

**Kanton Zürich**

**Gemeinde Ottenbach**



## ▶ **BZO-Teilrevision 2024**

Synoptische Darstellung der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 31. Januar 2020 – BZO revidierte Fassung

### **Festsetzung**

**Walter Willa**  
Ingenieure für  
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12  
8910 Affoltern a.A.

Tel. 043 322 77 22  
[www.gpw.ch](http://www.gpw.ch)  
[gpw@gpw.ch](mailto:gpw@gpw.ch)

6. August 2025

**gpw**  
Geomatik Planung Werke

schwarz: unverändert

rot: Änderung/Ergänzung

gestrichen: Aufhebung

| BZO rechtsgültig vom 31.01.2020   | BZO revidierte Fassung  | Bemerkungen               |                           |                           |          |   |       |     |                             |     |            |    |                             |     |              |    |                          |    |         |    |                                      |     |                       |     |             |   |          |     |                             |    |      |    |  |   |                           |     |               |   |            |   |             |   |       |   |  |  |
|---|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|----------|---|-------|-----|-----------------------------|-----|------------|----|-----------------------------|-----|--------------|----|--------------------------|----|---------|----|--------------------------------------|-----|-----------------------|-----|-------------|---|----------|-----|-----------------------------|----|------|----|--|---|---------------------------|-----|---------------|---|------------|---|-------------|---|-------|---|--|--|
| <b>Bau- und Zonenordnung vom 31.01.2020</b>   | <b>Bau- und Zonenordnung vom xx.xx.xxxx</b>   |                           |                           |                           |          |   |       |     |                             |     |            |    |                             |     |              |    |                          |    |         |    |                                      |     |                       |     |             |   |          |     |                             |    |      |    |  |   |                           |     |               |   |            |   |             |   |       |   |  |  |
| <p><b>Bau- und Zonenordnung</b></p> <p>Von der Gemeindeversammlung erlassen am 31. Oktober.1994</p> <p>Vom Regierungsrat am 3. April 1996 mit Beschluss Nr. 936 genehmigt (1. Ergänzung RRB Nr. 2018 vom 20. Dezember 2000 - 2. Ergänzung Verfügung Kant. Baudirektion ARV Nr. 727 vom 7. Juli 2004 - 3. Ergänzung Verfügung Kant. Baudirektion ARE Nr. 421 vom 22. September 2015 - 4. Ergänzung Verfügung Kant. Baudirektion ARE Nr. 1170 vom 28. Oktober 2019).</p>  | <p><b>Bau- und Zonenordnung</b></p> <p>Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. Juni 2026.</p> <p>Von der Baudirektion genehmigt gemäss Verfügung Nr. xxxx/xx vom xx.xx.20xx.</p> <p>Vom Gemeinderat auf den xx.xx.20xx in Kraft gesetzt.</p> |                           |                           |                           |          |   |       |     |                             |     |            |    |                             |     |              |    |                          |    |         |    |                                      |     |                       |     |             |   |          |     |                             |    |      |    |  |   |                           |     |               |   |            |   |             |   |       |   |  |  |
| <b>1. Zonenordnung</b>  |   |                           |                           |                           |          |   |       |     |                             |     |            |    |                             |     |              |    |                          |    |         |    |                                      |     |                       |     |             |   |          |     |                             |    |      |    |  |   |                           |     |               |   |            |   |             |   |       |   |  |  |
| <p><b>Art. 1 Zoneneinteilung / Lärmempfindlichkeitsstufe</b></p> <p>Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Abkürzung</th> <th>Farbe im Zonenplan</th> <th>Empfindlichkeitsstufe LSV</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K</td> <td>braun</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>zweigeschossige Wohnzone, a</td> <td>W2a</td> <td>hellorange</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>zweigeschossige Wohnzone, b</td> <td>W2b</td> <td>dunkelorange</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>dreigeschossige Wohnzone</td> <td>W3</td> <td>hellrot</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbe</td> <td>WG2</td> <td>dunkelorange/hellblau</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Gewerbezone</td> <td>G</td> <td>hellblau</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>Oe</td> <td>grau</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Gebiet mit Pflicht zum Gestaltungsplan</td> <td>G</td> <td>Perimeter weiss punktiert</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Freihaltezone</td> <td>F</td> <td>mittelgrün</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Reservezone</td> <td>R</td> <td>weiss</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> | Zone  | Abkürzung                 | Farbe im Zonenplan        | Empfindlichkeitsstufe LSV | Kernzone | K | braun | III | zweigeschossige Wohnzone, a | W2a | hellorange | II | zweigeschossige Wohnzone, b | W2b | dunkelorange | II | dreigeschossige Wohnzone | W3 | hellrot | II | zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbe | WG2 | dunkelorange/hellblau | III | Gewerbezone | G | hellblau | III | Zone für öffentliche Bauten | Oe | grau | II | Gebiet mit Pflicht zum Gestaltungsplan | G | Perimeter weiss punktiert | III | Freihaltezone | F | mittelgrün | - | Reservezone | R | weiss | - |  |  |
| Zone  | Abkürzung   | Farbe im Zonenplan        | Empfindlichkeitsstufe LSV |                           |          |   |       |     |                             |     |            |    |                             |     |              |    |                          |    |         |    |                                      |     |                       |     |             |   |          |     |                             |    |      |    |  |   |                           |     |               |   |            |   |             |   |       |   |  |  |
| Kernzone  | K   | braun                     | III                       |                           |          |   |       |     |                             |     |            |    |                             |     |              |    |                          |    |         |    |                                      |     |                       |     |             |   |          |     |                             |    |      |    |  |   |                           |     |               |   |            |   |             |   |       |   |  |  |
| zweigeschossige Wohnzone, a   | W2a   | hellorange                | II                        |                           |          |   |       |     |                             |     |            |    |                             |     |              |    |                          |    |         |    |                                      |     |                       |     |             |   |          |     |                             |    |      |    |  |   |                           |     |               |   |            |   |             |   |       |   |  |  |
| zweigeschossige Wohnzone, b   | W2b   | dunkelorange              | II                        |                           |          |   |       |     |                             |     |            |    |                             |     |              |    |                          |    |         |    |                                      |     |                       |     |             |   |          |     |                             |    |      |    |  |   |                           |     |               |   |            |   |             |   |       |   |  |  |
| dreigeschossige Wohnzone  | W3  | hellrot                   | II                        |                           |          |   |       |     |                             |     |            |    |                             |     |              |    |                          |    |         |    |                                      |     |                       |     |             |   |          |     |                             |    |      |    |  |   |                           |     |               |   |            |   |             |   |       |   |  |  |
| zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbe  | WG2   | dunkelorange/hellblau     | III                       |                           |          |   |       |     |                             |     |            |    |                             |     |              |    |                          |    |         |    |                                      |     |                       |     |             |   |          |     |                             |    |      |    |  |   |                           |     |               |   |            |   |             |   |       |   |  |  |
| Gewerbezone   | G   | hellblau                  | III                       |                           |          |   |       |     |                             |     |            |    |                             |     |              |    |                          |    |         |    |                                      |     |                       |     |             |   |          |     |                             |    |      |    |  |   |                           |     |               |   |            |   |             |   |       |   |  |  |
| Zone für öffentliche Bauten   | Oe  | grau                      | II                        |                           |          |   |       |     |                             |     |            |    |                             |     |              |    |                          |    |         |    |                                      |     |                       |     |             |   |          |     |                             |    |      |    |  |   |                           |     |               |   |            |   |             |   |       |   |  |  |
| Gebiet mit Pflicht zum Gestaltungsplan  | G   | Perimeter weiss punktiert | III                       |                           |          |   |       |     |                             |     |            |    |                             |     |              |    |                          |    |         |    |                                      |     |                       |     |             |   |          |     |                             |    |      |    |  |   |                           |     |               |   |            |   |             |   |       |   |  |  |
| Freihaltezone   | F   | mittelgrün                | -                         |                           |          |   |       |     |                             |     |            |    |                             |     |              |    |                          |    |         |    |                                      |     |                       |     |             |   |          |     |                             |    |      |    |  |   |                           |     |               |   |            |   |             |   |       |   |  |  |
| Reservezone   | R   | weiss                     | -                         |                           |          |   |       |     |                             |     |            |    |                             |     |              |    |                          |    |         |    |                                      |     |                       |     |             |   |          |     |                             |    |      |    |  |   |                           |     |               |   |            |   |             |   |       |   |  |  |
| <p><b>Art. 2 Pläne</b></p> <p>1. Für die Abgrenzung der Zonen sind der Zonenplan im Massstab 1:5000 sowie die Daten der Amtlichen Vermessung massgebend.</p> <p>2. Der rechtsgültige Zonenplan liegt in der Gemeindekanzlei auf. Der mit der Bauordnung abgegebene Plan ist nicht rechtsverbindlich.</p> <p>3. Für die Waldabstandslinien gelten die entsprechenden Waldabstandslinienpläne sowie die Daten der Amtlichen Vermessung.</p>   |   |                           |                           |                           |          |   |       |     |                             |     |            |    |                             |     |              |    |                          |    |         |    |                                      |     |                       |     |             |   |          |     |                             |    |      |    |  |   |                           |     |               |   |            |   |             |   |       |   |  |  |
| <b>2. Bauzonen</b>  |   |                           |                           |                           |          |   |       |     |                             |     |            |    |                             |     |              |    |                          |    |         |    |                                      |     |                       |     |             |   |          |     |                             |    |      |    |  |   |                           |     |               |   |            |   |             |   |       |   |  |  |

