

Auftraggeberin

Gemeinde Seegräben



Auftragsbezeichnung

Teilrevision Nutzungsplanung Bauordnung

2. Vorprüfung und 2. Öffentliche Auflage

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Im Namen des Gemeinderates,
Der Präsident

Der Schreiber

Von der Baudirektion
genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion

Auftrag	25494.01	Dokument	1
Datum	09.01.2024	PL	pth
Revidiert	04.10.2024	SB	pth

**Gültige Fassung****Einleitung**

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seegräben gliedert sich in die eigentliche Bau- und Zonenordnung und in die Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung.

Die eigentliche Bau- und Zonenordnung ist jeweils auf der rechten Seite wiedergegeben. Auf der gegenüberliegenden, linken Seite finden sich die Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung. Diese verweisen auf Bestimmungen der übergeordneten Gesetze und Verordnungen. Diese Querverweise sind nötig, weil zahlreiche Sachverhalte im Planungs- und Baugesetz und insbesondere in den dazugehörigen Verordnungen abschliessend geregelt sind und somit in der Bau- und Zonenordnung nicht erwähnt werden. Die Erläuterungen sind weder Gegenstand der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung noch der Genehmigung durch die Baudirektion. Demgemäss ergeht aus diesen Teilen auch keine Rechtswirkung. Ebenso erheben die Erläuterungen keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die wichtigsten Verordnungen und deren Abkürzungen:

PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. Juli 2015)
ABV	Allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich vom 22. Juni 1977
BVV	Bauverfahrensverordnung des Kantons Zürich vom 3. Dezember 1997
BBV I	Besondere Bauverordnung I vom 6. Mai 1981
BBV II	Besondere Bauverordnung II vom 26. August 1981
WWG	Wasserwirtschaftsgesetz vom 2. Juni 1991
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998

Beantragte neue Fassung**Einleitung**

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seegräben gliedert sich in die eigentliche Bau- und Zonenordnung und in die Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung.

Die eigentliche Bau- und Zonenordnung ist jeweils auf der rechten Seite wiedergegeben. Auf der gegenüberliegenden, linken Seite finden sich die Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung. Diese verweisen auf Bestimmungen der übergeordneten Gesetze und Verordnungen. Diese Querverweise sind nötig, weil zahlreiche Sachverhalte im Planungs- und Baugesetz und insbesondere in den dazugehörigen Verordnungen abschliessend geregelt sind und somit in der Bau- und Zonenordnung nicht erwähnt werden. Die Erläuterungen sind weder Gegenstand der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung noch der Genehmigung durch die Baudirektion. Demgemäss ergeht aus diesen Teilen auch keine Rechtswirkung. Ebenso erheben die Erläuterungen keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die wichtigsten Verordnungen und deren Abkürzungen:

PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. Juli 2023)
ABV	Allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich vom 22. Juni 1977 (Fassung vom 1.01.2023)
BVV	Bauverfahrensverordnung des Kantons Zürich vom 3. Dezember 1997 (Fassung vom 1.10.2022)
BBV I	Besondere Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 (Fassung vom 1.10.2022)
BBV II	Besondere Bauverordnung II vom 26. August 1981 (Fassung vom 1.04.2017)
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (Fassung vom 1.01.2017)
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (Fassung vom 1.04.2020)
VErV	Verkehrerschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (Fassung vom 1.07.2020)

Bemerkungen



Gültige Fassung		Beantragte neue Fassung		Bemerkungen
QPV	Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978	QPV	Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978 (Fassung vom 1.01.2018)	
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979	RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Fassung vom 1.01.2019)	
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000	RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (Fassung vom 1.07.2022)	
RTVG	Bundesgesetz über Radio und Fernsehen vom 24. März 2006	RTVG	Bundesgesetz über Radio und Fernsehen vom 24. März 2006	
LSV	Lärmschutz-Verordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986	LSV	Lärmschutz-Verordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986	
LRV	Luftreinhalte-Verordnung des Bundes vom 16. Dezember 1985	LRV	Luftreinhalte-Verordnung des Bundes vom 16. Dezember 1985	
BZO	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seegräben vom 1. Juli 1997 (nachgeführt bis 7. Dezember 2017)	BZO	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seegräben vom 1. Juli 1997 (nachgeführt bis 7. Dezember 2017)	

Inhaltsverzeichnis der Bau- und Zonenordnung

	Präambel
1.	ZONENORDNUNG
	Art. 1 Zonen
	Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne
2	ZONENVORSCHRIFTEN
2.1	Kernzonen
2.1.1	Gemeinsame Vorschriften für die Kernzonen
	Art. 3 Bautypen
	Art. 4 Umbau und Ersatzbauten
	Art. 5 Grundmasse für Neubauten
	Art. 6 Nutzweise
	Art. 7 Bauten mit brennbaren Aussenwänden
	Art. 8 Firstrichtung
	Art. 9 Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Inhaltsverzeichnis der Bau- und Zonenordnung

	Präambel
1.	ZONENORDNUNG
	Art. 1 Zonen
	Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne
2	ZONENVORSCHRIFTEN
2.1	Kernzonen
2.1.1	Gemeinsame Vorschriften für die Kernzonen (ohne Aretshalden)
	Art. 3 Denkmalschutz versus Kernzonenbestimmungen
	Art. 4 Abbrüche
	Art. 5 Bautypen
	Art. 6 Generelle Anforderungen alle Kernzonen
	Art. 7 Einbettung in best. Bebauungsstruktur
	Art. 8 Lage von Gartenhäusern und Schöpfen



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
Art. 10 Fassade Art. 11 Fenster Art. 12 Umgebung Art. 13 Abbrüche	Art. 9 Abstände Art. 10 Bauten mit brennbaren Aussenwänden Art. 11 Fassadengestaltung Art. 12 Balkone Art. 13 Loggien Art. 14 Prägende Firstrichtung Art. 15 Dachaufbauten Art. 16 Dacheinschnitte Art. 17 Dachflächenfenster Art. 18 Lichtbänder Art. 19 Umgebungsgestaltung Art. 20 Reklameanlagen Art. 21 Nutzweise Art. 22 Umbau und Ersatzbauten: Bautyp A Art. 23 Umbau und Ersatzbauten: übrige Gebäude Art. 24 geringfügige Abweichungen Art. 25 weitergehende Abweichungen Art. 26 Neubauten Art. 27 Grundmasse für Neubauten	
2.1.2 Besondere Vorschriften für die Kernzonen K I Seegräben Dorf und K II Ottenhausen	2.1.2 Besondere Vorschriften für die Kernzone K I Seegräben Dorf und K II Ottenhausen	
Art. 14 Kernzonenplan Seegräben Dorf Art. 14a Stellung der Neubauten in der Kernzone Ottenhausen Art. 15 Dachform Art. 16 Bedachungsmaterial Art. 17 Dachaufbauten Art. 18 Fenster Art. 19 Balkone	Art. 28 Zweck Kernzonen Dorf, Ottenhausen Art. 29 Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen Art. 30 Markante Bäume / Baumgruppen Art. 31 Strassenabstand Art. 32 Wichtige Freiräume Art. 33 Ortstypische Elemente Art. 34 Dachgestaltung Art. 35 Dachaufbauten Art. 36 Bedachungsmaterial Art. 37 Fassade / Fenster Art. 38 Anbauten / vorspringende Gebäudeteile	



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
	<p>Art. 39 Autoabstellplätze / Tiefgaragenrampen Art. 40 Obligatorische Fassadenlinien Seegraben Dorf Art. 41 Erlaubte Fassadenlinien Seegraben Dorf Art. 42 Neubauten ausserhalb Fassadenlinien</p>	
<p>2.1.3 Besondere Vorschriften für die Kernzonen K III Sack, Aretshalden und Ober-Aathal Art. 20 Dachform Art. 21 Dachaufbauten</p>	<p>2.1.3 Besondere Vorschriften für die Kernzone K III Ober-Aathal und K IV Unter-Aathal Art. 43 Zweck Kernzonen Ober- und Unter-Aathal Art. 44 Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen Art. 45 Markante Bäume / Baumgruppen Art. 46 Wichtige Freiräume Art. 47 Ortstypische Elemente Art. 48 Dachgestaltung Art. 49 Dachaufbauten</p>	
<p>2.1.4 Besondere Vorschriften für die Kernzonen K IV Unter-Aathal Art. 22 Dachform Art. 23 Dachaufbauten</p>	<p>2.1.4 Besondere Vorschriften für die Kernzone K V Sack Art. 50 Zweck Kernzone Sack Art. 51 Anbauten / vorspringende Gebäudeteile Art. 52 Fenster Art. 53 Dachgestaltung Art. 54 Dachaufbauten</p>	
	<p>2.1.5 Besondere Vorschriften für die Kernzone K VI Aretshalden Art. 55 Umbau und Ersatzbauten Art. 56 Grundmasse für Neubauten Art. 57 Nutzweise Art. 58 Bauten mit brennbaren Aussenwänden Art. 59 Firstrichtung Art. 60 Dachform Art. 61 Dachaufbauten Art. 62 Dachflächen-fenster und Dacheinschnitte Art. 63 Fassade</p>	



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
		Art. 64 Fenster Art. 65 Umgebung Art. 66 Abbrüche
2.2 Quartiererhaltungszone Art. 24 Mass der Nutzung Art. 25 Gestaltung der Bauten Art. 26 Besondere Gebäude Art. 27 Nutzweise	2.2 Quartiererhaltungszone Art. 67 Mass der Nutzung Art. 68 Gestaltung der Bauten Art. 69 Klein- und Anbauten Art. 70 Nutzweise	
2.3 Wohnzone Art. 28 Grundmasse Art. 29 Baumassenziffer bei Pflichtabstellplätzen im Hauptgebäude Art. 30 Nutzweise Wohnzonen W 1.4 und W 1.8 Art. 31 Nutzweise Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0 Aathal Art. 32 Dachgestaltung	2.3 Wohnzone Art. 71 Grundmasse Art. 72 Baumassenziffer bei Pflichtabstellplätzen im Hauptgebäude Art. 73 Nutzweise Wohnzonen W 1.4 und W 1.8 Art. 74 Nutzweise Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0 Aathal Art. 75 Dachgestaltung	
2.4 Industrie- und Gewerbezone 5.0 Art. 33 Grundmasse Art. 34 Nutzweise Art. 35 Einwirkungen	2.4 Industrie- und Gewerbezone 5.0 Art. 76 Grundmasse Art. 77 Nutzweise Art. 78 Einwirkungen	
2.5 Zone für öffentliche Bauten Art. 36 Massvorschriften	2.5 Zone für öffentliche Bauten Art. 79 Massvorschriften	
2.6 Erholungszone Art. 37 Nutzweise Art. 38 Abstandsvorschriften	2.6 Erholungszone Art. 80 Nutzweise Art. 81 Abstandsvorschriften	



