Lärmempfindlichkeitsstufen	5
1.2	Zonenplan, Ergänzungspläne	6
2.	Allgemeine Bestimmungen	6
2.1	Gebäudelänge	6
2.2	Gebäudehöhe	6
2.3	Freilegung von Untergeschossen	6
2.4	Ausnutzungszuschlag bei besonderen topographischen Verhältnissen	6
2.5	Grenzabstand von besonderen Gebäude	7
2.6	Pflichtparkplätze	7
2.7	Kinderspielflächen, Garten- und Ruheflächen	9
2.8	Hundeversäuberung	10
2.9	Abfallbeseitigung und Kompostierung	10
2.10	Fachgutachten	10
2.11	Antennenanlagen	10
2.12	Terrainveränderungen	11
2.13	Reklamen	12
3.	Kernzonen	13
3.1	Ausnutzung	13
3.2	Stellung von Neubauten	13
3.3	Geschlossene Überbauung	13
3.4	Dachgestaltung	14
3.5	Fassadengestaltung	14
3.6	Umgebungsgestaltung	15
3.7	Solaranlagen	15
3.8	Nutzweise	15
3.9	Bewilligung von Abbrüchen	15
3.10	Bewilligungspflicht bei Renovationen	16
4.	Zentrumszone	16
4.1	Grundmasse	16
4.2	Bauweise	16
4.3	Nutzweise	16
4.4	Dachgestaltung	17
5.	Quartiererhaltungszone „Wihalden“	17
5.1	Bauweise	17
5.2	Nutzweise	17
5.3	Dachgestaltung	18
6.	Wohnzone	18
6.1	Grundmasse	18
6.2	Grenzabstand	19
6.3	Mehrlängenzuschlag	19
6.4	Bauweise	19

6.5 Dachgestaltung	19
6.6 Nutzweise	20
6.7 Gewerbeerleichterung	20
7. Industrie- und Gewerbezone	21
7.1 Grundmasse	21
7.2 Grenzabstand	21
7.3 Geschlossen Überbauung	21
7.4 Nutzweise	21
8. Zone für öffentliche Bauten	21
8.1 Grundmasse	21
9. Erholungszonen	22
9.1 Grundmasse	22
9.2 Erholungszone Ea (Sportanlage, Tennisplatz, Schwimmbad)	22
9.3 Erholungszone Eb (Familiengärten)	22
10. Weitere Festlegungen der Bau- und Zonenordnung	22
10.1 Arealüberbauung	22
10.2 Aussichtsschutz	24
10.3 Begrünung	24
11. Schlussbestimmungen	24
11.1 Inkrafttreten	24

Hinweise:

- Aufzuhebende Texte sind durchgestrichen: ~~der Abstand ist~~
- Neue Texte sind rot geschrieben: **der Abstand ist**

Die vorliegende Bau- und Zonenordnung ist in zwei Teile gegliedert:

1. in die eigentliche Bau- und Zonenordnung
2. in die dazugehörige Wegleitung

Die Bau- und Zonenordnung enthält nur diejenigen Artikel, welche auf kommunaler Ebene zu regeln sind. Ihre Gliederung richtet sich nach derjenigen des Planungs- und Baugesetzes vom 7.9.75 (Fassung vom 1.9.91), wobei die allgemeinen Bestimmungen am Anfang der Bau- und Zonenordnung aufgeführt sind, um die Benutzerfreundlichkeit zu erhöhen.

Die Wegleitung verweist auf Vorschriften der übergeordneten Gesetze und Verordnungen. Dies ist erforderlich, weil zahlreiche Sachverhalte im Planungs- und Baugesetz und vor allem in den dazugehörigen Verordnungen abschliessend geregelt sind. Selbstverständlich können nur die wichtigsten Hinweise gemacht werden.

