

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

NACHGEFÜHRTES REGLEMENT



17 / ZRS / 1 / 0

Stand der Nachführung:

RRB Nr. 1094 vom 04.07.2006

Zonenreglement Siedlung 2005

Gemeinde Buckten

Zonenreglement Siedlung

vom 2. Dezember 2005

Die Einwohnergemeinde Buckten erlässt, gestützt auf §§ 2, 5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, das Zonenreglement Siedlung.

Die kursiv unterstrichenen Texte sind Zitate aus dem RBG und unterliegen nicht dem Beschluss und der Genehmigung.

§ 1 Zweck, Geltungsbereich

¹ Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus dem Zonenplan und dem Zonenreglement. Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

² Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Perimeter im Zonenplan Siedlung. Es gliedert sich in verschiedene Zonen.

A. Zonen im Siedlungsgebiet

§ 2 Wohnzonen

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

§ 3 Wohn- und Geschäftszonen

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

§ 4 Kernzonen

¹ Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung so-

wie mässig störende Betriebe wie namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

² In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

§ 5 Gewerbebezonen

¹ Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und weitere mässig störende Betriebe.

² Pro Baukörper ist maximal eine Wohnung für standortgebundenes Personal oder den Inhaber gestattet.

§ 6 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

¹ Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. In beschränktem Umfang sind andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

² Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen. Der naturnahen Umgebungsgestaltung (versickerungsfähige Beläge, Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern) ist besondere Beachtung zu schenken.

³ Aus dem Zonenplan Siedlung ergibt sich, für welche öffentlichen Aufgaben eine bestimmte Zone für öffentliche Werke und Anlagen vorgesehen ist.

§ 7 Schutz- und Schonzonen / -objekte

¹ Das kantonale Recht enthält Bestimmungen für Schutz- und Schonzonen und für schützenswerte Einzelobjekte. Solche Schutz- und Schonzonen sowie Schutzobjekte sind im Zonenplan Siedlung eingezeichnet, und die Legende zum Zonenplan bezeichnet die Zonen bzw. Einzelobjekte.

² Die im Zonenplan Siedlung eingezeichneten Schutzbepflanzungen können nur im Rahmen eines Um- oder Neubaus verlangt werden. Der Gemeinderat erteilt gegebenenfalls die notwendigen Weisungen. In der Regel ist ein dichter Lebhag mit einheimischen, standortgerechten Arten (ca. 2 Meter hoch) zu pflanzen, verbunden mit hochstämmigen Bäumen.

³ Die im Zonenplan Siedlung bezeichneten Hecken sind an ihrem Standort und in ihrem Bestand (Ausdehnung und Artenvielfalt) zu erhalten bzw. zu fördern. Bei unumgänglichem Wegfall oder Reduktion eines Schutzobjektes ist in dessen Nähe für angemessenen Ersatz zu sorgen. Die Bewilligung für eine Beseitigung oder Reduktion und die Anweisungen für die Ersatzpflanzung erteilt der Gemeinderat.

⁴ Die Pflege und Nutzung soll abschnittsweise erfolgen. Am Gehölzrand (2 Meter Breite) dürfen keine Biozide und Dünger ausgebracht werden. Das Abbrennen und Beweiden der Hecken ist untersagt. Sie werden in den Randpartien und oben alle 1 - 3 Jahre zurück geschnitten.

§ 8 Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

² In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, grundsätzlich untersagt. Die bestehende Uferbestockung ist geschützt.

³ Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Wasserbauliche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und sollen soweit möglich mit ingenieurbio-logischen Mitteln erfolgen. Beeinträchtigte Uferbereiche sind zu renaturieren und gegebenenfalls mit standortgerechter Ufervegetation zu bepflanzen.

⁴ Wenn nötig erlässt der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen einen Pflegeplan. Darin werden Ausführungsbestimmungen wie Pflegemassnahmen, Unterhalt, Aufsicht und Kompetenzen etc. festgelegt.

§ 9 Grünzone

¹ Die Grünzone ist im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten. Sie dient der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich.

² Auf Grünzonen dürfen Fusswege, Parzellenzufahrten, Hauszugänge sowie Parkierungsflächen angelegt werden, sofern sie unversiegelt oder mit Wasser durchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Mindestens 50% der Grünfläche muss jedoch bepflanzt oder naturnah ausgestaltet sein.