| BZO rechtsgültig vom 31.01.2020  | BZO revidierte Fassung      | Bemerkungen  |                                 |   |                                  |   |                  |        |                  |         |   |         |                   |        |  |                    |   |                                 |   |                                  |   |                                      |        |                  |         |   |         |                   |        |  |
|--|-----------------------------|--|---------------------------------|---|----------------------------------|---|------------------|--------|------------------|---------|---|---------|-------------------|--------|--|--------------------|---|---------------------------------|---|----------------------------------|---|--------------------------------------|--------|------------------|---------|---|---------|-------------------|--------|--|
| <p><b>2.1 Kernzone</b></p> <p><b>Art. 3 Allgemeines</b></p> <p>1. In der Kernzone ist die besondere Eigenart des bestehenden Orts- und Strassenbildes zu erhalten.</p> <p>2. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung. Durch den Abbruch darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.</p> <p>3. Es ist mässig störendes Gewerbe zugelassen.</p> <p>4. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p>5. Die geschlossene Bauweise ist gestattet.</p>  |                             |  |                                 |   |                                  |   |                  |        |                  |         |   |         |                   |        |  |                    |   |                                 |   |                                  |   |                                      |        |                  |         |   |         |                   |        |  |
| <p><b>Art. 4 Bestehende Gebäude</b></p> <p>1. Bestehende Gebäude, die für den Charakter des Orts- und Strassenbildes massgebend sind, dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes erhalten, umgebaut und auch wieder aufgebaut werden.</p> <p>2. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes und der Wohnhygiene liegt, oder die Verkehrssicherheit dies erfordert.</p>  |                             |  |                                 |   |                                  |   |                  |        |                  |         |   |         |                   |        |  |                    |   |                                 |   |                                  |   |                                      |        |                  |         |   |         |                   |        |  |
| <p><b>Art. 5 Grundmasse für Neubauten</b></p> <p>1. Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Dachgeschosse max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Untergeschosse max.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max.</td> <td>7.50 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max.</td> <td>30.00 m</td> </tr> <tr> <td>Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung max.</td> <td>40.00 m</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand min.</td> <td>5.00 m</td> </tr> </table> <p>2. Das Bauen bis an die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene gestattet, sofern dies zur Erhaltung des Charakters des Orts- und Strassenbildes beiträgt. Baulinien zur Sicherung der Verkehrssicherheit bleiben im Einzelfall vorbehalten.</p> | Vollgeschosse max.          | 2  | anrechenbare Dachgeschosse max. | 2 | anrechenbare Untergeschosse max. | 1 | Gebäudehöhe max. | 7.50 m | Gebäuelänge max. | 30.00 m | Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung max. | 40.00 m | Grenzabstand min. | 5.00 m | <p><b>Art. 5 Grundmasse für Neubauten</b></p> <p>1. Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Dachgeschosse max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Untergeschosse max.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe <b>Fassadenhöhe</b> max.</td> <td>7.50 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max.</td> <td>30.00 m</td> </tr> <tr> <td>Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung max.</td> <td>40.00 m</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand min.</td> <td>5.00 m</td> </tr> </table> | Vollgeschosse max. | 2 | anrechenbare Dachgeschosse max. | 2 | anrechenbare Untergeschosse max. | 1 | Gebäudehöhe <b>Fassadenhöhe</b> max. | 7.50 m | Gebäuelänge max. | 30.00 m | Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung max. | 40.00 m | Grenzabstand min. | 5.00 m |  |
| Vollgeschosse max.   | 2                           |  |                                 |   |                                  |   |                  |        |                  |         |   |         |                   |        |  |                    |   |                                 |   |                                  |   |                                      |        |                  |         |   |         |                   |        |  |
| anrechenbare Dachgeschosse max.  | 2                           |  |                                 |   |                                  |   |                  |        |                  |         |   |         |                   |        |  |                    |   |                                 |   |                                  |   |                                      |        |                  |         |   |         |                   |        |  |
| anrechenbare Untergeschosse max.   | 1                           |  |                                 |   |                                  |   |                  |        |                  |         |   |         |                   |        |  |                    |   |                                 |   |                                  |   |                                      |        |                  |         |   |         |                   |        |  |
| Gebäudehöhe max.   | 7.50 m                      |  |                                 |   |                                  |   |                  |        |                  |         |   |         |                   |        |  |                    |   |                                 |   |                                  |   |                                      |        |                  |         |   |         |                   |        |  |
| Gebäuelänge max.   | 30.00 m                     |  |                                 |   |                                  |   |                  |        |                  |         |   |         |                   |        |  |                    |   |                                 |   |                                  |   |                                      |        |                  |         |   |         |                   |        |  |
| Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung max.  | 40.00 m                     |  |                                 |   |                                  |   |                  |        |                  |         |   |         |                   |        |  |                    |   |                                 |   |                                  |   |                                      |        |                  |         |   |         |                   |        |  |
| Grenzabstand min.  | 5.00 m                      |  |                                 |   |                                  |   |                  |        |                  |         |   |         |                   |        |  |                    |   |                                 |   |                                  |   |                                      |        |                  |         |   |         |                   |        |  |
| Vollgeschosse max.   | 2                           |  |                                 |   |                                  |   |                  |        |                  |         |   |         |                   |        |  |                    |   |                                 |   |                                  |   |                                      |        |                  |         |   |         |                   |        |  |
| anrechenbare Dachgeschosse max.  | 2                           |  |                                 |   |                                  |   |                  |        |                  |         |   |         |                   |        |  |                    |   |                                 |   |                                  |   |                                      |        |                  |         |   |         |                   |        |  |
| anrechenbare Untergeschosse max.   | 1                           |  |                                 |   |                                  |   |                  |        |                  |         |   |         |                   |        |  |                    |   |                                 |   |                                  |   |                                      |        |                  |         |   |         |                   |        |  |
| Gebäudehöhe <b>Fassadenhöhe</b> max.   | 7.50 m                      |  |                                 |   |                                  |   |                  |        |                  |         |   |         |                   |        |  |                    |   |                                 |   |                                  |   |                                      |        |                  |         |   |         |                   |        |  |
| Gebäuelänge max.   | 30.00 m                     |  |                                 |   |                                  |   |                  |        |                  |         |   |         |                   |        |  |                    |   |                                 |   |                                  |   |                                      |        |                  |         |   |         |                   |        |  |
| Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung max.  | 40.00 m                     |  |                                 |   |                                  |   |                  |        |                  |         |   |         |                   |        |  |                    |   |                                 |   |                                  |   |                                      |        |                  |         |   |         |                   |        |  |
| Grenzabstand min.  | 5.00 m                      |  |                                 |   |                                  |   |                  |        |                  |         |   |         |                   |        |  |                    |   |                                 |   |                                  |   |                                      |        |                  |         |   |         |                   |        |  |
| <p><b>Art. 6 Dächer</b></p> <p>1. Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Sie muss zwischen 30° a.T. und 55° a.T. liegen und soll sich der Dachneigung der benachbarten Bauten angleichen.</p>  | <p><b>Art. 6 Dächer</b></p> | <p>§ 293 PBG bleibt auch mit der IVHB unverändert. Keine Anpassungen notwendig zu den hier erwähnten anrechenbaren Untergeschosse.</p> |                                 |   |                                  |   |                  |        |                  |         |   |         |                   |        |  |                    |   |                                 |   |                                  |   |                                      |        |                  |         |   |         |                   |        |  |

