



GEMEINDE
WOLLERAU

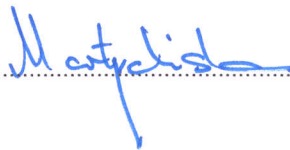
Baureglement

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 9. April 2021 bis am 10. Mai 2021.

Von der Gemeindeversammlung an die Urnenabstimmung überwiesen am
6. Dezember 2023.

An der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 angenommen.

Der Gemeindepräsident


.....

Der Gemeindegeschreiber


.....

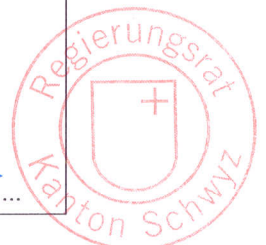
Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 608/2024 genehmigt am 20. Mai 2024

Der Landammann


.....

Der Staatsschreiber


.....



Inhaltsverzeichnis

I. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

- Art. 1 Zweck
Art. 2 Geltungsbereich
a) Örtlich
b) Sachlich
Art. 3 Vorbehalt des übrigen Rechts

II. PLANUNGSMITTEL

- Art. 4 Übersicht
Art. 5 Richtpläne, Inhalt und Verfahren: Zuständigkeiten

III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

A. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

- Art. 6 Grundsatz
Art. 7 Erhöhte Anforderungen
a) Allgemein
Art. 8 b) Empfindliche Baugebiete
Art. 9 Reklameneinrichtung und Plakate
Art. 10 Aussichtsschutz
Art. 11 Radio- und Fernsehantennen
Art. 12 Mobilfunkantennen im Orts- und Landschaftsbild
Koordination der Standorte

B. Konstruktion und Hygiene

- Art. 13 Entsorgungseinrichtungen
Art. 14 Erholungsflächen, Kinderspielplätze
Art. 15 Abstellräume
Art. 16 Belichtung, Besonnung und Wohnhygiene

C. Emissionen und Immissionen

- Art. 17 Immissionsgrade

D. Ausführung und Unterhalt von Bauten und Anlagen

- Art. 18 Sicherheit und Konstruktion
Art. 19 Bauarbeiten

E. Bestimmungen über Wohnbauten an Hanglagen

- Art. 20 Terrassenhäuser

F. Verkehrssicherheit

- Art. 21 Strassennetz
Art. 22 Ein-/Ausfahrten; Garagenvorplätze
Art. 23 Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder
a) Grundsatz
Art. 24 b) Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze
Art. 25 Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden

G. Bauweise, Stellung und Dimensionen der Bauten

- Art. 26 Offene und geschlossene Bauweise
Art. 27 Ausnützungsziffer
a) Begriff
Art. 28 b) Anrechenbare Bruttogeschossfläche
Art. 29 c) Anrechenbare Landfläche
Art. 30 d) Ausnützungs-Übertragung
Art. 31 Überbauungsziffer
Art. 32 Freiflächenziffer

Art. 33	Grenzveränderungen von Grundstücken
Art. 34	Geschosszahl
Art. 35	Dachnorm
Art. 36	Abstände
	a) Grenzabstand
	aa) Begriff und Messweise
Art. 37	ab) Mass
Art. 38	Abstand für offene Schwimmbäder (Swimmingpool)
Art. 39	ac) Mehrlängenzuschlag
Art. 40	b) Gewässerabstand
Art. 41	Firsthöhe
Art. 42	Gebäudelänge

H. Ausnahmen

Art. 43	Ausnahmeregelung im PBG
---------	-------------------------

IV. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 44	Zoneneinteilung
Art. 45	Kernzone
	a) Grundsatz
Art. 46	b) Kernzonenplan
Art. 47	c) Bauten Klassierung A
Art. 48	d) Bauten Klassierung B
Art. 49	e) Bauten Klassierung C
Art. 50	f) Grundmasse
Art. 51	g) Massgebendes Strassenniveau
Art. 52	h) Grenz- und Gebäudeabstand
Art. 53	i) Gestaltungsbaulinien
Art. 54	k) Gestaltungsplanpflicht
Art. 55	l) Dachgestaltung
Art. 56	m) Fassadengestaltung
Art. 57	n) Ausnützung
Art. 58	o) An- und Nebenbauten
Art. 59	p) Umgebung der Bauten
Art. 60	q) Gestaltungsplan
Art. 61	r) Förderung der Ortsbildpflege
Art. 62	Zentrumszone
Art. 63	Wohnzonen (W1 bis W4)
Art. 64	Wohn- und Gewerbezone (WG2, WG3, WG4 und WF)
Art. 65	Wohnzone Altenbach
Art. 65a	Wohnzone für Preiswerten Wohnungsbau Fritschweg (WPF)
Art. 66	Gewerbezone (G1 und G2)
Art. 67	Verkehrsgutachten in WG-Zonen und Gewerbezone
Art. 68	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Art. 69	Zone für gewerblichen Gartenbau
Art. 70	Intensiverholungszone Camping
Art. 71	Grundmasse
Art. 72	Übriges Gemeindegebiet
Art. 73	Reservegebiet

V ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH UND SCHUTZVORSCHRIFTEN

Art. 74	Ökologischer Ausgleich
Art. 75	Landschaftsschutz- und Gewässerschutzzone
Art. 75a	Gewässerraumzone
Art. 75b	Gefahrenzone allgemein
Art. 75c	Gefahrenzone rot
Art. 75d	Gefahrenzone blau
Art. 75e	Gefahrenzone gelb
Art. 76	Biotopschutz
	a) Naturschutzzone
Art. 77	b) Bachläufe

- Art. 78 c) Seeufer
Art. 79 d) Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen
Art. 80 e) Kantonales Inventar der geschützten Bauten und Objekte (KIGBO)

VI. GESTALTUNGSPLAN

- Art. 81 Voraussetzungen
Art. 82 Abweichungen gegenüber der Grundordnung
Art. 83 Inhalt
Art. 84 Änderung und Aufhebung

VII. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE

- Art. 85 Bewilligungspflicht
Art. 86 Meldepflicht
Art. 87 Verfahren
a) Baugesuch
Art. 88 b) weitere Verfahren
Art. 89 Bauausführung
Art. 90 Baukontrolle
Art. 91 Gebühren

VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Art. 92 Strafbestimmungen
Art. 93 Inkrafttreten
Art. 94 Aufhebung früheren Rechts

BAUREGLEMENT DER GEMEINDE WOLLERAU

Die Gemeindeversammlung von Wollerau erlässt, gestützt auf § 15 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 14.5.1987, mit Änderungen vom 8.5.1996 und vom 1.7.2009, folgendes Baureglement:

I. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1 / 1. Zweck

Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

- a) die Wahrung und Förderung des Orts- und Landschaftsbildes von Wollerau als einer dörflichen Gemeinde in einer schönen Landschaft;
- b) eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde in Bezug auf das Gesamtbild, die Qualität der Architektur sowie die Umgebung- und Freiraumgestaltung;
- c) eine haushälterische Nutzung des Bodens, insbesondere die Erhaltung des Kulturlandes und der schützenswerten Gebiete, und einen nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen;
- d) die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen.

Art. 2 / 2. Geltungsbereich / a) örtlich

- 1 Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Wollerau.

Art. 2 / 2. Geltungsbereich / b) Sachlich

- 2 Bau- und Zonenvorschriften finden Anwendung auf die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen.
- 3 Eine Änderung liegt namentlich dann vor, wenn Bauten und Anlagen äusserlich umgestaltet, erweitert, erheblich umgebaut oder einer neuen, baupolizeilich bedeutsamen Zweckbestimmung zugeführt werden.

Art. 3 / Vorbehalt des übrigen Rechts

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.

II. Planungsmittel

Art. 4 / 1. Übersicht

Planungsmittel sind:

Baureglement, Zonenplan, Teilzonenplan, Erschliessungsplan, Gestaltungspläne, Richtpläne, Planungszonen. Vorbehältlich der nachstehenden Bestimmungen richten sich Inhalt und Erlassverfahren nach kantonalem Recht

Art. 5 / 2. Richtpläne Inhalt und Verfahren; Zuständigkeit

- 1 Der Inhalt des kommunalen Richtplans sowie dessen Wirkung und das Verfahren richten sich nach kantonalem Recht.
- 2 Der kommunale Richtplan wird durch den Gemeinderat erlassen.
- 3 Der kommunale Richtplan ist für alle Behörden und Versorgungswerke in der Gemeinde verbindlich.

III. Allgemeine Bauvorschriften**A. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes****Art. 6 / 1. Grundsatz**

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich ihrer Stellung, Form, Gliederung der Baumassen, Dachform, Dachneigung, Material, Farbgebung und Umgebung eine gute Gesamtwirkung in Bezug auf das Landschafts-, Orts- und Strassenbild erzielen. Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere in Wohnzonen, soll genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen soweit möglich Rücksicht zu nehmen. Bei Neupflanzungen sind ortsübliche standortgerechte Pflanzenarten vorzuziehen.
- 2 Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung ist die Bewilligungsbehörde befugt, im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen zu verfügen oder Projektänderungen zu verlangen.

Art. 7 / 2. Erhöhte Anforderungen / a) Allgemein

An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt:

- a) in der Kern- und Zentrumszone;
- b) im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen sowie in besonders schönen Landschaften;
- c) bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild wesentlich beeinflussen.

Art. 8 / b) Empfindliche Baugebiete

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten empfindlichen Baugebieten an exponierten Hanglagen werden erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
- 2 Für Bauten und Bauteile mit mehr als einem sichtbaren Geschoss sind nur Schrägdächer mit einer Neigung von mind. 15° a. T. zugelassen. Der First muss parallel zum Hang liegen. Bei Pultdächern ist das Dach auf die Bergseite zu neigen. Bei Terrassenhäusern gelten diese Vorschriften zum Schrägdach für die oberste Stufe. Die Fassaden- und Dachgestaltung hat der herkömmlichen Bauweise und Eigenart der Umgebung zu entsprechen. Die äussere Farbgebung muss zurückhaltend sein.

Art. 9 / 3. Reklameneinrichtung und Plakate

- 1 Einrichtungen, die als äussere Reklameanlage in Erscheinung treten, wie Schilder, Beleuchtungseffekte, Verkaufsautomaten u.a. sind nur gestattet, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Reklameanlagen dürfen die Dachfläche nicht oder höchstens im Umfang von Dachaufbauten gemäss Art. 35 überragen.

- 2 Plakate dürfen nur an den von der Bewilligungsbehörde bezeichneten Stellen angebracht werden.

Art. 10 / 4. Aussichtsschutz

Um an geeigneten Lagen die Aussicht zu gewährleisten, kann die Baubehörde im Rahmen der Mindestgrenzabstände den Standort eines Gebäudes festlegen und die Dachgestaltung vorschreiben. Sie ist ferner berechtigt, eine diesem Zweck dienende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zu verlangen.

Art. 11 / 5. Radio- und Fernseh-Antennen

- 1 Die Errichtung von neuen und die Erweiterung von bestehenden Aussenantennen für Radio- und Fernsehempfang sowie von Funkantennen ist nicht gestattet, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind oder ein Anschluss an Gemeinschaftsanlagen zumutbar ist.
- 2 Das Anbringen von Parabolspiegeln für Privatgebrauch kann gestattet werden, wenn dadurch weder öffentliche noch wesentliche private Interessen beeinträchtigt werden. Die Parabolspiegel müssen dem Hintergrund angepasst sein und dürfen nicht reflektieren.
- 3 Bei Mehrfamilienhäusern, Terrassenhäusern oder Reihenhäusern kann die Bewilligungsbehörde zum Schutze des Ortsbildes die Anzahl Parabolspiegel beschränken.

Art. 12 / 6. Mobilfunkantennen im Orts- und Landschaftsbild

- 1 Antennenanlagen für Mobilfunk und drahtlose Teilnehmeranschlüsse sind in das Landschafts- und Ortsbild einzupassen. Sie sind in der Kernzone und in den Schutzzonen nicht zulässig. Sie müssen von den nicht bewilligungsfähigen Zonen einen Mindestabstand von 50 m einhalten.

Art. 12 / 7. Koordination der Standorte

- 2 Die Antennenanlagen für Mobilfunk und drahtlose Teilnehmeranschlüsse sind unter den verschiedenen Anbietern zu koordinieren. Mit dem Baugesuch ist der Bewilligungsbehörde ein Zusammenarbeitskonzept zu unterbreiten, welches die Koordination nachweist. Die Bewilligungsbehörde ist berechtigt, die von der Gesuchstellerin eingereichten Unterlagen zwecks Koordination an die weiteren Anbieter weiterzuleiten. Sie kann zudem ergänzende Angaben einfordern.
- 3 Antennenanlagen, welche für den Netzzusammenhang nicht mehr benötigt werden, sind innert nützlicher Frist durch den Betreiber zu entfernen.

B. Konstruktion und Hygiene

Art. 13 / 1. Entsorgungseinrichtungen

Die für die Entsorgung notwendigen Bauten und Anlagen wie Lagerplatz für Kehrrichtgebände, Kompostieranlagen usw. sind auf privatem Grund zu realisieren und zu unterhalten. Im Rahmen des Baugesuches sind die erforderlichen Bauten und Anlagen auszuweisen.

Art. 14 / 2. Erholungsflächen, Kinderspielplätze

- 1 Beim Neubau von Wohnhäusern mit mindestens 5 Familienwohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten und grundbuchlich zu sichern. Erholungsflächen sind grundsätzlich als zusammenhängende

Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung auszugestalten. Ihre Fläche hat wenigstens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Familienwohnungen zu entsprechen.

- 2 In der Kernzone sind nach Massgabe der örtlichen Verhältnisse Ausnahmen möglich.

Art. 15 / 3. Abstellräume

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern sind wohnungszugehörige Nebenräume wie Estrich-, Keller-, Abstellräume von mindestens 8 m² pro Wohnung zu erstellen. Bei Wohnungen ab 100 m² Bruttogeschossfläche haben diese eine Fläche von mindestens 10 m² aufzuweisen.
- 2 Bei Mehrfamilienhäusern sind zudem in der Nähe des Haus- oder Nebeneinganges genügend grosse, wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte zu erstellen.

