

**MÜLLER INGENIEURE AG**

Geerenstrasse 6, Postfach 210  
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00  
www.mueller-ing.ch

**Gemeinde Stadel**

---

**Planung**

# **Gesamtrevision der Nutzungsplanung**

**Bauordnung**

---

**Vorprüfung und öffentliche Auflage**

**Synoptische Darstellung**

Projekt-Nr. 94.0822, 30.08.2024, LD/MJ

# Änderung der Bau und Zonenordnung

Bau- und Zonenordnung (BZO)  
Gemäss § 45 ff PBG

---

Öffentliche Auflage vom Datum... bis Datum...  
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am Datum...

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

ARE-Nr.:

Vorname Name  
Funktion

Vorname Name  
Funktion

---

**Müller Ingenieure AG**  
Geerenstrasse 6, Postfach 210  
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00  
www.mueller-ing.ch

**Projekt**  
Gesamtrevision der Nutzungsplanung  
Bauordnung

**Auftraggeber**  
Gemeinde Stadel  
Zürcherstrasse 15  
8174 Stadel

**Termine / Zuständigkeiten**  
Erstausgabe 16.09.2024, LD/MJ  
Revision 1

Projektorganisation  
Projektleiter Luca D'Ascanio (LD)  
T 043 422 70 27  
Luca.dascanio@mueller-ing.ch  
Sachbearbeiterin Mirjam Junod (MJ)  
Zeichnerin Mirjam Junod (MJ)  
Projektausschuss Gemeinderat Reto Grossmann  
Gemeindeschreiber Manuel Frei

**Projekt-Nr.**  
94.0822

**Datei**  
H:\Stadel\94.08\94.0822 BZO Revision\4\_BZO\2\_Bauordnung\  
Bauordnung\_Stadel\_Synopse\_20240306.docx

## Inhalt

<b>1 Erlass</b>	<b>4</b>
<b>2 Kernzonen</b>	<b>6</b>
<b>3 Wohnzonen W1.2,W1.5 und W2.5</b>	<b>13</b>
<b>4 Wohn- und Gewerbebezonen WG 2.5 a und WG 2.5 b</b>	<b>15</b>
<b>5 Zone für öffentliche Bauten öB</b>	<b>16</b>
<b>6 Freihaltezone F</b>	<b>17</b>
<b>7 Erholungszone Familiengärten E</b>	<b>17</b>
<b>8 Reservezonen R</b>	<b>18</b>
<b>9 Ergänzende Bauvorschriften</b>	<b>18</b>
<b>10 Inkrafttreten</b>	<b>24</b>

<b>Gültige Fassung 2011</b>	<b>BZO 2024</b>	<b>Erläuterungen</b>
Links: Gültige BZO, festgesetzt durch Beschluss der Gemeindeversammlung.  Grün = Änderungen Begriffe oder Definition (auf Grund IVHB)	Mitte: Beantragte neue BZO  rot: = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO durchgestrichen: Verschiebung oder aufzuhebender Text grau: Wiederholung Text gültige BZO, bei verschobenen Art. bzw. Abs.	Rechts: <i>Bemerkungen / Hinweise</i>

## 1 Erlass

<b>BAU- UND ZONENORDNUNG DER POLITISCHEN GEMEINDE STADEL</b>	<b>BAU- UND ZONENORDNUNG DER POLITISCHEN GEMEINDE STADEL</b>	
Die Gemeinde Stadel erlässt gestützt auf die §§ 45 und 46 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 die nachstehende Bau- und Zonenordnung. Ausgenommen sind die kantonalen und regionalen Nutzungszonen: - Landwirtschaftszone - Kantonale und regionale Freihaltezonen - Waldareal Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.	Die Gemeinde Stadel erlässt gestützt auf die §§ 45 und 46 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 die nachstehende Bau- und Zonenordnung. Ausgenommen sind die kantonalen und regionalen Nutzungszonen: - Landwirtschaftszone - Kantonale und regionale Freihaltezonen - Waldareal Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.	<i>Keine Änderungen nötig. Die Grundlagen sind weiterhin unverändert.</i>
<b>Art. 1.1 Zonenplan und Ergänzungspläne</b> 1 Für die Abgrenzung der kommunalen Nutzungszonen und für die Anordnungen innerhalb derselben ist der Zonenplan im Mst. 1:5000 massgebend.	<b>Art. 1 Zonenplan und Ergänzungspläne</b> 1 Für die Abgrenzung der kommunalen Nutzungszonen und für die Anordnungen innerhalb derselben ist der Zonenplan im Mst. 1:5000 massgebend.	<i>Keine Änderungen nötig. Die massgebenden Unterlagen bleiben die selben.</i>

<p>2 Für die Ortsteile Stadel, Windlach, Schüpfheim und Raat gelten auch die Kernzonenpläne im Mst. 1:2500.</p> <p>3 Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan und die beigelegten Kernzonenpläne besitzen keine Rechtsverbindlichkeit.</p>	<p>2 Für die Ortsteile Stadel, Windlach, Schüpfheim und Raat gelten auch die Kernzonenpläne im Mst. 1:2500.</p> <p>3 Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan und die beigelegten Kernzonenpläne besitzen keine Rechtsverbindlichkeit.</p>																																																																			
<p><b>Art. 1.2 Kommunale Nutzungszonen und Empfindlichkeitsstufen</b> Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt bzw. gestützt auf die Art. 43 Abs.1 und 44 der Lärmschutzverordnung folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:</p> <table border="1" data-bbox="241 659 898 1134"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Bezeichnung</th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone W1.5</td> <td>W1.5</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone W1.2</td> <td>W1.2</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone W2.5</td> <td>W2.5</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Gewerbezone WG2.5a</td> <td>WG2.5a</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Gewerbezone WG2.5b</td> <td>WG2.5b</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>öB</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Erholungszone Familiengärten</td> <td>E</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Freihaltezone</td> <td>F</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Reservezone</td> <td>R</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Bezeichnung	ES	Kernzone	K	III	Wohnzone W1.5	W1.5	II	Wohnzone W1.2	W1.2	II	Wohnzone W2.5	W2.5	II	Wohn- und Gewerbezone WG2.5a	WG2.5a	II	Wohn- und Gewerbezone WG2.5b	WG2.5b	III	Zone für öffentliche Bauten	öB	II	Erholungszone Familiengärten	E	III	Freihaltezone	F	-	Reservezone	R	-	<p><b>Art. 2 Kommunale Nutzungszonen und Empfindlichkeitsstufen</b> Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt bzw. gestützt auf die Art. 43 Abs.1 und 44 der Lärmschutzverordnung folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:</p> <table border="1" data-bbox="987 659 1644 1134"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Bezeichnung</th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone W1.5</td> <td>W1.5</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone W1.2</td> <td>W1.2</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone W2.5</td> <td>W2.5</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Gewerbezone WG2.5a</td> <td>WG2.5a</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Gewerbezone WG2.5b</td> <td>WG2.5b</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>öB</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Erholungszone Familiengärten</td> <td>E</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Freihaltezone</td> <td>F</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Reservezone</td> <td>R</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Bezeichnung	ES	Kernzone	K	III	Wohnzone W1.5	W1.5	II	Wohnzone W1.2	W1.2	II	Wohnzone W2.5	W2.5	II	Wohn- und Gewerbezone WG2.5a	WG2.5a	II	Wohn- und Gewerbezone WG2.5b	WG2.5b	III	Zone für öffentliche Bauten	öB	II	Erholungszone Familiengärten	E	III	Freihaltezone	F	-	Reservezone	R	-	<p><i>Keine Änderungen nötig. Die Zonen bleiben die gleichen sowie die dazugehörigen Empfindlichkeitsstufen.</i></p>
Zone	Bezeichnung	ES																																																																		
Kernzone	K	III																																																																		
Wohnzone W1.5	W1.5	II																																																																		
Wohnzone W1.2	W1.2	II																																																																		
Wohnzone W2.5	W2.5	II																																																																		
Wohn- und Gewerbezone WG2.5a	WG2.5a	II																																																																		
Wohn- und Gewerbezone WG2.5b	WG2.5b	III																																																																		
Zone für öffentliche Bauten	öB	II																																																																		
Erholungszone Familiengärten	E	III																																																																		
Freihaltezone	F	-																																																																		
Reservezone	R	-																																																																		
Zone	Bezeichnung	ES																																																																		
Kernzone	K	III																																																																		
Wohnzone W1.5	W1.5	II																																																																		
Wohnzone W1.2	W1.2	II																																																																		
Wohnzone W2.5	W2.5	II																																																																		
Wohn- und Gewerbezone WG2.5a	WG2.5a	II																																																																		
Wohn- und Gewerbezone WG2.5b	WG2.5b	III																																																																		
Zone für öffentliche Bauten	öB	II																																																																		
Erholungszone Familiengärten	E	III																																																																		
Freihaltezone	F	-																																																																		
Reservezone	R	-																																																																		
<p><b>Art. 1.3 Empfindlichkeitsstufen ausserhalb der Bauzonen</b> Ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.</p>	<p><del>Art 1.3 Empfindlichkeitsstufen ausserhalb der Bauzonen</del> <del>Ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.</del></p>	<p><i>Artikel kann gestrichen werden, da es sich um einen Verweis auf übergeordnete Vorschriften handelt, die nicht nötig sind.</i></p>																																																																		