³ Allfällige Bestockungen und Bepflanzungen sind mit einheimischen Arten auszuführen.

⁴ Für die Berechnung der baulichen Nutzung darf der innerhalb der Grünzone liegende Parzellenteil mit einbezogen werden.

B. Allgemeine Bauvorschriften

§ 10 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

¹ Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch eingetragene Parzellenfläche massgebend.

² Liegen Parzellenteile nicht in einer Bauzone, so dürfen diese Teile nicht in die Berechnung der baulichen Nutzung miteinbezogen werden.

³ Liegen Parzellenteile in verschiedenen Bauzonen, so ist die zulässige bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln; die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen. Für die Baute gelten diejenigen Vorschriften, welche für die Zone gelten, in welcher der grössere Teil der Baute zu liegen kommt.

§ 11 Bebauungsziffer

¹ Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.

² Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a. nicht zu Wohnzwecken dienende Nebenbauten wie Unterstände, gedeckte Sitzplätze und Schöpfe bis zu 8% der massgebenden Parzellenfläche.
- b. vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung, offene Balkone und Terrassen.
- c. Aussentreppen, ausgenommen Haupteintrittsstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte usw.
- d. Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten.
- e. in den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielflächen und Extensivflächen.

§ 12 Freiflächen für Garagen

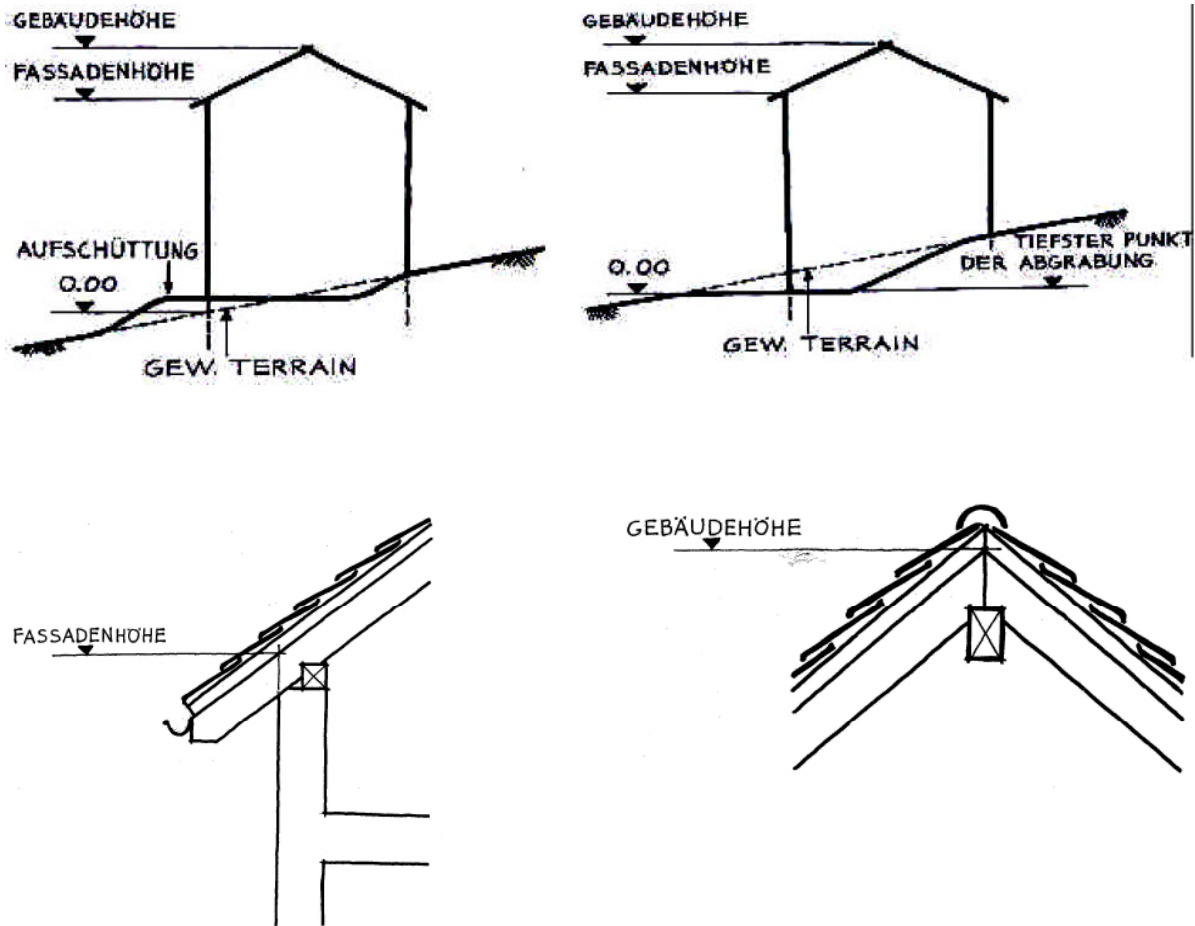
¹ Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a. bei Ein- und Zweifamilienhäusern die Garagen und Autounterstände (Carports) bis 40 m² Grundfläche. Ist die Garage in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die Garagenfreifläche, dividiert durch die erlaubte Vollgeschosshöhe.
- b. bei Mehrfamilienhäusern pro 110 m² Wohnnutzfläche sowie für die allfällige Restfläche je eine Garage bis 20 m² Grundfläche. Sofern die Garagen in einem Vollgeschoss integriert sind, erhöht sich die bebaubare Fläche um die Garagenfreifläche, dividiert durch die erlaubte Vollgeschosshöhe.