Art. 16 / 4. Belichtung, Besonnung und Wohnhygiene

- 1 Die Situierung der Bauten hat auf Belichtung und Besonnung Rücksicht zu nehmen. Bewohnte Räume haben eine Fensterfläche von mindestens 10 % (bewohnter Dachraum von mindestens 6 %) der Bodenfläche aufzuweisen.
- 2 Unbewohnte Dachräume dürfen mit maximal zwei Dachfenstern von höchstens 0.50 m² belichtet und belüftet werden. Treppenhäuser sind zu belichten und zu belüften.
- 3 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in Mehrfamilienhäusern müssen eine Bodenfläche von mindestens 10 m² aufweisen. Auf wenigstens der Hälfte dieser 10 m² muss die lichte Höhe mindestens 2.3 m messen.

C. Emissionen und Immissionen

Art. 17 / 1. Immissionsgrade

- 1 Es werden unterschieden: Nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe.
- 2 Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrer Funktion nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.
- 3 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

D. Ausführung und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Art. 18 / 1. Sicherheit und Konstruktion

- 1 Gefährden Bauten und Anlagen die öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie die Sicherheit von Personen oder Sachen, so sind sie durch den Eigentümer instand zu stellen, zu sichern oder zu beseitigen.
- 2 Jeder Grundeigentümer hat dafür zu sorgen, dass von Bauten auf seinem Grundstück weder Wasser, Schnee noch Eis auf öffentliche Strassen, Plätze und Gehwege gelangen können.
- 3 Bauten im Bereich von Strassen, Trottoirs und Wegen sind mit Dachrinnen und Ablaufrohren zu versehen. Auf Schrägdächern sind überdies Schneefänger anzubringen.
- 4 Die Bewilligungsbehörde kann die Benützung baufälliger Anlagen und gesundheitsschädigender Räume untersagen. Die angeordneten Massnahmen sind auf Kosten des Grundeigentümers auszuführen.

Art. 19 / 2. Bauarbeiten

- 1 Die Bewilligungsbehörde ist befugt, bei Bauarbeiten, die übermässigen Lärm und lästige Gerüche verursachen, die Bauzeiten unter Berücksichtigung der Interessen der betroffenen Wohngebiete einzuschränken und die Befolgung entsprechender Richtlinien über die Lärmbekämpfung vorzuschreiben.
- 2 Die Benützung des öffentlichen Grundes ist nur mit Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gestattet.

E. Bestimmungen über Wohnbauten an Hanglagen**Art. 20 / 1. Terrassenhäuser**

- 1 Als Terrassenhäuser gelten Reihen- oder Zeilenbauten, die stufenartig an Hanglagen erstellt werden und mehr als zwei talwärts orientierte Stufen (jeweils versetzte Geschosse) aufweisen.
- 2 Terrassenhäuser sind in den Wohnzonen W1, W2 und W3 zugelassen. Es gelten folgende maximale Grundmasse:

	W1	W2/W3
Erhebung des Gebäudes über dem gewachsenen Terrain:	7.0 m	8.0 m
Anzahl Stufen:	4	6
Anzahl sichtbare Geschosse über gewachsenem Terrain: ¹⁾	2	2
Anzahl sichtbare Geschosse über gestaltetem Terrain: ¹⁾	2	3
Gesamtlänge in Richtung der Hangneigung:	30.0 m	40.0 m
Gesamtlänge quer zur Hangneigung:	20.0 m	25.0 m

¹⁾ inkl. allfälliges Garagengeschoss

Zusätzlich zu der zulässigen Anzahl Stufen ist ein Garagengeschoss erlaubt. Der First von Schrägdächern über der obersten Stufe darf nicht mehr als 6m über dem Fussboden der obersten Stufe liegen (vgl. auch Art. 8).

- 3 Die Gesamtlänge gilt jeweils einschliesslich der sichtbaren unterirdischen Bauten, der angebauten Nebenbauten sowie der anschliessenden Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1.0 m über dem gestalteten Terrain.
- 4 Die Flächen im seitlichen und bergseitigen Grenzabstand sowie die Flächen im Gebäudeabstand sind als Grünfläche so zu gestalten, dass sie im Quartierbild wirksam sind. In diesen Flächen dürfen unterirdische Bauten und Nebenbauten nur unbedeutend in Erscheinung treten.
- 5 Mindestens ein Viertel der Dach- und Terrassenfläche muss begrünt werden.
- 6 Massgebend für die Erhebung des Gebäudes über dem gewachsenen Terrain ist der Höhenunterschied zwischen dem ausgemittelten Terrainverlauf und der Verbindungslinie der Oberkante der höchsten Bauteile an der Seitenfassade, die auf der Falllinie verläuft; ausgenommen technische Dachaufbauten wie Kamine, Be- und Entlüftungen usw.

F. Verkehrssicherheit**Art. 21 / 1. Strassennetz**

- 1 Für die Strassenbreiten gelten die folgenden Richtwerte:
 - Sammelstrassen: 6.00 m Fahrbahnbreite + 2.00 m Trottoir;
 - Erschliessungsstrassen: 4.50 m Fahrbahnbreite + 2.00 m Trottoir.
- 2 Wenn dieser Ausbau aufgrund besonderer Verhältnisse nicht möglich ist sowie für die Erschliessung reiner Wohnquartiere kann die Bewilligungsbehörde geringere Ausbaubreiten festlegen.

Art. 22 / 2. Ein-/Ausfahrten; Garagenvorplätze

- 1 Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Sie bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäss kantonaler Strassengesetzgebung.
- 2 Garagenausfahrten dürfen höchstens 15 % Längsgefälle aufweisen. Ausfahrten sind 3 m vor dem strassen- bzw. grundstückseitigen Trottoirrand auf höchstens 3 % Gefälle zu reduzieren. Gefällsbrüche sind auszurunden.

Art. 23 / 3. Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder / a) Grundsatz

- 1 Die Zahl der Abstellplätze ist unter Berücksichtigung folgender Richtlinien festzusetzen:
 - a) bei Wohnbauten je Wohneinheit bzw. 100 m² Bruttogeschossfläche 1.5 Abstellplätze. Zusätzlich sind 10 % der erforderlichen Abstellplätze für Besucher vorzusehen und als frei zugängliche Besucherparkplätze dauernd zu erhalten. Bei extrem grossen Wohnungen kann die Parkplatzzahl reduziert werden. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden;
 - b) bei gewerblichen Bauten sowie bei Geschäfts- und Hotelbauten: Für motorisiertes Personal und Besucher legt die Bewilligungsbehörde die erforderliche Anzahl Abstellplätze entsprechend den Bedürfnissen der einzelnen Bauvorhaben fest. Die VSS-Norm (SN 640 281) gilt als Richtlinie.
- 2 Lassen bestimmte Baugesuche einen starken Individualverkehr erwarten, kann die Zahl der Ein- bzw. Abstellplätze erhöht werden. Die Ein- und Abstellplätze sind so anzuordnen und auszubauen, dass sie ohne Gefährdung, insbesondere ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit benützt werden können. Für verkehrsintensive Einrichtungen gelten die kantonalen Weisungen.
- 3 Garagenvorplätze haben eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufzuweisen.
- 4 Garagenvorplätze und Ein- und Ausfahrten gelten nicht als Abstellplätze.

Art. 24 / b) Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

Die Ersatzabgabe je nicht erstellbaren Abstellplatz beträgt Fr. 7'500.- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1.4.2005 (110.2 Punkte) und wird jeweils auf den 1. Januar jedes Jahres angepasst.

Art. 25 / 4. Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden

Die Bewilligungsbehörde kann auf privatem Grund Verkehrszeichen, Schilder, Einrichtungen für die Strassenbeleuchtung, Hydranten usw. anbringen. Berechtigte Wünsche der Grundeigentümer sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

G. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten**Art. 26 / 1. Offene und geschlossene Bauweise**

- 1 Die offene Bauweise ist die Regel.
- 2 Die geschlossene und verdichtete Bauweise ist erlaubt, wo die Bau- und Zonenvorschriften sie zulässt.

Art. 27 / 2. Ausnützungsziffer / a) Begriff

- 1 Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche der Bauten und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

Art. 28 / b) Anrechenbare Bruttogeschossfläche

- 1 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der inneren Wandquerschnitte, exkl. der äusseren Wandquerschnitte.
- 2 Davon werden nicht angerechnet:
- a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Estrichräume sowie Waschküchen, sofern sie nicht ganz oder teilweise als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind;
 - b) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen; Schutzräume, unterirdische Archivräume und dergleichen;
 - c) Ein Abstellraum pro Wohnung, der bis zu 5 m² Innengrundfläche aufweist und nicht direkt belichtet ist;
 - d) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen. Die Fläche des Liftschachtes (Innenmass) wird nur in einem Geschoss an die Bruttogeschossfläche angerechnet.
 - e) Veranden, Vorbauten, Balkone und Terrassen mit Windschutzverglasungen, jedoch ohne heiztechnische Installationen;
 - f) Sekundärzugänge, wie Zugänge durch Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Keller, Veloräume etc.
 - g) Flächen von offenen Treppenhäusern und Laubengängen, die ausserhalb einer Breite von 1.5 m liegen;
 - h) Unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
 - i) Im Dachgeschoss alle Flächen, über welcher die Raumhöhe weniger als 2 m beträgt;
- 3 Für Gestaltungspläne, die vor der Inkraftsetzung dieses Baureglements genehmigt wurden, gelten für die Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossflächen die Bestimmungen des Baureglements vom 13.4.1999 (letztmalige Genehmigung).

Art. 29 / c) Anrechenbare Landfläche

- 1 Zur anrechenbaren Landfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile, soweit sie in Bezug auf die Ausnützung noch nicht beansprucht sind.
- 2 Nicht angerechnet werden:
- a) rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzonen sowie offene Gewässer und Wald;
 - b) die für die Erschliessung notwendige Fahrbahnfläche (ohne Trottoir), soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt;
 - c) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.

Art. 30 / d) Ausnützungs-Übertragung

- 1 Grundeigentümer von direkt angrenzenden Grundstücken können durch Dienstbarkeitsvertrag noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstückes auf die Bauparzelle übertragen. Die Ausnützungsübertragung darf höchstens zu einer AZ-Erhöhung von 10% der Regelbauweise führen.
- 2 Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gelöscht werden.

- 3 Werden durch Verkehrsanlagen Grundstücksteile unüberbaubar, so kann die verbleibende Landfläche des auf der anderen Strassenseite angrenzenden Grundstückes hinzugerechnet werden.
- 4 Werden durch Gewässerrenaturierungen oder Hochwasserschutzmassnahmen neue Gewässerflächen geschaffen, so kann die verlorengelassene Nutzung auf die Bauparzelle übertragen werden. Die Nutzungsübertragung ist im Grundbuch einzutragen.

Art. 31 / 3. Überbauungsziffer

- 1 Die Überbauungsziffer gibt an, welcher Teil der anrechenbaren Landfläche mit oberirdischen Gebäuden (An- und Nebenbauten eingeschlossen) belegt werden darf.

$$\text{ÜZ} = \frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

- 2 Als oberirdisch gelten Bauteile über dem fertigen Terrain. Unberücksichtigt bleiben einzelne Abgrabungen für Treppen, Rampen usw.
- 3 Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt die senkrechte Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung. Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:
- Dachvorsprünge und offene Balkone bis zu 1.5 m Ausladung;
 - Aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dgl.
- 4 Grünflächen und Flächen für öffentliche Nutzungen, soweit diese der Freihaltung dienen, gehören zur anrechenbaren Landfläche.

Art. 32 / 4. Freiflächenziffer

- 1 Die Freiflächenziffer gibt an, welcher Teil der anrechenbaren Landfläche freizuhalten und zu begrünen ist.

$$\text{FZ} = \frac{\text{Freifläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

- 2 50 % der erforderlichen Freifläche ist als zusammenhängende Fläche anzulegen.
- 3 Für die Berechnung der Freifläche werden begrünte, wasserdurchlässige Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu 50 % angerechnet (z.B. Rasengittersteine).

Art. 33 / 5. Grenzveränderungen von Grundstücken

- 1 Grenzveränderungen sind bewilligungspflichtig. Die Bewilligungsbehörde prüft Grenzveränderungen aufgrund der Anzeige des Grundbuchgeometers.
- 2 Bei nachträglicher Unterteilung oder Verkleinerung eines Grundstückes oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnützung der ursprünglichen beziehungsweise neuen Parzellen nicht überschritten werden.
- 3 Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassensiedlungen, Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnützungsziffer gesamthaft einzuhalten.

Art. 34 / 6. Geschosszahl

- 1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird durch die Zonenvorschriften bestimmt.
- 2 Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 40% der Fassadenabwicklung um mehr als 1.50 m, bis Oberkante Geschossdecke gemessen, über das gewachsene Terrain hinausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen. Als Referenzmass gilt die Fassade des 1. Vollgeschosses.
- 3 Dachgeschosse gelten nicht als Vollgeschosse, wenn die Dachnorm gemäss Art. 35 eingehalten ist.

Art. 35 / 7. Dachnorm

- 1 Dachgeschosse sind Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Gebäudeabschnitte mit einer Kniestockhöhe von höchstens 1.2 m gelten als Dachgeschosse. Die Dachfläche darf nicht nach aussen geknickt sein.
- 2 Die Kniestockhöhe wird ab Oberkant Dachgeschossboden bis zur Schnittlinie der Fassadenhaut mit Oberkant Dachfläche gemessen.
- 3 Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben usw.), Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen gesamthaft in ihrer Länge nicht mehr als 1/3 der zugeordneten unter dem Dachgeschoss liegenden Fassadenlänge betragen (gemessen in 1.50 m Höhe ab Dachgeschossboden). Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten müssen gegenüber seitlichen Hauptfassaden einen Abstand einhalten. Bei Schrägdächern müssen Dachaufbauten um 1.5 m beziehungsweise beim Attikageschoss um die Höhe der Aufbaute über dem Dachgeschossboden zurückversetzt sein.