## 2 Kernzonen

<p>Die Kernzone K bezweckt den Erhalt und die sinnrichtige Erweiterung der jeweiligen Ortskerne durch besonders gut gestaltete sowie besonders gut eingeordnete Um- und Neubauten.</p>	<p><b>Art. 3 Zweck</b></p> <p>Die Kernzone K bezweckt den Erhalt und die sinnrichtige Erweiterung der jeweiligen Ortskerne durch besonders gut gestaltete sowie besonders gut eingeordnete Um- und Neubauten.</p>	<p><i>Zweck der Kernzone bleibt unverändert.</i></p>
	<p><b>Art. 4 Nutzungsweise</b></p> <p>In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.</p>	<p><i>Der Artikel ist bestehend und wurde lediglich in seiner Position verschoben (aus 2.3)</i></p>
<p><b>Art. 2.1 Umbau und Ersatzbaute</b></p> <p>1 Die in den Kernzonenplänen bezeichneten ortsbaulich wichtigen Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur umgebaut oder ersetzt werden. Solche Ersatzbauten dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschreiten. Standort, Stellung, Form sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente dieser Gebäude sind unabhängig von Abstandsunterschreitungen zu wahren oder zu übernehmen.</p> <p>2 Alle übrigen bestehenden Gebäude und Gebäudeteile dürfen an der bisherigen Lage unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss und kubische Form) umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>3 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnqualität, der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt oder dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.</p> <p>4 Vorbehalten bleiben Unterschützstellungen.</p>	<p><b>Art. 5 Umbau und Ersatzbauten</b></p> <p>1 Die in den Kernzonenplänen bezeichneten ortsbaulich wichtigen Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur umgebaut oder ersetzt werden. Solche Ersatzbauten dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschreiten. Standort, Stellung, <b>Form Grundmasse</b> sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente dieser Gebäude sind unabhängig von Abstandsunterschreitungen zu wahren oder zu übernehmen.</p> <p>2 Alle übrigen bestehenden Gebäude und Gebäudeteile dürfen an der bisherigen Lage unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, <b>Grundrissmasse</b> und kubische Form) umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>3 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnqualität, der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, <del>eder</del> des Ortsbildschutzes <b>und der Öffentlichkeit</b> liegt oder dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.</p> <p>4 Vorbehalten bleiben Unterschützstellungen.</p>	<p><i>Der Artikel ist weiterhin zweckmässig. Die Formulierung von Abs. 1 und 2 werden aufeinander abgestimmt. In Art. 3 wird hinzugefügt, dass auch bei öffentlichen Interessen von geringfügig von den Um- und Ersatzbauvorschriften abgewichen werden darf. Unter anderem ist dies bei öffentlichen Gewässern gegeben.</i></p>
<p><b>Art. 2.2 Grundmasse für Neubauten</b></p> <p>1 Sofern nicht Ziffer 2.1 zur Anwendung gelangt, gelten die nachstehenden Bestimmungen:</p>	<p><b>Art. 6 Grundmasse für Neubauten</b></p> <p>1 Sofern nicht Ziffer 2.1 zur Anwendung gelangt, gelten die nachstehenden Bestimmungen:</p>	<p><i>In der Kernzone sollen neu zwei anrechenbare Dachgeschosse zulässig sein. Damit</i></p>

2 Neubauten dürfen nur innerhalb von Bereichen erstellt werden, die in den Kernzonenplänen mit einer roten Schraffur markiert sind.

3 Es gelten die folgenden Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 1
Gebäudehöhe	max. m 7.0
Firsthöhe	max. m 5.0
Gebäuelänge bei offener Überbauung <sup>1)</sup>	max. m 25.0
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung <sup>1)</sup>	max. m 30.0
Kleiner Grundabstand	min. m 3.5
Grosser Grundabstand	min. m 5.0

<sup>1)</sup> Offene bzw. geschlossene Überbauung siehe § 31 ABV und §§ 286 – 291 PBG.

4 Bezeichnen die Kernzonenpläne eine oder mehrere zwingende Baubegrenzungslinien, so müssen Neubauten mit ihren Fassaden diese grundsätzlich einhalten. Für einzelne Gebäudeteile gilt ein Projektierungsspielraum von ±1.0 m.

5 Für landwirtschaftliche Bauten gelten die Beschränkungen der Gebäuelänge nicht.

6 Die kantonale Abstandsverschärfung gemäss § 14 BBV II gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

2 Neubauten dürfen nur innerhalb von Bereichen erstellt werden, die in den Kernzonenplänen mit einer roten Schraffur markiert sind.

3 Es gelten die folgenden Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse <sup>2)</sup>	max. <del>1</del> 2
Gebäudehöhe-Traufseitige Fassadenhöhe	max. m 7.0
Firsthöhe-Giebelseitige Fassadenhöhe	max. m <del>5</del> 12.0
Gebäuelänge bei offener Überbauung <sup>1)</sup>	max. m 25.0
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung <sup>1)</sup>	max. m 30.0
Kleiner Grundabstand	min. m 3.5
Grosser Grundabstand	min. m 5.0

<sup>1)</sup> Offene bzw. geschlossene Überbauung siehe § 31 ABV und §§ 286 – 291 PBG. Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

<sup>2)</sup> Im zweiten Dachgeschoss sind einzig Nutzungen für Wohnen und Arbeiten zulässig, welche mit der Nutzung im ersten Dachgeschoss direkt verbunden sind.

4 Bezeichnen die Kernzonenpläne eine oder mehrere zwingende Baubegrenzungslinien, so müssen Neubauten mit ihren Fassaden diese grundsätzlich einhalten. Für einzelne Gebäudeteile gilt ein Projektierungsspielraum von ±1.0 m.

<sup>5</sup> Die zwingende Firstrichtung gemäss Kernzonenpläne sind für Hauptgebäude verbindlich.

