

Teilrevision der Nutzungsplanung 2016 / 2017

Bau- und Zonenordnung Änderung

Synoptische Darstellung der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung
mit den zur Änderung vorgeschlagenen Inhalten

Aufbau

Erste Spalte

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 1. Juli 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dezember 2003.

Zweite Spalte

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vorgeschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Die von der Teilrevision erfassten Inhalte bzw. die zur Änderung vorgeschlagenen Sachverhalte sind mit roter Farbe hervorgehoben.

Dritte Spalte

Kommentare und Hinweise

Bearbeitungsstand: Entwurf vom Gemeinderat Seegräben am 15. Mai 2017 zuhanden der Anhörung, der öffentlichen Auflage sowie der Vorprüfung freigegeben.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 1. Juli 1997
mit Ergänzungen bis 9. Dezember 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vorgeschlagenen Ände-
rungen vom 15. Mai 2017.

	Seite
1. Zonenordnung	9
Art. 1 Zonen	9
Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne	11
2. Zonenvorschriften	12
2.1 Kernzonen	12
2.1.1 Gemeinsame Vorschriften für die Kernzonen	12
Art. 3 Bautypen	12
Art. 4 Umbau und Ersatzbauten	12
Art. 5 Grundmasse für Neubauten	13
Art. 6 Nutzweise	14
Art. 7 Bauten mit brennbaren Aussenwänden	14
Art. 8 Firstrichtung	14
Art. 9 Dachflächenfenster und Dacheinschnit- te	15
Art. 10 Fassade	15
Art. 11 Fenster	15
Art. 12 Umgebung	15
Art. 13 Abbrüche	16

	Seite
1. Zonenordnung	9
Art. 1 Zonen	9
Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne	11
2. Zonenvorschriften	12
2.1 Kernzonen	12
2.1.1 Gemeinsame Vorschriften für die Kernzonen	12
Art. 3 Bautypen	12
Art. 4 Umbau und Ersatzbauten	12
Art. 5 Grundmasse für Neubauten	13
Art. 6 Nutzweise	14
Art. 7 Bauten mit brennbaren Aussenwänden	14
Art. 8 Firstrichtung	14
Art. 9 Dachflächenfenster und Dacheinschnit- te	15
Art. 10 Fassade	15
Art. 11 Fenster	15
Art. 12 Umgebung	15
Art. 13 Abbrüche	16

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 1. Juli 1997
mit Ergänzungen bis 9. Dezember 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vorgeschlagenen Ände-
rungen vom 15. Mai 2017.

	Seite		Seite		
2.1.2	Besondere Vorschriften für die Kernzonen K I Seegräben Dorf und K II Ottenhausen	16	2.1.2	Besondere Vorschriften für die Kernzonen K I Seegräben Dorf und K II Ottenhausen	16
	Art. 14 Kernzonenplan Seegräben Dorf	16		Art. 14 Kernzonenplan Seegräben Dorf	16
	Art. 14a Stellung der Neubauten in der Kernzo- ne Ottenhausen	17		Art. 14a Stellung der Neubauten in der Kernzo- ne Ottenhausen	17
	Art. 15 Dachform	18		Art. 15 Dachform	18
	Art. 16 Bedachungsmaterial	19		Art. 16 Bedachungsmaterial	19
	Art. 17 Dachaufbauten	19		Art. 17 Dachaufbauten	19
	Art. 18 Fenster	20		Art. 18 Fenster	20
	Art. 19 Balkone	20		Art. 19 Balkone	20
2.1.3	Besondere Vorschriften für die Kernzone K III Sack, Aretshalden und Ober-Aathal	21	2.1.3	Besondere Vorschriften für die Kernzone K III Sack, Aretshalden und Ober-Aathal	21
	Art. 20 Dachform	21		Art. 20 Dachform	21
	Art. 21 Dachaufbauten	21		Art. 21 Dachaufbauten	21
2.1.4	Besondere Vorschriften für die Kernzone K IV Unter-Aathal	22	2.1.4	Besondere Vorschriften für die Kernzone K IV Unter-Aathal	22
	Art. 22 Dachform	22		Art. 22 Dachform	22
	Art. 23 Dachaufbauten	22		Art. 23 Dachaufbauten	22
2.2	Quartiererhaltungszone	23	2.2	Quartiererhaltungszone	23
	Art. 24 Mass der Nutzung	23		Art. 24 Mass der Nutzung	23
	Art. 25 Gestaltung der Bauten	23		Art. 25 Gestaltung der Bauten	23

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 1. Juli 1997
mit Ergänzungen bis 9. Dezember 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vorgeschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

	Seite
Art. 26 Besondere Gebäude	24
Art. 27 Nutzweise	24
2.3 Wohnzonen	25
Art. 28 Grundmasse	25
Art. 29 Baumassenziffer bei Pflichtabstellplätzen im Hauptgebäude	26
Art. 30 Nutzweise	26
Art. 31 Besondere Nutzungsanordnung	28
Art. 32 Dachgestaltung	28
2.4 Industrie- und Gewerbezone	29
Art. 33 Grundmasse	29
Art. 34 Nutzweise	30
Art. 35 Einwirkungen	30
2.5 Zone für öffentliche Bauten	30
Art. 36 Massvorschriften	30
2.6 Erholungszone	31
Art. 37 Nutzweise	31

	Seite
Art. 26 Besondere Gebäude	24
Art. 27 Nutzweise	24
2.3 Wohnzonen	25
Art. 28 Grundmasse	25
Art. 29 Baumassenziffer bei Pflichtabstellplätzen im Hauptgebäude	26
Art. 30 Nutzweise Wohnzonen W 1.4 und W 1.8	26
Art. 31 Nutzweise Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0 Aathal	27
Art. 31 Besondere Nutzungsanordnung	28
Art. 32 Dachgestaltung	28
2.4 Industrie- und Gewerbezone	29
Art. 33 Grundmasse	29
Art. 34 Nutzweise	30
Art. 35 Einwirkungen	30
2.5 Zone für öffentliche Bauten	30
Art. 36 Massvorschriften	30
2.6 Erholungszone	31
Art. 37 Nutzweise	31

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 1. Juli 1997
mit Ergänzungen bis 9. Dezember 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vorgeschlagenen Ände-
rungen vom 15. Mai 2017.