Art. 36 / 8. Abstände / a) Grenzabstand / aa) Begriff und Messweise

- 1 Der grosse Grenzabstand ist auf die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten, einzuhalten. Weist eine Baute nach Osten und Westen orientierte Längsfassaden auf oder liegt die Baute an einer Hanglage, so ist der grosse Grenzabstand wahlweise gegenüber der Ost- oder der Westfassade, einzuhalten. Bei annähernd gleichwertigen Süd- und Westfassaden kann die Bewilligungsbehörde die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten. In Zweifelsfällen bestimmt die Bewilligungsbehörde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.
- 2 Einseitig über die Fassade vorspringende, auch abgestützte Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Treppen, Erker, Balkone usw. werden nur soweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt oder ihre Länge, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, mehr als ein Drittel der Fassadenlänge beträgt.
- 3 Vorbauten in den Strassen- und Trottoirraum sind bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann nur mit Zustimmung der zuständigen Strassenbehörde erteilt werden. Die lichte Durchgangshöhe im Baulinienbereich, oder wo Baulinien fehlen im Strassenabstandsbereich, muss mindestens 3 m ab Höhenkote der Strassenachse betragen.

Art. 37 / ab) Mass

- 1 Für Hochbauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe gelten die Grenzabstände gemäss den Zonenvorschriften.
- 2 Der Mindestabstand beträgt 50% der Gebäudehöhe, mindestens 3 m. Vorbehalten bleiben die besonderen Abstände in der Kernzone sowie innerhalb von Gestaltungsplänen.

Art. 38 / Abstand für offene Schwimmbäder (Swimmingpool)

Wasserbassins von ungedeckten Schwimmbadanlagen werden bezüglich dem Abstand von der Parzellengrenze gleich behandelt wie Nebenbauten. Der Abstand wird ab der Kante des Wasserbassins gemessen.

Art. 39 / ac) Mehrlängenzuschlag

- 1 In den Wohnzonen und in den Wohn- und Gewerbebezonen erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20 m lang sind, auf den betreffenden Längsseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m. Die Zuschläge werden senkrecht zur Fassade gemessen.
- 2 Nebenbauten werden für den Mehrlängenzuschlag nicht gerechnet.
- 3 Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen kann ein Flächenausgleich erfolgen. Dabei darf der Mehrlängenzuschlag teilweise unterschritten werden, wenn die dem Gebäude senkrecht vorgelagerte Grundstücksfläche der sich aus dem Mehrlängenzuschlag ergebenden Freifläche entspricht.
- 4 Mehrlängenzuschläge bei hintereinanderstehenden Bauten einer Überbauung werden nur für die Länge der gegenseitigen senkrecht gemessenen Überlappung berechnet.

- 5 In Hanglagen mit einer Terrainneigung von mehr als 30 % entfällt der Mehrlängenzuschlag, wenn die Bauten terrasiert werden und die längeren Gebäudeseiten im Bereich der Falllinie des Hanges liegen.

Art. 40 / b) Gewässerabstand

- 1 Bauten und Anlagen haben gegenüber dem Zürichsee einen Abstand von 20 m ab Grenze der Wasserzone gemäss § 34 VVzPBG einzuhalten.
- 2 Wo an offenen Gewässern keine Baulinie definiert ist, ist ein Abstand von mindestens 5 m von der oberen Böschungskante bis zum äussersten Gebäude- respektive Anlageteil einzuhalten. Gegenüber dem Mühlebach, Grenzbach, Würzbach, Sihleggbach, Krebsbach, Chüngentobelbach, Roosbach und Frohburgbach haben Gebäudefassaden einen Bachabstand, welcher mittels Baulinien definiert ist, einzuhalten.
- 3 Gegenüber eingedolten Gewässern ist ein Gewässerabstand von 3 m gegenüber der Mittelachse, mindestens jedoch 1 m ab Bauwerk der Eindolung einzuhalten.

Art. 41 / 9. Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion bzw. des Attikageschosses. Ausgenommen sind Heizungs- und Lüftungskamine.

Art. 42 / 10. Gebäudelänge

- 1 Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade.
- 2 Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade.
- 3 Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Nebenbauten werden nicht berücksichtigt.

H. Ausnahmen

Art. 43 / Ausnahmeregelung im PBG

Für Ausnahmen gilt § 73 PBG. Eine Ausnahme von den Bauvorschriften des kantonalen Rechts bedarf der Zustimmung des zuständigen Departementes.

IV. Zonenvorschriften

Art. 44 / 1. Zoneneinteilung

- 1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Gebiete eingeteilt:
- | | | |
|----|---|-----|
| a) | Bauzonen | |
| - | Kernzone | K |
| - | Zentrumszone | Z |
| - | Wohnzone 1 Geschoss | W1 |
| - | Wohnzone 2 Geschosse | W2 |
| - | Wohnzone 2 Geschosse a | W2a |
| - | Wohnzone 3 Geschosse | W3 |
| - | Wohnzone 4 Geschosse | W4 |
| - | Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse | WG2 |
| - | Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse | WG3 |
| - | Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse | WG4 |
| - | Wohnzone Altenbach | WA |
| - | Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg | WPF |
| - | Wohnzone Färberstrasse | WF |
| - | Gewerbezone 1 | G1 |
| - | Gewerbezone 2 | G2 |
| - | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | ÖBA |
| - | Zone für gewerblichen Gartenbau | ZGG |
| - | Intensiverholungszone Camping | IC |
| b) | Nichtbauzonen | |
| - | Landwirtschaftszone | LwZ |
| - | Schutzonen | |
| - | Landschaftsschutz- und Gewässerschutzzone | L |
| - | Naturschutzzone | NS |
| c) | Überlagernde Zonen | |
| - | Gewässerraumzone | GWZ |
| - | Gefahrenzone allgemein | |
| - | Gefahrenzone rot | |
| - | Gefahrenzone blau | |
| - | Gefahrenzone gelb | |
| d) | Übrige Gebiete | |
| - | Übriges Gemeindegebiet | UeG |
| - | Reservegebiet | Res |
- 2 Die Zonen sind im Zonenplan Siedlung im Massstab 1:2'500, im Zonenplan Landschaft im Massstab 1:5'000 und im Kernzonenplan im Massstab 1:500 dargestellt. Die Pläne können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Sie sind für die genaue Lage der Zonengrenze verbindlich.

Art. 45 / 2. Kernzone / a) Grundsatz

- 1 Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Förderung eines attraktiven Dorfkernes im Rahmen des schützenswerten Ortsbildes. Umbauten, Ersatz- und Neubauten haben sich in Form und Erscheinung ins Ortsbild einzuordnen, insbesondere hinsichtlich der Geschlossenheit, Grösse und Proportionen des Gebäudes, der Dachlandschaft und der Lage der Bauten.

- 2 Als Begegnungs- und Einkaufsort ist die Kernzone für Wohnbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Verwaltungsbauten und kulturelle Einrichtungen bestimmt.

Art. 46 / b) Kernzonenplan

- 1 Der Kernzonenplan Massstab. 1:500 mit den dazugehörigen Reglementsbestimmungen zeigt die zulässige bauliche Nutzung auf.

Art. 47 / c) Bauten Klassierung A

- 1 Die Bauten der Klassierung A dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, äussere Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden und des Daches) umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen (Verfahren gemäss § 6 Natur- und Heimatschutzverordnung). Bei Restaurierung von historischen Objekten geht deren stilistische Eigenart anderen Vorschriften in der Kernzone vor.
- 2 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene und des Ortsbildschutzes liegt.

Art. 48 / d) Bauten Klassierung B

- 1 Die Bauten der Klassierung B dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut, renoviert und ersetzt werden.
- 2 In Abweichung von Absatz 1 sind auch Neubauten mit Volumenvergrösserung zulässig, sofern sie in Form und Erscheinung die geforderte Qualität erreichen und die im Kernzonenplan bezeichneten Gebäudegrundflächen sowie die Grundmasse nach Art. 50 einhalten. Die Lage der für das Ortsbild massgebenden Fassaden oder Fassadenteile ist in der Regel unverändert zu belassen. Die Bewilligungsbehörde kann Ausnahmen bewilligen.

Art. 49 / e) Bauten Klassierung C

- 1 Die Bauten der Klassierung C umfassen die zur Ergänzung des erhaltenen Kerns erwünschten zusätzlichen Gebäude (Neubauten und Ersatz bestehender Gebäude).
- 2 Die ungefähre Lage für Neubauten ergibt sich durch die im Kernzonenplan dargestellte Kreissignatur.
- 3 Die maximale Gebäudegrundfläche ist durch die Masszahl innerhalb der im Kernzonenplan dargestellten Kreissignatur verbindlich festgelegt.
- 4 Die Bauten haben sich in Form und Erscheinung gut ins traditionelle Strassen- und Ortsbild einzufügen.

Art. 50 / f) Grundmasse

Für die im Kernzonenplan besonders bezeichneten Objekte „2VG“ gelten die Grundmasse für 2 Vollgeschosse; für die nicht besonders bezeichneten Objekte gelten die Grundmasse für 3 Vollgeschosse:

	bei 3VG	bei 2VG
Vollgeschosszahl	3	2
max. Gebäudehöhe	9.0 m	7.50 m
max. Firsthöhe	13.0 m	11.50 m

- der Ausbau des Dachgeschosses ist innerhalb des Volumens gestattet;
- die geschlossene Bauweise ist gestattet;
- die Bauten haben sich im Sinn von Art. 45 in das Ortsbild einzufügen.

Art. 51 / g) Massgebendes Strassenniveau

Bei dem im Kernzonenplan besonders bezeichneten, massgebenden Strassenniveau werden die Gebäude- und Firsthöhen für die betreffende Parzelle vom Strassenniveau aus in Fassadenmitte gemessen.

Art. 52 / h) Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Bei Neubauten und Umbauten mit Volumenvergrößerungen sind die kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- 2 Unterschreitungen von Grenz- und Gebäudeabständen kann die Bewilligungsbehörde bewilligen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und wenn durch die Bewilligung keine öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden.
- 3 Ausnahmen sind im Einzelfall vor allem bezüglich der folgenden Kriterien zu prüfen:
 - Mehrnutzung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens, ohne dass äusserlich eine Volumenvergrößerung in Erscheinung tritt;
 - wohngyienische Verbesserungen;
 - Einhaltung, Lage und Volumen des zu realisierenden Gebäudes für das Gesamtbild des Ortskernes;
 - architektonische und gestalterische Qualität des Bauprojektes.

Art. 53 / i) Gestaltungsbaulinien

Bei Gestaltungsbaulinien sind Hochbauten auf diese oder höchstens 1 m hinter diese zu stellen. Die entsprechende Fassade soll parallel zur Gestaltungsbaulinie verlaufen.

Art. 54 / k) Gestaltungsplanpflicht

- 1 Für die im Plan bezeichneten Bereiche gilt die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.
- 2 Die Gestaltungspläne haben folgende Bedingungen zu erfüllen:
 - a) Die Überbauung des Areals ist gesamthaft zu planen. Sie muss einheitlich gestaltet sein und mit der umliegenden Bebauung in guter Beziehung stehen.
 - b) Für die Dach- und Fassadengestaltung gelten die nachfolgenden Bestimmungen von Art. 55 und Art. 56.
 - c) Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zusammenzufassen und nach Möglichkeit unterirdisch anzulegen. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen (Umgebungsgestaltung).
 - d) Für die Überbauung gelten folgende maximalen Grundmasse:
 - Vollgeschosszahl 3;
 - Grenzabstand mind. 50 % der Gebäudehöhe, mind. 3 m;
 - Gebäudehöhe 9 m;
 - Firsthöhe 13 m;
 - der Ausbau des Dachgeschosses ist innerhalb des Volumens erlaubt;
 - die geschlossene Bauweise ist gestattet;
 - Ausnützungsziffer max. 0.80.

Art. 55 / l) Dachgestaltung

- 1 Für Hauptgebäude sind bei Neubauten nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-40° a.T. zulässig.
- 2 Die Dächer sind mit Ziegeln zu decken. Die Farbe des Bedachungsmaterials hat sich gut in die Umgebung einzupassen.
- 3 Die Dachrandabschlüsse sind in herkömmlicher Art auszubilden (insbesondere bezüglich freie Dachuntersicht, allseitiger Dachvorsprung, Materialien).

- 4 Bei Bauten über 12 m Gesamtlänge sind Dachlukarnen von je max. 2.40 m² Frontfläche auf der Höhe des ersten Dachgeschosses zulässig. Die Summe der Frontfläche darf nicht mehr als 1/12 der Dachfläche (Ansicht) einnehmen. Bei Schleppegauben muss der Scheitelpunkt mindestens 1.50 m unterhalb des Firstes liegen.
- 5 Dachflächenfenster, die ein Lichtmass von max. 0.50 m² nicht überschreiten, sind gestattet. Die Summe aller Dachflächenfenster darf höchstens 1/3 der zulässigen Frontfläche der Lukarnen betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Art. 56 / m) Fassadengestaltung

Die Fassaden haben bezüglich Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung den dörflichen und ortsüblichen Charakter zu wahren und sich in die bestehende Bebauung einzufügen.

Art. 57 / n) Ausnützung

Das zulässige Gebäudevolumen ist voll ausnützbar.

Art. 58 / o) An- und Nebenbauten

- 1 Im Kernzonenplan sind die bestehenden grösseren An- und Nebenbauten bezeichnet. Die bezeichneten Bauten dürfen innerhalb der bisherigen Grundrissabmessungen neu- und umgebaut werden. Bei Neubauten dürfen die Überbauungsmasse gemäss Abs. 2 nicht überschritten werden.
- 2 Weitere An- und Nebenbauten sind innerhalb der Kernzone gestattet, wenn sie:
- zum Hauptbau in untergeordneter Stellung stehen;
 - sich gut in das Orts- und Strassenbild einfügen;
 - die Freiräume nicht ungebührend beeinträchtigen;
 - maximal die folgende Grösse aufweisen:
 - Grundfläche 60 m²;
 - Gebäudehöhe 3.50 m;
 - Firsthöhe 4.50 m.