Verzeichnis der massgeblichen Gesetze und Verordnungen:

Abkürzungen		Gesetzessammlung
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	SR 700
RPV	Verordnung über die Raumplanung	SR 700.1
	Bundesgesetz über den Umweltschutz	
USG	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung	SR 814.01
UVPV		SR 814.011
LSV	Lärmschutzverordnung	SR 814.41
		SR
LRV	Luftreinhalteverordnung	814.318.141.1
PBG	Planungs- und Baugesetz	GS 700.1
ABV	Allgemeine Bauverordnung	GS 700.2
SAV	Strassenabstandsverordnung	GS 700.4
ZGN	Zugangsnormen	GS 700.5
BVV	Bauverfahrensverordnung	GS 700.6
QPV	Verordnung über den Quartierplan	GS 700.13
BBV I	Besondere Bauverordnung I	GS 700.21
BBV II	Besondere Bauverordnung II	GS 700.22
NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung	GS 702.11
VSV	Verkehrssicherheitsverordnung	GS 702.15
WWG	Wasserwirtschaftsgesetz	GS 724.11
	Gesetz über die Feuerpolizei und das Feuerwehewesen	
FFG	Verordnung über den baulichen Brandschutz	GS 861.1
BBSV		GS 861.13
GBV	Verordnung über Gebäudeblitzschutz	GS 861.131
SNV	Schweizerische Normenvereinigung	

Die Gemeinde Hinwil erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

# 1. Zonenordnung

## 1.1 Zoneneinteilung mit Lärmempfindlichkeitsstufen

Der nicht von übergeordneten Zonen und von Wald erfasste Gemeindebann wird in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

BAUZONEN		ES
- Kernzone	K2	III
- Kernzone	K3	III
- Zentrumszone	Z/3.5	III
- Quartiererhaltungszone „Wihalden“	Q	II
• mässig störende Betriebe zulässig		III
- Wohnzone	W/1.6	II
- Wohnzone	W/1.8	II
- Wohnzone	W/2.0	II
- Wohnzone	W/2.6	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG/2.6	III
- Industrie- und Gewerbezone	IG/5	III
- Industrie- und Gewerbezone	IG/7	IV
- Zone für öffentliche Bauten	OeB	
• AMP Logistikcenter		IV
• Gemeindehaus, Bhf.-Areal, Feuerwehrmehrzweckgebäude, Kolonie Ringwil Vollzugszentrum Bachtel		III
• Schulen Hinwil, Hadlikon, Wernetshausen, ref. und kath. Kirche, Altersheim		II
KOMMUNALE FREIHALTEZONE	F	—
KOMMUNALE ERHOLUNGSZONE	EA, EB	—
RESERVEZONE	R	—

## 1.2 Zonenplan, Ergänzungspläne

- 1.2.1 ~~Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.~~ Für die Zoneneinteilung ist der genehmigte Zonenplan 1:5'000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.
- 1.2.2 Für die Waldabstandslinien gelten die jeweiligen Ergänzungspläne im Massstab 1:1000.

## 2. Allgemeine Bestimmungen

### 2.1 Gebäudelänge

Besondere Gebäude im Sinne des PBG werden bei der Berechnung der Gebäudelänge bis zu 12 m Länge nur zur Hälfte, die Mehrlänge über 12 m wird voll mitgerechnet.

### 2.2 Gebäudehöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

### 2.3 Freilegung von Untergeschossen

Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1,50 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Die Abgrabung darf dabei nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge. Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

### 2.4 Ausnutzungszuschlag bei besonderen topographischen Verhältnissen

Sofern die Erschliessung eines Gebäudes von der Bergseite erfolgen muss und dadurch ein Untergeschoss zu einem grossen Teil über das gewachsene Terrain zu liegen kommt, kann die Baumassenziffer um höchstens 0.2 erhöht werden.

## 2.5 Grenzabstand von besonderen Gebäude

- 2.5.1 Für besondere Gebäude im Sinne des PBG gilt in der Kernzone K2 allseitig ein Grenzabstand von 2,50 m, in den übrigen Bauzonen allseitig ein Grenzabstand von 3,50 m.
- 2.5.2 Solche Gebäude dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn
- sie gleichzeitig gebaut werden, oder
  - sie an bestehende Gebäude angebaut werden.