	Seite
Art. 38 Abstandsvorschriften	31
3. Weitere Festlegungen	32
3.1 Arealüberbauungen	32
Art. 39 Zulässigkeit	32
Art. 40 Arealfläche	32
Art. 41 Massvorschriften	32
4. Ergänzende Bauvorschriften	33
4.1 Abstandsvorschriften	33
Art. 42 Mehrlängenzuschlag	33
Art. 43 Geschlossene Bauweise	34
Art. 44 Grenzbau	34
Art. 45 Besondere Gebäude	34
Art. 46 Strassenabstand	35
4.2 Abgrabungen	35
Art. 47 Abgrabungsmass	35
4.3 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	36
Art. 48 Pflichtparkplätze	36
Art. 49 Besucherparkplätze	37

	Seite
Art. 38 Abstandsvorschriften	31
3. Weitere Festlegungen	32
3.1 Arealüberbauungen	32
Art. 39 Zulässigkeit	32
Art. 40 Arealfläche	32
Art. 41 Massvorschriften	32
4. Ergänzende Bauvorschriften	33
4.1 Abstandsvorschriften	33
Art. 42 Mehrlängenzuschlag	33
Art. 43 Geschlossene Bauweise	34
Art. 44 Grenzbau	34
Art. 45 Besondere Gebäude	34
Art. 46 Strassenabstand	35
4.2 Abgrabungen	35
Art. 47 Abgrabungsmass	35
4.3 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	36
Art. 48 Pflichtparkplätze	36
Art. 49 Besucherparkplätze	37

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 1. Juli 1997
mit Ergänzungen bis 9. Dezember 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vorgeschlagenen Ände-
rungen vom 15. Mai 2017.

	Seite
Art. 50 Ausführung	37
Art. 51 Vorplatz	37
4.4 Übrige Abstellplätze	38
Art. 52 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen	38
4.5 Spiel- und Pflanzflächen	38
Art. 53 Spiel- und Pflanzflächen	38
4.6 Sonnenenergienutzung	39
Art. 54 Zulassung	39
4.7 Abfallentsorgung	39
Art. 55 Voraussetzungen	39
4.8 Gestaltungspflicht	39
Art. 56 Wirkung	39
Art. 57 Gebietsunterteilung	40

	Seite
Art. 50 Ausführung	37
Art. 51 Vorplatz	37
4.4 Übrige Abstellplätze	38
Art. 52 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen	38
4.5 Spiel- und Pflanzflächen	38
Art. 53 Spiel- und Pflanzflächen	38
4.6 Sonnenenergienutzung	39
Art. 54 Zulassung	39
4.7 Abfallentsorgung	39
Art. 55 Voraussetzungen	39
4.8 Gestaltungspflicht	39
Art. 56 Wirkung	39
Art. 57 Gebietsunterteilung	40
Art. 57a Allgemeine Anforderungen	40
Art. 57b Gebiet Sack, Schulinternat Aathal	41
Art. 57c Gebiet Aathal	41
Art. 57d Gebiet Sack, Grossweid	44

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 1. Juli 1997
mit Ergänzungen bis 9. Dezember 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vorgeschlagenen Ände-
rungen vom 15. Mai 2017.

	Seite
5. Schlussbestimmungen	45
Art. 58 Inkrafttreten	45
Art. 59 Aufhebung bisherigen Rechts	45

	Seite
5. Schlussbestimmungen	45
Art. 58 Inkrafttreten	45
Art. 59 Aufhebung bisherigen Rechts	45

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Die Gemeinde Seegräben erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Zonenordnung

Art. 1

Zonen

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

1. Bauzonen

Kernzonen

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

Quartiererhaltungszone Q

Die Gemeinde Seegräben erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Zonenordnung

Art. 1

Zonen

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

1. Bauzonen

Kernzonen

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

Quartiererhaltungszone Q

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.		Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vorgeschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.	
Wohnzonen		Wohnzonen	
• Wohnzone	W 1.4	• Wohnzone	W 1.4
• Wohnzone	W 1.8	• Wohnzone	W 1.8
• Wohnzone mit Ge- werbeanteil	WG 3.0	• Wohnzone mit Ge- werbeanteil	WG 3.0
Industrie- und Gewer- bezone	IG	Industrie- und Gewer- bezone	IG
Zone für öffentliche Bauten	öB	Zone für öffentliche Bauten	öB
2. Freihalte- und Erho- lungszone		2. Freihalte- und Erho- lungszone	
• Freihaltezone	F	• Freihaltezone	F
• Erholungszone	E	• Erholungszone	E
3. Reservezone	R	3. Reservezone	R

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Art. 2

*Zonen-
plan und
Ergän-
zungs-
pläne*

Für die Abgrenzung der Zonen und
für Anordnungen innerhalb der Zonen
ist der Zonenplan im Massstab
1:5000 massgebend.

Für die Kernzone K I Seegräben Dorf
gilt der Kernzonenplan im Massstab
1:1000. Für die Festlegung der Wald-
und Gewässerabstände sind die ent-
sprechenden Ergänzungspläne
massgebend.

Für die Empfindlichkeitsstufenzutei-
lung gelten die Festlegungen im Zo-
nenplan.

Der Kernzonenplan und die Ergän-
zungspläne gehen dem Zonenplan
vor.

Die mit der Bau- und Zonenordnung
abgegebenen Pläne sind nicht
rechtsverbindlich.

Art. 2

*Zonen-
plan und
Ergän-
zungs-
pläne*

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und
für Anordnungen innerhalb der Zonen
ist der Zonenplan im Massstab
1:5000 massgebend.

² Für die Kernzone K I Seegräben
Dorf gilt der Kernzonenplan im Mass-
stab 1:1000. Für die Festlegung der
Wald- und Gewässerabstände sind
die entsprechenden Ergänzungspläne
massgebend.

³ Für die Empfindlichkeitsstufenzutei-
lung gelten die Festlegungen im Zo-
nenplan.

⁴ Der Kernzonenplan und die Ergän-
zungspläne gehen dem Zonenplan
vor.

⁵ Die mit der Bau- und Zonenordnung
abgegebenen Pläne sind nicht
rechtsverbindlich.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

2. Zonenvorschriften

2.1 Kernzonen

2.1.1. Gemeinsame Vorschriften für die Kernzonen

Art. 3

Bautypen

In allen Kernzonen sind Gebäude
gemäss Art. 4 oder Art. 5 sowie
landwirtschaftliche Ökonomiege-
bäude, unterirdische Bauten und
Besondere Gebäude zulässig.

Art. 4

*Umbau
und Er-
satz-
bauten*

Bestehende Gebäude dürfen in ih-
rem bisherigen Gebäudeprofil und
auf der bisherigen Grundfläche so-
wie unter Beibehaltung des äusse-
ren Erscheinungsbildes umgebaut
oder ersetzt werden. Geringfügige
Abweichungen können bewilligt oder
angeordnet werden, wenn dies im
Interesse der Wohnhygiene oder
des Ortsbildschutzes liegt.