~~<sup>5</sup> Für landwirtschaftliche Bauten gelten die Beschränkungen der Gebäuelänge nicht.~~

<sup>6</sup> Die kantonale Abstandsverschärfung gemäss § 14 BBV II gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

*können die teilweise grossvolumigen Gebäude in der Kernzone besser ausgenutzt werden. Im zweiten Dachgeschoss dürfen jedoch nur Nutzungen zulässig sein, die mit der Nutzung im ersten Dachgeschoss direkt in Verbindung stehen. Damit sollen Maisonette Wohnungen erstellt werden, wodurch der Druck nach Aussenräumen im zweiten Dachgeschoss genommen wird. Denn Aussenräume (Balkon, Loggia) im zweiten DG sind nicht ortstypisch und fügen sich nicht gut in das Fassadenbild ein.*

*Ansonsten werden die neuen Begriffe der Fassadenhöhe anstelle der Gebäude- und Firsthöhe eingeführt. Eine Korrektur des Masses wird nicht als nötig erachtet. Ergänzt wird noch ein zusätzlicher Artikel der Bezug auf die zwingenden Firstrichtungen im Kernzonenplan nimmt. Der erleichternde Artikel für Gebäuelängen von landwirtschaftlichen Bauten wird nicht mehr als nötig erachtet.*

<p><b>Art. 2.3 Nutzweise</b> In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.</p>	<p><del>Art. 2.3 Nutzungsweise</del> <del>In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.</del></p>	<p><i>Nach Art. 4 verschoben.</i></p>
<p><b>Art. 2.4 Geschlossene Überbauung</b> Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.</p>	<p><del>Art. 2.4 Geschlossene Überbauung</del> <del>Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.</del></p>	<p><i>Nach Art. 6 verschoben.</i></p>
<p><b>Art. 2.5 Gestaltung, Einordnung</b> 1 Bauten und Anlagen haben sich in allen Belangen besonders gut einzuordnen. Die gleichen Anforderungen gelten für Materialien und Farbgebung.  2 Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.  3 Traufseitig sind Balkone nur in Form von Lauben unter dem Hauptdach zulässig. Giebelseitig angeordnete Balkone sind zu überdachen. Lauben und Balkone dürfen nicht über die Flucht der seitlich angrenzenden Fassade hinausragen.  4 Abweichungen von der ortsüblichen Gestaltung können zugelassen werden.</p>	<p><b>Art. 7 Gestaltung, Einordnung</b> <del>1 Bauten und Anlagen haben sich in allen Belangen besonders gut einzuordnen. Die gleichen Anforderungen gelten für Materialien und Farbgebung.</del> <del>2 Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.</del> <del>3 Traufseitig sind Balkone nur in Form von Lauben unter dem Hauptdach zulässig. Giebelseitig angeordnete Balkone sind zu überdachen. Lauben und Balkone dürfen nicht über die Flucht der seitlich angrenzenden Fassade hinausragen.</del>  1 Bauten haben sich hinsichtlich der Gestaltung und der Stellung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Durch Stellung und Form der Bauten sollen der Massstab und die Gliederung des Dorfkernes gewahrt werden. Fassadenstruktur und -gliederung sind ortsüblich zu gestalten und müssen dem jeweiligen Gebäudetyp entsprechen.  2 Körnung und Massstäblichkeit der heutigen Bauten sind bei Neubauten weiterzuführen und bestimmen im Wesentlichen die bauliche Dichte.  3 Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.  <del>4 Abweichungen von der ortsüblichen Gestaltung können zugelassen werden.</del></p>	<p><i>Abs. 1 zur Gestaltung und Einordnung wird umformuliert und damit präzisiert. Er soll damit allgemein verständlicher und inhaltlich der Rückmeldung aus der Bevölkerungsumfrage gerecht werden.</i>  <i>Abs. 2 und 3 (alt) werden in Art. 8 (neu) verschoben</i>  <i>Abs. 4 (alt) wird gestrichen und durch Art. 13 ersetzt</i></p>



	<p><b>Art. 8 Fassaden, Balkone, Fenster</b></p> <p><sup>1</sup> Für die Fassaden, Türen und Tore sind Materialien und Farben zu verwenden, die sich den Herkömmlichen anpassen. Türen und Tore sind in der Regel in Holz zu fertigen.</p> <p><sup>2</sup> Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Fenster und Fensterläden aus Kunststoff sind nicht zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Traufseitig sind Balkone nur in Form von Lauben unter dem Hauptdach zulässig. Giebelseitig angeordnete Balkone sind zu überdachen. Lauben und Balkone dürfen nicht über die Flucht der seitlich angrenzenden Fassade hinausragen.</p>	<p><i>Es wird ein zusätzlicher Artikel explizit für die Fassadengestaltung und Regelung der Balkone und Fenster eingeführt. Bestehende Inhalte von Art. 5 (alt) werden übernommen. Zur Fassadengestaltung werden detailliertere Vorschriften hinsichtlich Materialisierung und Farbgebung ergänzt.</i></p>
<p><b>Art. 2.6 Dachgestaltung</b></p> <p>1 Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Für besondere Gebäude sowie eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile von Hauptgebäuden sind auch andere Dachformen gestattet.</p> <p>2 Soweit die Kernzonenpläne zwingende Hauptfirstrichtungen bezeichnen, sind diese bei Neubauten einzuhalten. In allen übrigen Fällen ist die Hauptfirstrichtung bei Neubauten so zu wählen, dass eine sinnrichtige Einordnung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</p> <p>3 Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Die Verwendung von Ortgangziegeln ist nicht gestattet.</p> <p>4 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseitig mindestens 50 cm und giebelseitig mindestens 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.</p>	<p><b>Art. 9 Dachgestaltung</b></p> <p><sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Für besondere Gebäude-Klein- und Anbauten sowie eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile von Hauptgebäuden sind auch andere Dachformen Pult- und Schleppdächer gestattet.</p> <p><sup>2</sup> (Haupt-)Gebäude haben Schrägdächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35 – 45° aufzuweisen, soweit nicht bestehende Dachformen übernommen werden. Die Dachneigung kann mit ortsüblichen Aufschieblingen reduziert werden.</p> <p><sup>3</sup> Soweit die Kernzonenpläne zwingende Hauptfirstrichtungen bezeichnen, sind diese bei Neubauten einzuhalten. In allen übrigen Fällen ist die Hauptfirstrichtung bei Neubauten so zu wählen, dass eine sinnrichtige Einordnung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</p> <p><sup>4</sup> Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Die Verwendung von Ortgangziegeln ist nicht gestattet. Werden Solaranlagen erstellt, sind auch andere Dachmaterialien zulässig.</p> <p><sup>5</sup> Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseitig mindestens 50 cm und giebelseitig mindestens 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.</p>	<p><i>Der Begriff «besondere Gebäude» wird durch den harmonisierten Begriff «Klein- und Anbauten» ersetzt. Weiter soll die Dachgestaltung bei solchen Gebäuden neu auf Pult- und Schleppdächer eingeschränkt werden. Diese ordnen sich deutlich besser in das Ortsbild ein als Flachdächer. Weiter wird neu eine ortsübliche Dachneigung definiert und vorgeschrieben. Ebenfalls werden neu Querriegel explizit zugelassen. Als untergeordnete Anbauten sind diese im Ortsbild üblich. Materielle Vorgaben zu Solaranlagen sind neben den bundesrechtlichen Vorgaben sowie § 238 Abs. 4 PBG auf kommunaler Stufe nicht erforderlich. Die Solaranlage</i></p>