Gültige Fassung		Beantragte neue Fassung		Bemerkungen
3	WEITERE FESTLEGUNGEN	3	WEITERE FESTLEGUNGEN	
3.1	Arealüberbauungen Art. 39 Zulässigkeit Art. 40 Arealfläche Art. 41 Massvorschriften	3.1	Arealüberbauungen Art. 82 Zulässigkeit Art. 83 Arealfläche Art. 84 Massvorschriften	
4	ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	4	ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	
4.1	Abstandsvorschriften Art. 42 Mehrlängenzuschlag Art. 43 Geschlossene Bauweise Art. 44 Grenzbau Art. 45 Besondere Gebäude Art. 46 Strassenabstand	4.1	Abstandsvorschriften Art. 85 Mehrlängenzuschlag Art. 86 Geschlossene Bauweise Art. 87 Grenzbau Art. 88 Klein- und Anbauten Art. 89 Strassenabstand	
4.2	Abgrabungen Art. 47 Abgrabungsmass	4.2	Abgrabungen Art. 90 Abgrabungsmass	
4.3	Abstellplätze für Motorfahrzeuge Art. 48 Pflichtparkplätze Art. 49 Besucherparkplätze Art. 50 Ausführung Art. 51 Vorplatz	4.3	Abstellplätze für Motorfahrzeuge Art. 91 Pflichtparkplätze Art. 92 Besucherparkplätze Art. 93 Ausführung Art. 94 Vorplatz	
4.4	Übrige Abstellplätze Art. 52 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen	4.4	Übrige Abstellplätze Art. 95 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen	
4.5	Spiel- und Pflanzflächen Art. 53 Spiel- und Pflanzflächen	4.5	Spiel- und Pflanzflächen Art. 96 Spiel- und Pflanzflächen	
4.6	Sonnenenergienutzung Art. 54 Zulassung			



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
4.7 Abfallentsorgung Art. 55 Voraussetzungen	4.6 Abfallentsorgung Art. 97 Voraussetzungen	
4.8 Gestaltungsplanpflicht Art. 56 Wirkung Art. 57 Gebietsunterteilung Art. 57a Allgemeine Anforderungen Art. 57b Gebiet Sack, Schulinternat Aathal Art. 57c Gebiet Aathal Art. 57d Gebiet Sack, Grossweid	4.7 Gestaltungsplanpflicht Art. 98 Wirkung Art. 99 Gebietsunterteilung Art. 100 Allgemeine Anforderungen Art. 101 Gebiet Sack, Schulinternat Aathal Art. 102 Gebiet Aathal Art. 103 Gebiet Sack, Grossweid	
5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN Art. 58 Inkrafttreten Art. 59 Aufhebung bisherigen Rechts	5 MEHRWERTAUSGLEICH Art. 104 Kommunaler Mehrwertausgleich	
	6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN Art. 105 Inkrafttreten Art. 106 Aufhebung bisherigen Rechts	

Die Gemeinde Seegraben erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. Juli 2015) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Es gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen rechtskräftigen Fassungen bis 28. Februar 2017.

Die Gemeinde Seegraben erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. Juli 2023) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

[Die Baubegriffe und Messweisen entsprechen der interkantonalen Vereinbarung der Baubegriffe \(IVHB\) soweit diese vom Kanton Zürich übernommen wurden.](#)



Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Bemerkungen

1. ZONENORDNUNG

Art. 1

Zonen Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen, Gewässer oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

1. Bauzonen

Kernzonen

- I Seegräben Dorf K I
- II Ottenhausen K II
- III Sack, Aretshalden, Ober-Aathal K III
- IV Unter-Aathal K IV

Quartiererhaltungszone

Q

Wohnzonen

- Wohnzone W 1.4
- Wohnzone W 1.8
- Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0

Industrie- und Gewerbezone

IG 5.0

Zone für öffentliche Bauten

öB

2. Freihalte- und Erholungszone

- Freihaltezone F
- Erholungszone E

3. Reservezone

R

1. ZONENORDNUNG

Art. 1

Zonen Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen, Gewässer oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

1. Bauzonen

Kernzonen

- I Seegräben Dorf K I
- II Ottenhausen K II
- III Ober-Aathal K III
- IV Unter-Aathal K IV
- V Sack K V
- VI Aretshalden K VI

Quartiererhaltungszone

Q

Wohnzonen

- Wohnzone W 1.4
- Wohnzone W 1.8
- Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0

Industrie- und Gewerbezone

IG 5.0

Zone für öffentliche Bauten

öB

2. Freihalte- und Erholungszone

- Freihaltezone F
- Erholungszone E

3. Reservezone

R



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
<p>Art. 2</p> <p><i>Zonenplan und Ergänzungspläne</i></p> <p>¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.</p> <p>² Für die Kernzone K I Seegraben Dorf gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:1000. Für die Festlegung der Wald- und Gewässerabstände sind die entsprechenden Ergänzungspläne massgebend.</p> <p>³ Für die Empfindlichkeitsstufenzuteilung gelten die Festlegungen im Zonenplan.</p> <p>⁴ Der Kernzonenplan und die Ergänzungspläne gehen dem Zonenplan vor.</p> <p>⁵ Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>2. ZONENVORSCHRIFTEN</p> <p>2.1 Kernzonen</p> <p>2.1.1 Gemeinsame Vorschriften für die Kernzonen</p>	<p>Art. 2</p> <p><i>Zonenplan und Ergänzungspläne</i></p> <p>¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.</p> <p>² Für die Kernzone K I Seegraben Dorf, die Kernzone K II Ottenhausen, die Kernzone K III Ober-Aathal und die Kernzone K IV Unter-Aathal gelten die entsprechenden Kernzonenpläne im Massstab 1:1000. Für die Festlegung der Wald- und Gewässerabstände sind die entsprechenden Ergänzungspläne massgebend.</p> <p>³ Für die Empfindlichkeitsstufenzuteilung gelten die Festlegungen im Zonenplan.</p> <p>⁴ Die Kernzonenpläne und die Ergänzungspläne gehen dem Zonenplan vor.</p> <p>⁵ Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>2. ZONENVORSCHRIFTEN</p> <p>2.1 Kernzonen</p> <p>2.1.1 Gemeinsame Vorschriften für die Kernzonen (ohne Aretshalden)</p>	



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
	<p data-bbox="936 339 1106 464">Denkmalschutz versus Kernzonenbestimmungen</p> <p data-bbox="936 603 1043 627"><i>Abbrüche</i></p>	<p data-bbox="1160 276 1227 300">Art. 3</p> <p data-bbox="1160 339 1630 496">Bei inventarisierten oder unter Schutz stehenden Gebäuden gehen die Schutzverfügungen und -verträge sowie die Auflagen der kant. Denkmalpflege den nachstehenden Bestimmungen vor.</p> <p data-bbox="1160 539 1227 563">Art. 4</p> <p data-bbox="1160 603 1637 791">Eine Abbruchbewilligung für Gebäuden gemäss § 309 Abs. 1 lit. c PBG setzt voraus, dass die entstehende Baulücke das Ortsbild oder einzelne Schutzobjekte nicht beeinträchtigt. Die örtliche Baubehörde kann den Baubeginn eines Neubaus vorbehalten.</p>
<p data-bbox="170 895 277 919"><i>Bautypen</i></p>	<p data-bbox="398 831 465 855">Art. 3</p> <p data-bbox="398 895 869 1019">In allen Kernzonen sind Gebäude gemäss Art. 4 oder Art. 5 sowie landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, unterirdische Bauten und Besondere Gebäude zulässig.</p>	<p data-bbox="936 895 1043 919"><i>Bautypen</i></p> <p data-bbox="1160 895 1608 1019">In allen Kernzonen sind Gebäude gemäss Art. 21 - 25 sowie landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, unterirdische Bauten und Klein- und Anbauten zulässig.</p> <p data-bbox="1686 975 1977 999">Harmonisierte Baubegriffe</p>
<p data-bbox="170 1126 315 1182"><i>Umbau und Ersatzbauten</i></p>	<p data-bbox="398 1062 465 1086">Art. 4</p> <p data-bbox="398 1126 875 1382">¹ Bestehende Gebäude dürfen in ihrem bisherigen Gebäudeprofil und auf der bisherigen Grundfläche sowie unter Beibehaltung des äusseren Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt.</p>	<p data-bbox="1160 1062 1227 1086">Art. 6</p> <p data-bbox="1160 1126 1637 1350">Bauliche Veränderungen in den Kernzonen sollen bezüglich Lage und Anordnung, Stellung und Orientierung, Massstäblichkeit und Gliederung einen Beitrag an die qualitätsvolle Weiterentwicklung der charakteristischen Bebauungs- und Freiraumstruktur leisten.</p>



Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Bemerkungen

² Für bestehende Gebäude in der Kernzone K I Seegraben Dorf gelten die Bestimmungen von Art. 14.

Art. 5*Grundmasse für Neubauten*

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		K I ¹⁾	K II ⁴⁾	K III ⁴⁾	K IV ⁴⁾
a) Vollgeschosse	max.	2	2	2	3
b) Dachgeschosse	max.	2	2	2	1 ¹⁾
c) anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	1	1
d) Gebäudehöhe	max. m	7.5	7.5	7.5	10.5 ¹⁾
e) Gebäudelänge	max. m	30	30	30	40 ¹⁾
f) Gebäudebreite	max. m	12	12	12	12 ¹⁾
g) Grenzabstand allseitig	mind. m	-- ²⁾	3.5	3.5	3.5
h) Gebäudeabstand südlich / nördlich	mind. m	--	--	10 ³⁾	--

¹⁾ Für reine Industrie- und Gewerbebauten südlich der Zürichstrasse gelten die Grundmasse gemäss denjenigen über die IG 5.0.

²⁾ Massgebend ist die Lage der jeweiligen Mantellinie.

³⁾ Gilt nicht für Kernzone Ober-Aathal.

⁴⁾ K I = Seegraben Dorf, K II = Ottenhausen, K III = Sack, Aretshalden, Ober-Aathal, K IV = Unter-Aathal.