## 2.6 Pflichtparkplätze

- 2.6.1 Berechnungsweise des Normbedarfs für Personenwagen
- Als Normbedarf für Personenwagen-Abstellplätze wird diejenige Zahl bezeichnet, die notwendig ist, wenn die Verkehrsbedürfnisse eines Objektes ausschliesslich mit privaten Verkehrsmitteln befriedigt werden müssen. Der Normbedarf wird gemäss den nachfolgenden Angaben ermittelt, wobei die Bruchteile unter der Hälfte abgerundet werden und bei Alternativenforderungen in der Regel die jeweils höhere Zahl massgebend ist.
- 2.6.2 Normbedarf für Bewohner
- Bei Wohnungen bis und mit 4 Zimmern ist ein Abstellplatz, bei Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern sind zwei Abstellplätze erforderlich.
- 2.6.3 Normbedarf für Beschäftigte
- Bei Industrie, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ist ein Abstellplatz pro 2 Arbeitsplätze erforderlich.
- 2.6.4 Normbedarf für Besucher und Kunden
- Je ein zusätzlicher Besucherparkplatz ist zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen:
- pro 4 Wohnungen bei Mehrfamilienhäusern
  - pro 50 Arbeitsplätze bei Industrie- und Gewerbebetrieben, mindestens aber 2 Parkplätze
  - pro 4 Arbeitsplätze bei Dienstleistungsbetrieben
  - pro 40 m<sup>2</sup> Ladenfläche bei Lebensmittel-Geschäften
  - pro 100 m<sup>2</sup> Ladenfläche bei Nicht-Lebensmittel-Geschäften
  - pro 4 Sitzplätze bei Restaurants

2.6.5 Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze und der Besucherparkplätze auf Grund der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs.

Als Richtlinie gilt dabei die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz - Bedarfs vom ~~Juni 1990~~. ~~Oktober 1997~~.

2.6.6 Reduktion des Normbedarfs infolge guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Aufgrund der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr kann der Bauherr die Zahl der Abstellplätze reduzieren. In nachfolgender Aufstellung wird in Prozenten des Normbedarfs angegeben, wie viel Abstellplätze für Beschäftigte bzw. für Besucher und Kunden in der jeweiligen Güteklasse mindestens erstellt werden müssen:

Güteklasse /öV Erschliessung	Beschäftigte	Besucher/Kunden
	min.	min.
Klasse C	50%	50%
Klasse D	70%	70%
keine Güteklasse / Nicht-Baugebiet	90%	90%

Massgebend für die Einteilung des Gemeindegebietes in Güteklassen ist der Plan im Anhang A, welcher durch den Gemeinderat periodisch an veränderte Gegebenheiten der öV-Erschliessung angepasst wird.

2.6.7 Besondere Verhältnisse

Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung von Abstellplätzen, kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden. Anlass für Reduktionen sind insbesondere:

- gestalterische Gründe, namentlich in Kernzonen
- ungenügende Strassenkapazitäten oder verkehrstechnische Probleme mit Ein- oder Ausfahrten
- die Überschreitung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte. (In diesem Fall ist die vorgeschriebene Abstellplatzzahl um weitere 20 % zu reduzieren)
- Anstrengungen der Bauherrschaft zur Reduktion des Privatverkehrs wie Firmenbusse, Finanzierung zusätzlicher Kurse des Ortsbusses und dergleichen

#### 2.6.8 Behindertenparkplätze

In Gemeinschafts- und Grossparkanlagen sind entsprechend dem Bedarf Behindertenparkplätze zu erstellen. Bei öffentlichen Gebäuden ist in der Regel mindestens ein Behindertenparkplatz an gut erreichbarer Lage vorzusehen.

#### 2.6.9 Lage, Gestaltung

Für Lage und Abmessung der Abstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) wegleitend.

Abstellplätze und Garagen haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Die Abstellplätze sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser direkt versickert. Offene Abstellplätze sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten.

#### 2.6.10 Sicherheit

Die als Pflichtparkplätze erstellten oder genutzten Abstellplätze müssen bestimmungsgemäss benutzt werden.