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

2. Zonenvorschriften

2.1 Kernzonen

2.1.1. Gemeinsame Vorschriften für die Kernzonen

Art. 3

Bautypen

In allen Kernzonen sind Gebäude
gemäss Art. 4 oder Art. 5 sowie
landwirtschaftliche Ökonomiegebäu-
de, unterirdische Bauten und Beson-
dere Gebäude zulässig.

Art. 4

*Umbau
und Er-
satz-
bauten*

¹ Bestehende Gebäude dürfen in ih-
rem bisherigen Gebäudeprofil und
auf der bisherigen Grundfläche sowie
unter Beibehaltung des äusseren Er-
scheinungsbildes umgebaut oder er-
setzt werden. Geringfügige Abwei-
chungen können bewilligt oder ange-
ordnet werden, wenn dies im Interes-
se der Wohnhygiene oder des Orts-
bildschutzes liegt.

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

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Art. 5

*Grund-
masse für
Neubauten* Für Neubauten gelten folgende
Grundmasse:

		K I ⁴⁾	K II ⁴⁾	K III ⁴⁾	K IV ⁴⁾
a) Vollge- schosse	max.	2	2	2	3
b) Dachge- schosse	max.	2	2	2	1 ¹⁾
c) anre- chenba- re Un- terge- schosse	max.	1	1	1	1
d) Gebäu- dehöhe	max. m	7.5	7.5	7.5	10.5 ¹⁾
e) Gebäu- delänge	max. m	30	30	30	40 ¹⁾
f) Gebäu- debreite	max. m	12	12	12	12 ¹⁾
g) Grenz- abstand allseitig	mind. m	-- ²⁾	3.5	3.5	3.5
h) Gebäu- deab- stand südlich / nördlich	mind. m.	--	--	10 ³⁾	--

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

Art. 5

*Grund-
masse für
Neubauten* Für Neubauten gelten folgende
Grundmasse:

		K I ⁴⁾	K II ⁴⁾	K III ⁴⁾	K IV ⁴⁾
a) Vollge- schosse	max.	2	2	2	3
b) Dachge- schosse	max.	2	2	2	1 ¹⁾
c) anre- chenba- re Un- terge- schosse	max.	1	1	1	1
d) Gebäu- dehöhe	max. m	7.5	7.5	7.5	10.5 ¹⁾
e) Gebäu- delänge	max. m	30	30	30	40 ¹⁾
f) Gebäu- debreite	max. m	12	12	12	12 ¹⁾
g) Grenz- abstand allseitig	mind. m	-- ²⁾	3.5	3.5	3.5
h) Gebäu- deab- stand südlich / nördlich	mind. m.	--	--	10 ³⁾	--

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

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

- 2) Massgebend ist die Lage der jeweiligen Mantellinie.
- 3) Gilt nicht für Kernzone Ober-Aathal.
- 4) K I = Seegräben Dorf, K II = Ottenhausen, K III = Sack, Aretshalden, Ober-Aathal, K IV = Unter-Aathal.

Art. 6

Nutzweise In der Kernzone sind alle Nutzungen zulässig mit höchstens mässig störenden Auswirkungen wie Wohnen, Landwirtschaft, Läden, Restaurants, Klein- und Mittelgewerbe, Büros.

Art. 7

Bauten mit brennbaren Aussenwänden Der erhöhte Abstand für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Art. 8

Firstrichtung Die Firstrichtung von Neubauten hat sich, soweit im Kernzonenplan Seegräben Dorf nicht etwas anderes bestimmt ist, in der Regel derjenigen der umgebenden Bauten anzupassen.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vorgeschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

- 2) Massgebend ist die Lage der jeweiligen Mantellinie.
- 3) Gilt nicht für Kernzone Ober-Aathal.
- 4) K I = Seegräben Dorf, K II = Ottenhausen, K III = Sack, Aretshalden, Ober-Aathal, K IV = Unter-Aathal.

Art. 6

Nutzweise In der Kernzone sind alle Nutzungen zulässig mit höchstens mässig störenden Auswirkungen wie Wohnen, Landwirtschaft, Läden, Restaurants, Klein- und Mittelgewerbe, Büros.

Art. 7

Bauten mit brennbaren Aussenwänden Der erhöhte Abstand für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Art. 8

Firstrichtung Die Firstrichtung von Neubauten hat sich, soweit im Kernzonenplan Seegräben Dorf nicht etwas anderes bestimmt ist, in der Regel derjenigen der umgebenden Bauten anzupassen.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Art. 9

*Dachflä-
chenfens-
ter und
Dachein-
schnitte*

Einzelne Dachflächenfenster sind
gestattet. Sie haben eine hochrecht-
eckige Form aufzuweisen und dürfen
eine Lichtfläche (Glasfläche) von
0.3 m² nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Art. 10

Fassade

Für die Fassaden sind ortsübliche
Materialien wie Verputz, Holz etc. zu
verwenden. Farbgebung und äussere
Erscheinung haben den umgeben-
den Bauten zu entsprechen.

Art. 11

Fenster

Bei Wohngebäuden haben die Fens-
ter in der Regel die Form eines ste-
henden Rechteckes aufzuweisen.

Art. 12

*Umge-
bung*

Am gewachsenen Boden sind mög-
lichst wenig Veränderungen vorzu-
nehmen.

Art. 9

*Dachflä-
chenfens-
ter und
Dachein-
schnitte*

¹ Einzelne Dachflächenfenster sind
gestattet. Sie haben eine hochrecht-
eckige Form aufzuweisen und dürfen
eine Lichtfläche (Glasfläche) von ~~0.3~~
0.5 m² nicht überschreiten.

² Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Art. 10

Fassade

Für die Fassaden sind ortsübliche
Materialien wie Verputz, Holz etc. zu
verwenden. Farbgebung und äussere
Erscheinung haben den umgebenden
Bauten zu entsprechen.

Art. 11

Fenster

Bei Wohngebäuden haben die Fens-
ter in der Regel die Form eines ste-
henden Rechteckes aufzuweisen.

Art. 12

*Umge-
bung*

¹ Am gewachsenen Boden sind mög-
lichst wenig Veränderungen vorzu-
nehmen.

*Das gültige Mass für Dachflächen-
fenster ist sehr klein und soll des-
halb erhöht werden.*

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten resp. zu ersetzen und dürfen nicht zu Abstellplätzen umgewandelt werden. Ein- und Ausfahrten sind soweit möglich zusammenzufassen.