Art. 7

Einbettung in best. Bauungsstruktur

¹ Bei der Anordnung von Bauten ist auf die ortstypische Gliederung und Bauungsstruktur der Altbauten in der näheren Umgebung Bezug nehmen.

² Das Ortsbild darf auch durch Nutzungsänderungen, Umgebungs- oder Unterhaltsarbeiten, für die keine baurechtliche Bewilligung notwendig ist, nicht beeinträchtigt werden.

Art. 8

Lage von Gartenhäusern und Schöpfen

Gartenhäuser und Schöpfen gemäss § 18 Abs. 1 BBV II sind wenn möglich strassenabgewandt oder in der zweiten Bautiefe zu erstellen.

Art. 9

Abstände

¹ Wo der Kernzonenplan Dorf und die kernzonenspezifischen Abstandsvorschriften keine anderen Regelungen treffen, gelten für neue Hauptgebäude der kantonalen Grenzabstand und die Strassen- und Wegabstände gemäss Art. 89 und § 265 ff PBG.

² Wo die kernzonenspezifischen Abstandsvorschriften keine anderen Regelungen treffen, kann das Bauen von Klein- und Anbauten bis an einen Abstand von 1.5 m zur Weg-/ Strassengrenze erlaubt oder angeordnet werden, wenn dies aus Sicht des Ortsbildes zu einer Verbesserung führt



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
<i>Nutzweise</i>	Art. 6 In der Kernzone sind alle Nutzungen zulässig mit höchstens mässig störenden Auswirkungen wie Wohnen, Landwirtschaft, Läden, Restaurants, Klein- und Mittelgewerbe, Büros.	und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.
<i>Bauten mit brennbaren Aussenwänden</i>	Art. 7 Der erhöhte Abstand für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.	<i>Bauten mit brennbaren Aussenwänden</i> Art. 10 Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss § 14 BBV II ist nicht anwendbar.
<i>Firstrichtung</i>	Art. 8 Die Firstrichtung von Neubauten hat sich, soweit im Kernzonenplan Seegraben Dorf nicht etwas anderes bestimmt ist, in der Regel derjenigen der umgebenden Bauten anzupassen.	<i>Fassadengestaltung</i> Art. 11 Gebäude sind so zu gestalten, dass wesentliche Elemente der charakteristischen Fassadengliederung, wie Fensterformate, Einfassungen, Beschattungselemente, Materialien und Farben berücksichtigt werden.
<i>Dachflächenfenster und Dacheinschnitte</i>	Art. 9 ¹ Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine Hoch-rechteckige Form aufzuweisen und dürfen eine Lichtfläche (Glasfläche) von 0.5 m ² nicht überschreiten. ² Dacheinschnitte sind nicht zulässig.	<i>Balkone</i> Art. 12 Balkone sind in der Form von Lauben zu gestalten. Sie sind nur traufseits zugelassen und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen.
		<i>Loggen</i> Art. 13 Gut gestaltete Loggen sind an allen Fassaden erlaubt.
	<i>Prägende Firstrichtung</i> Art. 14 Wo in den Kernzonenplänen eine ‚prägende Firstrichtung‘ definiert ist, ist diese bei Ersatz- oder Neubauten in der Regel umzusetzen.	Bisher in Art. 7. Neu wird gesagt, auf welche Bestimmung sich diese Vorschrift bezieht. Materiell keine Änderung.



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
	Art. 10	Art. 15
<i>Fassade</i>	Für die Fassaden sind ortsübliche Materialien wie Verputz, Holz etc. zu verwenden. Farbgebung und äussere Erscheinung haben den umgebenden Bauten zu entsprechen.	<i>Dachaufbauten</i> ¹ Dachaufbauten und Belichtungselemente ordnen sich ruhig in die Dachlandschaft ein. ² Liftbauten dürfen die Dachhaut nicht durchstossen.
	Art. 11	Art. 16
<i>Fenster</i>	Bei Wohngebäuden haben die Fenster in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen.	<i>Dacheinschnitte</i> Nicht überdachte Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
	Art. 12	Art. 17
<i>Umgebung</i>	¹ Am gewachsenen Boden sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. ² Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten resp. zu ersetzen und dürfen nicht zu Abstellplätzen umgewandelt werden. Ein- und Ausfahrten sind soweit möglich zusammenzufassen.	<i>Dachflächenfenster</i> ¹ Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen eine Lichtfläche (Glasfläche) von 0.8 m ² , nicht überschreiten. ² Abweichend dazu sind bei Indach-Photovoltaikanlagen Dachflächenfenster im Rasterformat der Photovoltaik-Anlage zulässig.
	Art. 13	Art. 18
<i>Abbrüche</i>	Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des neuen Gebäudes gesichert ist.	<i>Lichtbänder</i> Bei guter Gestaltung sind horizontale Lichtbänder bis zu einer maximalen Höhe von 50 cm möglich.
		Art. 19
	<i>Umgebungsgestaltung</i>	¹ Die ortstypische Umgebungsgestaltung und Erscheinung der Platz-, Hof- und Gartenstrukturen samt ihren Elementen wie



Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Bemerkungen

z.B. Vorgartenbereiche, Hofzufahrten, Brunnen und prägende Einzelbäume sind bei Veränderungen in ihrer Eigenart zu erhalten und unter Verwendung der ortstypischen / charakteristischen Materialisierung und Bepflanzung weiterzuentwickeln.

² Tiefgaragenrampen sind nach Möglichkeit zu überdachen und sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und wo verhältnismässig im Gebäude oder in einen Anbau zu integrieren.

³ Die zur Strasse orientierten Vorgärten und Hofbereiche sind grundsätzlich offen zu gestalten.

⁴ Es ist darauf zu achten, dass sich chaussierte oder gepflästerte Vorplätze mit anderen, nicht versiegelten Belägen und Vorgärten abwechseln.

⁵ Die Terrainausbildung, die Bebauung und die Bepflanzung sind im Bereich des Siedlungsrandes zur Landschaft fließend und offen zu gestalten.

⁶ Gegenüber dem massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

⁷ Aufschüttungen sind mit einer Böschung auszuführen. Die Übergänge zu den Nachbargrundstücken sowie zu den Strassen und Platzbereichen sind fließend zu gestalten.



Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Bemerkungen

⁸ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten müssen mit einer belebten Bodenschicht überdeckt werden, wo sie nicht mit Bauten oder Anlagen überstellt sind oder keine grundstückinternen Erschliessungsfunktionen haben.

Art. 20*Reklameanlagen*

¹ Reklameanlagen für ortsansässiges Gewerbe wie Tafeln, Fassadenbeschriftungen oder fest montierte Fahnen müssen sich gut ins Ortsbild einfügen. Fremdreklamen sind nicht zulässig.

² Eine allfällige Beleuchtung von Reklameanlagen ist nachts zwischen 22:00 und 06:00 Uhr auszuschalten. Eine Lichtlenkung nach oben ist zu vermeiden.

³ Fassaden von Bauten und Anlagen dürfen grundsätzlich nicht an- und ausgeleuchtet werden. Für öffentliche Bauten mit Repräsentationsfunktion oder für Baudenkmäler kann die Baukommission Ausnahmen gestatten.

⁴ Im Aathal kann bei Vorliegen eines genehmigten Plakatierungskonzeptes von den vorstehenden Bestimmungen abgewichen werden.

Art. 21*Nutzweise*

¹ In den Kernzonen sind alle Nutzungen zulässig mit höchstens mässig störenden Auswirkungen wie Wohnen, Landwirtschaft,



Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Bemerkungen

Läden, Restaurants, Klein- und Mittelgewerbe, Büros.

² Ehemals landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäuden dürfen für Wohnen oder Gewerbe umgenutzt werden. Die Gliederung der ortstypischen Gebäudeteile gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn-, Tenn- und Ökonomieteil) ist beizubehalten.

³ Bei Ersatz- und Neubauten sind im zweiten Dachgeschoss einzig Nutzungen für Wohnen und Arbeiten zulässig, welche mit [Wohn-] Nutzungen im ersten Dachgeschoss direkt verbunden sind.

Art. 22

*Umbau und Ersatzbauten:
Bautyp A*

Die in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile (Bautyp A) dürfen umgebaut oder ersetzt werden. Sie müssen folgende Merkmale des ursprünglichen Gebäudes übernehmen:

- -Volumetrie mit Gebäudelänge, -breite, First- und Traufhöhe sowie Dachneigung;
- Stellung und Höhenlage;
- Orientierung (First- und Trauflinie; Adressierung);
- Geschossigkeit;
- eingezeichnete, besondere Dachformen;

wesentliche Fassadengliederung und -materialisierung.



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
	<i>Umbau und Ersatzbauten: übrige Gebäude</i>	Art. 23 Bestehende Gebäude dürfen in ihrem bisherigen Gebäudeprofil und auf der bisherigen Grundfläche sowie unter Beibehaltung des äusseren Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.
	<i>geringfügige Abweichungen</i>	Art. 24 Bei Um- und Ersatzbauten von Gebäuden oder Gebäudeteilen gemäss Art. 4 Abs. 2 können geringfügige Abweichungen von den Bestimmungen über die Stellung, die Dach- und Fassadengestaltung und die Adressierung bewilligt werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist und das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Solche weiteren öffentlichen Interessen können die Respektierung des Gewässer- raums, die Einhaltung der Verkehrssicherheit, die Schonung des Ortsbildes oder die Möglichkeit zur (Wieder-)Erstellung von für das Ortsbild prägenden Einzelelementen sein.
	<i>weitergehende Abweichungen</i>	Art. 25 Bei besonders guten Projekten, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können gestützt auf ein durch die örtliche Baubehörde einzuholendes Fachgutachten bei einem Ersatzbau gemäss Art. 4 Abs. 2 begründete weitergehende Abweichungen