Grundstücksteile oder Miteigentumsanteile daran dürfen nur zusammen mit den dazugehörigen Pflichtabstellplätzen abparzelliert werden. Sofern sich die Plätze auf fremden Grundstücken befinden, sind sie grundbuchlich sicherzustellen.

#### 2.6.11 Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder

In Mehrfamilienhäusern und bei Geschäftshäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder vorzusehen.

## 2.7 Kinderspielflächen, Garten- und Ruheflächen

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind gut besonnte und abseits vom Verkehr liegende Kinderspielflächen, Garten- oder Ruheflächen auszugestalten.

Es gelten folgende minimalen Freiflächenziffern:

- |   |     |
|---|-----|
| a) Wohnzonen W/1.6, W/1.8, W/2.0 und WG/2.6 | 15% |
| b) Zonen K2, K3 und Z/3.5                   | 10% |

**Davon ist mindestens ein Drittel als zusammenhängende Fläche auszugestalten.**

## 2.8 Hundeversäuberung

Im Baubewilligungsverfahren kann der Standort für einen Hundekotbehälter festgesetzt werden.

## 2.9 Abfallbeseitigung und Kompostierung

Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen. ~~Es ist an geeigneter Stelle eine Kompostiermöglichkeit einzurichten und zu betreiben.~~

## 2.10 Fachgutachten

Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen das Gutachten einer Fachkommission einholen. Dieses Gremium steht auch dem Bauherrn zur Beratung zur Verfügung.

## 2.11 Antennenanlagen

- 2.11.1 Standorte für Mobilfunkanlagen bedingen eine umfassende Interessenabwägung. Gegeneinander abzuwägen sind insbesondere die orts- und raumplanerischen Interessen, die Interessen der Mobilfunknutzer und die Interessen der Mobilfunkbetreiber. Die Mobilfunkbetreiber sind verpflichtet, der Bewilligungsbehörde diejenigen Unterlagen einzureichen, die sie benötigt, um die Interessenabwägung und Standortsteuerung vorzunehmen und die Erfüllung der Standortvoraussetzungen zu prüfen.
- 2.11.2 Die Mobilfunkbetreiber sind verpflichtet, bestehende Standorte anderer Anbieter zu nutzen, sofern der Mitbenützung keine technischen beziehungsweise rechtlichen Gründe entgegenstehen und die Vermieterschaft einer Mitbenützung zustimmt.
- 2.11.3 Mobilfunkanlagen haben der Quartiersversorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone sowie in der Zone für öffentliche Bauten in denen stark und mässig störende Betriebe zulässig sind, können überdies auch Anlagen für die kommunale Versorgung erstellt werden.

2.11.4 Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Industrie- oder Gewerbezone
2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten in denen stark und mässig störende Betriebe zulässig sind
3. Priorität: Zentrumszone und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung
4. Priorität: Kernzonen

Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den übrigen Wohnzonen zulässig.

2.11.5 Die Betreiber erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen. Deckt ein Standort Versorgungsgebiete der Landwirtschaftszone ab, hat der Betreiber auf Verlangen der Bewilligungsbehörde zusätzlich den Nachweis zu erbringen, dass kein Standort in der Landwirtschaftszone zur Verfügung steht.

2.11.6 Die Bewilligungsbehörde kann von den Mobilfunkbetreibern verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden.

2.11.7 Baugesuche für Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

## 2.12 Terrainveränderungen

2.12.1 Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen. Zu Lasten der Bauherrschaft kann die Baubehörde zur Prüfung der Einhaltung dieser Anforderung ein Gutachten einer Fachperson einholen.

2.12.2 Stützmauern sind in Bezug auf Höhe und Länge möglichst klein zu halten und durch Material, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Ihre sichtbare Höhe darf ohne Abtreppe nicht grösser sein als 2.50 m. Höhere Stützmauern sind in der Höhe mindestens alle 2.50 m mittels wenigstens 1.00 m tiefen Bermen zu gliedern.