	<p><sup>6</sup> Quergiebel sind zulässig, wenn sich der First dem Hauptdach deutlich unterordnet, die Dachneigung vom Hauptdach übernommen wird und die Proportionen gut sind.</p>	<p><i>kann und soll nicht Gegenstand von Gestaltungsvorschriften in einer BZO sein. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Bestimmungen in der BZO widerspruchsfrei sind zur Möglichkeit, Solaranlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts auch in Kernzonen zu erstellen.</i></p>
<p><b>Art. 2.7 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Glasziegelfelder und Dacheinschnitte</b></p> <p>1 Die Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses sowie des Dachraumes hat in erster Linie von den Giebelfassaden her zu erfolgen.</p> <p>2 Im ersten Dachgeschoss sind Dachaufbauten zulässig, sofern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sie insgesamt nicht breiter als ¼ der betreffenden Fassadenlänge sind,</li> <li>- für Aufbauten in der Regel das gleiche Bedachungsmaterial wie für das Hauptdach verwendet wird,</li> <li>- die Trauflinie des Hauptdaches nicht unterbrochen wird und</li> <li>- auf derselben Dachfläche in der Regel nur gleiche Arten von Aufbauten angebracht werden.</li> </ul> <p>3 Das Giebeldreieck von Lukarnen darf nicht verglast werden.</p> <p>4 Seitliche Fenster sind nicht gestattet.</p> <p>5 Für Dachaufbauten sind Detailpläne im Massstab von mindestens 1:20 einzureichen.</p> <p>6 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>7 Es sind nur einzelne Dachflächenfenster gestattet. Sie dürfen eine Glasfläche von max. 0.5 m<sup>2</sup> aufweisen.</p> <p>8 Dachflächenfenster haben das Format eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.</p>	<p><b>Art. 10 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Glasziegelfelder und Dacheinschnitte</b></p> <p>1 Die Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses sowie des Dachraumes hat in erster Linie von den Giebelfassaden her zu erfolgen.</p> <p>2 Im ersten Dachgeschoss sind Dachaufbauten zulässig, sofern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sie insgesamt nicht breiter als ¼ der betreffenden Fassadenlänge sind,</li> <li>- für Aufbauten in der Regel das gleiche Bedachungsmaterial wie für das Hauptdach verwendet wird,</li> <li>- die Trauflinie des Hauptdaches nicht unterbrochen wird und</li> <li>- auf derselben Dachfläche in der Regel nur gleiche Arten von Aufbauten angebracht werden.</li> </ul> <p>3 Das Giebeldreieck von Lukarnen darf nicht verglast werden.</p> <p>4 Seitliche Fenster sind bei Dachaufbauten nicht gestattet.</p> <p><del>5 Für Dachaufbauten sind Detailpläne im Massstab von mindestens 1:20 einzureichen.</del></p> <p>5 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>6 Dachflächenfenster sind in der Dachfläche ausgewogen zu platzieren und nur soweit zulässig, als diese für die Belichtung erforderlich sind. Sie weisen in der Regel eine Glasfläche von max. 0.5 m<sup>2</sup> auf, haben das Format eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und müssen sich in Material und Farbe in die Dachfläche einpassen.</p>	<p><i>Es soll darauf verzichtet werden, dass Detailpläne von Dachaufbauten einzureichen sind. Dies entspricht nicht der Praxis und erfüllt keinen bestimmten Zweck.</i></p> <p><i>Es werden neue Bestimmungen zu Dachflächenfenster formuliert. Ziel ist es, dass unter Berücksichtigung des Ortsbildes eine zeitgemässe Belichtung der Dachgeschosses möglich ist. Zudem will man bei guter Gesamtwirkung auch moderne Belichtungsmöglichkeiten zulassen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass beispielsweise durch Dachbündigen grösseren Dachflächenfenster anstelle von Dachaufbauten eine bessere Dachgestaltung erreicht werden kann. Damit</i></p>

<p>9 Glasziegelfelder sind bei guter Einordnung gestattet. Die Grösse darf diejenige der zulässigen Dachflächenfenster nicht überschreiten.</p>	<p>7 Die örtliche Baubehörde kann auch andere Formen und Grössen von Dachflächenfenster sowie Fensterbänder zulassen, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird (z.B. Dachfenster inkl. Beschattungselement bündig mit Dachhaut, Verzicht auf Dachaufbauten).</p> <p><del>7-Es sind nur einzelne Dachflächenfenster gestattet. Sie dürfen eine Glasfläche m<sup>2</sup> aufweisen.</del></p> <p><del>8-Dachflächenfenster haben das Format eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.</del></p> <p><del>9-Glasziegelfelder sind bei guter Einordnung gestattet. Die Grösse darf diejenige der zulässigen Dachflächenfenster nicht überschreiten.</del></p>	<p><i>will man dem Bedürfnis der Bevölkerung (gemäss Bevölkerungsumfrage) unter Berücksichtigung des Ortsbildes nachkommen.</i></p>
<p><b>Art. 2.8 Geländeänderungen, Umgebungsgestaltung</b></p> <p>1 Veränderungen am <b>gewachsenen Boden</b> sind auf ein Minimum zu beschränken. Der <b>gewachsene Boden</b> darf bis höchstens 0.5 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.</p> <p>2 Bei der Gestaltung des Umschwungs sind Vorgärten, ortsübliche Bepflanzung sowie Bäume, Brunnen und dergleichen weitmöglichst zu erhalten.</p> <p>3 Es sind nur ortsübliche Einfriedungen gestattet.</p> <p>4 Es sind nur Eigenreklamen in unaufdringlicher Form gestattet. Im Einzelnen gelangen die Bestimmungen der Polizeiverordnung zur Anwendung.</p>	<p><b>Art. 11 Geländeänderungen, Umgebungsgestaltung</b></p> <p>1 1 Veränderungen am <b>gewachsenen-massgebenden Boden</b> sind auf ein Minimum zu beschränken. <del>Der gewachsene Boden darf bis höchstens 0.5 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen Aus- und Einfahrten zu Tiefgaragen, Garagen und Abstellplätzen sowie Hauszüge haben möglichst unauffällig in Erscheinung zu treten. Ein- und Ausfahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen und sind nach Möglichkeit in ein Gebäude zu integrieren oder zu überdecken.</del></p> <p>2 Bei der Gestaltung des Umschwungs sind Vorgärten, ortsübliche Bepflanzung sowie Bäume, Brunnen und dergleichen weitmöglichst zu erhalten. <b>Es sind nur einheimische Pflanzen zu verwenden.</b></p> <p>3 Es sind nur ortsübliche Einfriedungen gestattet.</p> <p>4 Es sind nur Eigenreklamen in unaufdringlicher Form gestattet. Im Einzelnen gelangen die Bestimmungen der Polizeiverordnung zur Anwendung.</p>	<p><i>Das Mass der zulässigen Abgrabung ist auf Grund der Harmonisierung (neuer Begriff vom massgebenden Terrain) zu streichen, da die Referenz eine andere ist. Dies könnte zu ungewollten zulässigen Terrainveränderung führen. Ansonsten wurde die Vorschrift präzisiert und verständlicher formuliert. Es wird zudem ergänzt, dass einheimische Pflanzen zu verwenden sind.</i></p>
<p><b>Art. 2.9 Zusätzliche Bewilligungspflicht</b></p> <p>1 Die Veränderung von Fassaden- und Dachmaterialien einschliesslich der Farbgebung sowie die Änderung von Fenstern, Türen und ähnlichen Fassadenelementen sind bewilligungspflichtig.</p>	<p><b>Art. 12 Zusätzliche Bewilligungspflicht</b></p> <p>1 Die Veränderung <b>und Renovationen</b> von Fassaden- und Dachmaterialien einschliesslich der Farbgebung sowie die Änderung von Fenstern, Türen und ähnlichen Fassadenelementen sind bewilligungspflichtig.</p>	<p><i>Der Artikel ist weiterhin zweckmässig und wurde inhaltlich mit dem zu streichenden Artikel zu Renovationen (als Art. 10) ergänzt.</i></p>

<p>2 Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist.</p> <p>3 Die Neugestaltung des Umschwunges mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen oder die Änderung der Nutzweise sind bewilligungspflichtig.</p>	<p>2 Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist.</p> <p>3 Die Neugestaltung des Umschwunges mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen oder die Änderung der Nutzweise sind bewilligungspflichtig.</p>	
<p><b>Art. 10 Renovationen</b> Die Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung gelten auch bei Renovationen.</p>	<p><del>Art. 10 — Renovationen</del> <del>Die Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung gelten auch bei Renovationen.</del></p>	<p><i>Der Artikel ist überflüssig und wurde inhaltlich in Art. 12 ergänzt</i></p>
	<p><b>Art. 13 Abweichungen von Kernzonenvorschriften</b> Abweichungen von den Kernzonenvorschriften können bewilligt werden, wenn die Architektur nachweislich besonders gut ist, zwischen traditioneller und neuer Baukultur vermittelt und einen besonderen Beitrag zur Ortsbildentwicklung leistet.</p>	<p><i>Abweichungen von den Kernzonenvorschriften mit nachweislicher Qualität sollen möglich sein. Ob es sich nachweislich um besonders gute Architektur handelt, ist je nach Situation abhängig. Als Nachweis bei grösseren Projekten, kann unter Umständen ein Projektwettbewerb möglich sein oder es ist ein Variantenstudium aufzuzeigen. Untergeordnete Abweichungen können auch vom Gemeinderat mit fachlicher Unterstützung beurteilt werden.</i></p>