| BZO rechtsgültig vom 31.01.2020  | BZO revidierte Fassung   | Bemerkungen   |
|--|--|---|
| <p>2. Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die mit dem Hauptgebäude höchstens flächengleich sind, sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen. Für nicht anrechenbare Untergeschosse, welche gemäss § 293 PBG nicht mehr als 1.5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten, gilt die flächenmässige Beschränkung nicht.</p> <p>3. Die Dächer sind mit Tonziegeln zu decken. Für An- und Nebenbauten gemäss Abs. 2 können andere Dachmaterialien bewilligt werden.</p> <p>4. Bei Hauptgebäuden sind giebelseits Dachvorsprünge von mindestens 30 cm, traufseits solche von mindestens 80 cm zu erstellen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.</p> <p>5. Dachaufbauten sind nur in Form von Lukarnen und Gauben zulässig. Sie müssen sich bezüglich Gestaltung und Materialwahl unauffällig ins Gesamtbild einordnen. Bei guter Gesamtwirkung können Dachaufbauten bewilligt werden, die insgesamt breiter sind als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge.</p> <p>6. Dacheinschnitte sind nur bei Neubauten zulässig und werden bei der Bestimmung der zulässigen Breite (§ 292 PBG) wie Dachaufbauten mitgezählt.</p> <p>7. Einzelne und mehrere nebeneinander angeordnete, hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche sind zulässig, ebenso bevorzugt im Vordachbereich liegende Glasziegel, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen.</p> | <p>2. Für <b>Kleinbauten und Anbauten sowie Nebenbauten gemäss Brandschutznorm</b> eingeschossige An- und Nebenbauten, die mit dem Hauptgebäude höchstens flächengleich sind, sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen. Für nicht anrechenbare Untergeschosse, welche gemäss § 293 PBG nicht mehr als 1.5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten, gilt die flächenmässige Beschränkung nicht.</p> <p>3. Die Dächer sind mit Tonziegeln zu decken. <b>Für Kleinbauten und Anbauten sowie Nebenbauten gemäss Brandschutznorm</b> <del>An- und Nebenbauten gemäss Abs. 2</del> können andere Dachmaterialien bewilligt werden.</p> |   |
| <p><b>Art. 7 Fassadengestaltung, Balkone, Reklamen</b></p> <p>1. Materialien, Formen und Farben sind dem Ortsbild anzupassen.</p> <p>2. Fenster, Türen und allfällige Fassadenabschlüsse haben sich dem Ortsbild anzupassen.</p> <p>3. Im Dachbereich sind Balkone traufseitig nur im 1. Dachgeschoss möglich. Sie dürfen nicht über die Trauflinie hinausragen. Solche Balkone dürfen zwischen Fassade und Traufe weder Überdachungen, feste Konstruktionen für einen Sonnenschutz, noch feste seitliche Abschlüsse – ausser offenen Geländern – aufweisen. Balkone sind im 2. Dachgeschoss nur giebelseitig möglich.</p> <p>4. Es sind nur betriebseigene, sich gut ins Ortsbild einfügende Reklamen mit einer maximalen Fläche von 1.3 m<sup>2</sup> gestattet. Selbstleuchtende und beleuchtete Reklamen dürfen nur ab 7 Uhr und maximal bis 24 Uhr in Betrieb sein.</p>   |  |   |
| <p><b>Art. 8 Umgebung</b></p> <p>1. Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierung oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.</p> <p>2. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.</p> <p>3. Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.</p> <p>4. Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu reduzieren.</p>  | <p><b>Art. 8 Umgebung</b></p> <p>2. Am <del>gewachsenen</del> <b>massgebenden</b> Terrain (<b>§ 5 ABV</b>) sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.</p> <p><del>4. Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu reduzieren.</del></p> <p>4. <b>Für geschlossene Einfriedungen (Sichtschutzwände) sind ausschliesslich natürliche Materialien zu verwenden. Die Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) im Bodenbereich ist zu gewährleisten. Sie sind in</b></p>   | <p>Abs. 4 wird aufgrund des neu eingeführten § 238 a PBG obsolet und wird deshalb gestrichen bzw. durch Regelung für Einfriedungen ersetzt. Entscheid HBK vom 25.03.25</p> <p>Einführung Bestimmung zu Gestaltung Einfriedungen: Entscheid HBK vom 26.11.24</p> |