§ 13 Ermittlung des Gebäudeprofils

¹ Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Sparren (rohe Dachkonstruktion).

² Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.



³ Bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden; solche Abgrabungen sind bis zur Hälfte des Gebäudeumfangs zulässig. Die Abgrabungslänge am Vollgeschoss fällt nicht unter diese Bestimmung. Nur für Garagen und Eingänge sind Abgrabungen ohne Änderung des Messpunktes für Fassaden- und Gebäudehöhe auf einer Fassadenlänge von maximal 8 m gestattet.

⁴ Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen bzw. dem abgegrabenen Terrain gemessen. Die Versatzhöhe darf maximal 2 m betragen.

⁵ Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten (z. B. Liftaufbauten).

⁶ Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise werden Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet, wenn sie eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche als der Hauptbaukörper aufweisen.

⁷ Bei einer zusammengebauten Gebäudegruppe darf die Gesamtlänge gemäss §19 nicht überschritten werden; Anbauten und Zwischengebäude werden nicht mitgerechnet. Ist der Raum zwischen zwei oder mehreren Gebäuden oder Gebäudegruppen geringer als 3 m, so

bestimmt sich die Gebäudelänge aufgrund der Summe der einzelnen Gebäudelängen zuzüglich der Zwischenräume.

§ 14 Vollgeschosszahl

¹ Die zulässige Vollgeschosszahl jeder Nutzungszone ergibt sich aus der Zonentabelle gemäss §19.

² Als Vollgeschosse gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich (>1.5 m) in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten Geschosse unter dem Dach sowie Geschosse im Gebäudesockel, welche talwärts nicht mehr als 3 m und bergwärts nicht mehr als 1 m in Erscheinung treten. Gemessen wird an der Fassade am tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains.

C. Gestaltung der Bauten und der Umgebung

I. Allgemeine Vorschriften

§ 15 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 35° zulässig und müssen ästhetisch befriedigen.

² Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden beträgt 1 m, der Mindestabstand von Gräten und Kehlen 0.5 m.

³ Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Für Dacheinschnitte gilt diese Bestimmung sinngemäss.

II. Gestaltungsvorschriften für die Kernzone

§ 16 Einfügung in die Umgebung

¹ Gebäulichkeiten in der Kernzone haben sich in der Massstäblichkeit, Gliederung und Gestaltung in die traditionelle bauliche Umgebung einzufügen. Erfüllen Dachaufbauten diese Anforderung, so kann in der Kernzone von den allgemeinen Massvorschriften in § 15 hievon abgewichen werden.

² Das Einfügebotschaft gilt auch bezüglich der Verwendung von Materialien und Farben.

³ Auch technische Aufbauten haben sich harmonisch in die Dachlandschaft einzuordnen.

⁴ Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 17 Dachformen

¹ In der Kernzone sind Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 35° zugelassen. Die Firstrichtung hat sich nach den bestehenden Firsten zu richten.

² Andere Dachformen sind in der Kernzone nicht gestattet, mit Ausnahme von unbewohnten Nebenbauten.