Art. 13

Abbrüche Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des neuen Gebäudes gesichert ist.

2.1.2 Besondere Vorschriften für die Kernzonen K I Seegräben Dorf und K II Ottenhausen

Art. 14

Kernzonenplan Seegräben Dorf Die im Kernzonenplan Seegräben Dorf schwarz dargestellten Bauten dürfen nur gemäss Art. 4 umgebaut oder ersetzt werden.

²Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten resp. zu ersetzen und dürfen nicht zu Abstellplätzen umgewandelt werden. Ein- und Ausfahrten sind soweit möglich zusammenzufassen.

Art. 13

Abbrüche Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des neuen Gebäudes gesichert ist.

2.1.2 Besondere Vorschriften für die Kernzonen K I Seegräben Dorf und K II Ottenhausen

Art. 14

Kernzonenplan Seegräben Dorf ¹Die im Kernzonenplan Seegräben Dorf schwarz dargestellten Bauten dürfen nur gemäss Art. 4 umgebaut oder ersetzt werden.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Alle übrigen bestehenden Gebäude dürfen, ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften, an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes um- oder wiederaufgebaut werden, sofern sie die bisherige Erscheinung übernehmen oder im Sinne des Ortsbildes verbessern.

Neubauten sind gemäss Art. 5 nur innerhalb der im Kernzonenplan gestrichelten Mantellinie gestattet. Sie sind mit einer Fassade in den strassenseitigen Mantellinienbereich zu stellen.

Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.

Art. 14a

Stellung der Neubauten in der Kernzone Ottenhausen

Entlang der Usterstrasse müssen die Hauptfirstrichtungen und Hauptfassaden in der Strassenrichtung verlaufen.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vorgeschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

² Alle übrigen bestehenden Gebäude dürfen, ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften, an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes um- oder wiederaufgebaut werden, sofern sie die bisherige Erscheinung übernehmen oder im Sinne des Ortsbildes verbessern.

³ Neubauten sind gemäss Art. 5 nur innerhalb der im Kernzonenplan gestrichelten Mantellinie gestattet. Sie sind mit einer Fassade in den strassenseitigen Mantellinienbereich zu stellen.

⁴ Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.

Art. 14a

Stellung der Neubauten in der Kernzone Ottenhausen

¹ Entlang der Usterstrasse müssen die Hauptfirstrichtungen und Hauptfassaden in der Strassenrichtung verlaufen.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, wenn weder das Ortsbild und dabei insbesondere der Dorfplatz, die Wohnhygiene noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden.

Art. 15

Dachform Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 45° alter Teilung zulässig, wobei die Neigung mit jener der benachbarten Altbauten harmonieren soll. Aufschieblinge sind gestattet.

Die Hauptfirstrichtung ist im Kernzonenplan festgehalten.

Für eingeschossige Anbauten und Besondere Gebäude sind auch Pultdächer zulässig.

Das Dach ist vorspringend zu gestalten. Die Vorsprünge sind schlank auszubilden und müssen traufseits mindestens 80 cm, giebelseits mindestens 30 cm auskragen.

² Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, wenn weder das Ortsbild und dabei insbesondere der Dorfplatz, die Wohnhygiene noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden.

Art. 15

Dachform ¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 45° alter Teilung zulässig, wobei die Neigung mit jener der benachbarten Altbauten harmonieren soll. Aufschieblinge sind gestattet.

² Die Hauptfirstrichtung ist im Kernzonenplan festgehalten.

³ Für eingeschossige Anbauten und Besondere Gebäude sind auch Pultdächer zulässig.

⁴ Das Dach ist vorspringend zu gestalten. Die Vorsprünge sind schlank auszubilden und müssen traufseits mindestens 80 cm, giebelseits mindestens 30 cm auskragen.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Art. 16

*Bedachungs-
material*

Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Für Anbauten und Besondere Gebäude können ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit den umgebenden Dächern erzielt werden kann.

Dachaufbauten sind mit dem gleichen Bedachungsmaterial wie das Dach einzudecken.

Art. 17

*Dach-
aufbau-
ten*

Dachgeschosse sind in der Regel giebelseits zu belichten. In besonderen Fällen können Dachaufbauten in Form von Schleppgauben und Giebellukarnen im ersten Dachgeschoss gestattet werden, wenn diese insgesamt nicht breiter als ein Fünftel ($\frac{1}{5}$) der betreffenden Fassadenlänge sind. Sie sind unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche anzuordnen und sollen die Geschlossenheit der Dachfläche möglichst wenig beeinträchtigen.

Art. 16

*Bedachungs-
material*

¹ Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Für Anbauten und Besondere Gebäude können ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit den umgebenden Dächern erzielt werden kann.

² Dachaufbauten sind mit dem gleichen Bedachungsmaterial wie das Dach einzudecken.

Art. 17

*Dach-
aufbau-
ten*

¹ Dachgeschosse sind in der Regel giebelseits zu belichten. In besonderen Fällen können Dachaufbauten in Form von Schleppgauben und Giebellukarnen im ersten Dachgeschoss gestattet werden, wenn diese insgesamt nicht breiter als ein Fünftel ($\frac{1}{5}$) der betreffenden Fassadenlänge sind. Sie sind unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche anzuordnen und sollen die Geschlossenheit der Dachfläche möglichst wenig beeinträchtigen.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Die Belichtung des zweiten Dachge-
schosses hat ausschliesslich von der
Giebelseite her zu erfolgen. Das An-
ordnen von Dachflächenfenstern ist
im zweiten Dachgeschoss nicht zu-
lässig.

Art. 18

Fenster

Fenster sind mit einer ortsüblichen
Einfassung zu versehen. Bei beste-
henden Bauten sind aussenliegende
Sprossen zu erhalten resp. zu erset-
zen. Bei Neubauten sind Fenster,
welche Wohnräumen dienen, eben-
falls mit Sprossen zu gliedern, sofern
dies dem Gebäudecharakter ent-
spricht.

Art. 19

Balkone

Balkone sind in der Form von Lauben
zu gestalten. Sie sind nur traufseits
zugelassen und dürfen weder über
den Dachvorsprung noch über die
Giebelfassade hinausragen.

² Die Belichtung des zweiten Dach-
geschosses hat ausschliesslich von
der Giebelseite her zu erfolgen. Das
Anordnen von Dachflächenfenstern
ist im zweiten Dachgeschoss nicht
zulässig.