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
<p data-bbox="168 1157 347 1220"><i>Kernzonenplan Seegräben Dorf</i></p> <p data-bbox="398 959 862 1053">2.1.2 Besondere Vorschriften für die Kernzone K I Seegräben Dorf und K II Ottenhausen</p> <p data-bbox="398 1093 481 1117">Art. 14</p> <p data-bbox="398 1157 862 1284">¹ Die im Kernzonenplan Seegräben Dorf schwarz dargestellten Bauten dürfen nur gemäss Art. 4 umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p data-bbox="398 1316 862 1444">² Alle übrigen bestehenden Gebäude dürfen, ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften, an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des</p>	<p data-bbox="929 502 1064 526"><i>Neubauten</i></p> <p data-bbox="929 662 1108 726"><i>Grundmasse für Neubauten</i></p> <p data-bbox="929 1157 1108 1284"><i>Zweck Kernzonen Seegräben Dorf, Ottenhausen</i></p>	<p data-bbox="1153 271 1601 399">als gemäss Art. 4 Abs. 1 von den Bestimmungen über die Stellung, die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung bewilligt werden.</p> <p data-bbox="1153 438 1243 462">Art. 26</p> <p data-bbox="1153 502 1601 566">Für Neubauten gelten die vorstehenden Bestimmungen in Art. 7.</p> <p data-bbox="1153 606 1243 630">Art. 27</p> <p data-bbox="1153 662 1646 917">Neu- und -anbauten haben sich bezüglich Stellung, Höhenlage, Geschoszahl in die bestehende Struktur einzufügen. Sie dürfen die in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Gebäude (Bautyp A) nicht dominieren. Mit dem Baugesuch ist die Einbettung in die bestehende Struktur darzustellen.</p> <p data-bbox="1153 957 1579 1053">2.1.2 Besondere Vorschriften für die Kernzone K I Seegräben Dorf und K II Ottenhausen</p> <p data-bbox="1153 1093 1243 1117">Art. 28</p> <p data-bbox="1153 1157 1624 1316">Die Kernzonen Seegräben Dorf und Ottenhausen bezwecken die Erhaltung der typischen Bebauungs- und Aussenraumstrukturen und deren sorgfältige Ergänzung mit Bauten und Anlagen.</p>



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
<p>bestehenden Gebäudes um- oder wieder- aufgebaut werden, sofern sie die bisherige Erscheinung übernehmen oder im Sinne des Ortsbildes verbessern.</p> <p>³ Neubauten sind gemäss Art. 5 nur inner- halb der im Kernzonenplan gestrichelten Mantellinie gestattet. Sie sind mit einer Fassade in den strassenseitigen Mantellinienbereich zu stellen.</p> <p>⁴ Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.</p>	<p><i>Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen</i></p> <p><i>Markante Bäume / Baumgruppen</i></p>	<p>Art. 29</p> <p>Die Fassaden der in den Kernzonenplänen Dorf und Ottenhausen definierten ‚Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen‘ sind vor einer Überbauung davor freizuhalten und in ihrer Gestaltung zu erhalten.</p> <p>Art. 30</p> <p>Die in den Kernzonenplänen Dorf und Ottenhausen definierten markanten Bäume / Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang durch standortheimische Arten zu ersetzen.</p>
<p><i>Stellung der Neubauten in der Kernzone Ottenhausen</i></p> <p>Art. 14a</p> <p>¹ Entlang der Usterstrasse müssen die Hauptfirstrichtungen und Hauptfassaden in der Strassenrichtung verlaufen.</p> <p>² Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, wenn weder das Ortsbild und dabei insbesondere der Dorfplatz, die Wohnhygiene noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden.</p>	<p><i>Strassenabstand</i></p> <p><i>Wichtige Freiräume</i></p>	<p>Art. 31</p> <p>Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, wenn weder das Ortsbild und dabei insbesondere der Dorfplatz, die Wohnhygiene noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden.</p> <p>Art. 32</p> <p>Die in den Kernzonenplänen Dorf und Ottenhausen definierten wichtigen Frei- räume dürfen mit Ausnahme von einge- schossigen Klein- und Anbauten nicht überbaut werden.</p>



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
<p><i>Dachform</i></p> <p>Art. 15</p> <p>¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 45° alter Teilung zulässig, wobei die Neigung mit jener der benachbarten Altbauten harmonisieren soll. Aufschieblinge sind gestattet.</p> <p>² Die Hauptfirstrichtung ist im Kernzonenplan festgehalten.</p> <p>³ Für eingeschossige Anbauten und besondere Gebäude sind auch Pultdächer zulässig.</p> <p>⁴ Das Dach ist vorspringend zu gestalten. Die Vorsprünge sind schlank auszubilden und müssen traufseits mindestens 80 cm, giebelseits mindestens 30 cm auskragen.</p>	<p><i>Ortstypische Elemente</i></p> <p>Art. 33</p> <p>Die in den Kernzonenplänen Dorf und Ottenhausen definierten ortstypischen Elemente sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>Art. 34</p> <p><i>Dachgestaltung</i></p> <p>¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 30° und 45° zulässig, wobei die Neigung mit jener der benachbarten Altbauten harmonisieren soll. Aufschieblinge sind gestattet.</p> <p>² Für eingeschossige Klein- und Anbauten sind auch Pultdächer zulässig.</p> <p>³ Das Dach ist vorspringend zu gestalten. Die Vorsprünge sind schlank auszubilden und müssen traufseits mindestens 80 cm, giebelseits mindestens 30 cm auskragen.</p> <p>Art. 35</p> <p><i>Dachaufbauten</i></p> <p>¹ Dachgeschosse sind in der Regel giebelseits zu belichten. Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind bis zu einer Gesamtbreite von einem Drittel (1/3) der betreffenden Fassadenlänge zulässig. Sie müssen sich bezüglich Grösse, Anordnung und Materialien harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen. Nebst Schlepp- und Giebel-lukarnen sind auch gut gestaltete kubische Lukarnen zulässig.</p>	<p>Art. 33</p> <p>Die in den Kernzonenplänen Dorf und Ottenhausen definierten ortstypischen Elemente sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>Art. 34</p> <p>Bisher in Art. 15. Der Begriff 'alte Teilung' wird ersatzlos gelöscht. Die neue Teilung (100°-Teilung statt 90°-Teilung) konnte sich nicht durchsetzen</p> <p>Harmonisierte Baubegriffe</p> <p>Die Beschränkung der Dachaufbauten auf das 1. DG entspricht der bisherigen Bestimmung in Art. 17. Abs. 1. Neu beträgt die zulässige Gesamtbreite 1/3 statt bisher 1/5.</p>
<p><i>Bedachungs-material</i></p> <p>Art. 16</p> <p>¹ Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Für Anbauten und Besondere Gebäude können ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit den umgebenden Dächern erzielt werden kann.</p>		



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
<p>² Dachaufbauten sind mit dem gleichen Bedachungsmaterial wie das Dach einzudecken.</p> <p>Art. 17</p> <p><i>Dachaufbauten</i></p> <p>¹ Dachgeschosse sind in der Regel giebelseits zu belichten. In besonderen Fällen können Dachaufbauten in Form von Schleppegauben und Giebellukarnen im ersten Dachgeschoss gestattet werden, wenn diese insgesamt nicht breiter als ein Fünftel (1/5) der betreffenden Fassadenlänge sind. Sie sind unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche anzuordnen und sollen die Geschlossenheit der Dachfläche möglichst wenig beeinträchtigen.</p> <p>² Die Belichtung des zweiten Dachgeschosses hat ausschliesslich von der Giebelseite her zu erfolgen. Das Anordnen von Dachflächenfenstern ist im zweiten Dachgeschoss nicht zulässig.</p> <p>Art. 18</p> <p><i>Fenster</i></p> <p>Fenster sind mit einer ortsüblichen Einfassung zu versehen. Bei bestehenden Bauten sind aussenliegende Sprossen zu erhalten resp. zu ersetzen. Bei Neubauten sind Fenster, welche Wohnräumen dienen, ebenfalls mit Sprossen zu gliedern, sofern dies dem Gebäudecharakter entspricht.</p>	<p><i>Bedachungsmaterial</i></p> <p><i>Fassade</i></p> <p><i>Fenster</i></p>	<p>² Dachaufbauten als überdachte Dacheinschnitte sind nur an rückwärtigen, unempfindlichen Lagen und mit geschlossenen Seitenwänden zulässig.</p> <p>Art. 36</p> <p>¹ Dächer von Hauptgebäuden sind mit üblichen Tonziegeln einzudecken. Werden Indach-Solaranlagen erstellt, sind auch andere Dachmaterialien zulässig.</p> <p>Art. 37</p> <p>¹ Die Fassadengestaltung hat sich an der ortstypischen Gliederung und Merkmale der Bauten der Umgebung zu orientieren.</p> <p>² Die Fenster von Wohnbauten sind hochstehend, bei muralen Bauten mit Einfassung, auszubilden.</p> <p>³ Dabei sollen sie in Bezug auf ihre Grösse und Proportionen in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche stehen.</p> <p>⁴ Die örtliche Baubehörde kann für die Fensterteilung Sprossen an der Glasaussenfläche anordnen.</p>



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
<p><i>Balkone</i></p>	<p>Art. 19</p> <p>Balkone sind in der Form von Lauben zu gestalten. Sie sind nur traufseits zugelassen und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen.</p>	<p>Art. 38</p> <p>Anbauten und vorspringende Gebäudeteile müssen gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten. Sie müssen</p> <ul style="list-style-type: none">- unterhalb der Traufe zu liegen kommen;- der Konstruktion und Struktur des Gebäudes entsprechen.
	<p><i>Autoabstellplätze / Tiefgaragenrampen</i></p>	<p>Art. 39</p> <p>In der Kernzone Dorf sind bei Ersatz- und Neubauten die bereitzustellenden Abstellplätze für <i>Bewohner/Beschäftigte</i> als Garagen in das Hauptgebäude einzubauen oder in unterirdischen Sammelgaragen oder <i>Carports</i> zusammenzufassen.</p>
	<p><i>Obligatorische Fassadenlinien Seegraben Dorf</i></p>	<p>Art. 40</p> <p>¹ Wo sich im Kernzonenplan Dorf obligatorische Fassadenlinien befinden, ist die strassenseitige Fassadenbegrenzung von Neubauten zwingend an die im Kernzonenplan dargestellte obligatorische Fassadenlinie (dunkelblau) zu stellen. Mindestens 2/3 der Fassadenlinie muss durch die Neubauten beansprucht werden.</p> <p>² Zwischen obligatorischer Fassadenlinie und Strasse darf kein Hauptgebäude erstellt werden.</p>