| BZO rechtsgültig vom 31.01.2020  | BZO revidierte Fassung  | Bemerkungen                       |                            |                            |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
|--|---|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|--|-----|-----|----|-----|----------------------------------|------|------|------|------|--------------------|------|------|------|------|--------------------|---|---|---|---|---------------------------------|---|---|----|----|----------------------------------|---|---|---|---|------------------|-------|-------|--------|-------|----------------|-------|-------|-------|-------|------------------|------|------|------|------|---------------------------|-----|------|------|-----|---------------------------|-----|-----|-----|-----|--------------------|--|--|--|--|---------------------------|----|----|----|-----|---|--|------|--|--|--|-----|-----|----|-----|----------------------------------|------|------|------|------|--------------------|------|------|------|------|--------------------|---|---|---|---|---------------------------------|---|---|----|----|----------------------------------|---|---|---|---|--|-------|-------|--------|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|--|---|--|--|--|------------------|------|------|------|------|---------------------------|-----|------|------|-----|---------------------------|-----|-----|-----|-----|--------------------|--|--|--|--|---------------------------|----|----|----|-----|--|
|  | <p>ihrer Länge möglichst kurz zu gestalten und wenn zweckmässig sind sie teilweise zu begrünen.</p>   |                                   |                            |                            |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| <p><b>2.2 Wohnzonen</b></p>  |   |                                   |                            |                            |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| <p><b>Art. 9 Grundmasse</b><br/>In den Wohnzonen gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="240 422 1056 1100"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="4">Zone</th> </tr> <tr> <th>W2a</th> <th>W2b</th> <th>W3</th> <th>WG2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausnutzungsziffer insgesamt max.</td> <td>30 %</td> <td>40 %</td> <td>50 %</td> <td>55 %</td> </tr> <tr> <td>Anteil Wohnen max.</td> <td>30 %</td> <td>40 %</td> <td>50 %</td> <td>45 %</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Dachgeschosse max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2*</td> <td>2*</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Untergeschosse max.</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max.</td> <td>7.5 m</td> <td>7.5 m</td> <td>10.5 m</td> <td>8.1 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max.</td> <td>5.5 m</td> <td>5.5 m</td> <td>7.0 m</td> <td>7.0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max.</td> <td>30 m</td> <td>30 m</td> <td>40 m</td> <td>30 m</td> </tr> <tr> <td>Grosser Grundabstand min.</td> <td>8 m</td> <td>10 m</td> <td>10 m</td> <td>8 m</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grundabstand min.</td> <td>4 m</td> <td>5 m</td> <td>6 m</td> <td>4 m</td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag</td> <td colspan="4">¼ der Mehrlänge ab 15 m Fassadenlänge, jedoch max. 2 m</td> </tr> <tr> <td>Empfindlichkeitsstufe LSV</td> <td>II</td> <td>II</td> <td>II</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Im 2. Dachgeschoss darf max. 40 % der anrechenbaren Geschossfläche des darunterliegenden 1. Dachgeschosses für Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsflächen genutzt werden.</p> |   | Zone                              |                            |                            |  | W2a | W2b | W3 | WG2 | Ausnutzungsziffer insgesamt max. | 30 % | 40 % | 50 % | 55 % | Anteil Wohnen max. | 30 % | 40 % | 50 % | 45 % | Vollgeschosse max. | 2 | 2 | 3 | 2 | anrechenbare Dachgeschosse max. | 1 | 1 | 2* | 2* | anrechenbare Untergeschosse max. | - | 1 | - | 1 | Gebäudehöhe max. | 7.5 m | 7.5 m | 10.5 m | 8.1 m | Firsthöhe max. | 5.5 m | 5.5 m | 7.0 m | 7.0 m | Gebäuelänge max. | 30 m | 30 m | 40 m | 30 m | Grosser Grundabstand min. | 8 m | 10 m | 10 m | 8 m | Kleiner Grundabstand min. | 4 m | 5 m | 6 m | 4 m | Mehrlängenzuschlag | ¼ der Mehrlänge ab 15 m Fassadenlänge, jedoch max. 2 m |  |  |  | Empfindlichkeitsstufe LSV | II | II | II | III | <p><b>Art. 9 Grundmasse</b><br/>In den Wohnzonen gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="1157 422 1938 1356"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="4">Zone</th> </tr> <tr> <th>W2a</th> <th>W2b</th> <th>W3</th> <th>WG2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausnutzungsziffer insgesamt max.</td> <td>30 %</td> <td>40 %</td> <td>50 %</td> <td>55 %</td> </tr> <tr> <td>Anteil Wohnen max.</td> <td>30 %</td> <td>40 %</td> <td>50 %</td> <td>45 %</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Dachgeschosse max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2*</td> <td>2*</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Untergeschosse max.</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe <del>Fassadenhöhe</del> max.</td> <td>7.5 m</td> <td>7.5 m</td> <td>10.5 m</td> <td>8.1 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe <del>Gesamthöhe</del> max.</td> <td><del>5.5 m</del><br/>13 m</td> <td><del>5.5 m</del><br/>13 m</td> <td><del>7.0 m</del><br/>17.5 m</td> <td><del>7.0 m</del><br/>15.1 m</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhenzuschlag für Flachdachbauten mit Attikageschoss</td> <td colspan="4">Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss die Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe um 1 m erhöht werden.</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max.</td> <td>30 m</td> <td>30 m</td> <td>40 m</td> <td>30 m</td> </tr> <tr> <td>Grosser Grundabstand min.</td> <td>8 m</td> <td>10 m</td> <td>10 m</td> <td>8 m</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grundabstand min.</td> <td>4 m</td> <td>5 m</td> <td>6 m</td> <td>4 m</td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag</td> <td colspan="4">¼ der Mehrlänge ab 15 m Fassadenlänge, jedoch max. 2 m</td> </tr> <tr> <td>Empfindlichkeitsstufe LSV</td> <td>II</td> <td>II</td> <td>II</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Im 2. Dachgeschoss darf max. 40 % der anrechenbaren Geschossfläche des darunterliegenden 1. Dachgeschosses für Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsflächen genutzt werden.</p> |  | Zone |  |  |  | W2a | W2b | W3 | WG2 | Ausnutzungsziffer insgesamt max. | 30 % | 40 % | 50 % | 55 % | Anteil Wohnen max. | 30 % | 40 % | 50 % | 45 % | Vollgeschosse max. | 2 | 2 | 3 | 2 | anrechenbare Dachgeschosse max. | 1 | 1 | 2* | 2* | anrechenbare Untergeschosse max. | - | 1 | - | 1 | Gebäudehöhe <del>Fassadenhöhe</del> max. | 7.5 m | 7.5 m | 10.5 m | 8.1 m | Firsthöhe <del>Gesamthöhe</del> max. | <del>5.5 m</del><br>13 m | <del>5.5 m</del><br>13 m | <del>7.0 m</del><br>17.5 m | <del>7.0 m</del><br>15.1 m | Fassadenhöhenzuschlag für Flachdachbauten mit Attikageschoss | Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss die Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe um 1 m erhöht werden. |  |  |  | Gebäuelänge max. | 30 m | 30 m | 40 m | 30 m | Grosser Grundabstand min. | 8 m | 10 m | 10 m | 8 m | Kleiner Grundabstand min. | 4 m | 5 m | 6 m | 4 m | Mehrlängenzuschlag | ¼ der Mehrlänge ab 15 m Fassadenlänge, jedoch max. 2 m |  |  |  | Empfindlichkeitsstufe LSV | II | II | II | III |  |
|  |   | Zone                              |                            |                            |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
|  | W2a   | W2b                               | W3                         | WG2                        |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| Ausnutzungsziffer insgesamt max.   | 30 %  | 40 %                              | 50 %                       | 55 %                       |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| Anteil Wohnen max.   | 30 %  | 40 %                              | 50 %                       | 45 %                       |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| Vollgeschosse max.   | 2   | 2                                 | 3                          | 2                          |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| anrechenbare Dachgeschosse max.  | 1   | 1                                 | 2*                         | 2*                         |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| anrechenbare Untergeschosse max.   | -   | 1                                 | -                          | 1                          |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| Gebäudehöhe max.   | 7.5 m   | 7.5 m                             | 10.5 m                     | 8.1 m                      |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| Firsthöhe max.   | 5.5 m   | 5.5 m                             | 7.0 m                      | 7.0 m                      |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| Gebäuelänge max.   | 30 m  | 30 m                              | 40 m                       | 30 m                       |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| Grosser Grundabstand min.  | 8 m   | 10 m                              | 10 m                       | 8 m                        |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| Kleiner Grundabstand min.  | 4 m   | 5 m                               | 6 m                        | 4 m                        |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| Mehrlängenzuschlag   | ¼ der Mehrlänge ab 15 m Fassadenlänge, jedoch max. 2 m  |                                   |                            |                            |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| Empfindlichkeitsstufe LSV  | II  | II                                | II                         | III                        |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
|  | Zone  |                                   |                            |                            |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
|  | W2a   | W2b                               | W3                         | WG2                        |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| Ausnutzungsziffer insgesamt max.   | 30 %  | 40 %                              | 50 %                       | 55 %                       |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| Anteil Wohnen max.   | 30 %  | 40 %                              | 50 %                       | 45 %                       |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| Vollgeschosse max.   | 2   | 2                                 | 3                          | 2                          |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| anrechenbare Dachgeschosse max.  | 1   | 1                                 | 2*                         | 2*                         |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| anrechenbare Untergeschosse max.   | -   | 1                                 | -                          | 1                          |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| Gebäudehöhe <del>Fassadenhöhe</del> max.   | 7.5 m   | 7.5 m                             | 10.5 m                     | 8.1 m                      |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| Firsthöhe <del>Gesamthöhe</del> max.   | <del>5.5 m</del><br>13 m  | <del>5.5 m</del><br>13 m          | <del>7.0 m</del><br>17.5 m | <del>7.0 m</del><br>15.1 m |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| Fassadenhöhenzuschlag für Flachdachbauten mit Attikageschoss   | Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss die Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe um 1 m erhöht werden.   |                                   |                            |                            |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| Gebäuelänge max.   | 30 m  | 30 m                              | 40 m                       | 30 m                       |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| Grosser Grundabstand min.  | 8 m   | 10 m                              | 10 m                       | 8 m                        |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| Kleiner Grundabstand min.  | 4 m   | 5 m                               | 6 m                        | 4 m                        |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| Mehrlängenzuschlag   | ¼ der Mehrlänge ab 15 m Fassadenlänge, jedoch max. 2 m  |                                   |                            |                            |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| Empfindlichkeitsstufe LSV  | II  | II                                | II                         | III                        |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| <p><b>Art. 10 Grosser und kleiner Grundabstand</b><br/>Der grosse Grundabstand gilt für die stärker nach Süden oder Westen gerichtete Hauptwohnseite, der kleinere Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.</p>   |   |                                   |                            |                            |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |
| <p><b>Art. 11 Dächer und Hauptbauten</b><br/>1. Für Hauptbauten sind in der Regel nur Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens 22½° a.T. zulässig. Dachaufbauten sind nur als Schleppegauben oder Giebellukarnen zulässig. Bei guter Gesamtwirkung können auf Schrägdächern Dachaufbauten bewilligt werden, die insgesamt breiter sind als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge.<br/>2. Andere Dachformen sind zulässig, sofern die betreffenden Gebäude eine gute Gestaltung sowie Einordnung in das Ortsbild aufweisen. Auf</p>   | <p><b>Art. 11 Dächer und Hauptbauten</b><br/>4. Flachdächer sind, sofern sie nicht vollflächig als Terrassen dienen, extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung muss technisch machbar sein. Die Pflicht beschränkt sich auf diejenigen Teile des Dachs, die nicht für die Installation von Solaranlagen genutzt werden.</p> | <p>Entscheid HBK vom 25.03.25</p> |                            |                            |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |                  |       |       |        |       |                |       |       |       |       |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |   |  |      |  |  |  |     |     |    |     |                                  |      |      |      |      |                    |      |      |      |      |                    |   |   |   |   |                                 |   |   |    |    |                                  |   |   |   |   |  |       |       |        |       |                                      |                          |                          |                            |                            |  |   |  |  |  |                  |      |      |      |      |                           |     |      |      |     |                           |     |     |     |     |                    |  |  |  |  |                           |    |    |    |     |  |