Art. 59 / p) Umgebung der Bauten

Strassenseitige Arealflächen sind als Vorplätze oder Vorgärten zu gestalten; letztere nach Möglichkeit umfriedet.

Art. 60 / q) Gestaltungsplan

Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann von den vorstehenden Artikeln 48 bis 59 abgewichen werden, wenn sich anhand eines verbindlichen detaillierten Richtprojekts eine für das Ortsbild bessere Lösung ergibt.

Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:

Einfügung in das Ortsbild, Massstäblichkeit, kubische und architektonische Gestaltung, Anordnung und Gestaltung der Freiflächen, speziell der strassennahen Flächen, Freihalten von Durchgängen.

Der Gemeinderat lässt sich bei der Beurteilung von solchen Gestaltungsplänen von Fachexperten beraten.

Art. 61 / r) Förderung der Ortsbildpflege

Der Gemeinderat kann zur Unterstützung und Förderung der Ortsbildpflege Beiträge an ortsbildgerechte bauliche Massnahmen leisten. Er erlässt für wichtige öffentliche Räume ein gestalterisches Konzept, das die Grundlage für Gestaltungsprojekte im öffentlichen Raum darstellt und im Rahmen von Baubewilligungsverfahren richtungsweisende Bedeutung hat.

Art. 62 / 3. Zentrumszone

- 1 Die Zentrumszone ist für eine dichte Überbauung zur Schaffung einer Dorfkernerweiterung bestimmt.
- 2 Erwünscht sind Bauten mit zentrumsbildender Funktion, insbesondere Geschäfts- und Gewerbebetriebe, Gaststätten, Verwaltungsbauten sowie Wohnungen.
- 3 Es gelten folgende Grundmasse:
 - Vollgeschosszahl höchstens 4, wovon das 4. Vollgeschoss im Dachraum liegt;
 - der Ausbau der Dachgeschosse ist innerhalb des Volumens gestattet;
 - Ausnützungsziffer max. 0.80, davon mind. ¼ und max. ½ für Wohnen.
- 4 Die Bauten haben sich in Gestalt, Massstab und Farbgebung gut in die Umgebung einzuordnen.
- 5 Mindestens ½ der vorgeschriebenen Abstellplätze sind in Sammelgaragen unterirdisch anzuordnen.
- 6 Die Zentrumszone kann nur mit einem Gestaltungsplan überbaut werden.
- 7 Der Gestaltungsplan hat folgende Bedingungen zu erfüllen:
 - a) Die Überbauung des Areals ist gesamthaft zu planen. Sie muss einheitlich gestaltet sein, sich vorteilhaft in die Landschaft einfügen und mit der umliegenden Bebauung in guter Beziehung stehen;
 - b) Es sind zusammenhängende Grünflächen und Kinderspielplätze zu schaffen.

Art. 63 / 4. Wohnzonen (W1 bis W4)

- 1 In den Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Es sind nur nichtstörende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zugelassen.
- 2 Für die einzelnen Wohnzonen gelten folgende Vorschriften:
 - a) In der Wohnzone 1 Geschoss (W1) sind alleinstehende Ein- und Doppelseinzelhäuser, Einfamilienhäuser mit einer Klein- oder Einliegerwohnung sowie Terrassenhäuser gestattet.
 - b) In der Wohnzone 2 Geschosse (W2) sind alleinstehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Klein- und Einliegerwohnungen sowie zusammengebaute Einfamilienhäuser gestattet. Mit einem Gestaltungsplan können auch Mehrfamilienhäuser realisiert werden, welche die Baumasse der Wohnzone W2 einhalten.
 - c) Die Wohnzonen 3 bzw. 4 Geschosse (W3, W4) sind für Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Art. 64 / 5. Wohn- und Gewerbebezonen (WG2, WG3, WG4 und WF)

- 1 In den Wohn-Gewerbebezonen sowie in der Wohnzone Färberstrasse sind neben Wohnbauten auch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
- 2 In der Regel soll das Mass der gewerblichen Ausnützung zwei Drittel der totalen Ausnützung nicht übersteigen.
- 3 In der Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse (WG2) sind analog zur Wohnzone 2 alleinstehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Klein- und Einliegerwohnungen sowie zusammengebaute Einfamilienhäuser gestattet. Mit einem Gestaltungsplan können auch Mehrfamilienhäuser realisiert werden, welche die Baumasse der Wohnzone W2 einhalten.

Art. 65 / 6. Wohnzone Altenbach

- 1 Die Wohnzone Altenbach dient der Realisierung einer Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität im Rahmen eines Gesamtkonzepts und unter Beachtung des hinreichenden Lärmschutzes.
- 2 In der Wohnzone Altenbach sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Es sind nur nicht-störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe ohne grossen Publikumsverkehr zugelassen. Der Anteil der gewerblichen Nutzung darf nicht mehr als 20% der gesamten zulässigen Nutzung betragen.
- 3 Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt maximal 30'500 m².
- 4 Im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe ist die Geschossigkeit der Überbauung wie folgt zu gestalten:

	südlicher Teil	nördlicher Teil
sichtbare Geschosse bergseitig:	2	3
sichtbare Geschosse talseitig:	3	4

- 5 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss Lärmschutzverordnung. Für Strassenverkehrslärm gelten für Wohnen folgende Belastungsgrenzwerte: Tag 55 dB(A), Nacht 45 dB(A).
- 6 Der Gestaltungsplan hat sich auf ein Gesamtkonzept (Richtprojekt) abzustützen, das in einem wettbewerbsartigen Verfahren zu erarbeiten ist.
- 7 Der Gestaltungsplan hat zu enthalten:
 - Realisierungsetappen samt den jeweiligen Voraussetzungen für den hinreichenden Lärmschutz und die hinreichende Erschliessung;
 - Baubereiche mit Grundrissnachweis, Nutzungen (Wohnen/Arbeiten) und Dichtevorgaben;
 - Parkierung, Anzahl Abstellplätze;
 - Umgebungsgestaltung und Bepflanzung, Terrainveränderungen;
 - tendenzielle Freihaltung des westlichen Gebietsteils durch Nutzungsumlagerung im Rahmen des Gesamtkonzepts;
 - Herausbildung eines Bereichs für potenzielle zentrale Funktionen;
 - Fussweg- und Fahrwegnetz;
 - Interne Erschliessung zwischen Unterführung Mühlebachstrasse und Bahnquerung Junker;
 - Das Richtprojekt hat die qualitätsvolle Umsetzung richtungsweisend aufzuzeigen.

Art. 65a / 6a. Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg (WPF)

- 1 Die Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg bezweckt die Förderung von preiswertem Wohnraum.
- 2 Der Gemeinderat regelt im Baurechtsvertrag und prüft anhand eines Reglements jährlich die Einhaltung der maximal zulässigen Mietzinse und die Mieterauswahl.
- 3 Der preiswerte Wohnraum muss während der gesamten Geltungsdauer der Wohnzone für preiswerten Wohnraum erhalten bleiben. Das Zweckentfremdungsverbot wird vom Gemeinderat als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.
- 4 Für die Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg WPF ist eine maximale anrechenbare Ausnützung von 7'800 m² zulässig. Die übrigen Grundmasse entsprechen den Vorgaben der Wohnzone W3.
- 5 Für den Gestaltungsplan ist ein qualifiziertes Verfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb) durchzuführen.

Art. 66 / 7. Gewerbezone (G1 und G2)

- 1 Die Gewerbezone ist für nicht störende bis höchstens mässig störende gewerbliche und kleinere Industriebetriebe bestimmt.
- 2 Wohnungen sind gestattet, soweit sie standortgebunden sind. Reine Wohnbauten sind nicht gestattet.
- 3 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten deren Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände. Innerhalb der Gewerbezone gelten die verkürzten Gebäudeabstände laut Tabelle der Grundmasse von Art. 71.

Art. 67 / 8. Verkehrsgutachten

- 1 Im Baubewilligungsverfahren ist für Konsum- und Freizeitanlagen, welche Nutzflächen von mehr als 1'000 m² oder mehr als 80 Motorfahrzeugabstellplätze vorsehen, mit dem Baugesuch ein Gutachten über die verkehrlichen Auswirkungen einzureichen. Die Bauherrschaft muss die genügende Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Verkehr sowie den Langsamverkehr nachweisen.
- 2 Es ist insbesondere der Nachweis betr. dem „Durchschnittlichen Täglichen Verkehr“ (DTV) sowie dem „Spitzenstundenverkehr“ (SSV) zu erbringen. Die Bewilligungsbehörde kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen und Auskünfte einverlangen, wenn dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig ist.
- 3 Konsum- und Freizeitanlagen, welche an 100 Tagen pro Jahr mehr als 1'500 Fahrten pro Tag erzeugen, sind nicht zulässig.

Art. 68 / 9. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für bestehende und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2 Für die Überbauungsmasse sind diejenigen der angrenzenden Zone mit der höchsten Ausnutzungsziffer zu beachten, wobei die Bewilligungsbehörde in Gebieten tieferer Ausnutzung die Ausnutzungsziffer für die Geschossflächen auf max. 1.0 erhöhen kann, die für öffentliche Zwecke genutzt werden. Wo die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen an die Kernzone grenzt, ist bei der Gestaltung der Bauvorhaben in Bezug auf Grösse, Form und Massstäblichkeit besondere Rücksicht auf das Ortsbild des Kerns zu nehmen.
- 3 Gegenüber angrenzenden Bauzonen gelten sinngemäss deren Abstandsbestimmungen.

Art. 69 / 10. Zone für gewerblichen Gartenbau

- 1 In der Zone für gewerblichen Gartenbau sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit die gartenbauliche Nutzung sie erfordert.
- 2 Bezüglich Grenzabstände gelten die kantonalen Vorschriften.

Art. 70 / 11. Intensiverholungszone Camping

- 1 Die Intensiverholungszone Camping dient dem Betrieb eines Camping- und Zeltplatzes. Gestattet sind das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Mobilheimen und dergleichen sowie die Errichtung der notwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen.
- 2 Die kantonalen Vorschriften über die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Zeltplätze sowie die gestützt darauf erforderliche kantonale Betriebsbewilligung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Art. 71 / 12. Grundmasse

	Vollgeschosszahl	Ausnutzungsziffer		Überbauungsziffer	Freiflächenziffer	Minimaler Grenzabstand		Mehrlängenzuschlag	Maximale Gebäudelänge ⁴⁾	Maximale Gebäudehöhe ⁴⁾	Maximale Firsthöhe ⁴⁾		
		Regelbauweise	Mit Gestaltungsplan ²⁾			Klein	Gross					Offen	Geschlossen
Kernzone K	Geschosszahl, Grundmasse, Abstände und Bauweise für Neu- und Umbauten gemäss den Bestimmungen zur Kernzone												
Zentrumszone Z	gemäss Art. 62			-	-	50% der Gebäudehöhe mind. 3 m		-	-	10.5	15	x	x
Wohnzone W1	1	0.35	Erhöhung um bis 15%	-	-	60% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 4.0 m	100% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 8.0 m	x	20	6.5	9.5	x	
Wohnzone W2	2	0.4		-	-			x	30	7.5	10.5	x	
Wohnzone W2 mit Reiheneinfamilienhäusern ¹⁾	2	0.45		-	-			x	35	7.5	10.5		x
Wohnzone W2a	2	0.4		-	-			x	30	7.5 ³⁾	7.5 ³⁾	x	
Wohnzone W3	3	0.55		-	-			x	40	10	13	x	
Wohnzone W4	4	0.65		-	-			x	50	13	16	x	
Wohngewerbezone WG2 - ohne Gewerbe - mit Gewerbe	2	0.425 0.472		- -	- -			x x	30 35	7.5 7.5	10.5 10.5	x x	
Wohngewerbezone WG3 - ohne Gewerbe - mit Gewerbe	3 3	0.55 0.65		- -	- -			x x	40 40	10 10	13 13	x x	
Wohngewerbezone WG4 - ohne Gewerbe - mit Gewerbe	4 4	0.65 0.75		- -	- -			x x	50 50	13 13	16 16	x x	
Wohnzone Färberstrasse WF	2	-			0.3			-	50% der Gebäudehöhe, mind. 3 m		x	30	7.5
Gewerbezone G1	-	-	-	0.45	0.15	5	5	-	-	13	16	x	x
Gewerbezone G2	-	-	-	0.45	0.15	5	5	-	-	10	13	x	x
Wohnzone Altenbach WA	Nach Massgabe der Zonenvorschriften in Art. 65												
Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg WPF	Nach Massgabe der Zonenvorschriften in Art. 65a												

1) Als Reiheneinfamilienhäuser gelten mind. 3 aneinandergebaute Reihenhäuser sowie Terrassenbauten mit mind. 3 Wohneinheiten

2) Mindestfläche für Gestaltungspläne: Kernzone: mind. 1'500m²/Übrige Zonen: mind. 3'000m²

3) Die Höhe von 7.5 über dem ausgemittelten gewachsenen Terrain darf durch keinen Bauteil inklusive Dachaufbauten übertroffen werden; ausgenommen sind Heizungs- und Lüftungskamine.

4) für Terrassenhäuser gilt Art. 20

x = Kommt zur Anwendung

- = Kommt nicht zur Anwendung

- 2 Die zulässige Gebäude- und Firsthöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist auf der talseitigen Fassade eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, welche in der Falllinie gemessen innerhalb des Grundrisses mindestens 40 % beträgt.
- 3 Es darf höchstens 1 Untergeschoss von durchschnittlicher Gebäudehöhe sichtbar sein. Wenn talseitig unterhalb des sichtbaren Untergeschosses das gestaltete Terrain durch eine Stützmauer gehalten wird, muss diese Stützmauer von der Untergeschossfassade einen horizontalen Abstand von mindestens 1 m aufweisen.