III. Weitere Gestaltungsvorschriften

§ 18 Dachformen

In den Wohnzonen W1, W1A und in der Wohn-/Geschäftszone WG2 sind folgende Dachformen zugelassen:

Steildächer mit einer minimalen Neigung von 15 Grad (alter Teilung).

Andere Dachformen sind nicht erlaubt, mit Ausnahme von unbewohnten Nebenbauten.

D. Zonentabelle

§ 19 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

	Zone K3	Zone W1	Zone W1a	Zone WG2	Zone G1a	Zone G2
Maximale Vollgeschosszahl		1	1	2	frei	frei
Max. Wohnungszahl pro Baukörper		frei	frei	frei	§5	§5
Max. Bebauungsziffer		25	28	25	frei	frei
Max. Fassadenhöhe		7.5m	7.5m	7.5m	frei	frei
Max. Gebäudehöhe		11.5m	11.5m	11.5m	6.5m	10.0m
Max. Gebäudelänge für Hauptbauten		frei	frei	25m	frei	frei
Max. Länge einer Gebäudegruppe		frei	frei	50m	frei	frei
Zulässige Dachform(en) und Dachneigung für Hauptbauten		§ 18	§ 18	§ 18	frei	frei
Zulässige Dachform(en) und Dachneigung für Nebengebäude		frei	frei	frei	frei	frei
Zulässigkeit von Dachaufbauten / -einschnitteTabelle		§ 15	§ 15	§ 15	§ 15	§ 15
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	gemäss Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan					

Die Vorschriften für die Kernzone K3 wurden vom Regierungsrat nicht genehmigt.

Gültig bleiben demnach die Werte des alten Zonenreglementes vom Oktober 1991:

Zulässige Vollgeschosszahl:	3	
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper:	frei	
Zul. Bebauungsziffer in % gem. ZR 5/63:	frei	siehe Anhang A
Zul. Nutzungsziffer in % gem. ZR 5/63:	90%	
Zulässige Sockelgeschosshöhe in m gem. ZR 6/63:	1.0 m	
Zulässige Fassadenhöhe in m gem. ZR 6/63:	8.5 m	
Zulässige Gebäudehöhe in m gem. ZR 6/63:	16.5 m	
Zulässige Gebäudelänge in m	frei	
Zulässige Dachform und Dachneigung:	Satteldach min. 35°	
Zulässige Dachaufbauten gem. ZR 7/63:	Zulässig gem. Beilage D des Reglements von 1991	

E. Ausnahmebestimmungen

§ 20 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, bei Überbauungen nach einheitlichem Plan im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von den für die entsprechende Nutzungszone festgelegten Bauvorschriften zu gestatten, sofern eine hohe Wohnqualität und eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet ist.

² Die Mindestfläche für eine Überbauung nach einheitlichem Plan beträgt 2'000 m².

³ Überbauungen nach einheitlichem Plan wird eine Nutzungserhöhung von 10%, bezogen auf die ordentliche Nutzung, gewährt.

§ 21 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen. Massgebend sind die Kriterien gemäss § 7 Abs. 2 der Verordnung vom 8. Januar 1998 zum Raumplanungs- und Baugesetz.

F. Quartierplanung

§ 22 Quartierplanverfahren

¹ Für den Erlass von Quartierplänen gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 bis 47.

G. Schlussbestimmungen

§ 23 Aufhebung früherer Beschlüsse

¹ Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben, insbesondere

- a. Zonenreglement Siedlung vom 6. Februar 1968 mit allen nachträglichen Änderungen
- b. Zonenplan Siedlung vom 6. Februar 1968 mit allen nachträglichen Änderungen

² Die bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht, die hängigen Beschwerden nach dem alten Recht beurteilt.

§ 24 Inkrafttreten

Die Zonenvorschriften Siedlung treten mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse

Beschluss des Gemeinderates: 26. September 2005

Beschluss der Gemeindeversammlung: 2. Dezember 2005

Namens des Gemeinderates: Der Präsident

sig. H. Luder

Der Gemeindeschreiber:

sig. P. Keller

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1094 vom 4. Juli 2006 (ohne Kolonne Kernzone K3 des §19)

Der Landschreiber:

sig. W. Mundschin

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 27 vom 6. Juli 2006.