Art. 18

Fenster

Fenster sind mit einer ortsüblichen
Einfassung zu versehen. Bei beste-
henden Bauten sind aussenliegende
Sprossen zu erhalten resp. zu erset-
zen. Bei Neubauten sind Fenster,
welche Wohnräumen dienen, eben-
falls mit Sprossen zu gliedern, sofern
dies dem Gebäudecharakter ent-
spricht.

Art. 19

Balkone

Balkone sind in der Form von Lauben
zu gestalten. Sie sind nur traufseits
zugelassen und dürfen weder über
den Dachvorsprung noch über die
Giebelfassade hinausragen.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

2.1.3 Besondere Vorschriften für
die Kernzone K III Sack,
Aretshalden und Ober-
Aathal

Art. 20

Dachform

Bei Hauptgebäuden sind nur Sattel-
dächer mit beidseitig gleicher Nei-
gung zwischen 30° und 45° alter Teil-
lung zulässig.

Im Ober-Aathal sind zudem Walmdä-
cher zulässig.

Aufschieblinge sind gestattet.

Für Anbauten und Besondere Ge-
bäude sind auch andere Dachformen
zulässig.

Art. 21

*Dachauf-
bauten*

Dachaufbauten sind nur unterhalb
des oberen Drittels der Dachfläche in
der Form von Schleppegauben oder
Giebellukarnen zulässig. Diese dür-
fen insgesamt nicht breiter als ein
Viertel ($\frac{1}{4}$) der betreffenden Fassa-
denlänge sein.

2.1.3 Besondere Vorschriften für
die Kernzone K III Sack,
Aretshalden und Ober-
Aathal

Art. 20

Dachform

¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Sattel-
dächer mit beidseitig gleicher Nei-
gung zwischen 30° und 45° alter Teil-
lung zulässig.

² Im Ober-Aathal sind zudem Walm-
dächer zulässig.

³ Aufschieblinge sind gestattet.

⁴ Für Anbauten und Besondere Ge-
bäude sind auch andere Dachformen
zulässig.

Art. 21

*Dachauf-
bauten*

Dachaufbauten sind nur unterhalb des
oberen Drittels der Dachfläche in der
Form von Schleppegauben oder Gie-
bellukarnen zulässig. Diese dürfen
insgesamt nicht breiter als ein Viertel
($\frac{1}{4}$) der betreffenden Fassadenlänge
sein.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

2.1.4 Besondere Vorschriften für die Kernzone K IV Unter- Aathal

Art. 22

Dachform

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer und Quergiebel mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 30° und 40° alter Teilung zulässig. Aufschieb-linge sind nicht gestattet.

Das Dach ist vorspringend zu gestalten. Die Vorsprünge haben traufseits mindestens 30 cm, giebelseits mindestens 15 cm zu betragen.

Für reine Industrie- und Gewerbebauten sowie für Anbauten und Besondere Gebäude können auch andere Dachformen zugelassen werden.

Art. 23

*Dach-
aufbau-
ten*

Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen zulässig.

2.1.4 Besondere Vorschriften für die Kernzone K IV Unter- Aathal

Art. 22

Dachform

¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer und Quergiebel mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 30° und 40° alter Teilung zulässig. Aufschieb-linge sind nicht gestattet.

² Das Dach ist vorspringend zu gestalten. Die Vorsprünge haben traufseits mindestens 30 cm, giebelseits mindestens 15 cm zu betragen.

³ Für reine Industrie- und Gewerbebauten sowie für Anbauten und Besondere Gebäude können auch andere Dachformen zugelassen werden.

Art. 23

*Dach-
aufbau-
ten*

Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen zulässig.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

2.2 Quartiererhaltungszone

Art. 24

*Mass der
Nutzung*

Bei Ersatz- oder Umbauten darf die bestehende oberirdische Baumasse um maximal 10% vergrössert werden, sofern dadurch die Wohnqualität angehoben und/oder eine energetische Verbesserung erzielt wird.

Bei weitergehenden Volumenvergrösserungen an den Hauptgebäuden sowie bei Neubauten ist die Aufstellung eines Gestaltungsplanes erforderlich.

Art. 25

*Gestal-
tung der
Bauten*

Bauliche Massnahmen haben sich in ihrer Gestaltung gut in das vorherrschende Erscheinungsbild der bestehenden Bebauung einzuordnen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Einheitlichkeit der Bebauung und die bestehende Umgebungsgestaltung nicht beeinträchtigt wird.

2.2 Quartiererhaltungszone

Art. 24

*Mass der
Nutzung*

¹ Bei Ersatz- oder Umbauten darf die bestehende oberirdische Baumasse um maximal 10% vergrössert werden, sofern dadurch die Wohnqualität angehoben und/oder eine energetische Verbesserung erzielt wird.

² Bei weitergehenden Volumenvergrösserungen an den Hauptgebäuden sowie bei Neubauten ist die Aufstellung eines Gestaltungsplanes erforderlich.

Art. 25

*Gestal-
tung der
Bauten*

Bauliche Massnahmen haben sich in ihrer Gestaltung gut in das vorherrschende Erscheinungsbild der bestehenden Bebauung einzuordnen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Einheitlichkeit der Bebauung und die bestehende Umgebungsgestaltung nicht beeinträchtigt werden.

Redaktionelle Anpassung

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Art. 26

*Besonde-
re Ge-
bäude*

Die Erstellung Besonderer Gebäude
ist insgesamt bis zu maximal 5% der
massgeblichen Grundfläche gestat-
tet.

Art. 27

*Nutzwei-
se*

Es sind Wohnungen und nicht stö-
rende Betriebe zulässig.

Art. 26

*Besonde-
re Ge-
bäude*

Die Erstellung Besonderer Gebäude
ist insgesamt bis zu maximal 5% der
massgeblichen Grundfläche gestat-
tet.

Art. 27

*Nutzwei-
se*

Es sind Wohnungen und nicht stö-
rende Betriebe zulässig.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

2.3 Wohnzonen

Art. 28

Grund-
masse

Es gelten folgende Grundmasse:

		W 1.4	W 1.8*	WG 3.0
a) Baumassenziffer				
• Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.4	1.8	3.0
• Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.3	0.3	0.3
b) Gebäudehöhe	max. m	4.5	7.5	10.5
c) Gebäude- und Gesamtlänge	max. m	25	40	40
d) allseitiger Grundabstand	mind. m	5	5	5

2.3 Wohnzonen

Art. 28

Grund-
masse

Es gelten folgende Grundmasse:

		W 1.4	W 1.8*	WG 3.0**
a) Baumassenziffer				
• Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.4	1.8	3.0
• Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.3	0.3	0.3
• Hauptgebäude und Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²			3.0
b) Gebäudehöhe	max. m	4.5	7.5	10.5
c) Gebäude- und Gesamthöhe	max. m			17.5**
d) Gebäude- und Gesamtlänge	max. m	25	40	40
e) allseitiger Grundabstand	mind. m	5	5	5

Im Hinblick auf die Entwicklung des Aathals wird für die WG 3.0 eine differenzierte Abstufung der Gebäude- und Gesamthöhe vorgenommen. Es gelten Gebäude- und Gesamthöhen von 17.5 bzw. 21.5 m.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

*) Im Gebiet Chnebler gilt für den im Zonenplan speziell
bezeichneten Bereich eine Firsthöhe von maximal 4 m.