### 3 Wohnzonen W1.2, W1.5 und W2.5

Art. 3.1 Grundmasse		W1.5	W1.2	W2.5	Art. 14 Grundmasse		W1.5	W1.2	W2.5	Die Gebäudehöhe wird durch eine traufseitige Fassadenhöhe ersetzt (Harmonisierung). Die giebelseitige Fassadenhöhe ersetzt im Grunde genommen die bisherige Definition von der Firsthöhe. Eine Korrektur des Masses wird nicht als nötig erachtet. Zudem wird eine Grünflächenziffer von je 35 % eingeführt.
Zone					Zone					
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.5	1.2	2.5	Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.2	1.5	2.5	
Baumassenziffer Für besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.3	0.3	0.3	Baumassenziffer für Klein-/Anbauten besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.3	0.3	0.3	
Gebäudehöhe	max. m	6.5	6.5	7.5	Grünflächenziffer	mind. %	35	35	35	
Firsthöhe	max. m	5.0	5.0	5.0	Gebäudehöhe—traufseitige Fassadenhöhe (Grundmass)	max. m	6.5	6.5	7.5	
Gebäuelänge bei offener Überbauung	max. m	25.0	25.0	30.0	giebelseitige Fassadenhöhe	max. m	11.5	11.5	12.5	
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung	max. m	30.0	30.0	35.0	Firsthöhe	<del>max. m</del>	<del>5.0</del>	<del>5.0</del>	<del>5.0</del>	
Kleiner Grundabstand	min. m	4.0	4.0	4.0	Gebäuelänge bei offener Überbauung	max. m	25.0	25.0	30.0	
Grosser Grundabstand	min. m	8.0	8.0	8.0	Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung	max. m	30.0	30.0	35.0	
					Kleiner Grundabstand	min. m	4.0	4.0	4.0	
					Grosser Grundabstand	min. m	8.0	8.0	8.0	
<b>Art. 3.2 Geschlossene Überbauung</b> Die geschlossene Überbauung ist bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude oder bei Anbau an ein bestehendes Hauptgebäude im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.					<b>Art. 15 Geschlossene Überbauung</b> Die geschlossene Überbauung ist bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude oder bei Anbau an ein bestehendes Hauptgebäude im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.					Keine Anpassung nötig

<p><b>Art. 3.3 Nutzweise</b> Neben der Wohnnutzung sind auch nichtstörende Betriebe zulässig. Der Wohnanteil hat in den Wohnzonen W1.2 und W1.5 mindestens die Hälfte der tatsächlichen Gebäudenutzfläche zu umfassen.</p>	<p><b>Art. 16 Nutzweise</b> Neben der Wohnnutzung sind auch nichtstörende Betriebe zulässig. Der Wohnanteil hat in den Wohnzonen W1.2 und W1.5 mindestens die Hälfte der tatsächlichen Gebäudenutzfläche zu umfassen.</p>	<p><i>Keine Anpassung nötig</i></p>
	<p><b>Art. 17 Mehrlängenzuschlag</b> Der Grundabstand erhöht sich in den Wohnzonen W1.2 und W1.5 um 1/3 der Gebäudelänge über 16.00 m, <del>jedoch um höchstens 6.00 m.</del></p>	<p><i>Der Artikel wurde aus den ergänzenden Vorschriften verschoben. Das Höchstmass der Erhöhung von max. 6 m ist nicht nötig. Das Mass kann aufgrund der Beschränkung der Gebäude-/Gesamtlänge nicht so hoch ansteigen.</i></p>

## 4 Wohn- und Gewerbebezonen WG 2.5 a und WG 2.5 b

Art. 4.1 Grundmasse				Art. 18 Grundmasse				In den WG-Zonen wird ebenfalls eine zusätzliche BMZ für Klein-/Anbauten eingeführt, damit keine Benachteiligung gegenüber der reinen Wohnzone besteht. Die Gebäudehöhe wird durch eine traufseitige Fassadenhöhe ersetzt (IVHB). Die giebelseitige Fassadenhöhe ersetzt im Grunde genommen die bisherige Definition von der Firsthöhe. Eine Korrektur des Masses wird nicht als nötig erachtet. Zudem wird in der WG 2.5a eine Grünflächenziffer von 35 % eingeführt. In der WG 2.5b, wo die gewerbliche Nutzung vorherrscht wird eine geringere Grünflächenziffer eingeführt. Abs. 2 wird gestrichen, da die darauf bezogene Niveaulinie nicht mehr existiert.
1		WG 2.5 a	WG 2.5 b	Zone		WG 2.5 a	WG 2.5 b	
Zone				Baumassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.5	2.5	
Baumassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.5	2.5	Baumassenziffer für Klein-/Anbauten	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.3	0.3	
Gebäudehöhe	max. m	7.5	9.0	Grünflächenziffer	mind. %	35	15	
Firsthöhe	max. m	5.0	4.0	<del>Gebäudehöhe—traufseitige Fassadenhöhe</del>	max. m	7.5	9.0	
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m		40.0	giebelseitige Fassadenhöhe	max. m	12.5	13	
Gebäuelänge bei offener Überbauung	max. m	30.0		Firsthöhe	<del>max. m</del>	<del>5.0</del>	<del>4.0</del>	
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung	max. m	35.0		Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m		40.0	
Grundabstand allseitig	min. m		5.0	Gebäuelänge bei offener Überbauung	max. m	30.0		
Kleiner Grundabstand	min. m	4.0		Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung	max. m	35.0		
Grosser Grundabstand	min. m	8.0		Grundabstand allseitig	min. m		5.0	
2 Die grösste Höhe von Gebäuden in den im Zonenplan bezeichneten Bereich zwischen der Kaiserstuhlerstrasse und der Raaterstrasse darf nicht mehr als 4.0 m über der Niveaulinie der Kaiserstuhlerstrasse liegen.				2 Die grösste Höhe von Gebäuden in den im Zonenplan bezeichneten Bereich zwischen der Kaiserstuhlerstrasse und der Raaterstrasse darf nicht mehr als 4.0 m über der Niveaulinie der Kaiserstuhlerstrasse liegen.				
Art. 4.2 Nutzweise				Art. 19 Nutzweise				Der letzte Absatz kann gestrichen werden. Die Nutzungseinschränkung in WG 2.5b Zone ist ausreichend. Zudem bezieht sich § 56 Abs. 3 PBG
1 Es sind höchstens mässig störende Betriebe, in der Wohn- und Gewerbezone WG 2.5 b auch industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie Dienstleistungsbetriebe für die Industrie und das Gewerbe, gestattet.				1 1 In den WG Zonen Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet., in der Wohn- und Gewerbezone WG 2.5 b sind auch industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie Dienstleistungsbetriebe für die Industrie und das Gewerbe zulässig., gestattet.				