Art. 72 / 13. Übriges Gemeindegebiet

- 1 Jene Gebiete, die keiner Zone zugewiesen werden, bilden das "Übrige Gemeindegebiet".
- 2 Die Bewilligung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.
- 3 Bauten und Anlagen bedürfen einer kantonalen Ausnahmegewilligung. Die Bewilligungsbehörde beurteilt die Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.

Art. 73 / 14. Reservegebiet

- 1 Reservegebiete haben Richtplancharakter und unterstehen den Bestimmungen des Übrigen Gemeindegebietes. Die Zuweisung zum Reservegebiet begründet keinen Rechtsanspruch auf eine spätere Einzonung.
- 2 Die Reservegebiete sind für eine zukünftige Entwicklung des Siedlungsgebietes bestimmt. Spätere Neueinzonungen sind bei ausgewiesenem Bedarf und anhaltender Eignung in erster Linie in diesen Gebieten vorzunehmen.

V. Ökologischer Ausgleich und Schutzvorschriften

Art. 74 / 1. Ökologischer Ausgleich

- 1 Der Gemeinderat sorgt durch Bewirtschaftungsauflagen, Pflege-, Gestaltungs- und Bepflanzungsmassnahmen für ökologische Ausgleichsflächen. Er erfüllt diese Aufgaben durch den Abschluss von Vereinbarungen sowie auf den gemeindeeigenen Grundstücken.
- 2 Der ökologische Ausgleich ergänzt den Biotopschutz. Er bezweckt insbesondere die Vernetzung der einzelnen Biotope.
- 3 Als ökologische Ausgleichsflächen gelten Landschaftselemente und Lebensräume mit naturnaher und standortgemässer Vegetation wie beispielsweise Bachläufe, Kleingewässer, Uferbestockungen, Waldränder, extensiv und wenig intensiv genutzte Wiesen und Weiden sowie andere seltene oder bedrohte Lebensgemeinschaften.
- 4 Die Gemeinde leistet Abgeltungen, wenn durch eine kommunale Massnahme die bisher zulässige Nutzung eingeschränkt wird und dadurch eine nachgewiesene Ertragseinbusse entsteht.

Art. 75 / 2. Landschaftsschutz- und Gewässerschutzzone

- 1 Die Schutzzone umfasst jene Flächen, welche zur Erhaltung schützenswerter Landschaftsteile, zur Freihaltung von Aussichtspunkten an Hanglagen und an See- und Flussufern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Freiflächen innerhalb des Baugebietes dienen sowie die Gebiete bei Grund- und Quellenwasservorkommen, die grundsätzlich mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.
- 2 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Zone dienen.
- 3 Veränderungen an Bauten dürfen nur vorgenommen werden, soweit sie dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Art. 75a Gewässerraumzone

- 1 Die Gewässerraumzone wird anderen Zonen überlagert. Sie sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Der Gewässerraum gewährleistet die natürliche Funktion der Gewässer, den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung.
- 2 In der Gewässerraumzone dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 3 Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.
- 4 Für die weitergehende Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die Vorgaben gemäss Art. 41c Abs. 3 ff. Gewässerschutzverordnung.

Art. 75b Gefahrenzone allgemein

- 1 Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren, insbesondere Hochwasser, Rutschungen, Murgänge, Steinschlag und Lawinen eine Gefährdung aufweisen. Es wird unterschieden zwischen der Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung), der Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung) und der Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung). Die Gefahrenzonen sind den anderen Zonen überlagert.
Genauere Angaben über die zu berücksichtigenden Prozesse geben die auf der Gemeinde einsehbaren Gefahrenkarten.
- 2 Ausserhalb der Gefahrenzonen besteht ein Restrisiko, das die Eigentümer und Bauherrschaften in Eigenverantwortung angemessen zu beachten haben.
- 3 Die Bestimmungen der Gefahrenzonen beziehen sich auf alle Neubauten, Ersatzbauten und Umbauten von Gebäuden und Anlagen sowie auf die Umgebungsgestaltung. Innerhalb aller Gefahrenzonen sind Veränderungen der Umgebungsgestaltung, welche die Gefährdung beeinflussen, insbesondere Geländeänderungen und der Bau oder Abbruch von Mauern bewilligungspflichtig. Kleinere, nicht schadenpotenzialrelevante Umbauten bei Gebäuden können ohne Schutz des gesamten Gebäudes realisiert werden, sofern das Schadenausmass und der Kreis der gefährdeten Personen nicht erhöht wird. Die Umbauten sind so zu gestalten, dass sie später ohne Anpassungen in den Gesamtobjektschutz integriert werden können.
- 4 Die Dimensionierung, die Anordnung und die Umgebungsgestaltung von Bauten haben auf die Gefährdung Rücksicht zu nehmen. Insbesondere darf in allen Gefahrenzonen die Gefährdung von Nachbargrundstücken nicht wesentlich erhöht oder das Überbauen derselben verhindert werden. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.
- 5 Der Gemeinderat hat den Nachweis zur Schadenabwehr im Bewilligungsverfahren zu prüfen und sofern notwendig ergänzende Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituation oder Risiken weitergehende Massnahmen verlangen. Er kann Ausnahmen von Bestimmungen bewilligen, wenn aufgrund von Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder hinreichend reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben.
- 6 Von den Bauten und Anlagen darf keine Gefährdung der Umwelt ausgehen. Umweltgefährdende Materialien dürfen nur in gesicherten Behältern und Räumen gelagert werden. Dabei sind Tankanlagen und dergleichen gegen Aufschwimmen und Verschieben sowie gegen das Bersten der Zu- und Ableitungen zu schützen. Insbesondere die Gebäudehülle, die Lüftung und Einfüllstutzen sind baulich ausreichend vor aussergewöhnlichen Ereignissen zu schützen.
- 7 Bei Überschwemmungsgefahr sind Geländeänderungen so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann und dass kein unerwünschter Aufstau oder Ablenkung des Abflusses erfolgt.

Art. 75c Gefahrenzone rot

- 1 Die Gefahrenzone rot bezeichnet die Gebiete mit erheblicher Gefährdung. Neubauten und der Wiederaufbau von Bauten sind grundsätzlich verboten.

- 2 Wesentliche Umbauten von bestehenden Gebäuden können nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig mit baulichen Massnahmen das Schadenrisiko auf ein Minimum reduziert wird und die Anzahl der gefährdeten Personen nicht erhöht wird.
- 3 Standortgebundene Bauten können als Ausnahme bewilligt werden, wenn sie mit sichernden Massnahmen vor Zerstörung und Schaden geschützt werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone Blau.

Art. 75d Gefahrenzone blau

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Wahrscheinlichkeit und das Ausmass eines Schadens verhindert oder wenigstens minimiert werden kann. Dies soll durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit erreicht werden.
- 2 Der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, ist jedem Gesuch beizulegen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Der Nachweis ist von einem durch die Gemeinde anerkannten Fachexperten beizubringen.
- 3 Die Bauten sind so zu dimensionieren, dass sie den Belastungen aus den Naturgefahren schadlos standhalten (insbesondere statischer und dynamischer Druck, Auftrieb durch Einstau oder Grundwasseranstieg, Auflast durch flüssige und feste Stoffe, Anprall von Einzelkomponenten, Unterkolkung, rutschen des gesamten Geländes, partielle oder differentiale Rutschung).
- 4 Bei wasserhaltigen Prozessen sind die Aussenwände bis zur seltenen Überschwemmungshöhe in dichter Bauweise auszuführen. Die Gebäudehülle ist so zu realisieren, dass sie durch den Wassereinstau keinen Schaden nimmt. Sämtliche Gebäudedurchdringungen sind bis auf die Überschwemmungshöhe von seltenen Ereignissen dicht auszuführen.

Art. 75e Gefahrenzone gelb

Die Gefahrenzone gelb bezeichnet die Gebiete mit verschiedenen Gefährdungen als Hinweis. Der Schutz des eigenen Gebäudes liegt in der Eigenverantwortung. Da der Schutz meist mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung mit den Auflagen analog der Gefahrenzone blau zu eliminieren. Ein Nachweis ist nur bei einer möglichen Gefährdung Dritter und bezüglich umweltgefährdenden Materialien zu erbringen. Bei Sonderrisiken, insbesondere wichtigen Versorgungseinrichtungen oder grossen Warenlagern, gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.

Art. 76 / 3. Biotopschutz / a) Naturschutzzone

- 1 Die Naturschutzzone wird der Landwirtschaftszone, dem Wald, dem Gewässer oder dem übrigen Gemeindegebiet überlagert.
- 2 Die Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung und Pflege von Gebieten, die als Lebensräume für eine seltene, bedrohte oder besonders vielfältige Pflanzen- und Tierwelt wertvoll sind.
- 3 Veränderungen wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Drainagen, Ausgraben von Pflanzen, Düngen usw., die den Naturhaushalt und die schutzwürdige Flora und Fauna benachteiligen würden, sind nicht gestattet.
- 4 Für die einzelnen Gebiete können durch den Gemeinderat besondere Schutzbestimmungen erlassen oder Dienstbarkeitsverträge beziehungsweise verwaltungsrechtliche Verträge abgeschlossen werden.
- 5 Abgeltungen und Bewirtschaftungsbeiträge richten sich nach der kantonalen Biotopschutzverordnung.

Art. 77 / b) Bachläufe

- 1 Fliessgewässer dürfen nicht überdeckt oder eingeholt werden. Die Erteilung von Ausnahmen durch die nach kantonalem Recht zuständige Behörde richtet sich nach Art. 38 des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz. Als Fliessgewässer gelten sämtliche natürlich gespiesene Wasserläufe.
- 2 Dachbestockungen sind in ihrem Bestand ungeschmälert zu erhalten. Gestattet ist das periodische Zurückschneiden.

Art. 78 / c) Seeufer

- 1 Die Seeufer sind geschützt und, soweit erforderlich, vom Grundeigentümer zu pflegen und zu unterhalten.
- 2 Veränderungen der Seeufer sind untersagt. Ausnahmen können mit Auflagen erteilt werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird oder die Voraussetzungen des § 73 Abs. 1 PBG erfüllt sind.

Art. 79 / d) Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen

- 1 Hecken, Feldgehölze und Baumgruppen dürfen zur Pflege des Bestandes im bisherigen Rahmen bewirtschaftet werden.
- 2 Der Gemeinderat trifft, soweit erforderlich, Schutzmassnahmen.

Art. 80 / e) Kantonales Inventar der geschützten Bauten und Objekte (KIGBO)

Die im kantonalen Inventar der geschützten Bauten und Objekte (KIGBO) aufgeführten Schutzobjekte stehen unter Schutz gemäss § 6 der kantonalen Verordnung betreffend den Natur- und Heimatschutz und die Erhaltung von Altertümern und Kunstdenkmälern.

VI. Gestaltungsplan

Art. 81 / 1. Voraussetzungen

- 1 Soweit nicht gestützt auf dieses Reglement oder den Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht besteht, können in allen Bauzonen Gestaltungspläne erlassen werden, wenn die Mindestfläche nach §24 PBG erreicht wird.
- 2 Gestaltungspläne haben im Vergleich zur Normalbauweise erhebliche ortsplanerische und architektonische Vorteile aufzuweisen. Dies trifft insbesondere zu, wenn
 - a) sich die Bauten architektonisch besonders auszeichnen und als Gesamtes harmonisch in ihre ortsbauliche und landschaftliche Umgebung einfügen;
 - b) eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei- und Erholungsflächen sowie der Abstellflächen vorgesehen ist; die Erholungsfläche mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche der Familienwohnungen ausmacht;
 - c) Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt und gut gestaltet sind und/oder verkehrsberuhigende Massnahmen getroffen werden;
 - d) die Garagen möglichst unter Terrain oder am Rande der Siedlung angelegt und die Umgebung der Wohnbauten von Verkehrsanlagen freigehalten werden;
 - e) durch eine verdichtete Bauweise eine haushälterische Nutzung des Plangebietes erreicht wird;
 - f) ein dem aktuellen Stand der Technik entsprechendes wirtschaftliches und umweltfreundliches Energiekonzept vorgesehen ist oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.
- 3 In bereits überbauten Gebieten haben Gestaltungspläne eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke zu gewährleisten. Die Wohnqualität ist durch gemeinschaftliche Bereiche und Begrünung zu fördern.
- 4 In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht haben die entsprechenden Erläuterungen in Anhang 1 Richtplan-Charakter. Sie gelten für die Gestaltungspläne als Richtlinie und dienen der Baubehörde als Planungsinstrument.

Art. 82 / 2. Abweichungen gegenüber der Grundordnung

- 1 Im Gestaltungsplan kann von Bauvorschriften des Kantons und der Gemeinde abgewichen werden, sofern der Gestaltungsplan Mehrleistungen im Sinne der Vorteile gemäss §24 PBG beinhaltet. Die Durchmischung der Nutzung ist zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.

- 2 Je nach dem Masse, in dem mehrere wesentliche Vorteile vorliegen, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften teilweise oder umfassend bewilligen:
- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer gemäss Art. 71 und der Geschosszahl um ein Geschoss.
 - b) Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen sowie der Gebäudelängen;
 - c) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände;
 - d) Aufhebung oder Reduktion des Mehrlängenzuschlages zwischen Gebäuden innerhalb der Überbauung.

Art. 83 / 3. Inhalt

- 1 Der Gestaltungsplan hat je nach Art, Lage und Grösse des Projektes zu enthalten:
- a) den nachgeführten Katasterplan im Massstab 1:500 mit Einmeter-Höhenkurven;
 - b) Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten sowie die Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen und die Bepflanzung;
 - c) einen Plan mit den Mantel- und Höhenbegrenzungslinien sowie den generellen Grundriss der Bauten;
 - d) Angaben über die Erschliessung mit Fusswegen und Strassen sowie über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder;
 - e) Angaben über die Versorgung und Entsorgung;
 - f) Angaben über die anrechenbare Geschossfläche, die anrechenbare Landfläche sowie die für das Projekt notwendige Ausnützungsziffer;
 - g) ein Reglement mit den Sonderbauvorschriften und ein Kurzbeschrieb, in denen die besonderen Vorteile gemäss Art. 81 nachgewiesen sowie die für die Abweichung von der Grundordnung notwendigen Ausnahmen aufgeführt werden.
- 2 Sofern es zur Beurteilung notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere Unterlagen (Modell etc.) verlangen. Er kann zudem Fachleute für die Begutachtung beiziehen.
- 3 Rechtskräftige Gestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.