2.12.3 Überschreitet die sichtbare Höhe einer Stützmauer das Mass von 1.50 m, ist diese zu begrünen oder durch andere geeignete Massnahmen so zu gliedern, dass eine vergleichbare Erscheinung resultiert.

## 2.13 Reklamen

2.13.1 In Kern- und Quartiererhaltungszonen sollen Reklamen und Beschriftungen zurückhaltend wirken und sich bezüglich Grösse, Farbe sowie Materialien gut in das Strassenbild und in das Bild der Hausfassaden einfügen. Besondere Rücksicht im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG ist im Einflussbereich von Bauten mit geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung geboten, sowie dort, wo der öffentliche Grund beansprucht wird.

2.13.2 In Kern- und Quartiererhaltungszonen sind nur Eigenreklamen zugelassen, welche auf die Geschäftsbranche, den Firmennamen und den Geschäftsinhaber hinweisen. Ebenfalls zulässig sind zeitlich befristete Werbeplakate und öffentliche Informationsstelen.

2.13.3 Unzulässig sind in Kern- und Quartiererhaltungszonen reflektierende, grelle, lichtintensive, blendende, durch wechselnde Lichteffekte wirkende und nach oben abstrahlende Reklamen sowie dynamische Reklameträger wie Plakatwechsler.

2.13.4 Abweichungen sind gestattet bei besonderen architektonischen Lösungen, die im öffentlichen Interesse liegen.

## 3. Kernzonen

### 3.1 Ausnützung

3.1.1 Beim Umbau und beim Ersatz bestehender Hauptgebäude sind die Stellung und die kubische Gestaltung zu erhalten. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegen sowie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind.

3.1.2 Bei Neubauten, die nicht ein bestehendes Hauptgebäude ersetzen, gelten folgende Grundmasse:

<b>Zone</b>	<b>K2</b>	<b>K3</b>
Vollgeschosse (max.)	2	3
Dachgeschosse (max.)	1	2
Allseitiger Grundabstand von Hauptgebäude (min.)	4.0 m	5.0 m
Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	9.0 m
Firsthöhe (max.)	7.0 m	7.0 m
Gebäuelänge (max.)	30.0 m	50.0 m

3.1.3 Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

### 3.2 Stellung von Neubauten

3.2.1 Neubauten, die nicht ein bestehendes Hauptgebäude ersetzen, haben sich in ihrer Stellung in die gewachsene Siedlungsstruktur einzuordnen.

3.2.2 Das Bauen bis an die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird und insbesondere der Fussgängerschutz gewährleistet ist.

### 3.3 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist bis zur jeweiligen zonen-gemässen Gebäuelänge gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

## 3.4 Dachgestaltung

- 3.4.1 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit ortskernüblicher Neigung aufzuweisen. Bei besonderen Gebäuden im Sinne des PBG sind auch Pultdächer zulässig.
- 3.4.2 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss als Schleppgauben oder Giebellukarnen gestattet, wenn sie in Form, Grösse und Material dem Dach und Gebäude angepasst sind.
- 3.4.3 Das Dach ist allseitig im ortskernüblichen Masse vorspringend auszugestalten. Die Dachabschlüsse sind in traditioneller Weise auszubilden.
- 3.4.4 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 3.4.5 Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Fläche von 0.50 m<sup>2</sup> erlaubt, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen.
- 3.4.6 Als Bedachungsmaterial sind rote, rotbraune oder braune Tonziegel zu verwenden. Für Ökonomiegebäude und besondere Gebäude im Sinne des PBG können andere, ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, wenn Tonziegel aus technischen Gründen ungeeignet sind.