| BZO rechtsgültig vom 31.01.2020   | BZO revidierte Fassung  | Bemerkungen                          |                   |           |             |          |                      |           |              |   |                       |     |   |                 |                                      |                   |           |                                 |          |                      |           |              |   |                       |     |  |
|---|---|--------------------------------------|-------------------|-----------|-------------|----------|----------------------|-----------|--------------|---|-----------------------|-----|---|-----------------|--------------------------------------|-------------------|-----------|---------------------------------|----------|----------------------|-----------|--------------|---|-----------------------|-----|--|
| <p>diesen Dächern sind Dachaufbauten, die breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind, nicht zulässig.</p> <p>3. Attikageschosse sind zulässig. Deren Dächer dürfen nicht als Dachterrassen benutzt werden.</p> <p>4. Flachdächer sind, sofern sie nicht vollflächig als Terrassen dienen, extensiv zu begrünen.</p>  |   |                                      |                   |           |             |          |                      |           |              |   |                       |     |   |                 |                                      |                   |           |                                 |          |                      |           |              |   |                       |     |  |
| <p><b>Art. 12 Nutzweise</b></p> <p>1. In allen Wohnzonen sind nichtstörende Betriebe zulässig.</p> <p>2. In den im Zonenplan blau punktiert bezeichneten Bereichen sind mässig störende Betriebe erlaubt und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>   |   |                                      |                   |           |             |          |                      |           |              |   |                       |     |   |                 |                                      |                   |           |                                 |          |                      |           |              |   |                       |     |  |
| <p><b>Art. 13 Bauweise</b></p> <p>Die geschlossene Überbauung ist gestattet.</p>  |   |                                      |                   |           |             |          |                      |           |              |   |                       |     |   |                 |                                      |                   |           |                                 |          |                      |           |              |   |                       |     |  |
| <p><b>Art. 14 Wohnzone mit Gewerbe</b></p> <p>1. Es sind mässig störende Betriebe erlaubt.</p> <p>2. Für reine Gewerbebauten ist kein Mehrlängenzuschlag einzuhalten.</p> <p>3. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>  |   |                                      |                   |           |             |          |                      |           |              |   |                       |     |   |                 |                                      |                   |           |                                 |          |                      |           |              |   |                       |     |  |
| <p><b>2.3 Gewerbezone</b></p>   |   |                                      |                   |           |             |          |                      |           |              |   |                       |     |   |                 |                                      |                   |           |                                 |          |                      |           |              |   |                       |     |  |
| <p><b>Art. 15 Grundmasse</b></p> <p>In der Gewerbezone gelten folgende Vorschriften:</p> <table border="1"> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td>max. 4m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Überbauungsziffer</td> <td>max. 50 %</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. 9 m</td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe bis First</td> <td>max. 12 m</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand</td> <td>½ der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3.50 m</td> </tr> <tr> <td>Empfindlichkeitsstufe</td> <td>III</td> </tr> </table> | Baumassenziffer   | max. 4m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | Überbauungsziffer | max. 50 % | Gebäudehöhe | max. 9 m | Gesamthöhe bis First | max. 12 m | Grenzabstand | ½ der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3.50 m | Empfindlichkeitsstufe | III | <p><b>Art. 15 Grundmasse</b></p> <p>In der Gewerbezone gelten folgende Vorschriften:</p> <table border="1"> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td>max. 4m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Überbauungsziffer</td> <td>max. 50 %</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe <b>Fassadenhöhe</b></td> <td>max. 9 m</td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe bis First</td> <td>max. 12 m</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand</td> <td>½ der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3.50 m</td> </tr> <tr> <td>Empfindlichkeitsstufe</td> <td>III</td> </tr> </table> | Baumassenziffer | max. 4m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | Überbauungsziffer | max. 50 % | Gebäudehöhe <b>Fassadenhöhe</b> | max. 9 m | Gesamthöhe bis First | max. 12 m | Grenzabstand | ½ der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3.50 m | Empfindlichkeitsstufe | III |  |
| Baumassenziffer   | max. 4m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  |                                      |                   |           |             |          |                      |           |              |   |                       |     |   |                 |                                      |                   |           |                                 |          |                      |           |              |   |                       |     |  |
| Überbauungsziffer   | max. 50 %   |                                      |                   |           |             |          |                      |           |              |   |                       |     |   |                 |                                      |                   |           |                                 |          |                      |           |              |   |                       |     |  |
| Gebäudehöhe   | max. 9 m  |                                      |                   |           |             |          |                      |           |              |   |                       |     |   |                 |                                      |                   |           |                                 |          |                      |           |              |   |                       |     |  |
| Gesamthöhe bis First  | max. 12 m   |                                      |                   |           |             |          |                      |           |              |   |                       |     |   |                 |                                      |                   |           |                                 |          |                      |           |              |   |                       |     |  |
| Grenzabstand  | ½ der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3.50 m   |                                      |                   |           |             |          |                      |           |              |   |                       |     |   |                 |                                      |                   |           |                                 |          |                      |           |              |   |                       |     |  |
| Empfindlichkeitsstufe   | III   |                                      |                   |           |             |          |                      |           |              |   |                       |     |   |                 |                                      |                   |           |                                 |          |                      |           |              |   |                       |     |  |
| Baumassenziffer   | max. 4m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  |                                      |                   |           |             |          |                      |           |              |   |                       |     |   |                 |                                      |                   |           |                                 |          |                      |           |              |   |                       |     |  |
| Überbauungsziffer   | max. 50 %   |                                      |                   |           |             |          |                      |           |              |   |                       |     |   |                 |                                      |                   |           |                                 |          |                      |           |              |   |                       |     |  |
| Gebäudehöhe <b>Fassadenhöhe</b>   | max. 9 m  |                                      |                   |           |             |          |                      |           |              |   |                       |     |   |                 |                                      |                   |           |                                 |          |                      |           |              |   |                       |     |  |
| Gesamthöhe bis First  | max. 12 m   |                                      |                   |           |             |          |                      |           |              |   |                       |     |   |                 |                                      |                   |           |                                 |          |                      |           |              |   |                       |     |  |
| Grenzabstand  | ½ der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3.50 m   |                                      |                   |           |             |          |                      |           |              |   |                       |     |   |                 |                                      |                   |           |                                 |          |                      |           |              |   |                       |     |  |
| Empfindlichkeitsstufe   | III   |                                      |                   |           |             |          |                      |           |              |   |                       |     |   |                 |                                      |                   |           |                                 |          |                      |           |              |   |                       |     |  |
| <p><b>Art. 16 Bauweise</b></p> <p>Die geschlossene Überbauung ist gestattet.</p>  |   |                                      |                   |           |             |          |                      |           |              |   |                       |     |   |                 |                                      |                   |           |                                 |          |                      |           |              |   |                       |     |  |
| <p><b>Art. 17 Nutzweise</b></p> <p>Es sind mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p>  |   |                                      |                   |           |             |          |                      |           |              |   |                       |     |   |                 |                                      |                   |           |                                 |          |                      |           |              |   |                       |     |  |
|   | <p><b>Art. 18 Dächer</b></p> <p>Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung muss technisch machbar sein. Die Pflicht beschränkt sich auf diejenigen Teile des Dachs, die nicht für die Installation von Solaranlagen genutzt werden.</p> | Entscheid HBK vom 25.03.25           |                   |           |             |          |                      |           |              |   |                       |     |   |                 |                                      |                   |           |                                 |          |                      |           |              |   |                       |     |  |
| <p><b>2.4 Zone für öffentliche Bauten</b></p>   |   |                                      |                   |           |             |          |                      |           |              |   |                       |     |   |                 |                                      |                   |           |                                 |          |                      |           |              |   |                       |     |  |
| <p><b>Art. 18 Massvorschriften</b></p> <p>1. In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p>  | <p><b>Art. 18<del>19</del> Massvorschriften</b></p>   | Entscheid HBK vom 25.03.25           |                   |           |             |          |                      |           |              |   |                       |     |   |                 |                                      |                   |           |                                 |          |                      |           |              |   |                       |     |  |