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
	<p>Art. 41</p> <p><i>Erlaubte Fassadenlinien See- gräben Dorf</i></p>	<p>In der Kernzone Dorf darf die äusserste Fassadenbegrenzung von Neubauten ohne nachbarliche Zustimmung unter Einhaltung der Brandschutzvorschriften an die im Kernzonenplan Dorf dargestellte erlaubte Fassadenlinie (hellblau) gestellt werden.</p>
	<p>Art. 42</p> <p><i>Neubauten ausserhalb Fassadenlinien</i></p>	<p>¹ Neubauten gemäss Art. 25 und 26 sind auch ausserhalb der im Kernzonenplan Dorf durch die Fassadenlinien definierten Bereiche zulässig. Sie müssen so situiert werden, dass die noch nicht überbauten Bereiche mit obligatorischen Fassadenlinien jederzeit problemlos entsprechend bebaut werden können.</p> <p>² Kleinbauten sind auch vor den obligatorischen Fassadenlinien zulässig.</p>
		<p>Entspricht bisherigem Art. 14 Abs. 4 BZO</p>
	<p>2.1.3 Besondere Vorschriften für die Kernzone K III Ober-Aathal und K IV Unter-Aathal</p> <p>Art. 43</p> <p><i>Zweck Kernzonen Ober- und Unter-Aathal</i></p>	<p>Die Kernzonen Ober- und Unter-Aathal bezwecken die Erhaltung der typischen Bebauungs- und Aussenraumstrukturen und deren sorgfältige Ergänzung mit Bauten und Anlagen.</p>



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
<p>2.1.3 Besondere Vorschriften für die Kernzone K III Sack, Aretshalden und Ober-Aathal</p> <p>Art. 20</p> <p><i>Dachform</i></p> <p>¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 30° und 45° alter Teilung zulässig. ² Im Ober-Aathal sind zudem Walmdächer zulässig. ³ Aufschieblinge sind gestattet. ⁴ Für Anbauten und Besondere Gebäude sind auch andere Dachformen zulässig.</p>	<p>Art. 44</p> <p><i>Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen</i></p> <p>Die Fassaden der in den Kernzonenplänen Ober- und Unter-Aathal definierten ‚Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen‘ sind vor einer Überbauung davor freizuhalten und in ihrer Gestaltung zu erhalten.</p> <p>Art. 45</p> <p><i>Markante Bäume / Baumgruppen</i></p> <p>Die in den Kernzonenplänen Ober- und Unter-Aathal definierten markanten Bäume / Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang durch standortheimische Arten zu ersetzen.</p>	
<p><i>Dachaufbauten</i></p> <p>Dachaufbauten sind nur unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche in der Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen zulässig. Diese dürfen insgesamt nicht breiter als ein Viertel (1/4) der betreffenden Fassadenlänge sein.</p>	<p><i>Wichtige Freiräume</i></p> <p>Die in den Kernzonenplänen Ober- und Unter-Aathal definierten wichtigen Freiräume dürfen mit Ausnahme von eingeschossigen Klein- und Anbauten nicht überbaut werden.</p>	<p>Art. 46</p>
<p>2.1.4 Besondere Vorschriften für die Kernzone K IV Unter-Aathal</p> <p>Art. 22</p> <p><i>Dachform</i></p> <p>¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer und Quergiebel mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 30° und 40° alter Teilung zulässig. Aufschieblinge sind nicht gestattet. ² Das Dach ist vorspringend zu gestalten. Die Vorsprünge haben traufseits mindestens 30 cm, giebelseits mindestens 15 cm zu betragen. ³ Für reine Industrie- und Gewerbebauten sowie für Anbauten und Besondere</p>	<p><i>Ortstypische Elemente</i></p> <p>Die in den Kernzonenplänen Ober- und Unter-Aathal definierten ortstypischen Elemente sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>Art. 47</p> <p><i>Dachgestaltung Ober-Aathal</i></p> <p>¹ Im Ober-Aathal sind bei Hauptgebäuden nur Sattel- und Walmdächer mit allseitig</p>	<p>Art. 48</p> <p>Bisher in Art. 20. Der Begriff ‘alte Teilung’ wird ersatzlos gelöscht. Die neue Teilung (100°-Teilung statt 90°-Teilung) konnte sich nicht durchsetzen.</p>



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
Gebäude können auch andere Dachformen zugelassen werden.	gleicher Neigung zwischen 30° und 45° zulässig, wobei die Neigung mit jener der benachbarten Altbauten harmonisieren soll.	
Art. 23		
<i>Dachaufbauten</i> Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen zulässig.	<i>Dachgestaltung Unter-Aathal</i> ² Aufschieblinge sind gestattet. ³ Im Unter-Aathal sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 30° und 40° zulässig, wobei die Neigung mit jener der benachbarten Altbauten harmonisieren soll. ⁴ Aufschieblinge sind nicht gestattet. ⁵ Das Dach ist vorspringend zu gestalten. Die Vorsprünge haben traufseits mindestens 30 cm, giebelseits mindestens 15 cm zu betragen.	Bisher in Art. 22. Der Begriff 'alte Teilung' wird ersatzlos gelöscht. Die neue Teilung (100°-Teilung statt 90°-Teilung) konnte sich nicht durchsetzen.
	<i>Dachgestaltung Industrie- und Gewerbebauten, Klein- und Anbauten</i> ⁶ Für reine Industrie- und Gewerbebauten sowie für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.	Bisheriger Art. 22 Abs. 3 Harmonisierte Baubegriffe
Art. 49		
<i>Dachaufbauten</i>	¹ Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind bis zu einer Gesamtbreite von einem Drittel (1/3) der betreffenden Fassadenlänge zulässig. Sie müssen sich bezüglich Grösse, Anordnung und Materialien harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen. Nebst Schlepp- und Giebellukarnen sind auch gut gestaltete kubische Lukarnen zulässig.	



Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Bemerkungen

² Dachaufbauten als überdachte Dacheinschnitte sind nur an rückwärtigen, unempfindlichen Lagen und mit geschlossenen Seitenwänden zulässig.

2.1.4 Besondere Vorschriften für die Kernzone K V Sack

Art. 50

*Zweck
Kernzone Sack*

Die Kernzone Sack bezwecken die qualitätsvolle Einordnung von Neubauten bezüglich ihrer Volumetrie, Stellung und Gestaltung in die bestehende Bebauungs- und Aussenraumstruktur.

Art. 51

*Anbauten /
vorspringende
Gebäudeteile*

¹ Auf der der Strasse zugewandten Seite müssen Anbauten und vorspringende Gebäudeteile gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten. Sie müssen unterhalb der Traufe zu liegen kommen.

² Soweit bei Umbauten kein anderweitiger angemessener Aussenraum erstellt werden kann, darf:

- a) ein giebelseitiger Balkon erstellt werden, der nicht über den Dachvorsprung vorspringt;
- b) der Dachvorsprung max. 1.20 m verlängert werden, sofern es sich nicht um eine Giebelfassade mit architektonisch gewolltem, geringem Dachvorsprung handelt.



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
	<p>³Auf der von der Strasse abgekehrten, wenig einsehbaren Gebäudeseite dürfen zudem weitere Anbauten und vorspringende Gebäudeteile wie Balkone und Wintergärten als eigenständige Konstruktionen zur Wohnraumerweiterung, erstellt werden.</p>	
	<p>Art. 52</p>	
	<p><i>Fenster</i> Die Fenster von Wohnbauten sind in der Regel hochstehend auszubilden.</p>	
	<p>Art. 53</p>	
	<p><i>Dachgestaltung</i> Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 30° und 45° zulässig. Aufschieblinge sind gestattet.</p>	<p>Bisher in Art. 20. Der Begriff 'alte Teilung' wird ersatzlos gelöscht. Die neue Teilung (100°-Teilung statt 90°-Teilung) konnte sich nicht durchsetzen</p>
	<p>Art. 54</p>	
	<p><i>Dachaufbauten</i> Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind bis zu einer Gesamtbreite von einem Drittel (1/3) der betreffenden Fassadenlänge zulässig. Sie müssen sich bezüglich Grösse, Anordnung und Materialien harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen. Nebst Schlepp- und Giebellukarnen sind auch gut gestaltete kubische Lukarnen zulässig.</p>	



2.1.5 Besondere Vorschriften für die Kernzone K VI Aretshalden

Hinweis: Zum Zeitpunkt der vorliegenden Teilrevision der BZO ist die Aretshalden eine ‚Kleinsiedlung‘ und die Zuordnung in die Landwirtschaftszone, Weilerzone oder Bauzone ist noch nicht festgelegt. Die materiellen Bestimmungen zur Kernzone Aretshalden werden zu einem späteren Zeitpunkt revidiert und nachfolgend mit Ausnahme der Integration der harmonisierten Baubegriffe unverändert wiedergegeben.

Art. 55

Umbau und Ersatzbauten

Bestehende Gebäude dürfen in ihrem bisherigen Gebäudeprofil und auf der bisherigen Grundfläche sowie unter Beibehaltung des äusseren Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt.

Art. 56

Grundmasse für Neubauten

² Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:
Max. 2 Vollgeschosse, 2 Dachgeschosse, 1 anrechenbares Untergeschoss,
Traufseitige Fassadenhöhe max. 7.5 m,
Gebäuelänge max. 30 m, Gebäudebreite max. 12 m,



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
	<p>Allseitiger Grenzabstand min. 3.5 m, Gebäudeabstand südlich / nördlich min. 10m</p> <p>Art. 57</p> <p><i>Nutzweise</i> In der Kernzone sind alle Nutzungen zulässig mit höchstens mässig störenden Auswirkungen wie Wohnen, Landwirtschaft, Läden, Restaurants, Klein- und Mittelgewerbe, Büros.</p> <p>Art. 58</p> <p><i>Bauten mit brennbaren Aussenwänden</i> Der erhöhte Abstand für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p> <p>Art. 59</p> <p><i>Firstrichtung</i> Die Firstrichtung von Neubauten hat sich in der Regel derjenigen der umgebenden Bauten anzupassen.</p> <p>Art. 60</p> <p><i>Dachform</i> ¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 30° und 45° alter Teilung zulässig.</p> <p>² Aufschieblinge sind gestattet.</p> <p>³ Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.</p>	<p>Harmonisierte Baubegriffe</p>