Art. 84 / 4. Änderung und Aufhebung

- 1 Der Gestaltungsplan kann aus wichtigen Gründen auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen durch Verfügung des Gemeinderates geändert werden.
- 2 Ein Gestaltungsplan kann auf Antrag einzelner Grundeigentümer aufgehoben werden, wenn bereits erstellte Bauten und Anlagen dem geltenden Planungs- und Baurecht entsprechen und berechtigtes Vertrauen in den Plan nicht verletzt wird.
- 3 Er kann nach Anhören der Grundeigentümer durch Verfügung des Gemeinderates aufgehoben werden, wenn innert fünfzehn Jahren seit Inkrafttreten nicht in wesentlichen Teilen mit der Verwirklichung begonnen wurde.
- 4 Die Gemeindeversammlung kann beim Erlass oder bei Änderung des Zonenplanes die Aufhebung von Gestaltungsplänen beschliessen, sofern dadurch der Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt wird.

VII. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

Art. 85 / 1. Zuständigkeiten

- 1 Der Gemeinderat ist Bewilligungsbehörde für
- a) Neubauten
 - b) Gestaltungspläne

- c) An-, Um- und Ausbauten, sofern
- aa) Einsprachen zu behandeln sind
- bb) kommunale Ausnahmegewilligungen erforderlich sind
- 2 Die Hochbaukommission ist Bewilligungsbehörde für alle anderen Bauvorhaben, so insbesondere für An-, Um- und Ausbauten, sofern nicht eine der Ausnahmen von Abs. 1 lit. c zur Anwendung gelangt.

Art. 86 / 2. Bewilligungspflicht

- 1 Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden.
- 2 Die Bewilligung wird im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren erteilt. Für geringfügige Bauvorhaben genügt das Meldeverfahren.
- 3 Melde- und bewilligungspflichtig sind unter anderem folgende Bauten und Anlagen: Kanalisationsanlagen, Werkleitungen, Tankstellen, landwirtschaftliche Silos, Lagertanks, Reklameanlagen, Antennen, Sonnen- und Erdkollektoren, alle Anlagen zur Energiegewinnung sowie das Anbringen von Firmenschildern an öffentlichen Strassen; ferner der Abbruch von Bauten, Terrainveränderungen über 1 m Höhe oder mehr als 50 m² Fläche sowie die Errichtung von Einfriedungen von mehr als 1 m Höhe an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen. Bewilligungen für solche Vorhaben werden unter der Voraussetzung erteilt, dass keine Verordnungen in Bezug auf Gesundheit, Strassen, Gewässer, Feuer usw. verletzt, weder die bauliche Umgebung und schützenswerte Orts- sowie Landschaftsbilder verunstaltet, noch öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden.
- 4 Weder melde- noch bewilligungspflichtig sind:
 - a) Bauten und Anlagen, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung nicht der kantonalen und kommunalen Bauhoheit unterliegen;
 - b) Bauten und Anlagen, für deren Erstellung und Änderung andere Erlasse ein besonderes Bewilligungsverfahren vorsehen;
 - c) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden;
 - d) kleine unbedeutende Nebenanlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Gartencheminées, ungedeckte Gartensitzplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder; sofern sie nicht gewerblichen Zwecken dienen;
 - e) provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallationen benötigt werden;
 - f) ortsübliche Mauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.20 m.

Art. 87 / 3. Meldepflicht

- 1 Das Meldeverfahren findet Anwendung auf geringfügige Bauvorhaben und unbedeutende Änderungen bereits bewilligter Projekte, sofern damit offensichtlich keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden und keine Nebenbestimmungen oder Ausnahmegewilligungen notwendig sind.
- 2 Der Meldung an die Baubehörde sind alle zur Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Unterlagen beizufügen; die Pflicht zur öffentlichen Auflage und zur Erstellung eines Baugespanns entfällt. Die Baubehörde prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und ordnet nötigenfalls deren Ergänzung an.

Art. 88 / 4. Verfahren / a) Baugesuch

- 1 Das Baugesuch ist mit dem offiziellen Baugesuchsformular 3-fach (Kanalisation 4-fach) einzureichen und hat zu umfassen:
 - a) Ein vom Geometer unterzeichneter und nachgeführter, aktueller Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen, Baulinien, Motorfahrzeug-Parkplätze, Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisation; Plan der Höhenkurven im Massstab 1:500.

- b) Grundrisspläne aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Himmelsrichtung, der Feuerstätten und -anlagen, der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Boden- und Fensterflächen, der Mauerstärke, der Trag- und Trennwände sowie aller übrigen zur Prüfung des Projektes notwendigen Masse und Angaben (3-fach).
 - c) Schnitt- und Fassadenpläne mit Angaben des gewachsenen und des projektierten Terrains bis zu den Grenzen, den Höhenbezugspunkt, die Höhenlage des Erdgeschosses und der Erschliessungsstrasse (3-fach).
 - d) Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung der Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen usw. (3-fach).
 - e) Gesuch um Bewilligung von Tankanlagen, Heizanlagen, Garagen- und Einstellräumen sowie Planeingabe über Beseitigung des Abwassers im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Leitungskaliber, -materialien und -gefälle sowie allfällige Durchleitungsrechte (4-fach).
 - f) Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer sowie der Ein- und Abstellplätze. Die Berechnung der Flächenmasse muss in separaten Plänen übersichtlich dargestellt sein.
 - g) Beschreibung der Baute, soweit die beabsichtigte Ausführung nicht aus den Plänen und dem Baugesuchsformular ersichtlich ist.
 - h) Angaben der voraussichtlichen Baukosten.
 - i) Aktueller Grundbuchauszug der Bauparzelle.
 - j) Zivilschutzeingabe mit den erforderlichen Beilagen.
- 2 Die Planunterlagen sind gefalzt auf das Format 21 x 29,7 cm in dreifacher Ausfertigung erforderlich. Die Pläne sind vom Projektverfasser, Bauherrschaft und Grundeigentümer zu unterschreiben und müssen mit Datum und Massstab versehen sein.
- 3 Für kleinere Bauvorhaben kann die Bewilligungsbehörde die Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen reduzieren.
- 4 Wo es die Rücksichtnahme auf Nachbargebäude erfordert, kann die Bewilligungsbehörde die Darstellung der Anschlusspartien benachbarter Fassaden zeichnerisch oder im Modell verlangen, wie sie auch berechtigt ist, weitere Unterlagen (wie statische Berechnung, Verkehrsgutachten, Modelle, Fotomontagen, Schattenwurfdarstellungen usw.) zu fordern, wenn sie zur Beurteilung eines Baugesuches nötig erscheinen.
- 5 Bei Um-, An- oder Aufbau sind die bestehenden, neu zu erstellenden oder abzubrechenden Bauteile durch Farben zu kennzeichnen; es gelten für bestehende Bauteile die schwarze, für neue die rote und für abzubrechende die gelbe Farbe.

Art. 89 / b) weitere Verfahren

Das Verfahren, die Koordination, Vorentscheide, Einsprachen und Beschwerden, Bauausführung und Baukontrolle richten sich nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts.

Art. 90 / 5. Bauausführung Baubeginn

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und allfällige Entscheide über öffentlich- und zivilrechtliche Einsprachen rechtskräftig sind. Das Bauamt erteilt die Baufreigabe, wenn die für den Baubeginn erforderlichen Nebenbestimmungen erfüllt sind.

Art. 91 / 6. Baukontrolle

- 1 Die Bewilligungsbehörde überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften. Sie kann vor Baubeginn Ausführungspläne verlangen. Sie lässt insbesondere kontrollieren:
- a) die Erstellung des Baugespanns und Schnurgerüstes;
 - b) die notwendigen Höhenfixpunkte;
 - c) die Erstellung der Kanalisationsleitungen und Anlagen vor dem Eindecken;

- d) die Errichtung des Rohbaus;
 - e) die Fertigstellung der Baute.
- 2 Die erwähnten Baustadien sind von der Bauherrschaft oder von der Bauleitung dem Baukontrollorgan rechtzeitig anzuzeigen.
 - 3 Das Ergebnis der Kontrollen sowie die Schlussabnahme sind in einem Protokoll festzuhalten. Es ist jeweils auch die Einhaltung kantonaler Bewilligungen zu prüfen.
 - 4 Die Organe der Baukontrolle haben jederzeit freien Zutritt zur Baustelle und sind berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen.

Art. 92 / 7. Gebühren

- 1 Die Bewilligungsbehörde erhebt für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen, die Baukontrolle sowie den Entscheid über Einsprachen Gebühren.
- 2 Der Gemeinderat erlässt hierfür eine Gebührenordnung.

VIII. Schlussbestimmungen

Art. 93 / 1. Strafbestimmungen

Für Widerhandlungen gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes.

Art. 94 / 2. Inkrafttreten

- 1 Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu beurteilen.

Art. 95 / 3. Aufhebung früheren Rechts

- 1 Mit Inkrafttreten dieses Reglementes werden alle vorangehenden Reglemente aufgehoben.

Angenommen an der Urnenabstimmung vom 03. März 2024

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident: Christian Marty

Der Gemeindegeschreiber: Thomas Bollmann

Vom Regierungsrat mit Beschluss-Nr. 608/2024 genehmigt am 20. August 2024

REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ

Der Landammann: Michael Stähli

Der Staatsschreiber: Dr. Mathias E. Brun

Anhang 1

Erläuterungen zu den Gestaltungsplan-Pflichtgebieten (Art. 81 Abs. 4)

Allgemeines

Im Zonenplan der Gemeinde Wollerau sind verschiedene Gebiete mit einer „Gestaltungsplanpflicht“ bezeichnet.

Absicht für die einzelnen Gebiete:

Die Überlegungen und Absichten, die mit der Gestaltungsplanpflicht zusammenhängen, sind in den nachfolgenden Erläuterungen festgelegt. Dabei sind vor allem die Schwerpunkte aufgezeichnet, die durch den Gestaltungsplan zu lösen sind.

Grundlagen:

Unabhängig von diesen Richtlinien gelten die einschlägigen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes und des Baureglementes der Gemeinde Wollerau, insbesondere die Artikel 81ff.

Wirkung:

Die vorliegenden Erläuterungen haben Richtplan-Charakter. Sie gelten als Richtlinien und dienen der Baubehörde als Planungsinstrumente (Art. 81 BauR).

Gebiet Unter Erlen

1. Die Arealerschliessung ist möglichst zusammengefasst und sorgfältig in die Hanglage zu legen.
2. Das Überbauungskonzept soll eine möglichst vorteilhafte Aussicht der Wohnräume auf den See sicherstellen.
3. Die Umgebung der Überbauung ist als Grünfläche so zu gestalten, dass sie im Quartierbild einen wichtigen Beitrag zur Durchgrünung leistet.

Gebiet Felsenstrasse Ost

1. Die starke Steigung der Felsenstrasse bedingt eine Lage der Zufahrt, die sorgfältig auf die zweckmässige interne Erschliessung abgestimmt ist.
2. Das Überbauungskonzept soll eine möglichst vorteilhafte Aussicht der Wohnräume auf die Seelandschaft sicherstellen. Gleichzeitig ist der weitgehende Lärmschutz speziell gegenüber der Autobahn sicherzustellen.
3. Die Umgebung der Überbauung ist als Grünfläche so zu gestalten, dass sie im Quartierbild einen wichtigen Beitrag zur Durchgrünung leistet.
4. Die gewachsene Bebauung entlang der Felsenstrasse zeigt ein feinkörniges Bild. Mit einer differenzierten Gliederung der Gebäudekubaturen entlang der Felsenstrasse soll der Rhythmus dieser Bebauungsstruktur aufgenommen werden.

Gebiet Untere Bächerstrasse

1. Die Erschliessung der Liegenschaften soll in der Hanglage sorgfältig angelegt werden.
2. Die Umgebung der Überbauung ist als Grünfläche so zu gestalten, dass sie im Quartierbild einen wichtigen Beitrag zur Durchgrünung leistet.
3. Entlang der Seestrasse ist ein öffentlicher Fussweg von mindestens 1.5 m lichter Breite zu führen. Er kann abweichend von der Strasse auf ein separates Niveau gelegt werden.

Gebiet Roos

1. Die Anforderungen des Gewässerschutzes wie spezifischer Raumbedarf, Abstände, Ausgestaltung, Hochwasserschutz und allfällige Ausgleichsmassnahmen sind sorgfältig zu berücksichtigen. Bezüglich Hochwasser ist nachzuweisen, dass im Endzustand der Überbauung bei seltenen bis sehr seltenen Ereignissen (massgebend HQ 100) die Hochwassergefährdung des Areals höchstens gering ist.
2. Im Areal sind unabhängig vom Fahrverkehr durchgängige Fussgängerverbindungen, unter Einbezug der heutigen Beziehung des Balbweges, zu schaffen.
3. Die Umgebung der Überbauung ist als Grünfläche so zu gestalten, dass sie im Quartierbild einen wichtigen Beitrag zur Durchgrünung leistet.
4. Es sind Realisierungsetappen zu bezeichnen.
5. Die GP-Pflicht kann in einem gesamthaften Gestaltungsplan oder in verschiedenen Gestaltungsplänen über Teilgebiete umgesetzt werden.