Art. 29

Baumassenziffer bei Pflichtabstellplätzen im Hauptgebäude

In allen Wohnzonen kann maximal die Hälfte der Baumassenziffer für Besondere Gebäude der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden, sofern die Pflichtparkplätze (ohne Besucherparkplätze), die Baumassenziffer belastend, im Hauptgebäude erstellt werden.

Art. 30

Nutzweise

In den Wohnzonen W 1.4 und W 1.8 sind nicht störende, im schraffierten Bereich der Wohnzone W 1.8 auch mässig störende Betriebe zulässig. In der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0 sind mässig störende Betriebe zulässig.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vorgeschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

*) Im Gebiet Chnebler gilt für den im Zonenplan speziell
bezeichneten Bereich eine Firsthöhe von maximal 4 m.

****) Im Gebiet Aathal gilt für den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich (Gebäudeabmessungen erleichtert) eine Gebäude- und Gesamthöhe von maximal 21.5 m.**

Art. 29

Baumassenziffer bei Pflichtabstellplätzen im Hauptgebäude

In allen Wohnzonen kann maximal die Hälfte der Baumassenziffer für Besondere Gebäude der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden, sofern die Pflichtparkplätze (ohne Besucherparkplätze), die Baumassenziffer belastend, im Hauptgebäude erstellt werden.

Art. 30

Nutzweise Wohnzonen W 1.4 und W 1.8

In den Wohnzonen W 1.4 und W 1.8 sind nicht störende, im schraffierten Bereich der Wohnzone W 1.8 auch mässig störende Betriebe zulässig. ~~In der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0 Aathal sind neben dem Wohnen mässig störende Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen zulässig.~~

Anlass der Änderung / Erläuterung

Die Regelung der Nutzweisen in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil WG 3.0 Aathal werden neu im Artikel (Art. 31) geregelt.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Art. 31

*Nutzwei-
se Wohn-
zone mit
Gewer-
beanteil
WG 3.0
Aathal*

¹ In der Wohnzone mit Gewerbeanteil
WG 3.0 Aathal sind neben dem Wohn-
en Betriebe mit höchstens mässig
störenden Auswirkungen zulässig.

² Verkehrsintensive Einrichtungen
sind nicht gestattet. Betriebe, mit der-
artigen Auswirkungen, werden stark
störenden gleichgestellt.

³ ~~In der Zone WG 3.0 sind~~ Für neue
Wohnnutzungen sind planerische, ge-
stalterische oder bauliche Massnah-
men zur Einhaltung der Planungswerte
gemäss Lärmschutz-Verordnung zu
ergreifen.

In der Zone WG 3.0 sind für neue
Wohnnutzungen planerische, gestal-
terische oder bauliche Massnahmen
zur Einhaltung der Planungswerte
gemäss Lärmschutz-Verordnung zu
ergreifen.

*Damit wird vorgesehen, dass Be-
triebe, welche übermässigen Ver-
kehr auslösen, ausgeschlossen
werden können. Als verkehrsin-
tensive Einrichtungen gelten im
Grundsatz Einzelobjekte und An-
lagen mit räumlich oder erschlies-
sungstechnisch zusammenhän-
genden Gebäuden, die wesentli-
che Auswirkungen auf die räumli-
che Ordnung und die Umwelt ha-
ben und an mindestens 100 Tagen
pro Jahr mehr als 3000 Fahrten
(Summe der Zu- und Wegfahrten)
von Personenwagen erzeugen.*

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Art. 31

*Besonde-
re Nut-
zungs-
anord-
nung*

In der Zone WG 3.0 muss mindes-
tens ein Drittel ($\frac{1}{3}$) des oberirdisch
umbauten Raumes dauernd dem
Wohnen dienen.

~~Art. 31~~

~~*Beson-
dere Nut-
zungs-
anord-
nung*~~

~~In der Zone WG 3.0 muss mindestens
ein Drittel ($\frac{1}{3}$) des oberirdisch umbau-
ten Raumes dauernd dem Wohnen
dienen.~~

~~⁴ Maximal 60% des oberirdisch um-
bauten Raumes darf der Nutzweise
Wohnen dienen.~~

*Es soll mit der Zuweisung des La-
ger 88 zur Zone WG 3.0 insge-
samt nicht mehr Wohnen geschaf-
fen werden, als bis anhin in Bezug
zur bisher der WG 3.0 zugewiese-
nen Fläche möglich war. Entspre-
chend wird anstelle des bisheri-
gen, mit der besonderen Nut-
zungsanordnung festgelegten
Wohnschutzes, künftig eine Be-
schränkung der Nutzweise Woh-
nen vorgenommen. Unbesehen
hiervon soll sich die Verteilung der
Nutzweisen nach den tatsächli-
chen Möglichkeiten an dieser Lage
richten.*

Art. 32

*Dach-
gestal-
tung*

Für Hauptgebäude sind geneigte Dä-
cher mit einer minimalen Neigung von
25° alter Teilung vorgeschrieben.

In den Zonen W 1.8 Schönenwerd
und WG 3.0 Bahnhof ist die Dach-
form frei.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte
sind insgesamt bis zu einem Drittel
($\frac{1}{3}$) der betreffenden Fassadenlänge
gestattet.

Art. 32

*Dach-
gestal-
tung*

¹ Für Hauptgebäude sind geneigte
Dächer mit einer minimalen Neigung
von 25° alter Teilung vorgeschrieben.

² In den Zonen W 1.8 ~~Schönenwerd~~
~~Schulinternat Aathal~~ und WG 3.0
~~Bahnhof Aathal~~ ist die Dachform frei.

³ Dachaufbauten und Dacheinschnitte
sind insgesamt bis zu einem Drittel
($\frac{1}{3}$) der betreffenden Fassadenlänge
gestattet.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Einzelne Dachflächenfenster sind zu-
lässig.