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
	<p>Art. 61</p> <p><i>Dachaufbauten</i> Dachaufbauten sind nur unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche in der Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen zulässig. Diese dürfen insgesamt nicht breiter als ein Viertel (1/4) der betreffenden Fassadenlänge sein.</p>	
	<p>Art. 62</p> <p><i>Dachflächenfenster und Dacheinschnitte</i> ¹ Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine hoch-rechteckige Form aufzuweisen und dürfen eine Lichtfläche (Glasfläche) von 0.5 m² nicht überschreiten.</p> <p>² Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p>	
	<p>Art. 63</p> <p><i>Fassade</i> Für die Fassaden sind ortsübliche Materialien wie Verputz, Holz etc. zu verwenden. Farbgebung und äussere Erscheinung haben den umgebenden Bauten zu entsprechen.</p>	
	<p>Art. 64</p> <p><i>Fenster</i> Bei Wohngebäuden haben die Fenster in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen.</p>	
	<p>Art. 65</p> <p><i>Umgebung</i> ¹ Am gewachsenen Boden sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.</p>	



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
		<p>² Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten resp. zu ersetzen und dürfen nicht zu Abstellplätzen umgewandelt werden. Ein- und Ausfahrten sind soweit möglich zusammenzufassen.</p>
	<p><i>Abbrüche</i></p>	<p>Art. 66</p> <p>Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des neuen Gebäudes gesichert ist.</p>
<p><i>Mass der Nutzung</i></p>	<p>2.2 Quartiererhaltungszone</p> <p>Art. 24</p> <p>¹ Bei Ersatz- oder Umbauten darf die bestehende oberirdische Baumasse um maximal 10% vergrössert werden, sofern dadurch die Wohnqualität angehoben und/oder eine energetische Verbesserung erzielt wird.</p> <p>² Bei weitergehenden Volumenvergrösserungen an den Hauptgebäuden sowie bei Neubauten ist die Aufstellung eines Gestaltungsplanes erforderlich.</p>	<p>2.2 Quartiererhaltungszone</p> <p>Art. 67</p> <p>¹ Bei Ersatz- oder Umbauten darf die bestehende oberirdische Baumasse um maximal 10% vergrössert werden, sofern dadurch die Wohnqualität angehoben und/oder eine energetische Verbesserung erzielt wird.</p> <p>² Bei weitergehenden Volumenvergrösserungen an den Hauptgebäuden sowie bei Neubauten ist die Aufstellung eines Gestaltungsplanes erforderlich.</p>
<p><i>Gestaltung der Bauten</i></p>	<p>Art. 25</p> <p>Bauliche Massnahmen haben sich in ihrer Gestaltung gut in das vorherrschende Erscheinungsbild der bestehenden Bebauung einzuordnen. Dabei ist insbesondere zu be-</p>	<p>Art. 68</p> <p>Bauliche Massnahmen haben sich in ihrer Gestaltung gut in das vorherrschende Erscheinungsbild der bestehenden Bebauung einzuordnen. Dabei ist insbesondere zu be-</p>



Gültige Fassung		Beantragte neue Fassung			Bemerkungen	
	achten, dass die Einheitlichkeit der Bebauung und die bestehende Umgebungsge- staltung nicht beeinträchtigt werden.				achten, dass die Einheitlichkeit der Bebau- ung und die bestehende Umgebungsge- staltung nicht beeinträchtigt werden.	
	Art. 26				Art. 69	
<i>Besondere Gebäude</i>	Die Erstellung Besonderer Gebäude ist ins- gesamt bis zu maximal 5% der massgeb- lichen Grund-fläche gestattet.	<i>Klein- und Anbauten</i>			Die Erstellung von <i>Klein- und Anbauten</i> ist insgesamt bis zu maximal 5% der massgeb- lichen Grund-fläche gestattet.	harmonisierte Baubegriffe
	Art. 27				Art. 70	
<i>Nutzweise</i>	Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.	<i>Nutzweise</i>			Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.	
	2.3 Wohnzonen				2.3 Wohnzonen	
	Art. 28				Art. 71	
<i>Grundmasse</i>	Es gelten folgende Grundmasse:	<i>Grundmasse</i>			Es gelten folgende Grundmasse:	
			W1.4	W1.8*	WG 3.0**	
a) Baumassenziffer						
- Hauptgebäude	max. m ³ /m ²		1.4	1.8	3.0	
- Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²		0.3	0.3	0.3	
- Hauptgebäude und Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²				3.0	
b) Gebäudehöhe	max. m		4.5	7.5		
c) Gebäude- und Gesamthöhe	max. m				17.5**	
d) Gebäude- und Gesamtlänge	max. m		25	40	40	
e) allseitiger Grundabstand	min. m		5	5	5	
a) Baumassenziffer						
- Hauptgebäude	max. m ³ /m ²		1.4	1.8	3.0	
- Klein- und Anbauten	max. m ³ /m ²		0.3	0.3	0.3	
- Hauptgebäude und <i>Klein- und Anbauten</i> gesamthaft	max. m ³ /m ²				3.0	
b) <i>traufseitige Fassadenhöhe</i>	max. m		4.5	7.5		
c) <i>giebelseitige Fassadenhöhe</i>	max. m				17.5**	
d) Gebäude- und Gesamtlänge	max. m		25	40	40	
e) allseitiger Grundabstand	mind. m		5	5	5	



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
<p>*) Im Gebiet Chnebler gilt für den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich (Dachgestaltung einschränkend) eine Firsthöhe von maximal 4 m</p> <p>***) Im Gebiet Aathal gilt für den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich (Gebäudeabmessungen erleichternd) eine Gebäude- und Gesamthöhe von maximal 21.5 m</p>	<p>*) Im Gebiet Chnebler gilt für den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich (Dachgestaltung einschränkend) eine giebelseitige Fassadenhöhe von maximal 11.5 m.</p> <p>***) Im Gebiet Aathal gilt für den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich (Gebäudeabmessungen erleichternd) eine giebelseitige Fassadenhöhe von maximal 21.5 m.</p>	<p>Die giebelseitige Fassadenhöhe im Gebiet Chnebler von 11.5 m ist dasselbe wie die Summe der bisherigen Gebäudehöhe (7.5 m) und Firsthöhe (4 m)</p>
<p style="text-align: center;">Art. 29</p>	<p style="text-align: center;">Art. 72</p>	
<p><i>Baumassenziffer bei Pflichtabstellplätzen im Hauptgebäude</i></p> <p>In allen Wohnzonen kann maximal die Hälfte der Baumassenziffer für Besondere Gebäude der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden, sofern die Pflichtparkplätze (ohne Besucherparkplätze), die Baumassenziffer belastend, im Hauptgebäude erstellt werden.</p>	<p><i>Baumassenziffer bei Pflichtabstellplätzen im Hauptgebäude</i></p> <p>In allen Wohnzonen kann maximal die Hälfte der Baumassenziffer für Klein- und Anbauten der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden, sofern die Pflichtparkplätze (ohne Besucherparkplätze), die Baumassenziffer belastend, im Hauptgebäude erstellt werden.</p>	<p>harmonisierte Baubegriffe</p>
<p style="text-align: center;">Art. 30</p>	<p style="text-align: center;">Art. 73</p>	
<p><i>Nutzweise Wohnzonen W1.4 und W1.8</i></p> <p>In den Wohnzonen W1.4 und W1.8 sind nicht störende, im schraffierten Bereich der Wohnzone W1.8 auch mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p><i>Nutzweise Wohnzonen W 1.4 und W 1.8</i></p> <p>In den Wohnzonen W 1.4 und W 1.8 sind nicht störende, im schraffierten Bereich der Wohnzone W 1.8 auch mässig störende Betriebe zulässig.</p>	
<p style="text-align: center;">Art. 31</p>	<p style="text-align: center;">Art. 74</p>	
<p><i>Nutzweise Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0 Aathal</i></p> <p>¹ In der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0 Aathal sind neben dem Wohnen Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen zulässig.</p> <p>² Verkehrsintensive Einrichtungen sind nicht gestattet. Betriebe, mit derartigen Auswirkungen, werden stark störenden gleichgestellt.</p>	<p><i>Nutzweise Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0 Aathal</i></p> <p>¹ In der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0 Aathal sind neben dem Wohnen Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen zulässig.</p> <p>² Verkehrsintensive Einrichtungen sind nicht gestattet. Betriebe, mit derartigen Auswirkungen, werden stark störenden gleichgestellt.</p>	



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen																					
<p><i>Dachgestaltung</i></p> <p>³ Für neue Wohnnutzungen sind planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu ergreifen.</p> <p>⁴ Maximal 60% des oberirdisch umbauten Raumes darf der Nutzfläche Wohnen dienen</p> <p>Art. 32</p> <p>¹ Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer minimalen Neigung von 25° alter Teilung vorgeschrieben.</p> <p>² In den Zonen W 1.8 Schulinternat Aathal und WG 3.0 Aathal ist die Dachform frei.</p> <p>³ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind insgesamt bis zu einem Drittel (1/3) der betreffenden Fassadenlänge gestattet.</p> <p>⁴ Einzelne Dachflächenfenster sind zulässig.</p> <p>2.4 Industrie- und Gewerbezone 5.0</p> <p>Art. 33</p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Baumassenziffer</td> <td>max. m³/m²</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>b) Freiflächenziffer</td> <td>min.</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>c) Gebäudehöhe</td> <td>max. m</td> <td>13.5</td> </tr> <tr> <td>d) Firsthöhe</td> <td>max. m</td> <td>4</td> </tr> </table>	a) Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	5	b) Freiflächenziffer	min.	10%	c) Gebäudehöhe	max. m	13.5	d) Firsthöhe	max. m	4	<p><i>Dachgestaltung</i></p> <p>³ Für neue Wohnnutzungen sind planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu ergreifen.</p> <p>⁴ Maximal 60% des oberirdisch umbauten Raumes darf der Nutzfläche Wohnen dienen.</p> <p>Art. 75</p> <p>¹ Tonnen- und Mansardendächer sind unzulässig.</p> <p>² Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer minimalen Neigung von 25° vorgeschrieben. <i>Wintergärten sind davon ausgenommen.</i></p> <p>³ In den Zonen W 1.8 Schulinternat Aathal und WG 3.0 Aathal ist die Dachform frei.</p> <p>⁴ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind insgesamt bis <i>zur Hälfte (1/2)</i> der betreffenden Fassadenlänge gestattet.</p> <p>⁵ Einzelne Dachflächenfenster sind zulässig.</p> <p>2.4 Industrie- und Gewerbezone 5.0</p> <p>Art. 76</p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Baumassenziffer</td> <td>max. m³/m²</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>b) <i>traufseitige Fassadenhöhe</i></td> <td>max. m</td> <td>13.5</td> </tr> <tr> <td>c) <i>giebelseitige Fassadenhöhe</i></td> <td>max. m</td> <td>17.5</td> </tr> </table>	a) Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	5	b) <i>traufseitige Fassadenhöhe</i>	max. m	13.5	c) <i>giebelseitige Fassadenhöhe</i>	max. m	17.5	
a) Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	5																					
b) Freiflächenziffer	min.	10%																					
c) Gebäudehöhe	max. m	13.5																					
d) Firsthöhe	max. m	4																					
a) Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	5																					
b) <i>traufseitige Fassadenhöhe</i>	max. m	13.5																					
c) <i>giebelseitige Fassadenhöhe</i>	max. m	17.5																					
<p><i>Grundmasse</i></p>	<p><i>Grundmasse</i></p>	<p>Die giebelseitige Fassadenhöhe von 17.5 m ist dasselbe wie die Summe der bisherigen Gebäudehöhe (13.5 m) und Firsthöhe (4 m)</p>																					