| BZO rechtsgültig vom 31.01.2020  | BZO revidierte Fassung   | Bemerkungen |
|--|--|-------------|
| <p>2. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.</p> <p>3. Die Gebäude sind bezüglich Gestaltung, insbesondere in Bezug auf Dachform, der bestehenden umgebenden Bebauung anzupassen.</p> <p>4. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.</p>   | <p>3. Die Gebäude sind bezüglich Gestaltung, insbesondere in Bezug auf Dachform, der bestehenden umgebenden Bebauung anzupassen.<br/> <b>Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung muss technisch machbar sein Die Pflicht beschränkt sich auf diejenigen Teile des Dachs, die nicht für die Installation von Solaranlagen genutzt werden.</b></p>  |             |
| <b>3. Besondere Institute</b>  |  |             |
| <b>3.1 Arealüberbauung</b>   |  |             |
| <p><b>Art. 19 Bauvorschriften</b></p> <p>1. Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen ab einer Mindestfläche von 3'000 m<sup>2</sup> zulässig.</p> <p>2. Im Rahmen von Arealüberbauungen ist die Gebäudelänge und die Dachform frei.</p>   | <b>Art. 19<del>20</del> Bauvorschriften</b>  |             |
| <b>4. Ergänzende Bauvorschriften</b>   |  |             |
| <p><b>Art. 20 Herabsetzung des Grundabstandes</b></p> <p>Der Grundabstand darf in den Wohnzonen und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung je weggelassenes anrechenbares Vollgeschoss um 1.00 m bis auf 3.50 m herabgesetzt werden.</p>   | <b>Art. 20<del>21</del> Herabsetzung des Grundabstandes</b>  |             |
| <p><b>Art. 21 Besondere Gebäude</b></p> <p>1. Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG gilt ein Grenz- bzw. Gebäudeabstand von 3.50 m.</p> <p>2. Mit Besonderen Gebäuden darf maximal 20 % der massgeblichen Grundfläche überbaut werden.</p> <p>3. Für Gartenhäuser und Schöpfe ist gegenüber Strassen und Wegen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. Mindestens dreiseitig offene Fahrzeugunterstände dürfen bis 2 m an die Strassengrenze von Gemeindestrassen gestellt werden, wenn dies die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt.</p>   | <p><b>Art. 21<del>Besondere Gebäude</del>22 Kleinbauten und Anbauten</b></p> <p>1. Für <del>Besondere Gebäude</del> <b>Kleinbauten und Anbauten</b> im Sinne von § 273 PBG gilt ein Grenz- bzw. Gebäudeabstand von 3.50 m.</p> <p>2. Mit <del>Besonderen Gebäuden</del> <b>Kleinbauten und Anbauten</b> darf maximal 20 % der <del>anrechenbaren</del> Grundfläche überbaut werden.</p> <p>3. Für Gartenhäuser und Schöpfe ist gegenüber Strassen und Wegen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. Mindestens dreiseitig offene Fahrzeugunterstände dürfen bis 2 m an die Strassengrenze von Gemeindestrassen gestellt werden, wenn dies die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt.</p> |             |
| <p><b>Art. 22 Fahrzeugabstellplätze</b></p> <p>1. Bei Wohngebäuden ist pro 80 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse) ein Abstellplatz erforderlich. Pro 5 Wohnungen ist zusätzlich je ein Besucherparkplatz zu erstellen.</p> <p>2. Bei Büro- und Geschäftshäusern ist pro 30 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse) ein Abstellplatz erforderlich.</p> <p>3. Bei Industrie- und Gewerbebauten ist pro 80 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschoss) bzw. pro 2 Beschäftigte ein Abstellplatz erforderlich. Massgebend ist die resultierende höhere Zahl.</p> <p>4. Für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse bestimmt sich die erforderliche Anzahl der Fahrzeugabstellplätze im Einzelfall.</p> <p>5. Bei allen Berechnungen sind Dezimalbruchteile aufzurunden.</p> | <b>Art. 22<del>23</del> Fahrzeugabstellplätze</b>  |             |