2.4 Industrie- und Gewerbe- zone

Art. 33

*Grund-
masse*

Es gelten folgende Grundmasse:

- | | | |
|--|--|-------------------|
| a) Baumassenziffer | max.
m ³ /m ² | 5 |
| b) Freiflächenziffer | | 10% |
| c) Gebäudehöhe | max. m | 13.5 |
| d) Firsthöhe | max. m | 4 |
| e) allseitiger Grenz-
abstand | | |
| • zu Grundstü-
cken in der
gleichen Zone | mind. m | 3.5 |
| • zu Grundstü-
cken in ande-
ren Zonen | mind. m | 5 |
| f) Gebäude und
Gesamtlänge | | unbe-
schränkt |

⁴ Einzelne Dachflächenfenster sind
zulässig.

2.4 Industrie- und Gewerbe- zone

Art. 33

*Grund-
masse*

Es gelten folgende Grundmasse:

- | | | |
|--|--|-------------------|
| a) Baumassenziffer | max.
m ³ /m ² | 5 |
| b) Freiflächenziffer | | 10% |
| c) Gebäudehöhe | max. m | 13.5 |
| d) Firsthöhe | max. m | 4 |
| e) allseitiger Grenz-
abstand | | |
| • zu Grundstü-
cken in der
gleichen Zone | mind. m | 3.5 |
| • zu Grundstü-
cken in ande-
ren Zonen | mind. m | 5 |
| f) Gebäude und
Gesamtlänge | | unbe-
schränkt |

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Nutzweise Art. 34
Neben Gewerbe- und Industriebetrie-
ben sind auch Handels- und Dienst-
leistungsbetriebe zulässig.

Einwirkungen Art. 35
Es sind höchstens mässig störende
Betriebe zulässig.

2.5 Zone für öffentliche Bau-
ten

Massvorschriften Art. 36
In der Zone für öffentliche Bauten gel-
ten, vorbehältlich der Strassenab-
standsvorschriften, die kantonalrecht-
lichen Mindestvorschriften.

Gegenüber Grundstücken in angren-
zenden Zonen sind die Grundabstän-
de, Mehrlängen- und Mehrhöhenzu-
schläge der betreffenden Zone ein-
zuhalten.

Nutzweise Art. 34
Neben Gewerbe- und Industriebetrie-
ben sind auch Handels- und Dienst-
leistungsbetriebe zulässig.

Einwirkungen Art. 35
Es sind höchstens mässig störende
Betriebe zulässig.

2.5 Zone für öffentliche Bau-
ten

Massvorschriften Art. 36
¹ In der Zone für öffentliche Bauten
gelten, vorbehältlich der Strassenab-
standsvorschriften, die kantonalrecht-
lichen Mindestvorschriften.

² Gegenüber Grundstücken in an-
grenzenden Zonen sind die Grundab-
stände, Mehrlängen- und Mehrhö-
henzuschläge der betreffenden Zone
einzuhalten.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

2.6 Erholungszone

Art. 37

*Nutzwei-
se*

In der Erholungszone sind zulässig:

- der Betrieb und Unterhalt der Parkplatzanlage Linde
- Anlagen für den Betrieb eines Tennisplatzes im Gebiet Sack

Art. 38

*Ab-
stands-
vorschrif-
ten*

Es gelten, vorbehältlich der Strassenabstandsvorschriften, die kantonalrechtlichen Mindestabstände. Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grundabstände, Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

2.6 Erholungszone

Art. 37

*Nutzwei-
se*

In der Erholungszone sind zulässig:

- der Betrieb und Unterhalt der Parkplatzanlage Linde
- ~~Anlagen für den Betrieb eines Tennisplatzes im Gebiet Sack~~

Art. 38

*Ab-
stands-
vorschrif-
ten*

Es gelten, vorbehältlich der Strassenabstandsvorschriften, die kantonalrechtlichen Mindestabstände. Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grundabstände, Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

Die Erholungszone Linde wird auf den gesamten Bereich der heutigen Parkierungsanlage Linde ausgedehnt.

Die Erholungszone Sack entfällt ersatzlos.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

3. Weitere Festlegungen

3.1 Arealüberbauungen

Art. 39

*Zulässig-
keit*

Arealüberbauungen sind in allen
Wohnzonen zulässig.

*Zulässig-
keit*

Arealüberbauungen sind in allen
Wohnzonen **und in der Wohnzone mit
Gewerbeanteil WG 3.0 Aathal** zuläs-
sig.

*Präzisierung, dass die Bestim-
mungen über die Arealüberbauun-
gen auch für die WG 3.0 gelten
bzw. in Anspruch genommen wer-
den können.*

Art. 40

*Arealflä-
che*

Die Arealfläche muss eine Bauzonen-
fläche von mindestens 3000 m² um-
fassen.

*Arealflä-
che*

Art. 40

Die Arealfläche muss eine Bauzonen-
fläche von mindestens 3'000 m² um-
fassen.

Art. 41

*Massvor-
schriften*

Die zonengemässe Baumassenziffer
kann für Hauptgebäude und Beson-
dere Gebäude um höchstens einen
Zehntel (¹/₁₀) erhöht werden.

*Massvor-
schriften*

¹ Die zonengemässe Baumassenzif-
fer kann für Hauptgebäude und Be-
sondere Gebäude um höchstens ei-
nen Zehntel (¹/₁₀) erhöht werden.

Arealintern kann unter der Voraus-
setzung von § 270 Abs. 3 PBG von
den kantonalen Mindestabstandsvor-
schriften abgewichen werden. Die
zonengemässe Gebäudelängenbe-
schränkung gilt nicht.

² Arealintern kann unter der Voraus-
setzung von § 270 Abs. 3 PBG von
den kantonalen Mindestabstandsvor-
schriften abgewichen werden. Die
zonengemässe Gebäude- **und Ge-
samtlängenbeschränkung** gilt nicht.

*Präzisierung der Massvorschriften
aufgrund der Regelung gemäss
Art. 28 BZO.*

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Gegenüber Grundstücken und Ge-
bäuden ausserhalb der Arealüber-
bauung sind die zonengemässen Ab-
stände einzuhalten.

4. Ergänzende Bauvorschriften

4.1 Abstandsvorschriften

Art. 42

*Mehrlän-
genzu-
schlag*

In den Wohnzonen sind bei Fassaden
von mehr als 16 m Länge die betref-
fenden Grundabstände um einen Drit-
tel ($\frac{1}{3}$) der Mehrlänge, jedoch höchst-
ens um 5 m heraufzusetzen.