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
e) allseitiger Grenzabstand - zu Grundstücken in der gleichen Zone min. m 3.5 - zu Grundstücken in anderen Zonen min. m 5 f) Gebäude- und Gesamtlänge unbeschränkt	d) allseitiger Grenzabstand - zu Grundstücken in der gleichen Zone min. m 3.5 - zu Grundstücken in anderen Zonen min.m 5 e) Gebäude- und Gesamtlänge unbeschränkt	
Art. 34	Art. 77	
<i>Nutzweise</i> Neben Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig	<i>Nutzweise</i> Neben Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	
Art. 35	Art. 78	
<i>Einwirkungen</i> Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.	<i>Einwirkungen</i> Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.	
2.5 Zone für öffentliche Bauten	2.5 Zone für öffentliche Bauten	
Art. 36	Art. 79	
Massvorschriften ¹ In der Zone für öffentliche Bauten gelten, vorbehältlich der Strassenabstandsvorschriften, die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. ² Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grundabstände, Mehr-längen- und Mehrhöhenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.	Massvorschriften ¹ In der Zone für öffentliche Bauten gelten, vorbehältlich der Strassenabstandsvorschriften, die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. ² Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grundabstände, Mehr-längen- und Mehrhöhenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.	



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
	2.6 Erholungszone	2.6 Erholungszone
	Art. 37	Art. 80
<i>Nutzweise</i>	In der Erholungszone sind zulässig: <ul style="list-style-type: none">• der Betrieb und Unterhalt der Parkplatzanlage Linde	<i>Nutzweise</i> In der Erholungszone sind zulässig: <ul style="list-style-type: none">• der Betrieb und Unterhalt der Parkplatzanlage Linde
	Art. 38	Art. 81
<i>Abstandsvorschriften</i>	Es gelten, vorbehaltlich der Strassenabstandsvorschriften, die kantonalrechtlichen Mindestabstände. Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grundabstände, Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.	<i>Abstandsvorschriften</i> Es gelten, vorbehaltlich der Strassenabstandsvorschriften, die kantonalrechtlichen Mindestabstände. Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grundabstände, Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.
	3. WEITERE FESTLEGUNGEN	3. WEITERE FESTLEGUNGEN
	3.1 Arealüberbauungen	3.1 Arealüberbauungen
	Art. 39	Art. 82
<i>Zulässigkeit</i>	Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen und in der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0 Aathal zulässig.	<i>Zulässigkeit</i> Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen und in der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0 Aathal zulässig.
	Art. 40	Art. 83
<i>Arealfläche</i>	Die Arealfläche muss eine Bauzonenfläche von mindestens 3'000 m ² umfassen	<i>Arealfläche</i> Die Arealfläche muss eine Bauzonenfläche von mindestens 3'000 m ² umfassen.



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
<p>Art. 41</p> <p><i>Massvorschriften</i></p> <p>¹ Die zonengemässe Baumassenziffer kann für Hauptgebäude und Besondere Gebäude um höchstens einen Zehntel (1/10) erhöht werden.</p> <p>² Arealintern kann unter der Voraussetzung von § 270 Abs. 3 PBG von den kantonalen Mindestabstandsvorschriften abgewichen werden. Die zonengemässe Gebäude- und Gesamtlängenbeschränkung gilt nicht.</p> <p>³ Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.</p>	<p>Art. 84</p> <p><i>Massvorschriften</i></p> <p>¹ Die zonengemässe Baumassenziffer kann für Hauptgebäude und Klein- und Anbauten um höchstens einen Zehntel (1/10) erhöht werden.</p> <p>² Arealintern kann unter der Voraussetzung von § 270 Abs. 3 PBG von den kantonalen Mindestabstandsvorschriften abgewichen werden. Die zonengemässe Gebäude- und Gesamtlängenbeschränkung gilt nicht.</p> <p>³ Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.</p>	<p>harmonisierte Baubegriffe</p>
<p>4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</p>	<p>4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</p>	
<p>4.1 Abstandsvorschriften</p>	<p>4.1 Abstandsvorschriften</p>	
<p>Art. 42</p> <p><i>Mehrlängenzuschlag</i></p> <p>¹ In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um einen Drittel (1/3) der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m heraufzusetzen.</p> <p>² Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden diese von Gebäuden, deren Gebäudeabstände 7 m unterschreiten, zusammengezählt.</p>	<p>Art. 85</p> <p><i>Mehrlängenzuschlag</i></p> <p>¹ In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um einen Drittel (1/3) der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m heraufzusetzen.</p> <p>² Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden diese von Gebäuden, deren Gebäudeabstände 7 m unterschreiten, zusammengezählt.</p>	



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
<p><i>Geschlossene Bauweise</i></p>	<p>Art. 43</p> <p>Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gesamtlänge zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>	<p>Art. 86</p> <p>Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gesamtlänge zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude an-gebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>
<p><i>Grenzbau</i></p>	<p>Art. 44</p> <p>¹ Der Grenzbau ist bis zum Mass der maximalen Gesamtlänge zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.</p> <p>² Der Grenzbau ist vorgeschrieben bzw. ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig, wo dies im Kernzonenplan Seegräben Dorf verlangt wird oder aufgrund der Lage der Mantellinien möglich ist.</p>	<p>Art. 87</p> <p>¹ Der Grenzbau ist bis zum Mass der maximalen Gesamtlänge zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.</p>
<p><i>Besondere Gebäude</i></p>	<p>Art. 45</p> <p>Für Besondere Gebäude gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m.</p>	<p>Art. 88</p> <p>Für Klein- und Anbauten gilt ein Grenzabstand von 2.0 m.</p>
<p><i>Strassenabstand</i></p>	<p>Art. 46</p> <p>¹ Für Gebäude- und Gebäudeteile an Sammel- und übergeordneten Strassen gelten die Abstandsbestimmungen des Planungs- und Baugesetzes. Für unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile gilt ein Strassen- bzw. Platzabstand von 3.5 m.</p> <p>² Gegenüber den andern Strassen und Plätzen sowie allen Wegen gilt für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile ein</p>	<p>Art. 89</p> <p>¹ Für Gebäude- und Gebäudeteile an Sammel- und übergeordneten Strassen gelten die Abstandsbestimmungen des Planungs- und Baugesetzes. Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gilt ein Strassen- bzw. Platzabstand von 3.5 m.</p> <p>² Gegenüber den andern Strassen und Plätzen sowie allen Wegen gilt für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ein</p> <p>harmonisierte Baubegriffe</p> <p>harmonisierte Baubegriffe</p>



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
<p>Abstand von 2 m. Für oberirdische Hauptgebäude und Hauptgebäudeteile gilt ein Strassen-, Weg- und Platzabstand von 4 m und für Besondere Gebäude ein solcher von 2 m.</p> <p>4.2 Abgrabungen</p>	<p>Abstand von 2 m. Für oberirdische Hauptgebäude und Hauptgebäudeteile gilt ein Strassen-, Weg- und Platzabstand von 3.5 m und für Klein- und Anbauten ein solcher von 2 m.</p> <p>4.2 Abgrabungen</p>	
<p>Art. 47</p>	<p>Art. 90</p>	
<p><i>Abgrabungsmass</i> ¹ Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.5 m unter das gewachsene Terrain zulässig. Die Abgrabung darf dabei pro Geschoss nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.</p> <p>² Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie pro Haus die Ein- und Ausfahrt zu einer Einzel-, Doppel- oder Sammelgarage.</p>	<p><i>Abgrabungsmass</i> ¹ Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.5 m unter das massgebende Terrain zulässig. Die Abgrabung darf dabei pro Geschoss nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.</p> <p>² Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie pro Haus die Ein- und Ausfahrt zu einer Einzel-, Doppel- oder Sammelgarage.</p>	<p>harmonisierter Baubegriff</p>
<p>4.3 Abstellplätze für Motorfahrzeuge</p>	<p>4.3 Abstellplätze für Motorfahrzeuge</p>	
<p>Art. 48</p>	<p>Art. 91</p>	
<p><i>Pflichtparkplätze</i> ¹ Für Motorfahrzeuge ist folgende Anzahl Pflichtparkplätze zu schaffen (Anz. Parkplätze pro Wohnung):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhäuser 2 PP pro Wohnung • Wohngebäude <ul style="list-style-type: none"> - pro Wohnung bis 4 Zimmer 1 PP pro Wohnung - pro Wohnung mit 4 und mehr Zimmer 1.5 PP pro Wohnung 	<p><i>Pflichtparkplätze</i> ¹ Für Motorfahrzeuge ist folgende Anzahl Pflichtparkplätze zu schaffen (Anz. Parkplätze pro Wohnung):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhäuser 2 PP pro Whg • Wohngebäude <ul style="list-style-type: none"> - pro Wohnung bis 4 Zimmer 1 PP pro Whg - pro Wohnung mit 4 und mehr Zimmer 1.5 PP pro Whg - 	



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
<i>Besucherparkplätze</i>	<i>Besucherparkplätze</i>	
<i>Ausführung</i>	<i>Ausführung</i>	

² Bruchteile von Abstellplätzen sind auf- oder abzurunden.

³ Bei anderen Nutzungsarten sowie bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

⁴ Bei Ersatz- und Neubauten in der Kernzone K I Seegräben Dorf sind die bereitzustellenden Abstellplätze als Garagen in das Hauptgebäude einzubauen oder in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen.

Art. 49

Zusätzlich zu den in Art. 48 Abs. 1 aufgeführten Parkplätzen ist ab 5 PP pro 5 PP ein Besucherplatz (auf- oder abrunden) zu bezeichnen.

Art. 50

¹ Für die Anlage und das Ausmass von Abstellplätzen gelten sinngemäss die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

² Offene Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

² Bruchteile von Abstellplätzen sind auf- oder abzurunden.