| BZO rechtsgültig vom 31.01.2020  | BZO revidierte Fassung   | Bemerkungen                |
|--|--|----------------------------|
| <p>6. Im Bereich der ÖV-Güteklassen A, B und C kann die Anzahl der Pflichtabstellplätze bis auf die Hälfte reduziert werden. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen und gegebenenfalls grundbuchrechtlich zu sichern, damit die Realisierung bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben sichergestellt ist.</p> <p>7. Nach Möglichkeit sind offene Fahrzeugabstellplätze unversiegelt zu erstellen. Ansonsten ist die Versiegelung auf das Notwendigste zu reduzieren.</p> |  |                            |
| <p><b>Art. 23 Spiel- und Ruheflächen</b><br/>Bei Mehrfamilienhäusern sind im Freien an geeigneter Lage Flächen im Umfang von mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten anrechenbaren Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse) zweckmässig als Spielplatz und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.</p>  | <p><b>Art. 23<del>24</del> Spiel- und Ruheflächen</b><br/>Bei Mehrfamilienhäusern sind im Freien an geeigneter Lage Flächen im Umfang von mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten anrechenbaren Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse), <b>je nach Zweckbestimmung der Gebäude, möglichst vielfältig, naturnah und gut beispielbar als gemeinschaftliche Spiel- und/oder Erholungsfläche für alle Altersstufen zu gestalten.</b></p>                             | Entscheid HBK vom 26.11.24 |
| <p><b>Art. 24 Abstellflächen</b><br/>Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse gedeckte Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.</p>   | <p><b>Art. 24<del>25</del> Abstellflächen</b></p>  |                            |
| <p><b>Art. 25 Strassen- und Wegabstand</b><br/>Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien ist für unterirdische Bauten ein Mindestabstand von 2.50 m einzuhalten.</p>  | <p><b>Art. 25<del>26</del> Strassen- und Wegabstand</b></p>  |                            |
| <p><b>Art. 26 Stützmauern und Einfriedungen</b><br/>Stützmauern und Einfriedungen längs Strassen sind durch entsprechende Materialwahl möglichst zurückhaltend zu gestalten. Sofern sie nicht dem gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ottenbach Lärmschutzverordnung erforderlichen Lärmschutz dienen und mehr als 1.50 m sichtbare Höhe aufweisen, sind sie durch horizontale, bepflanzte Rücksprünge von mindestens 0.80 m Breite zu gliedern.</p>   | <p><b>Art. 26<del>27</del> Stützmauern und Einfriedungen</b><br/>1. Stützmauern und Einfriedungen längs Strassen sind durch entsprechende Materialwahl möglichst zurückhaltend zu gestalten. Sofern sie nicht dem gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ottenbach Lärmschutzverordnung erforderlichen Lärmschutz dienen und mehr als 1.50 m sichtbare Höhe aufweisen, sind sie durch horizontale, bepflanzte Rücksprünge von mindestens 0.80 m Breite zu gliedern.</p> |                            |
| <p><b>Art. 27 Anlagen zur Nutzung alternativer Energien</b><br/>1. In der Kernzone sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gestattet, sofern eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. In den übrigen Zonen genügt in der Regel eine befriedigende Gesamtwirkung.<br/>2. Für Grenzabstände von Sonnenenergieanlagen gelten die gleichen Bestimmungen wie für Mauern und Einfriedigungen gemäss EG ZGB</p>  | <p><b>Art. 27<del>28</del> Anlagen zur Nutzung alternativer Energien</b></p>   |                            |
| <p><b>Art. 28 Grenzabstände gegenüber Nichtbauzonen</b><br/>Einstweilig von der Genehmigung ausgenommen. (Verfügung der Baudirektion, Amt für Raumentwicklung Nr. 421 vom 22. September 2015.</p>  | <p><b>Art. 28 Grenzabstände gegenüber Nichtbauzonen</b><br/>Einstweilig von der Genehmigung ausgenommen. (Verfügung der Baudirektion, Amt für Raumentwicklung Nr. 421 vom 22. September 2015.</p>  |                            |
| <p><b>5. Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht</b></p>  |  |                            |
| <p><b>Art. 29 Pflicht zum Gestaltungsplan</b></p>  |  |                            |