Gebiet Fritschweg

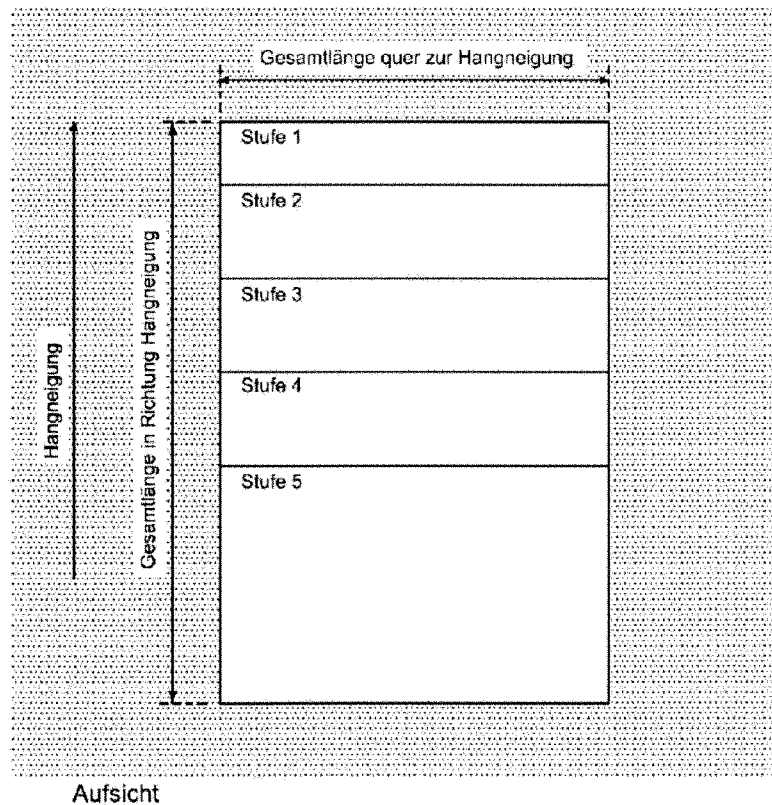
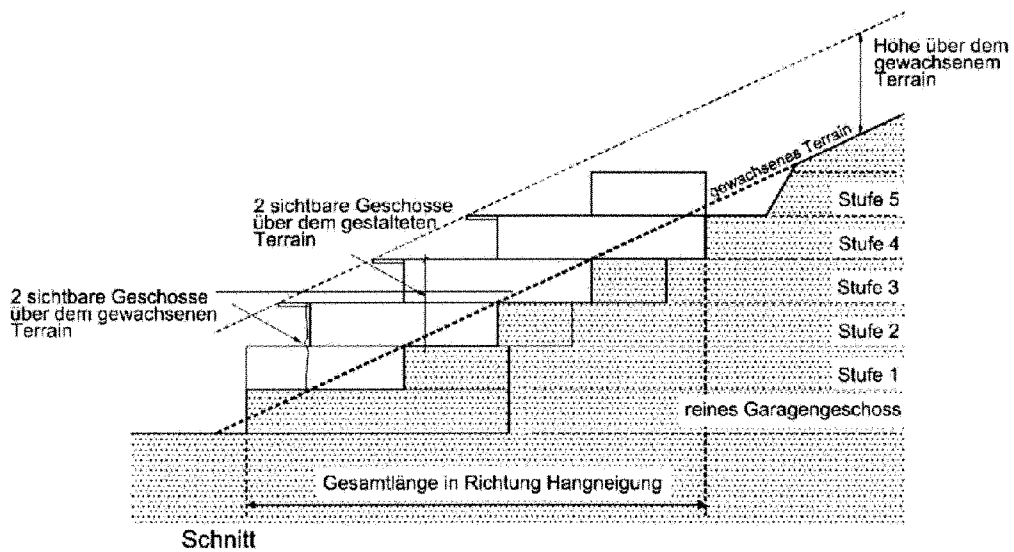
1. Freihaltung des westseitigen Geländestreifens mit den Steilhangpartien.
2. Beschränkung auf 3 Vollgeschosse und maximal 1 talseitig sichtbares Untergeschoss.
3. Sicherung einer Dachbegrünung.
4. Gute Umgebungsgestaltung mit minimalen Stützmauern.

Anhang 2

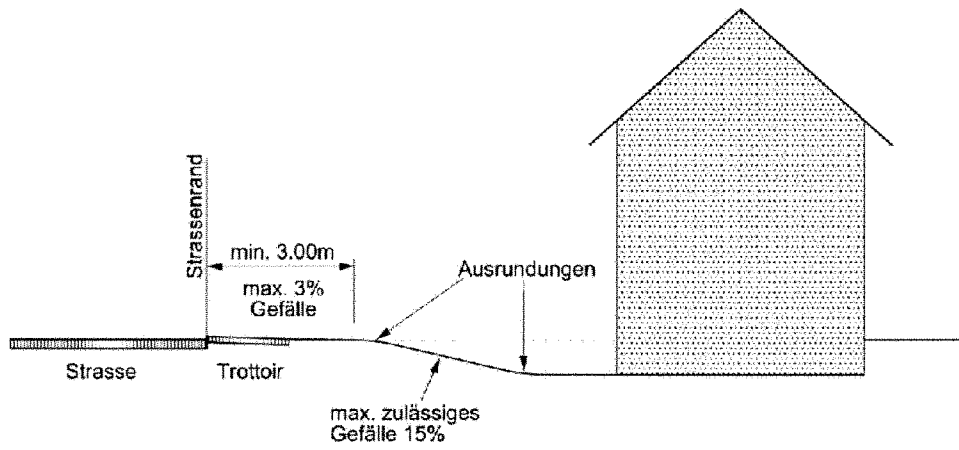
Abbildungen für Mess- und Berechnungsweisen

Den nachstehenden Abbildungen kommt keine Rechtsverbindlichkeit zu. Die Darstellungen können vom Bauamt bei Bedarf ergänzt werden.

Terrassenhäuser Art. 20

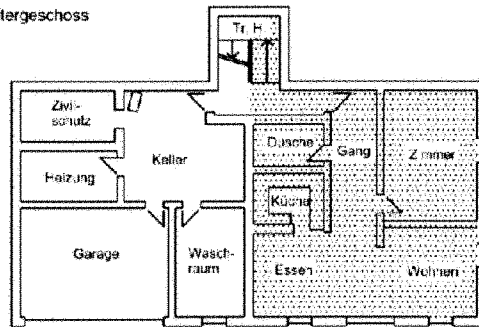


Ein-/Ausfahrten Art. 22



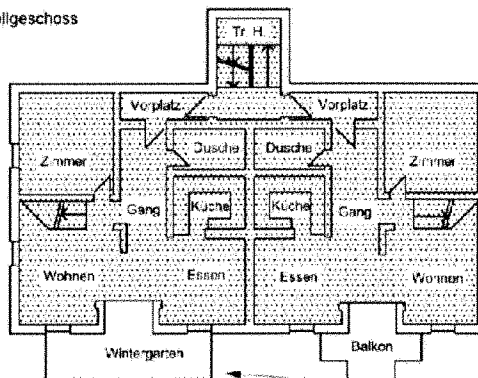
Ausnutzungsziffer Art. 27 und Art. 28

Untergeschoss



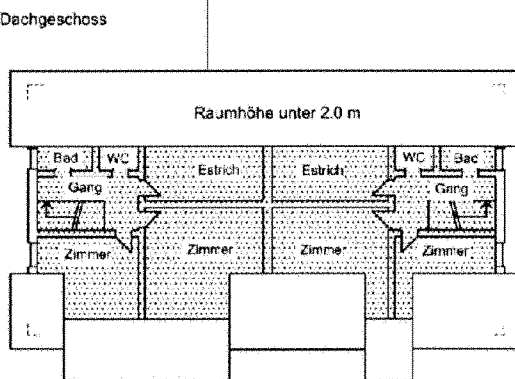
anrechenbare Bruttoesfläche (ohne die Fläche der Fassadenmauern)