## 3.5 Fassadengestaltung

- 3.5.1 Die Fassaden sind in Holz und Verputz oder als Riegelwerk auszuführen. Auf der Wetterseite sind auch Verkleidungen aus anderen Materialien gestattet. Bei Ökonomiegebäuden können Fassaden im Erdgeschoss auch als Sichtmauerwerk zugelassen werden. Verputze mit ortsfremden Strukturen sowie grelle und auffallende Farben sind unzulässig.
- 3.5.2 Die Fenster haben hochrechteckige Form aufzuweisen. Zweiflüglige Fenster mit Einfassungen aus Holz oder Stein sowie Sprossenteilung und Fensterläden können verlangt werden, sofern dies aus Gründen des Ortsbildschutzes angebracht erscheint.
- 3.5.3 Bei traditionellen Gebäuden dürfen Balkone nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

## 3.6 Umgebungsgestaltung

- 3.6.1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.
- 3.6.2 Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen. Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, wie das der herkömmlichen Weise entspricht.
- 3.6.3 Es sollen nach Möglichkeit einheimische und standortgerechte Baumarten gepflanzt werden.
- 3.6.4 Es ist dafür zu sorgen, dass Fahrzeuge möglichst unauffällig abgestellt werden. Offene Fahrzeugabstellplätze für Besucher sind zulässig.
- ~~3.6.5 Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet.~~

## 3.7 Solaranlagen

- 3.7.1 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, sofern sie im Ortsbild unauffällig in Erscheinung treten. Sie sind nur zulässig, wenn sie dachflächenbündig ausgebildet und architektonisch wie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt werden.
- 3.7.2 Kleinflächige Solaranlagen sind nur als Band im Traufbereich zulässig. Grossflächige Anlagen sind als zusammenhängende Fläche unter Einbezug der gesamten Dachfläche auszubilden.

## 3.8 Nutzweise

Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und Läden sowie mässig störende Gewerbe zulässig.

## 3.9 Bewilligung von Abbrüchen

Die Abbruchbewilligung für Gebäude und Gebäudeteile sowie bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung wird erteilt, wenn das Bauprojekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und seine Ausführung gesichert ist oder wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

## 3.10 Bewilligungspflicht bei Renovationen

3.10.1 Farbänderungen und Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig.

3.10.2 Aussenrenovationen haben die Gestaltungsvorschriften einzuhalten

# 4. Zentrumszone

## 4.1 Grundmasse

<b>Zone</b>	<b>Z/3.5</b>
Baumassenziffer (max.)	3.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Gebäudehöhe (max.)	13.5 m
Firsthöhe (max.)	7.0 m
Allseitiger Grundabstand von Hauptgebäuden (min.)	5.0 m
Gebäuelänge:	
• Erdgeschoss	unbeschränkt
• Obergeschoss (max.)	40.0 m

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschoss ist im Rahmen der zulässigen Gebäude und Firsthöhe frei.

## 4.2 Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist für Hauptgebäude und besondere Gebäude im Erdgeschoss unbeschränkt, in den Obergeschossen bis zur maximalen Gebäuelänge von 40,0 m gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

## 4.3 Nutzweise

Im Erdgeschoss sind Läden, Büros, Ateliers und Praxen sowie mässig störende Gewerbebetrieb zulässig. In der Strasse abgewandten Seite sowie in den Obergeschossen sind auch Wohnungen zugelassen.

## 4.4 Dachgestaltung

Über Flachdächern sind nur Liftüberbauten, Kamine und Lüftungselemente gestattet. Bei begehbaren Dachflächen dürfen zudem Dachausgänge und Sicherheitselemente wie Brüstungen erstellt werden.

# 5. Quartiererhaltungszone „Wihalden“

## 5.1 Bauweise

- 5.1.1 In der Quartiererhaltungszone Wihalden darf bei Neubauten und Veränderungen an bestehenden mehrgeschossigen Bauten das Ausmass des bestehenden, oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschritten werden.  
Die Bauten haben sich in die umliegende bauliche Struktur einzuordnen.
- 5.1.2 Massgebend ist die äussere Gebäudehülle. Offene Gebäudeteile wie Balkone, offene Hallen und andere überdachte, offene Gebäudeteile zählen nicht zum anrechenbaren Gebäudevolumen, wenn sie weder gewerblich genutzt werden, noch der Erschliessung dienen.
- 5.1.3 In der Quartiererhaltungszone sind geringfügige Volumenvergrösserungen für Aussenisolationen, Dachsanierungen und Liftaufbauten zulässig.
- 5.1.4 Besondere Gebäude wie Garagen, Einstellhallen, Gartenhäuser usw. sind gestattet.