Nachfolgende Seiten gelten für die Kernzone K3 gemäss Zonenreglement vom Okt. 1991

C. E R G Ä N Z U N G S B E S T I M M U N G E N

1. BAUTEN UND BAUTEILE FREI VON NUTZUNG UND BEBAUUNG
(ZR 5/63 und ZR 8/63)

Nicht zur überbauten Fläche und nicht zur Nutzungsfläche werden gezählt:

- a) Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern, gültig für die Zonen K3, W1, W1a WG2.
- b) Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden, gültig in allen Bauzonen.
- c) Unbeheizte, ganz oder weitgehend, mit Isolier- oder Wärmeschutzglas, verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) bei bestehenden und neuen Gebäuden mit max. 15 m² je Wohnung bzw. Einfamilienhaus, wenn
 - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklimaräumen und den dahinterliegenden Innenräumen gemäss § 16 BPV vollisoliert sind
 - natürliche Belüftung und Belichtung gemäss § 18 BPV sowohl für die Zwischenklima-Räume, als auch die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind.

Gültig in den Zonen W1, W1a und WG2.

- d) Garagen, Unterstände, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze und dergleichen:
 - bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis max. 7% der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 35 m² Grundfläche
 - bei Mehrfamilienhäusern pro 220 m² Wohnnutzfläche - Restflächen zählen voll - 20 m² Grundfläche

Gültig in den Zonen K3, W1, W1a, WG2.

Zu d)

Für das Gebäudeprofil gilt ZR 8/63 (3. Gebäudeprofil der Garagen)

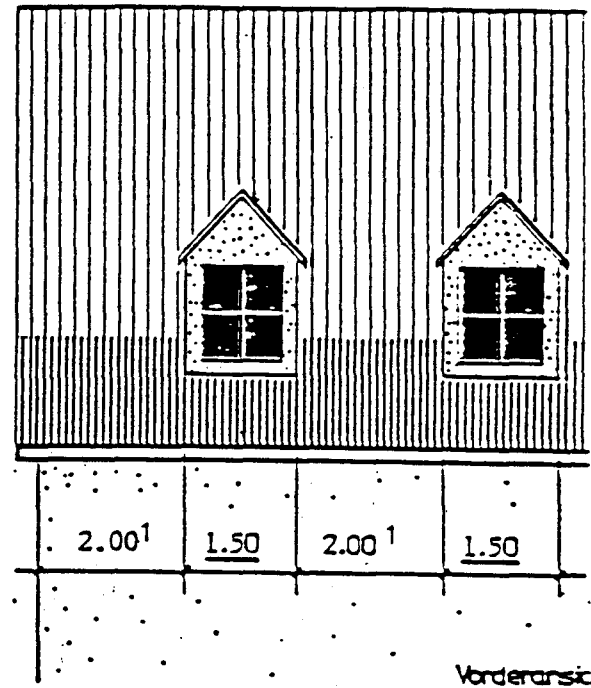
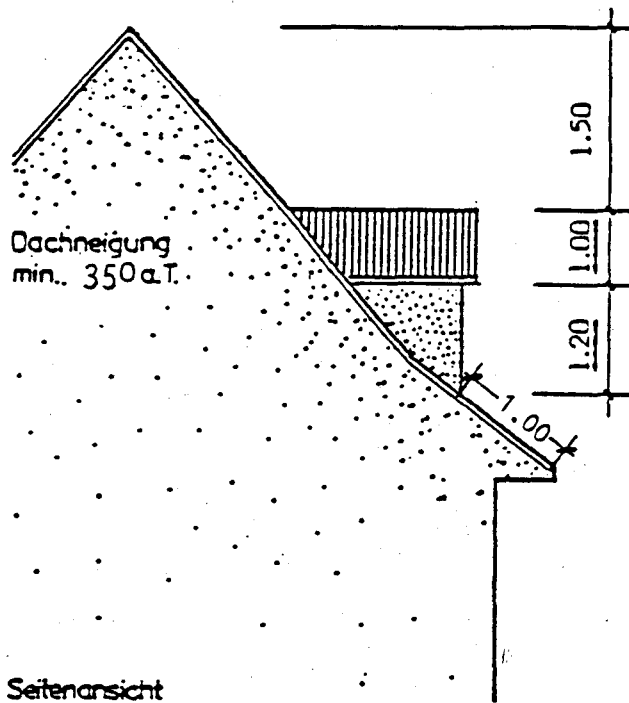
2. **GARAGEN IM SOCKELGESCHOSS** (ZR 6/63)

Wo in der Legende Sockelgeschosshöhen von weniger als 2.5 m zugelassen sind, darf pro Baukörper eine Garage-Abfahrt von max. 5.0m Kronenbreite abgegraben werden.