<p>2 Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind unzulässig.</p> <p>3 Reine Lagerhallen sind nicht zulässig.</p> <p>4 In der Wohn- und Gewerbezone WG 2.5 b sind mindestens zwei Drittel der tatsächlichen, zu realisierenden Baumasse gewerblich zu nutzen.</p> <p>5 In der Wohn- und Gewerbezone WG 2.5 b darf zusätzlich zu den nach § 56 Absatz 3 PBG zulässigen Wohnungen ein Drittel der tatsächlichen, zu realisierenden Baumasse, maximal aber 800 m<sup>3</sup>, als Wohnraum erstellt werden.</p>	<p>2 Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind unzulässig.</p> <p>3 Reine Lagerhallen sind nicht zulässig.</p> <p>4 In der Wohn- und Gewerbezone WG 2.5 b sind mindestens zwei Drittel der tatsächlichen, zu realisierenden Baumasse gewerblich zu nutzen.</p> <p><del>5 In der Wohn- und Gewerbezone WG 2.5 b darf zusätzlich zu den nach § 56 Absatz 3 PBG zulässigen Wohnungen ein Drittel der tatsächlichen, zu realisierenden Baumasse, maximal aber 800 m<sup>3</sup>, als Wohnraum erstellt werden.</del></p>	<p><i>auf Industrie und Gewerbezo- nen. Vorliegend handelt es sich jedoch um eine Misch- zone. In Art. 4 wird bereits die Wohnnutzung auf 1/3 eingeschränkt. Diese Regulie- rung wird als ausreichend be- trachtet weshalb Sinn und Zweck von Abs. 5 nicht gege- ben ist.</i></p>
<p><b>Art. 4.3 Geschlossene Überbauung</b></p> <p>Bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude oder bei Anbau an ein bestehendes Hauptgebäude ist die geschlossene Überbauung bis zur zonen- gemässen <b>Gesamtlänge</b> gestattet.</p>	<p><b>Art. 20 Geschlossene Überbauung</b></p> <p>Bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude oder bei Anbau an ein bestehendes Hauptgebäude ist die geschlossene Überbauung bis zur zonen- gemässen Gesamtlänge gestattet.</p>	<p><i>Keine Anpassung nötig</i></p>

## 5 Zone für öffentliche Bauten öB

<p><b>Art. 5.1 Grundmasse</b></p> <p>1</p> <table border="1" data-bbox="203 1094 719 1203"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand, allseitig</td> <td>min. m</td> <td>3.5</td> </tr> </table> <p>2 Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind die Grundabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.</p>	Vollgeschosse	max.	3	Dachgeschosse	max.	2	Grundabstand, allseitig	min. m	3.5	<p><b>Art. 21 Grundmasse</b></p> <p>1</p> <table border="1" data-bbox="943 1094 1458 1203"> <tr> <td><del>Vollgeschosse</del></td> <td><del>max.</del></td> <td><del>3</del></td> </tr> <tr> <td><del>Dachgeschosse</del></td> <td><del>max.</del></td> <td><del>2</del></td> </tr> <tr> <td><del>Grundabstand, allseitig</del></td> <td><del>min. m</del></td> <td><del>3.5</del></td> </tr> </table> <p>In der Zone öB gelten die <b>kantonrechtlichen Massvorschriften</b>. Gegen- über benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind die Grundabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.</p>	<del>Vollgeschosse</del>	<del>max.</del>	<del>3</del>	<del>Dachgeschosse</del>	<del>max.</del>	<del>2</del>	<del>Grundabstand, allseitig</del>	<del>min. m</del>	<del>3.5</del>	<p><i>Das Vorschreiben von kon- kreten Grundmassen in der Zone für öffentliche Bauten öB ist nicht zweckmässig und verhindert oder erschwert den Neu-/Ausbau von allfälli- gen Infrastrukturanlagen. Es wird wie üblich neu auf die kantonalen Mindestvorschrif- ten verwiesen.</i></p>
Vollgeschosse	max.	3																		
Dachgeschosse	max.	2																		
Grundabstand, allseitig	min. m	3.5																		
<del>Vollgeschosse</del>	<del>max.</del>	<del>3</del>																		
<del>Dachgeschosse</del>	<del>max.</del>	<del>2</del>																		
<del>Grundabstand, allseitig</del>	<del>min. m</del>	<del>3.5</del>																		



<b>Art. 5.2 Geschlossene Überbauung</b> Die geschlossene Überbauung ist gestattet.	<b>Art. 22 Geschlossene Überbauung</b> Die geschlossene Überbauung ist gestattet.	<i>Keine Anpassung nötig</i>
---	--	------------------------------

## 6 Freihaltezone F

Es gelten die Bestimmungen der §§ 39 bis 44 und 61 bis 64 PBG.	<b>Art. 23 Zweck und Nutzungsweise</b> Es gelten die Bestimmungen der §§ 39 bis 44 und 61 bis 64 PBG.	<i>Verweise sind weiterhin aktuell und sinnvoll.</i>
--	--	--

## 7 Erholungszone Familiengärten E

<b>Art. 7.1 Bauvorschriften</b> 1 Zulässig sind Gartenhäuser, Familiengärten, Pflanzflächen sowie die für deren Betrieb und Bewirtschaftung nötigen Anlagen und Einrichtungen.  2 Gartenhäuser dürfen inkl. Geräteraum eine Gebäudegrundfläche von max. 15.0 m <sup>2</sup> und eine <b>höchste Höhe</b> von 4.0 m aufweisen.  3 Pro Garten darf nur ein Gartenhaus erstellt werden.	<b>Art. 24 <del>Bauvorschriften</del> Zweck und Nutzungsweise</b> 1 Zulässig sind Gartenhäuser, Familiengärten, Pflanzflächen sowie die für deren Betrieb und Bewirtschaftung nötigen Anlagen und Einrichtungen. 2 Gartenhäuser dürfen inkl. Geräteraum eine Gebäudegrundfläche von max. 15.0 m <sup>2</sup> und eine <del>höchste Höhe</del> <b>Gesamthöhe</b> von 4.0 m aufweisen. 3 Pro Garten darf nur ein Gartenhaus erstellt werden.	<i>Inhaltlich keine Anpassung nötig. Der Begriff der höchsten Höhe wird auf den neuen Begriff gemäss PBG der Gesamthöhe angepasst.</i>
---	---	--

## 8 Reservezonen R

Es gelten die Bestimmungen des § 65 PBG.	<b>Art. 25 Zweck und Nutzungsweise</b> Es gelten die Bestimmungen des § 65 PBG.	<i>Verweise sind weiterhin aktuell und sinnvoll.</i>
--	--	--

## 9 Ergänzende Bauvorschriften

<p><b>Art. 9.1.1 Grosser und kleiner Grundabstand</b></p> <p>1 Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite.</p> <p>2 Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.</p> <p>3 In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.</p> <p>4 Gegenüber Nichtbauzonen haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.</p>	<p><b>Art. 26 Grosser und kleiner Grundabstand</b></p> <p>1 Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite.</p> <p>2 Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.</p> <p>3 In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.</p> <p>4 Gegenüber Nichtbauzonen haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.</p>	<p><i>Artikel kann unverändert übernommen werden. Auch die Vorschrift zu einem Abstand zu Nichtbauzonen wird belassen, obschon eine Regelung im PBG vorgesehen ist. Da jedoch noch unklar ist, wann diese in Kraft tritt, soll Abs. 4 bis dahin belassen werden.</i></p>
<p><b>Art. 9.1.2 Mehrlängenzuschlag</b></p> <p>Der Grundabstand erhöht sich in den Wohnzonen W1.2 und W1.5 um 1/3 der <b>Gebäudelänge</b> über 16.00 m, jedoch um höchstens 6.00 m.</p>	<p><del><b>Art. 9.1.2 Mehrlängenzuschlag</b></del></p> <p><del>Der Grundabstand erhöht sich in den Wohnzonen W1.2 und W1.5 um 1/3 der Gebäudelänge über 16.00 m, jedoch um höchstens 6.00 m.</del></p>	<p><i>Artikel wurde zu Wohnzone verschoben.</i></p>