## 5.2 Nutzweise

~~Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und Läden sowie nicht störende Betriebe zulässig.~~

- 5.2.1 In der Quartiererhaltungszone „Wihalden“ sind nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet. Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für

die Anwohner, oder andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.

5.2.2 Im schwarz schraffierten Bereich der Quartiererhaltungszone sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

## 5.3 Dachgestaltung

Über Flachdächern sind nur Liftüberbauten, Kamine und Lüftungselemente gestattet. Zusätzlich dürfen bei begehbaren Dachflächen Dachausgänge und Sicherheitselemente wie Brüstungen erstellt werden.

# 6. Wohnzone

## 6.1 Grundmasse

Zone	W/1.6	W/1.8	W/2.0	W/2.6	WG/2.6
Baumassenziffer (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ):					
Hauptgebäude	1.6	1.8	2.0	2.6	2.6
Besondere Gebäude	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m
Firsthöhe (max.)	7.0 m				
Grenzabstand für Hauptgebäude:					
• Kleiner Grundabstand (min.)	4.0 m	4.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m
• Grosser Grundabstand (min.)	8.0 m	8.0 m	10.0 m	10.0 m	10.0 m
Gebäuelänge (max.)	22.0 m	30.0 m	35.0 m	50.0 m	50.0 m

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschoss ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

## 6.2 Grenzabstand

Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Fassaden.

## 6.3 Mehrlängenzuschlag

- 6.3.1 Bei Fassaden von mehr als 18 m Länge ist der kleine Grundabstand um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.
- 6.3.2 Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.

## 6.4 Bauweise

In allen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäudelänge gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

## 6.5 Dachgestaltung

- 6.5.1 In den Wohnzonen W/1.8, W/2.0, W/2.6 und WG/2.6 dürfen Hauptgebäude, die eine räumliche Beziehung zu den Gebäuden in den Kernzonen haben, nur Schrägdächer aufweisen.
- 6.5.2 Über Flachdächern sind nur Liftüberbauten, Kamine und Lüftungselemente gestattet. Zusätzlich dürfen bei begehbaren Dachflächen Dachausgänge und Sicherheitselemente wie Brüstungen erstellt werden.

## 6.6 Nutzweise

6.6.1 ~~In den Wohnzonen W/1.6, W/1.8, W/2.0 und W/2.6 sind nicht störende Betriebe zulässig.~~

In den Wohnzonen W/1.6, W/1.8, W/2.0 und W/2.6 sind nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet. Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.

6.6.2 ~~In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.6 sind neben nicht störenden Betrieben auch mässig störende Betriebe zulässig.~~

In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.6 sind überdies mässig störende Nutzweisen gestattet. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden.

## 6.7 Gewerbeerleichterung

In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.6 gelten für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile nachstehende Gewerbeerleichterungen:

- a) die Baumassenziffer beträgt 3.2
- b) der Grenzabstand für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile, deren grösste Höhe 5 m nicht übersteigt, beträgt 3.5 m
- c) der Mehrlängenzuschlag entfällt

## 7. Industrie- und Gewerbezone

### 7.1 Grundmasse

<b>Zone</b>	<b>IG/5</b>	<b>IG/7</b>
Baumassenziffer (max.)	5 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	7 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>
Freiflächenziffer (min.)	10%	10%
Gebäudehöhe (max.)	17.5 m	21.5 m
Allseitiger Gebäudeabstand	3.5 m	3.5 m

### 7.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

### 7.3 Geschlossen Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist unbeschränkt zulässig.

### 7.4 Nutzweise

- 7.4.1 In den Industrie- und Gewerbezonon sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
- 7.4.2 In der Industrie- und Gewerbezone IG/5 sind mässig störende Betriebe zulässig. In der Industrie- und Gewerbezone IG/7 sind auch stark störende Betriebe zulässig.