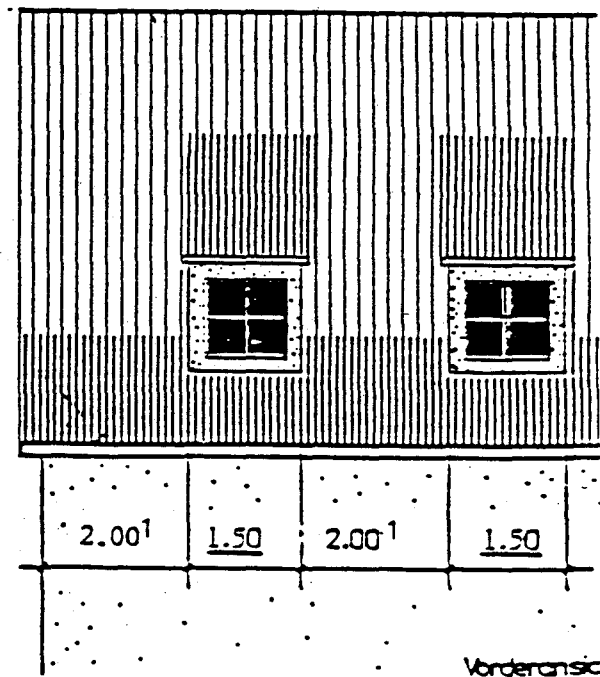
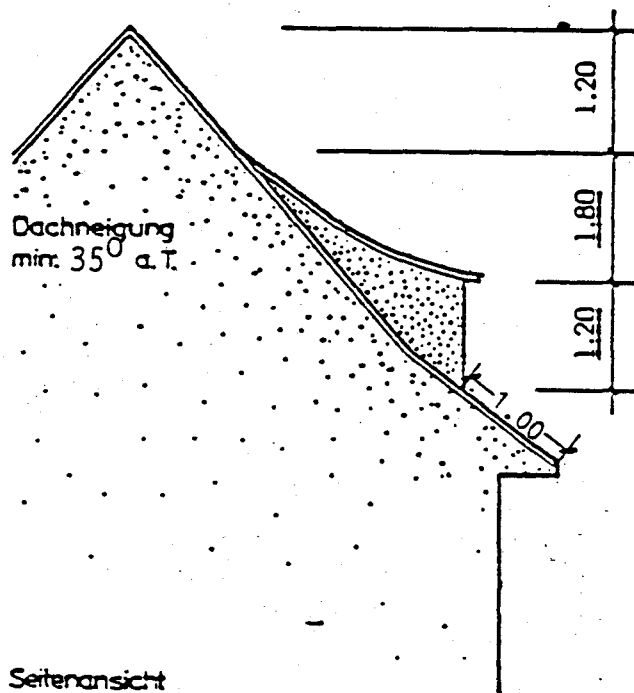
Massvorschriften für Dachaufbauten im Ortskern

Unterstrichene Masse sind Maximalwerte / Nicht unterstrichene Masse sind Minimalwerte

Dachaufbauten mit Satteldach



Dachaufbauten mit Schleppdach



- 1) Bei kleinen Dachflächen und wenn eine bessere Übereinstimmung mit den darunterliegenden Fassaden erreicht wird können diese Abstände, auf Antrag des Gemeinderates, reduziert werden.

Bauliche Nutzung

Ortsplanung
Zonenreglement

Normblatt Nr.

ZR 5/63

1. Grundsatz

Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungs- und die Nutzungsziffer festgelegt.

2. Maßgebende Parzellenfläche

Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche maßgebend.

Außerhalb des Baugebietes liegende Parzellenteile (ausgenommen Wald) können in die Berechnung der Nutzung einbezogen werden; die innerhalb des Baugebietes zulässige Nutzung darf jedoch höchstens um 20% überschritten werden.

Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsbeurteilung gestatten, sofern dies bei der für das Land zu bezahlenden Entschädigung berücksichtigt wird.