| BZO rechtsgültig vom 31.01.2020  | BZO revidierte Fassung   | Bemerkungen                              |
|--|--|--|
| <p>In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplans gebaut werden.</p>   |  |  |
| <p><b>Art. 30 Gebiet Fuessmättli/Geerenstrasse</b></p> <p>Für das Gebiet Fuessmättli/Geerenstrasse ist ein Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG aufzustellen, der folgende raumplanerische Anliegen sicherzustellen hat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) qualitativ hochstehende Überbauung;</li> <li>b) langsame und kontinuierliche Überbauung in zweckmässigen Etappen;</li> <li>c) Neubauten dem MINERGIE-Standard entsprechen;</li> <li>d) Strassenerschliessung, die für quartierfremden Verkehr unattraktiv ist und als Aufenthaltsfläche dienen kann;</li> <li>e) Parkierung, die überwiegend in zentralen Einrichtungen konzentriert ist;</li> <li>f) attraktive Wegverbindungen Richtung Schule und Zentrum;</li> <li>g) durchmischte Überbauung mit Gewerberaum, Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern, die einen angemessenen Anteil an behindertengerechten und Familienwohnungen aufweist, deren Dichte in Richtung Zentrum zunimmt und im Bereich Geerenstrasse eine lockere Bebauung für gehobenen Wohnraum vorsieht;</li> <li>h) Anordnung der Baukörper, dass sowohl private Aussenräume als auch gemeinsam nutzbare Flächen entstehen;</li> <li>i) Strukturierung der Siedlung mit Bäumen und Hecken unter Berücksichtigung der ökologischen Vernetzung;</li> <li>j) gute Einordnung der Bebauung in die empfindliche Hanglage und Gestaltung des Siedlungsrandes.</li> </ul> |  |  |
| <p><b>Art. 31 Gebiet Weihermatt</b></p> <p>Der Gestaltungsplanperimeter grenzt direkt an den Geltungsbereich der kantonalen Schutzverordnung Reusstal. Mit dem Plan und den Bestimmungen ist ein sorgfältig gestalteter und durch Bepflanzung gestaffelter Siedlungsrand bzw. Übergang von den gewerblichen Bauten und Anlagen zur offenen Landschaft zu gewährleisten.</p>  |  |  |
|  | <p><b>Art. 32 Erhebung einer Mehrwertabgabe</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</li> <li>2. Die Freifläche gemäss § 19 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>.</li> <li>3. Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um 100'000 Franken gekürzten Mehrwerts.</li> </ol> | <p>Entscheid HBK vom 20.8.24 z.H. GR</p> |
|  | <p><b>Art. 33 Erträge</b></p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>  | <p>Entscheid HBK vom 20.8.24 z.H. GR</p> |
| <p><b>6. Schlussbestimmung</b></p>   |  |  |

| BZO rechtsgültig vom 31.01.2020  | BZO revidierte Fassung  | Bemerkungen                           |
|--|---|---------------------------------------|
| <p><b>Art. 32 Inkrafttreten/Teilgenehmigung</b></p> <p>1. Diese Bauordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Sie ersetzt die Bauordnung der Gemeinde Ottenbach vom 25. April 1984.</p> <p>2. Der Gemeinderat ist berechtigt, dem Regierungsrat eine Teilgenehmigung der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.</p> <p>3. Die Ergänzungen der Bau- und Zonenordnung werden mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Ottenbach publiziert das Datum der Inkraftsetzung. Sie ergänzen die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ottenbach vom 31. Oktober 1994.</p> <hr/> <p>Erlassen durch die Gemeindeversammlung am 31. Oktober 1994 (1. Ergänzung vom 22. Mai 2000 - 2. Ergänzung vom 16. Dezember 2003 - 3. Ergänzung vom 3. Oktober 2012 - 4. Ergänzung vom 13. Juni 2019).</p> | <p><b>Art. 32 34 Inkrafttreten Teilrevision</b></p> <p><del>2. Der Gemeinderat ist berechtigt, der Baudirektion eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zur Genehmigung einzureichen.</del></p> <p>2. Die Ergänzungen der Bau- und Zonenordnung werden mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Ottenbach publiziert das Datum der Inkraftsetzung. Sie ergänzen die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ottenbach vom 31. Oktober 1994.</p> <hr/> <p>Erlassen durch die Gemeindeversammlung am 31. Oktober 1994 (1. Ergänzung vom 22. Mai 2000 - 2. Ergänzung vom 16. Dezember 2003 - 3. Ergänzung vom 3. Oktober 2012 - 4. Ergänzung vom 13. Juni 2019 – <b>5. Ergänzung vom 10. Juni 2026</b>).</p> | <p>Text im Detail noch zu prüfen.</p> |

Datei: F:\SYSTEM gpw\PLANUNG\IOTT\16\_123 BZO-Teilrevision 2024\01 Projekt\01 Projektdateien +\Synopsis\_Vorschriften\_BZO-Teilrevision\_2024.docx  
 Letzte Bearbeitung: 24.04.2026 06:34:00 • Ausdruck: 24.04.2026 06:34:00