Vollgeschoss

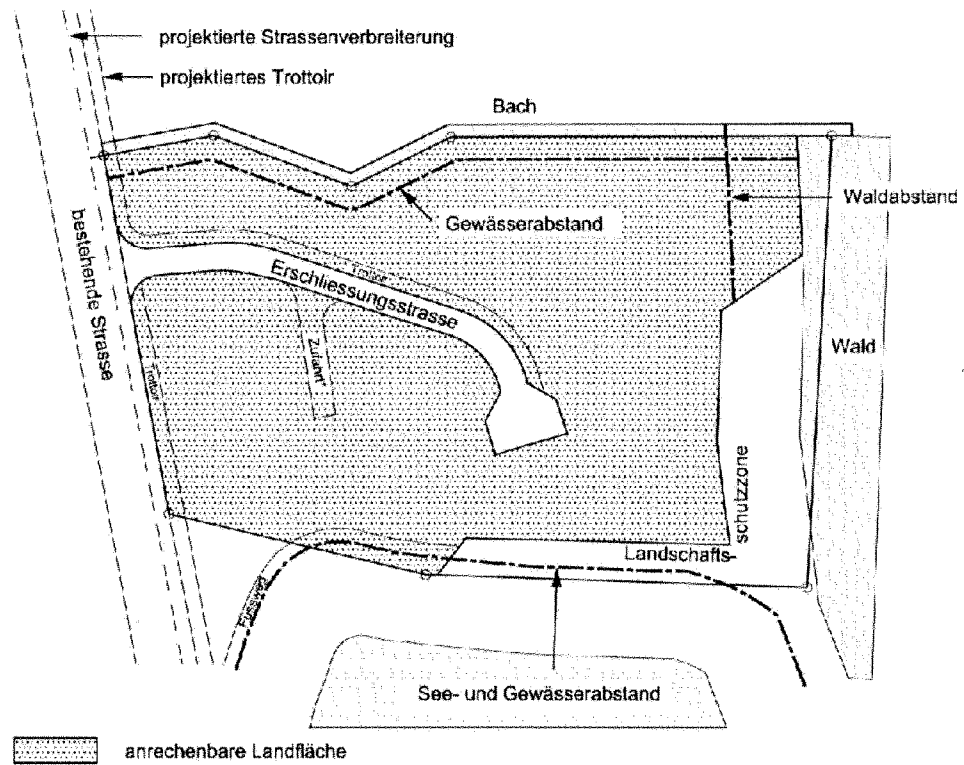


Wintergarten: Mehrflächen ab 10 m² werden als BGF angerechnet

Dachgeschoss

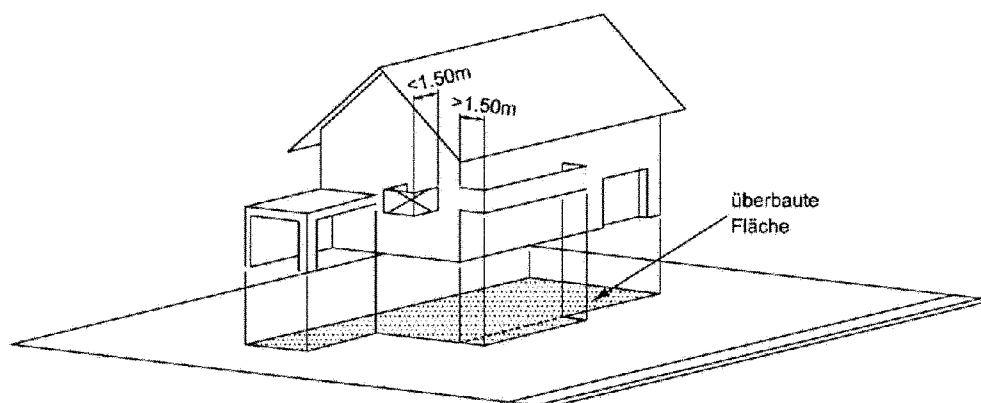


Ausnutzungsziffer (anrechenbare Landfläche) Art. 29

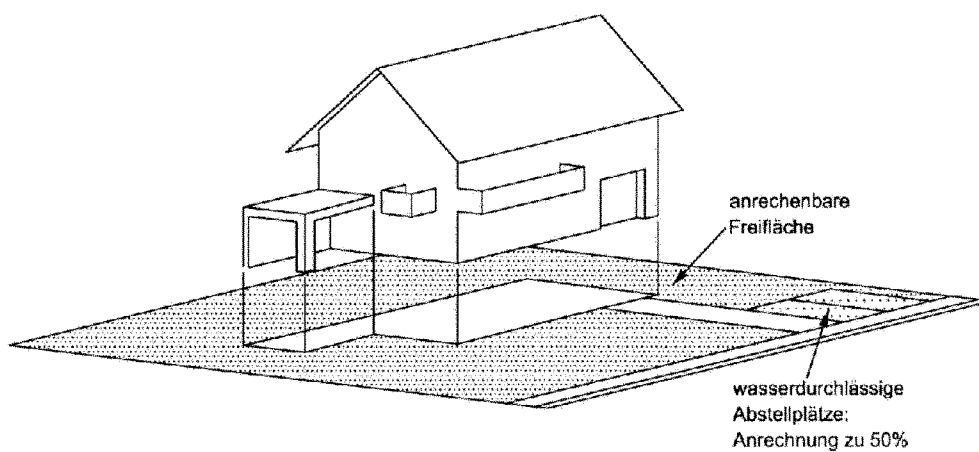


*Zufahrt: bis max. 10 Wohneinheiten

Überbauungsziffer Art. 31

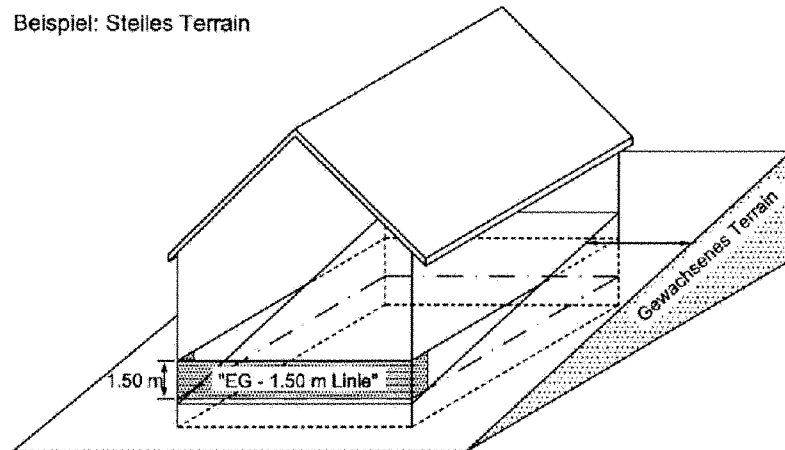


Freiflächenziffer Art. 32



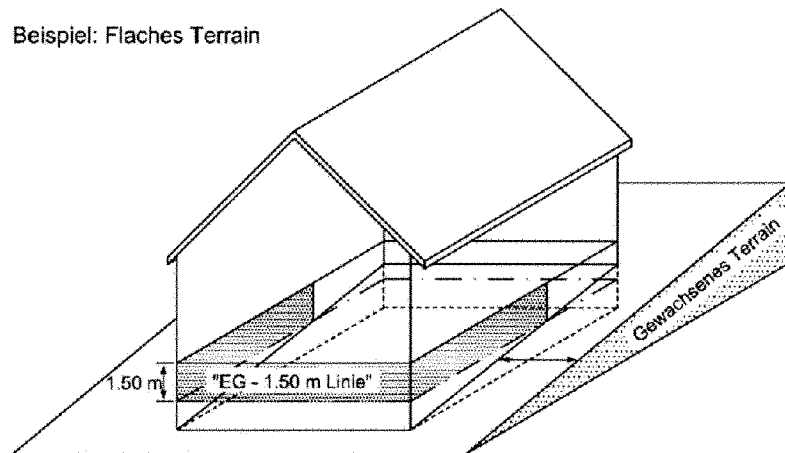
Geschlosszahl Art. 34

Beispiel: Steiles Terrain



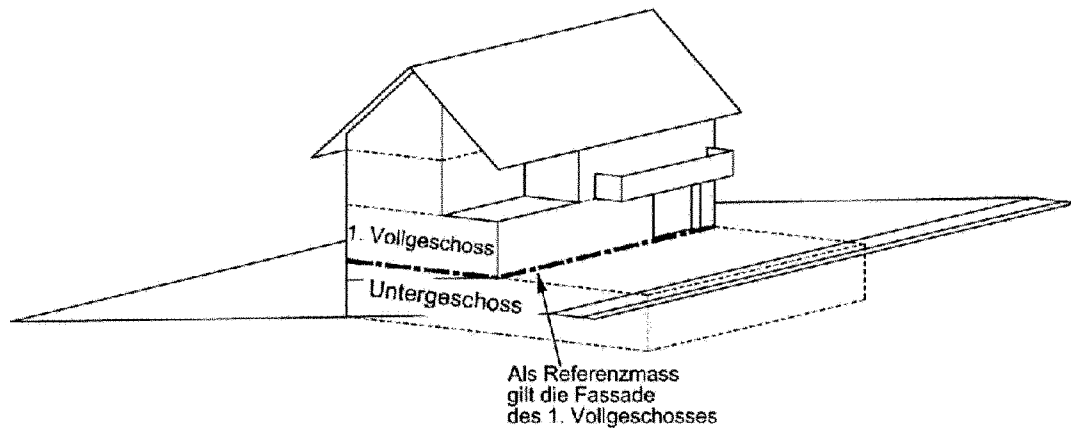
Untergeschoss, da "EG - 1.50 m Linie" weniger als 40% der Fassadenabwicklung

Beispiel: Flaches Terrain

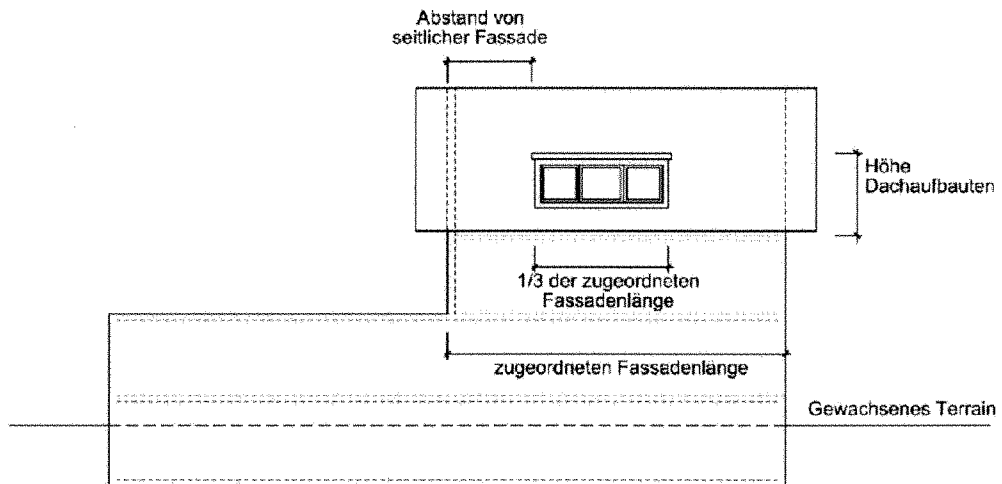
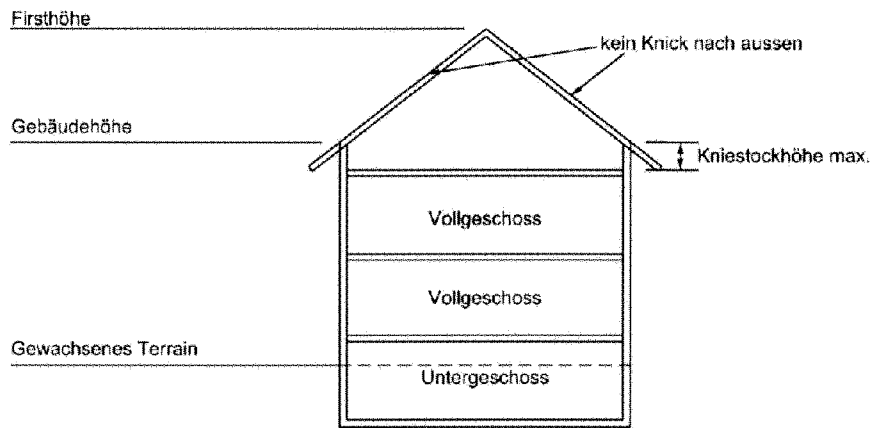


Vollgeschoss, da "EG - 1.50 m Linie" mehr als 40% der Fassadenabwicklung

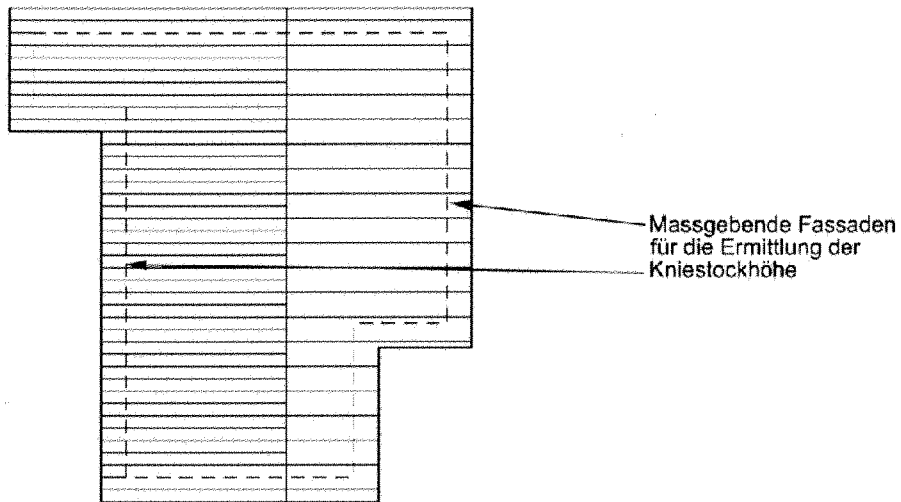
Geschlosszahl Art. 34



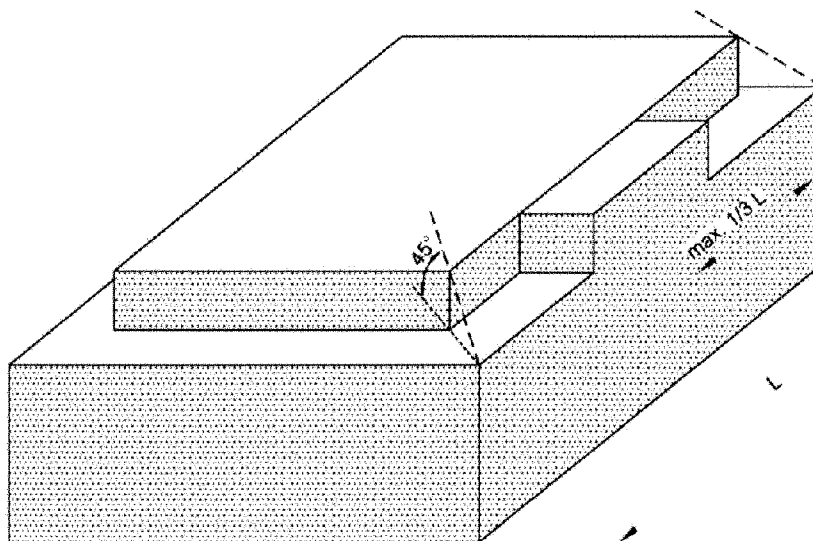
Dachnorm Art. 35



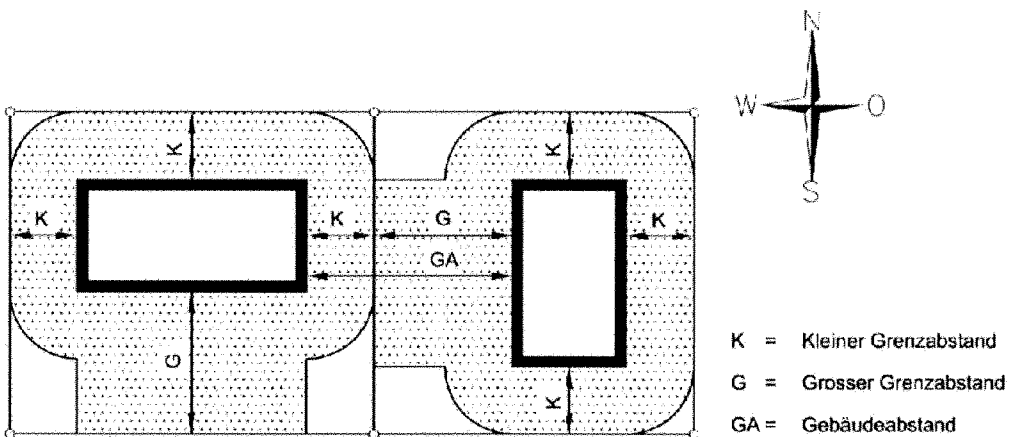
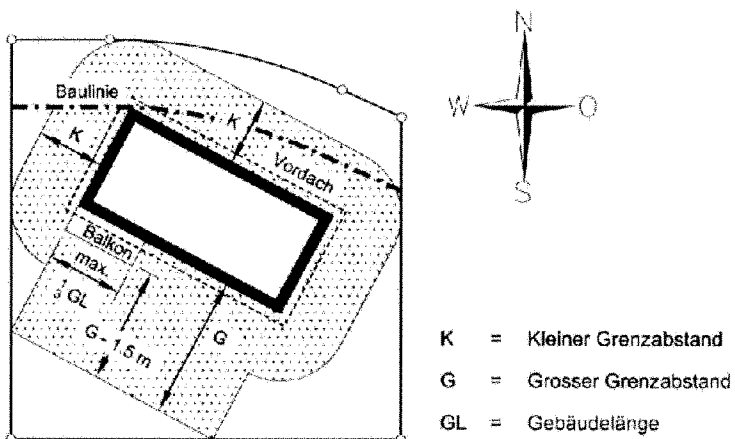
Dachnorm (Schrägdach) Art. 35



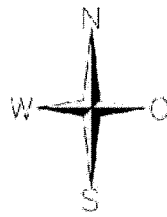
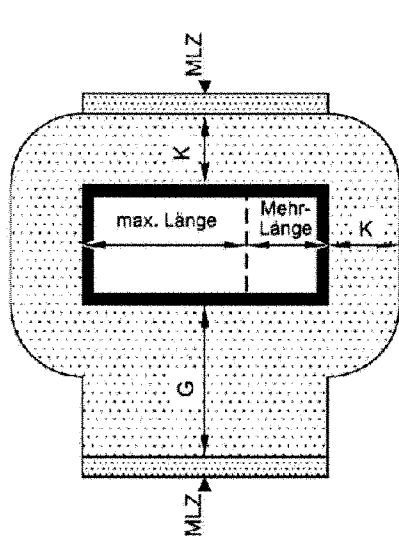
Dachnorm (Attikageschoss) Art. 35



Grenzabstand Art. 36 und Art. 37

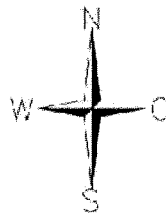
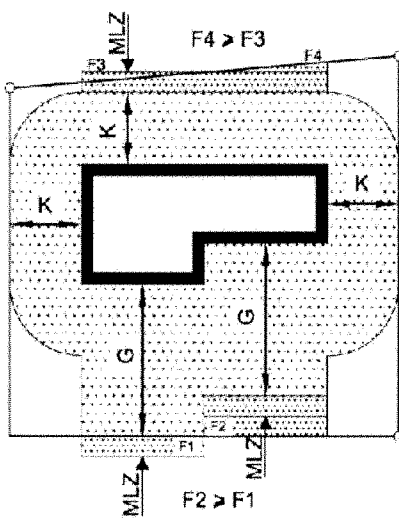


Mehrlängenzuschlag Art. 39



- K = Kleiner Grenzabstand
- G = Grosser Grenzabstand
- MLZ = Mehrlängenzuschlag = $\frac{\text{Mehrlänge}}{4}$

Flächenausgleich



- K = Kleiner Grenzabstand
- G = Grosser Grenzabstand
- MLZ = Mehrlängenzuschlag = $\frac{\text{Mehrlänge}}{4}$

Messweise Gebäudelänge Art. 42