3. Bebauungsziffer

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der maßgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äußerste Umriß der Bauten.

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung
- außen liegende Keller- und Eingangstreppe, Stützmauern, äußere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen
- Garagen gemäß Normblatt Nr. 8

4. Nutzungsziffer

Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur maßgebenden Parzellenfläche.

Nutzfläche = Summe aller Vollgeschoßflächen.

Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen
- Garagen gemäß Normblatt Nr. 8
- Dach- und Sockelgeschoße, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

5. Nutzungsumlagerung

In Ausnahmefällen kann eine Nutzungsumlagerung gestattet werden, wobei ein Abweichen von der Bebauungsziffer möglich ist.

In diesen Fällen werden folgende Zuschläge zur Nutzfläche gewährt:

$\frac{1}{4}$ der überbaubaren Fläche, wenn bei geeigneten Dächern im Dachgeschoß keine Aufbauten zugelassen sind.

$\frac{1}{2}$ der überbaubaren Fläche, wenn im Dachgeschoß Aufbauten zugelassen sind.

$\frac{1}{2}$ der überbaubaren Fläche, wenn das in der Legende angegebene Maß des Sockelgeschoßes mehr als 2.50 m beträgt.

6. Zonengrenzen

Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

7. Parzellierung

Bei der gleichzeitigen Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern und bei Gesamtüberbauungen muß die Nutzung nur gesamthaft eingehalten werden. Entstehen bei einer Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, so hat der Gemeinderat dafür besorgt zu sein, daß für diese im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten (Bauverbote) eingetragen werden.

Gebäudeprofil

Ortsplanung
Zonenreglement

Normblatt Nr.

ZR 6/63

1. Für Wohnbauten

Sockelgeschoß

Die Oberkante der Sockelgeschoßdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das in der Legende angegebene Maß über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äußersten Fassadenflucht.

Abgrabungen am Sockelgeschoß sind bis zu einem Drittel des Umfanges zulässig. Das Sockelgeschoß darf jedoch höchstens bis zu dem in der Legende angegebenen Maß in Erscheinung treten.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.

Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante Sockelgeschoßdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Sind bei Pult- und Flachdächern keine Dachaufbauten zugelassen, so gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Sockelgeschoßdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Der First muß mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

Versetzte Geschoße

Bei versetzten Geschoßen sind die Maße des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.

2. Für Gewerbe- und Industriebauten

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird an der äußersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.

Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen Gründen unentbehrlich sind, können vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.

Verhältnis zu Wohnbauten

Grenzt eine Wohnzone direkt an eine Gewerbe- oder Industriezone, so darf in diesen bis auf eine Tiefe von 15 m nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone zulässt.

1. Gestaltung

Alle Aufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren.

2. Aufbauten bei geneigten Dächern

Aufbauten sind nur bei Dachneigungen von mehr als 35° a. T. (70 %) gestattet.

Dachaufbauten sind nur auf zwei einander gegenüberliegenden Dachflächen zulässig.

Bei Einzelaufbauten hat der Abstand von den Fassadenenden mindestens ein Viertel der Fassadenlänge zu betragen. Bei unterteilten Aufbauten können die seitlichen Abstände je um die Hälfte der Zwischenabstände reduziert werden. Die seitlichen Abstände dürfen in diesem Falle 3.50 m nicht unterschreiten.

Der minimale Abstand von Gräten und Kehlen beträgt 1.50 m.

Die Fronthöhe der Aufbauten darf maximal 1.60 m betragen.

Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muß mindestens 1.0 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.

Die Front der Aufbauten muß um mindestens 50 cm hinter die Fassadenflucht zurückgesetzt werden.

Unter den Aufbauten muß die Dachhaut durchgeführt werden.

3. Aufbauten bei Flachdächern

Die Höhe der Aufbauten darf, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaues, maximal 3.0 m betragen.

Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Maß ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen.

Bei massiven Brüstungen wird die Höhe ab Oberkante Brüstung gemessen. Eine solche Brüstung darf jedoch im Maximum 1.0 m hoch sein.

Treppenhäuser, Liftaufbauten, durchbrochene Dachvorsprünge (Raster), einzelne Stützen und dergleichen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Dachvorsprünge über dem obersten Vollgeschoß sind nicht gestattet.

Aufbauten dürfen nur mit Flachdächern versehen werden.