## 8. Zone für öffentliche Bauten

### 8.1 Grundmasse

- 8.1.1 In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.
- 8.1.2 Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

## 9. Erholungszonen

### 9.1 Grundmasse

9.1.1 In den Erholungszonen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

9.1.2 Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

### 9.2 Erholungszone Ea (Sportanlage, Tennisplatz, Schwimmbad)

In der Erholungszone Ea sind Gebäude, die dem Betrieb der jeweiligen Sportanlage dienen, zulässig.

Die Bauten haben sich in die umliegende Struktur einzuordnen.

### 9.3 Erholungszone Eb (Familiengärten)

In der Erholungszone Eb sind Familiengartenhäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig.

Familiengartenhäuser dürfen max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche / Haus (inkl. Pergola) aufweisen. Doppelhäuser werden nicht bewilligt.

## 10. Weitere Festlegungen der Bau- und Zonenordnung

### 10.1 Arealüberbauung

10.1.1 Arealüberbauungen sind in der Zentrumszone, allen Wohnzonen sowie in den Industrie- und Gewerbebezonen zugelassen, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.

10.1.2 Die Baumassenziffer für Hauptgebäude kann wie folgt erhöht werden (Ausnutzungszuschlag):

- |    |   |     |
|----|---|-----|
| a) | Zentrumszone Z/3.5<br>bei einer Arealfläche über 4'000 m <sup>2</sup>   | 0.4 |
| b) | Wohnzone W/1.6 und W/1.8<br>bei einer Arealfläche über 4'000 m <sup>2</sup>   | 0.2 |
| c) | Wohnzone W/2.0<br>bei einer Arealfläche über 4'000 m <sup>2</sup>   | 0.3 |
| d) | Wohnzone W/2.6 und WG/2.6<br>bei einer Arealfläche zwischen 4'000<br>und 8'000 m <sup>2</sup>                               | 0.3 |
|    | bei einer Arealfläche über 8'000 m <sup>2</sup>   | 0.5 |
|    | für dauernd gewerblich genutzte Gebäude-<br>teile beträgt der Zuschlag bei einer Areal-<br>fläche über 8'000 m <sup>2</sup> | 0.7 |
| e) | Industrie- und Gewerbezonen IG/5<br>bei einer Arealfläche über 8'000 m <sup>2</sup>   | 0.5 |
| f) | Industrie- und Gewerbezonen IG/7<br>bei einer Arealfläche über 8'000 m <sup>2</sup>   | 1   |

10.1.3 Ausser in den Industrie- und Gewerbezonen haben Arealüberbauungen mindestens den MINERGIE-ECO® Standard zu erreichen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen

10.1.4 Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnutzungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Teil mehr als den doppelten Ausnutzungszuschlag betragen.

10.1.5 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

10.1.6 In den Zonen W/1.6 und W/1.8 gilt die zonengemässe Gebäudelänge. In den übrigen Zonen ist die Gebäudelänge nicht beschränkt.

10.1.7 In den Zonen W/2.6 und WG/2.6 kann bei einer Arealfläche über 8'000 m<sup>2</sup> die Gebäudehöhe auf 13.5 m erhöht werden.

+

## 10.2 Aussichtsschutz

In den im Zonenplan festgelegten Aussichtsbereichen dürfen weder Bauten und Anlagen noch Bepflanzungen die Aussicht dauernd beeinträchtigen.

## 10.3 Begrünung

Die Begrünung von Flachdächern, geschlossenen Fassaden und Stützmauern kann im Baubewilligungsverfahren verlangt werden.

# 11. Schlussbestimmungen

## 11.1 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der ~~regierungsrätlichen~~ **kantonalen** Genehmigung in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung am 29. Juni 1993 **mit Ergänzungen vom 15. März 2010** festgesetzt.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:	Der Gemeindeschreiber:
W. Bachofen	D. Nehmer

Vom Regierungsrat am 30. März 1994 mit Beschluss Nr. 903 genehmigt.

**Ergänzungen am xx.xx. 2010 von der Baudirektion mit Verfügung Nr. xxxx genehmigt.**