<p><b>Art. 9.1.3 Fassadenlänge bei Näherbau</b>  1 Reduziert sich der Gebäudeabstand durch den Näherbau nach § 270 Absatz 3 PBG auf ein kleineres Mass als ein Viertel der Summe der beiden sich direkt gegenüberstehenden Fassaden oder Fassadenteilen, werden die <b>Fassadenlängen</b> der beiden Gebäude im Sinne von § 27 Absatz 2 ABV für den Mehrlängenzuschlag zusammengerechnet.</p> <p>2 Vorbehalten bleiben die Bedingungen gemäss § 270 Absatz 3 PBG und die Bestimmungen von Ziffer 2.1 Absatz 4.</p>	<p><b>Art. 27 Fassadenlänge bei Neubauten</b>  1 Reduziert sich der Gebäudeabstand durch den Näherbau nach § 270 Absatz 3 PBG auf ein kleineres Mass als ein Viertel der Summe der beiden sich direkt gegenüberstehenden Fassaden oder Fassadenteilen, werden die Fassadenlängen der beiden Gebäude im Sinne von § 27 Absatz 2 ABV für den Mehrlängenzuschlag zusammengerechnet.</p> <p>2 Vorbehalten bleiben die Bedingungen gemäss § 270 Absatz 3 PBG und die Bestimmungen von <del>Ziffer 2.1</del> Art. 5 Absatz 4.</p>	<p><i>Die Vorschrift ist weiterhin sinnvoll und zweckmässig. Sie sorgt für eine gewisse Körnung im Siedlungsgebiet.</i></p>
<p><b>Art. 9.1.4 Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien</b>  Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für <b>unterirdische Bauten</b> ein Strassenabstand von mind. 2.50 m.</p>	<p><b>Art. 28 <del>Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien-Strassenabstand bei fehlenden Baulinien</del></b>  1 <del>Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5 m gegenüber Wegen einzuhalten. <b>Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für</b></del></p> <p>2 <b>Für</b> unterirdische Bauten gilt ein Strassenabstand von mind. 2.50 m.</p> <p>3 <b>Für</b> Kleinbauten bis 30.00 m<sup>2</sup> Grundfläche gilt ein reduzierter Strassenabstand von 2.50 m sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann.</p>	<p><i>Die Vorschrift ist weiterhin sinnvoll und zweckmässig. Der Artikel wird allgemein auf den Strassenabstand bei fehlenden Baulinien ausgeweitet. Es wird bewusst darauf verzichtet, diese Vorschrift auch auf Unterniveaubauten anzuwenden. Es soll vermieden werden, dass in Erscheinung tretende Unterniveaubauten näher an die Strasse gestellt werden dürfen. Indirekt wird damit auch einer übermässigen Abgrabung entgegengewirkt.</i></p> <p><i>Zudem wird dem Bedürfnis aus der Bevölkerung Rechnung getragen, dass Kleinbauten wie z.B. ein Carport oder Velounterstand näher an die Strasse gestellt werden dürfen.</i></p>

<p><b>Art. 9.2.1 Grenzbau</b> Der Grenzbau für <b>besondere Gebäude</b> ist nur mit schriftlicher Zustimmung des betreffenden Nachbarn gestattet.</p>	<p><b>Art. 29 Grenzbau für Klein- und Anbauten</b> Der Grenzbau für <b>Klein- und Anbauten besondere Gebäude</b> ist nur mit schriftlicher Zustimmung des betreffenden Nachbarn gestattet.</p>	<p><i>Die Vorschrift wäre nicht nötig, da der Grenzbau niemals ohne Zustimmung zulässig wäre. Er wird jedoch zum allgemein besseren Verständnis belassen.</i></p>
<p><b>Art. 9.2.2 Reduzierter Grundabstand für besondere Gebäude</b> Für <b>besondere Gebäude</b> gemäss § 273 PBG mit höchstens 40.00 m<sup>2</sup> Gebäude-Grundfläche gilt ein reduzierter Grundabstand von mind. 1.75 m. Dächer von derartigen besonderen Gebäuden dürfen nicht begehbar ausgestattet werden.</p>	<p><b>Art. 30 Reduzierter Grundabstand für Klein- und Anbauten besondere Gebäude</b> Für <b>Klein- und Anbauten besondere Gebäude</b> gemäss § 273 PBG mit höchstens 40.00 m<sup>2</sup> Gebäude-Grundfläche gilt ein reduzierter Grundabstand von mind. 1.75 m. Dächer von derartigen <b>Klein- und Anbauten besonderen Gebäude</b> dürfen nicht begehbar ausgestattet werden.</p>	<p><i>Anpassung der Begriffe gemäss Harmonisierung. Ansonsten ist die Vorschrift weiterhin sinnvoll und zweckmässig.</i></p>
<p><b>Art. 9.2.3 Fassadenmehrlänge / Gebäudelänge bei besonderen Gebäuden</b> Bei der Berechnung der Fassadenmehrlänge und der Gebäudelänge sind <b>besondere Gebäude</b> nicht mitzumessen, falls deren gesamte Gebäudegrundfläche 40.00 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.</p>	<p><b>Art. 31 Fassadenmehrlänge / Gebäudelänge bei Klein- und Anbauten besondere Gebäude</b> Bei der Berechnung der Fassadenmehrlänge und der Gebäudelänge sind <b>Klein- und Anbauten besondere Gebäude</b> nicht mitzumessen, falls deren gesamte Gebäudegrundfläche 40.00 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.</p>	<p><i>Anpassung der Begriffe gemäss Harmonisierung. Ansonsten ist die Vorschrift weiterhin sinnvoll und zweckmässig.</i></p>
<p>1 In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen ist die Dachform auf Hauptgebäuden frei. In allen übrigen Zonen sind auf Hauptgebäuden nur Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Terrassenhäuser sind auch in Flachdachbauweise gestattet. Für die Kernzone richtet sich die Dachgestaltung nach Ziffer 2.6 BZO.</p> <p>2 In Hanglagen hat der First von Schrägdächern auf Hauptgebäuden in der Regel parallel zum Hang zu stehen.</p> <p>3 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>4 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.</p>	<p><b>Art. 32 Dachgestaltung</b></p> <p>1 In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen ist die Dachform auf Hauptgebäuden frei. In allen übrigen Zonen sind auf Hauptgebäuden nur Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Terrassenhäuser sind auch in Flachdachbauweise gestattet. Für die Kernzone richtet sich die Dachgestaltung nach <del>Ziffer 2.6</del> <b>Art. 9</b> BZO.</p> <p>2 In Hanglagen hat der First von Schrägdächern auf Hauptgebäuden in der Regel parallel zum Hang zu stehen.</p> <p>3 <b>Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein. Für die Kernzone richtet sich die Dachgestaltung nach Art. 10 BZO.</b> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>4 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.</p>	<p><i>Die Regelung über die Dachgestaltung wird weiterhin als Sinnvoll und Zweckmässig erachtet. Die bezeichneten Gebiete mit Sattel-, Pult- und Walmdächer befinden sich landschaftlich exponiert und/oder im Einflussbereich von Kernzonen. Die Dachaufbauten werden auf 1/3 Beschränkt, was der bisherigen Regelung entspricht. Eine vom PBG vorgesehene Erhöhung auf 1/2 wird nicht als zweckmässig erachtet, da</i></p>