³ Bei anderen Nutzungsarten sowie bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

Art. 92

Zusätzlich zu den in Art. 91 Abs. 1 aufgeführten Parkplätzen ist ab 5 PP pro 5 PP ein Besucherplatz (auf- oder abrunden) zu bezeichnen.

Art. 93

¹ Für die Anlage und das Ausmass von Abstellplätzen gelten sinngemäss die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

² Offene Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
<i>Vorplatz</i>	Art. 51 Garagenvorplätze dürfen, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritt- oder Sammelgaragen dienen, als Abstellplätze angerechnet werden.	Art. 94 Garagenvorplätze dürfen, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritt- oder Sammelgaragen dienen, als Abstellplätze angerechnet werden.
	4.4 Übrige Abstellplätze	4.4 Übrige Abstellplätze
<i>Abstellplätze für Zweirad-fahrzeuge und Kinderwagen</i>	Art. 52 ¹ Für Zweiradfahrzeuge sind bei Mehrfamilienhäusern und bei gewerblich genutzten Gebäuden an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellplätze vorzusehen. In Mehrfamilienhäusern sind diese in der Regel als Einstellräume auszubilden. ² Zusätzlich sind bei Mehrfamilienhäusern in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellräume für Kinderwagen bereitzustellen.	Art. 95 ¹ Für Zweiradfahrzeuge sind bei Mehrfamilienhäusern und bei gewerblich genutzten Gebäuden an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellplätze vorzusehen. In Mehrfamilienhäusern sind diese in der Regel als Einstellräume auszubilden. Richtlinie für die Anzahl der Zweiradabstellplätze ist die Norm SN 640 065.
		² Zusätzlich sind bei Mehrfamilienhäusern in der Nähe des Hauseinganges oder mit dem Lift erschlossenen Untergeschoss genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen bereitzustellen.
	4.5 Spiel- und Pflanzflächen	4.5 Spiel- und Pflanzflächen
<i>Spiel- und Pflanzflächen</i>	Art. 53 Spiel- und Ruheflächen sowie Pflanzgärten müssen beim Bau von sechs oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mindestens 15% der Grundstücksfläche umfassen.	Art. 96 Spiel- und Ruheflächen sowie Pflanzgärten müssen beim Bau von sechs oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mindestens 15% der Grundstücksfläche umfassen.



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
<p>4.6 Sonnenenergienutzung</p> <p>Art. 54</p> <p><i>Zulassung</i> Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in allen Bauzonen zulässig, sofern das Ortsbild dadurch nicht gestört wird.</p>		
<p>4.7 Abfallentsorgung</p> <p>Art. 55</p> <p><i>Voraussetzungen</i> Bei Bauvorhaben sind an geeigneter Lage die Voraussetzungen für die geordnete Lagerung von Abfällen und für die Kompostierung gemäss der kommunalen Abfallverordnung zu schaffen.</p>	<p>4.6 Abfallentsorgung</p> <p>Art. 97</p> <p><i>Voraussetzungen</i> Bei Bauvorhaben sind an geeigneter Lage die Voraussetzungen für die geordnete Lagerung von Abfällen gemäss der kommunalen Abfallverordnung zu schaffen.</p>	
<p>4.8 Gestaltungsplanpflicht</p> <p>Art. 56</p> <p><i>Wirkung</i> Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden.</p>	<p>4.7 Gestaltungsplanpflicht</p> <p>Art. 98</p> <p><i>Wirkung</i> Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden.</p>	
<p>Art. 57</p> <p><i>Gebietsunterteilung</i> Wo eine zweckmässige, ortsbaulich gute Unterteilung des jeweiligen Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.</p>	<p>Art. 99</p> <p><i>Gebietsunterteilung</i> Wo eine zweckmässige, ortsbaulich gute Unterteilung des jeweiligen Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.</p>	



Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Bemerkungen

Art. 57a*Allgemeine Anforderungen*

Bauten und Anlagen sowie deren Um-
schwung sind besonders gut zu gestalten
sowie zweckmässig auszustatten und
auszurüsten. Die einzelnen Gestaltungs-
pläne sind auf die nach-stehenden
gebietspezifischen Ziele auszurichten.

Art. 57b*Gebiet Sack,
Schulinternat
Aathal*

Schaffen der planungsrechtlichen Voraus-
setzungen für die Ergänzung der beste-
henden Anlage mit den folgenden Zielen:

- Erhalt der lockeren Überbauungsform mit Einzelbauten
- Begrenzung der Baukörper auf maximal zwei Vollgeschosse und eine Gesamthöhe von 7.5 m.

Art. 57c*Gebiet Aathal*

Schaffen der planungsrechtlichen Voraus-
setzungen für die Aufwertung und die
qualitäts-volle Weiterentwicklung des
Gebiets Aathal. Dabei sind die folgenden
Ziele zu erreichen:

- Städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung unter Einbezug der schutzwürdigen und/oder geschützten Bausubstanz
- Innerhalb der im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete der WG 3.0 (Gebäudeabmessungen erleichternd) kann die festgelegte Gebäude- und Gesamthöhe für einzelne Bauten bis auf maximal 25 m angehoben werden

Art. 100*Allgemeine Anforderungen*

Bauten und Anlagen sowie deren Um-
schwung sind besonders gut zu gestalten
sowie zweckmässig auszustatten und
auszurüsten. Die einzelnen Gestaltungs-
pläne sind auf die nach-stehenden
gebietspezifischen Ziele auszurichten.

Art. 101*Gebiet Sack,
Schulinternat
Aathal*

Schaffen der planungsrechtlichen Voraus-
setzungen für die Ergänzung der beste-
henden Anlage mit den folgenden Zielen:

- Erhalt der lockeren Überbauungsform mit Einzelbauten
- Begrenzung der Baukörper auf maximal zwei Vollgeschosse und eine Gesamthöhe von 7.5 m.

Art. 102*Gebiet Aathal*

Schaffen der planungsrechtlichen Voraus-
setzungen für die Aufwertung und die
qualitäts-volle Weiterentwicklung des
Gebiets Aathal. Dabei sind die folgenden
Ziele zu erreichen:

- Städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung unter Einbezug der schutzwürdigen und/oder geschützten Bausubstanz
- Innerhalb der im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete der WG 3.0 (Gebäudeabmessungen erleichternd) kann die festgelegte Gebäude- und Gesamthöhe für einzelne Bauten bis auf maximal 25 m angehoben werden



Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Bemerkungen

- Schaffen eines attraktiven, öffentlichen Wegnetzes für den Langsamverkehr in Verbindung mit besonders gut gestalteten sowie zweckmässig ausgestatteten öffentlichen Freiräumen
- Sichern des erforderlichen Verkehrsraumes in Zusammenhang mit den Bedürfnissen des öffentlichen Verkehrs
- Sichern des erforderlichen Angebotes an Park-and-Ride bzw. Bike-and-Ride Abstellplätzen
- Sicherstellen der Mehrfachnutzung der Fahrzeugabstellplätze von Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben
- Begrenzen der Verkaufsfläche von Einkaufszentren im Sinne von § 5 Abs. 1 BBV II oder Zusammenfassungen von solchen auf insgesamt max. 5'000 m²
- Ausschluss von Tankstellen oder vergleichbaren Einrichtungen
- Ausschluss von sexgewerblichen Salons oder vergleichbaren Einrichtungen

Art. 57d

*Gebiet Sack,
Grossweid*

Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung für altersdurchmisches Wohnen. Dabei sind die folgenden Ziele zu erreichen:

- Schaffen eines vielfältigen Wohnungsangebotes
- Schaffen eines Quartiertreffs mit Einrichtungen wie Bistro, Kiosk, Kleinladen usw.
- Schaffen von zweckmässig ausgestatteten Frei- und Aussenbereichen abgestimmt auf die unterschiedlichen Nutzerbedürfnisse.

- Schaffen eines attraktiven, öffentlichen Wegnetzes für den Langsamverkehr in Verbindung mit besonders gut gestalteten sowie zweckmässig ausgestatteten öffentlichen Freiräumen
- Sichern des erforderlichen Verkehrsraumes in Zusammenhang mit den Bedürfnissen des öffentlichen Verkehrs
- Sichern des erforderlichen Angebotes an Park-and-Ride bzw. Bike-and-Ride Abstellplätzen
- Sicherstellen der Mehrfachnutzung der Fahrzeugabstellplätze von Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben
- Begrenzen der Verkaufsfläche von Einkaufszentren im Sinne von § 5 Abs. 1 BBV II oder Zusammenfassungen von solchen auf insgesamt max. 5'000 m²
- Ausschluss von Tankstellen oder vergleichbaren Einrichtungen
- Ausschluss von sexgewerblichen Salons oder vergleichbaren Einrichtungen

Art. 103

Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung für altersdurchmisches Wohnen. Dabei sind die folgenden Ziele zu erreichen:

- Schaffen eines vielfältigen Wohnungsangebotes
- Schaffen eines Quartiertreffs mit Einrichtungen wie Bistro, Kiosk, Kleinladen usw.
- Schaffen von zweckmässig ausgestatteten Frei- und Aussenbereichen abgestimmt auf die unterschiedlichen Nutzerbedürfnisse.

*Gebiet Sack,
Grossweid*



Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Bemerkungen

5. MEHRWERTAUSGLEICH

Art. 104

*Kommunaler
Mehrwertaus-
gleich*

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

Regelungen in vergleichbaren Gemeinden:
Pfäffikon: 40%, 1500 m²
Fehraltorf: 30%, 1500 m²
Dürnten: 30%, 1200 m²
Bäretswil: 20%, 1200 m²
Gossau: 40%, 1200 m²
Oetwil a.S. 25%, 1200 m²

Freifläche

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

Abgabesatz

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Fonds

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 58

Inkrafttreten

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

Art. 59

*Aufhebung
bisherigen Rechts*

Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 105

Inkrafttreten

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

Art. 106

*Aufhebung
bisherigen Rechts*

Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:



Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Bemerkungen

Bauordnung und Zonenplan von m22.
November 1983
Ergänzungen vom 11. Dezember 1984, 18.
Juni 1985 und 3. März 1987
Teilbauordnung Sack ovm 16. Juni 1975

- Bauordnung und Zonenplan vom 1. Juli 1997 (nachgeführt bis 7. Dezember 2017)
- Kernzonenplan Dorf vom 7. Juli 1997