		<i>das dörfliche Erscheinungsbild und die prägende Dachlandschaft zu sehr beeinträchtigt werden würde. Die erfolgte Bevölkerungsumfrage stützt die bisherige Dachgestaltungsregelung.</i>
<p><b>Art. 9.4 Fahrzeugabstellplätze</b></p> <p>1 Bei Neubauten und eingreifenden Umbauten sind zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 Abstellplatz oder eine Garage pro Wohneinheit mit bis zu 3 Zimmern</li> <li>- 1½ Abstellplätze oder Garagen pro Wohneinheit mit 3½ bis 4½ Zimmern</li> <li>- 2 Abstellplätze oder Garagen pro Wohneinheit mit 5 und mehr Zimmern.</li> </ul> <p>2 Bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern ist zusätzlich pro Wohnung ein Fahrzeugabstellplatz-Anteil von 0.25 für Besucher zu erstellen und zu bezeichnen.</p> <p>3 Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen gemäss den Absätzen 1 und 2 sind ab 0.5 aufzurunden.</p> <p>4 Bei anderen als Wohnbauten und Anlagen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach den Verkehrsaufkommen von Fall zu Fall.</p> <p>5 In der Kernzone K ist beim Bau von Fahrzeugabstellplätzen besondere Rücksicht auf eine gute Umgebungsgestaltung zu nehmen.</p>	<p><b>Art. 33 Fahrzeugabstellplätze</b></p> <p>1 Bei Neubauten und eingreifenden Umbauten sind zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 1 Abstellplatz oder eine Garage pro Wohneinheit mit bis zu 3 Zimmern</li> <li>– 1½ Abstellplätze oder Garagen pro Wohneinheit mit 3½ bis 4½ Zimmern</li> <li>– 2 Abstellplätze oder Garagen pro Wohneinheit mit 5 und mehr Zimmern.</li> </ul> <p>2 Bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern ist zusätzlich pro Wohnung ein Fahrzeugabstellplatz-Anteil von 0.25 für Besucher zu erstellen und zu bezeichnen.</p> <p>3 Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen gemäss den Absätzen 1 und 2 sind ab 0.5 aufzurunden.</p> <p>4 Bei anderen als Wohnbauten und Anlagen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach den <b>einschlägigen Normen (SN 640 281 der VSS). Verkehrsaufkommen von Fall zu Fall.</b></p> <p>5 In der Kernzone K ist beim Bau von Fahrzeugabstellplätzen besondere Rücksicht auf eine gute Umgebungsgestaltung zu nehmen.</p>	<i>Die Bevölkerungsumfrage hat ergeben, dass rund ein Drittel der Ansicht ist, es gäbe ausreichende Parkplätze in der Gemeinde. Und wenn Parkplätze fehlen, dann gemäss Umfrage am ehesten im öffentlichen Strassenraum als Besucherparkplätze. Aufgrund dessen wird die bisherige Regelung belassen, da sie sich bewährt hat und klar ist.</i>
<p>1 Beim Bau von vier und mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen in angemessenem Umfang abseits vom Verkehr anzulegen.</p> <p>2 Die Kinderspiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.</p>	<p><b>Art. 34 Kinderspiel- und Ruheflächen</b></p> <p>1 Beim Bau von vier und mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen in angemessenem Umfang <del>abseits vom Verkehr</del> <b>verkehrssicher</b> anzulegen.</p> <p><del>2 Die Kinderspiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.</del></p>	<i>Der Artikel wird umformuliert. Verkehrssichere Flächen sind nicht per se abseits vom Verkehr. Absatz 2 kann gestrichen werden, da im Bau-</i>

		<i>bewilligungsverfahren Situationsbezogen entschieden werden kann ob solche Flächen öffentlich-rechtlich zu sichern sind.</i>
In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen bereitzustellen.	<b>Art. 35 Abstellräume für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen</b> In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen bereitzustellen.	<i>Die Vorschrift ist weiter zweckmässig und sinnvoll.</i>
Das <b>gewachsene Terrain</b> darf ausser in der Kernzone K in allen übrigen Bauzonen um höchstens 1.00 m abgegraben werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.	<b>Art. 36 Anrechenbare Untergeschosse, Abgrabungen und Aufschüttungen</b> <del><sup>1</sup> Das gewachsene Terrain darf ausser in der Kernzone K in allen übrigen Bauzonen um höchstens 1.00 m abgegraben werden.</del> Anrechenbare Untergeschosse dürfen nur dann zu Wohn- und Arbeitsräumen ausgebaut werden, wenn eine genügende Belichtung über dem massgebenden Terrain möglich ist.  <sup>2</sup> <del>Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</del> Abgrabungen und Aufschüttungen untergeordneter Natur sind zulässig, sofern sie sich gut dem natürlichen Terrain und an angrenzenden Parzellen anpassen. Ausgenommen sind Kellerabgänge, Hauszugänge und Garageneinfahrten.	<i>Durch das Streichen der konkreten Massvorschrift soll mehr Flexibilität geschaffen werden wobei die situativen Gegebenheiten berücksichtigt werden können. Die Vorschrift wird auf die neuen harmonisierten Baubegriffe des PBGs zum Untergeschoss abgestimmt. Es bedarf auf Grund der BMZ weiterführende Abgrabungsvorschriften, weil das PBG alleine nicht vollständig greift (auf Grund fehlender Geschossvorschriften).</i>
1 Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten, was mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl sicherzustellen ist.  2 In den Kernzonen sind Aussenantennen und Parabol-Spiegel über 0.80 m Durchmesser nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes überwiegt.	<del><sup>1</sup> Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten, was mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl sicherzustellen ist.</del>  <del><sup>2</sup> In den Kernzonen sind Aussenantennen und Parabol-Spiegel über 0.80 m Durchmesser nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes überwiegt.</del>	<i>Der Artikel ist nicht mehr Zeitgemäss und somit nicht mehr notwendig. In der Kernzone können Parabol-Spiegel über die erhöhten Anforderungen der Gestaltung und Einordnung beurteilt werden.</i>

<p>1 Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien sind in allen Bauzonen gestattet.</p> <p>2 Sie haben sich ins Orts- und Landschaftsbild und in die Dachlandschaft einzuordnen. In den Kernzonen gelangen die festgelegten erhöhten Anforderungen zur Anwendung.</p> <p>3 In den Kernzonen sind derartige Anlagen auf Dächern von Hauptgebäuden unter folgenden Voraussetzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächenbündige Anordnung mit der anschliessenden Dacheindeckung</li> <li>- Keine Verwendung von spiegelnden und / oder reflektierenden Materialien sowohl bezüglich der eigentlichen Anlage als auch deren Einfassung</li> <li>- Anordnen der Anlageteile zu einer zusammenhängend und als Teil des Daches wirkenden Gesamtfläche.</li> </ul>	<p><b>Art. 37 Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien</b></p> <p><del>1-Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien sind in allen Bauzonen gestattet. Die Gestaltung und Einordnung richtet sich nach dem übergeordneten Recht.</del></p> <p><del>2-Sie haben sich ins Orts- und Landschaftsbild und in die Dachlandschaft einzuordnen. In den Kernzonen gelangen die festgelegten erhöhten Anforderungen zur Anwendung.</del></p> <p><del>3-In den Kernzonen sind derartige Anlagen auf Dächern von Hauptgebäuden unter folgenden Voraussetzungen zulässig:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>-Flächenbündige Anordnung mit der anschliessenden Dacheindeckung</del></li> <li><del>-Keine Verwendung von spiegelnden und / oder reflektierenden Materialien sowohl bezüglich der eigentlichen Anlage als auch deren Einfassung</del></li> <li><del>-Anordnen der Anlageteile zu einer zusammenhängend und als Teil des Daches wirkenden Gesamtfläche.</del></li> </ul>	<p><i>Materielle Vorgaben zu Solaranlagen sind neben den bundesrechtlichen Vorgaben sowie § 238 Abs. 4 PBG auf kommunaler Stufe nicht erforderlich, weshalb die bestehenden gestrichen werden. Die Solaranlage kann und soll nicht Gegenstand von Gestaltungsvorschriften in einer BZO sein. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Bestimmungen in den BZO widerspruchsfrei sind zur Möglichkeit, Solaranlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts zu erstellen</i></p>
<p>Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen Fachberater beiziehen und Gutachten erstellen lassen.</p>	<p><b>Art. 38 Fachberatung</b></p> <p>Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen Fachberater beiziehen und Gutachten erstellen lassen.</p>	<p><i>Die Vorschrift ist weiter zweckmässig und sinnvoll.</i></p>
<p>1 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss § 83 ff. PBG aufgestellt werden.</p> <p>2 Wo eine zweckmässige, ortsbaulich gute Unterteilung des jeweiligen Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig aufgestellt werden.</p>	<p><del>1-Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss § 83 ff. PBG aufgestellt werden.</del></p> <p><del>2-Wo eine zweckmässige, ortsbaulich gute Unterteilung des jeweiligen Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig aufgestellt werden.</del></p>	<p><i>Es gibt keine Pflichtgebiete mehr, also kann der Artikel gestrichen werden. Wird ein neues Pflichtgebiet ausgeschieden, wird auch ein neuer Artikel notwendig, der dann wiederum in die BZO aufgenommen wird.</i></p>

	<p><b>Art. 39 Mehrwertausgleich</b></p> <p>Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p>	<p><i>Es wird auf einen kommunalen Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen verzichtet. Wortlaut aus kantonalen Vorgaben übernommen</i></p>
--	---	--

## 10 Inkrafttreten

<p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft (16. April 2011).</p>	<p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft (xx.xx.2025).</p>	
--	--	--