Bei der Berechnung der für den
Mehrlängenzuschlag massgeblichen
Fassadenlänge werden diese von
Gebäuden, deren Gebäudeabstände
7 m unterschreiten, zusammenge-
zählt.

Für die Bemessung des Abstandes
gegenüber Strassen und Wegen fällt
der Mehrlängenzuschlag ausser An-
satz.

³ Gegenüber Grundstücken und Ge-
bäuden ausserhalb der Arealüber-
bauung sind die zonengemässen Ab-
stände einzuhalten

4. Ergänzende Bauvorschriften

4.1 Abstandsvorschriften

Art. 42

*Mehrlän-
genzu-
schlag*

¹ In den Wohnzonen sind bei Fassa-
den von mehr als 16 m Länge die be-
treffenden Grundabstände um einen
Drittel ($\frac{1}{3}$) der Mehrlänge, jedoch
höchstens um 5 m heraufzusetzen.

² Bei der Berechnung der für den
Mehrlängenzuschlag massgeblichen
Fassadenlänge werden diese von
Gebäuden, deren Gebäudeabstände
7 m unterschreiten, zusammenge-
zählt.

~~Für die Bemessung des Abstandes
gegenüber Strassen und Wegen fällt
der Mehrlängenzuschlag ausser An-
satz.~~

*Unnötige Bestimmung, weil sich
der Mehrlängenzuschlag aus-
schliesslich auf den Abstand zu
Nachbargrundstücken bezieht.*

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Art. 43

*Ge-
schlos-
sene
Bauweise*

Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gesamtlänge zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 44

Grenzbau

Der Grenzbau ist bis zum Mass der maximalen Gesamtlänge zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

Der Grenzbau ist vorgeschrieben bzw. ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig, wo dies im Kernzonenplan Seegräben Dorf verlangt wird oder aufgrund der Lage der Mantellinien möglich ist.

Art. 45

*Besonde-
re Ge-
bäude*

Für Besondere Gebäude gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m.

Art. 43

*Ge-
schlos-
sene
Bauweise*

Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gesamtlänge zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 44

Grenzbau

¹ Der Grenzbau ist bis zum Mass der maximalen Gesamtlänge zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

² Der Grenzbau ist vorgeschrieben bzw. ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig, wo dies im Kernzonenplan Seegräben Dorf verlangt wird oder aufgrund der Lage der Mantellinien möglich ist.

Art. 45

*Besonde-
re Ge-
bäude*

Für Besondere Gebäude gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Art. 46

*Strassen-
abstand*

Für Gebäude- und Gebäudeteile an
Sammel- und übergeordneten Stras-
sen gelten die Abstandsbestimmun-
gen des Planungs- und Baugesetzes.
Für unterirdische Gebäude oder Ge-
bäudeteile gilt ein Strassen- bzw.
Platzabstand von 3.5 m.

Gegenüber den andern Strassen und
Plätzen sowie allen Wegen gilt für
unterirdische Gebäude- und Gebäu-
deteile ein Abstand von 2 m. Für
oberirdische Hauptgebäude und
Hauptgebäudeteile gilt ein Strassen-,
Weg- und Platzabstand von 4 m und
für Besondere Gebäude ein solcher
von 2 m.

4.2 Abgrabungen

Art. 47

*Abgra-
bungs-
mass*

Das Freilegen von Geschossen ist
nur bis zu 1.5 m unter das gewach-
sene Terrain zulässig. Die Abgrabung
darf dabei pro Geschoss nicht mehr
als die Hälfte des Gebäudeumfanges
betreffen.

Art. 46

*Strassen-
abstand*

¹ Für Gebäude- und Gebäudeteile an
Sammel- und übergeordneten Stras-
sen gelten die Abstandsbestimmun-
gen des Planungs- und Baugesetzes.
Für unterirdische Gebäude oder Ge-
bäudeteile gilt ein Strassen- bzw.
Platzabstand von 3.5 m.

² Gegenüber den andern Strassen
und Plätzen sowie allen Wegen gilt
für unterirdische Gebäude- und Ge-
bäudeteile ein Abstand von 2 m. Für
oberirdische Hauptgebäude und
Hauptgebäudeteile gilt ein Strassen-,
Weg- und Platzabstand von 4 m und
für Besondere Gebäude ein solcher
von 2 m.

4.2 Abgrabungen

Art. 47

*Abgra-
bungs-
mass*

¹ Das Freilegen von Geschossen ist
nur bis zu 1.5 m unter das gewach-
sene Terrain zulässig. Die Abgrabung
darf dabei pro Geschoss nicht mehr
als die Hälfte des Gebäudeumfanges
betreffen.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Von dieser Beschränkung ausge-
nommen sind Haus- und Kellerzu-
gänge sowie pro Haus die Ein- und
Ausfahrt zu einer Einzel-, Doppel-
oder Sammelgarage.

4.3 Abstellplätze für Motor- fahrzeuge

Art. 48

Für Motorfahrzeuge ist folgende An-
zahl Pflichtparkplätze zu schaffen:

- | | | | |
|--|-----|----|------------------|
| • Einfamilienhäu-
ser | 2 | PP | pro Woh-
nung |
| • Wohngebäude | | | |
| - pro Wohnung
bis 4 Zimmer | 1 | PP | pro Woh-
nung |
| - pro Wohnung
mit 4 und
mehr Zimmern | 1.5 | PP | pro Woh-
nung |

Bruchteile von Abstellplätzen sind
auf- oder abzurunden.

Bei anderen Nutzungsarten sowie bei
besonderen Verhältnissen bestimmt
sich die Zahl der Fahrzeugabstell-
plätze nach den Normen der Vereini-
gung Schweizerischer Strassenfach-
leute (VSS).

*Pflicht-
park-
plätze*

² Von dieser Beschränkung ausge-
nommen sind Haus- und Kellerzu-
gänge sowie pro Haus die Ein- und
Ausfahrt zu einer Einzel-, Doppel-
oder Sammelgarage.

4.3 Abstellplätze für Motor- fahrzeuge

Art. 48

¹ Für Motorfahrzeuge ist folgende An-
zahl Pflichtparkplätze zu schaffen:

- | | | | |
|--|-----|----|------------------|
| • Einfamilienhäu-
ser | 2 | PP | pro Woh-
nung |
| • Wohngebäude | | | |
| - pro Wohnung
bis 4 Zimmer | 1 | PP | pro Woh-
nung |
| - pro Wohnung
mit 4 und
mehr Zimmern | 1.5 | PP | pro Woh-
nung |

² Bruchteile von Abstellplätzen sind
auf- oder abzurunden.

³ Bei anderen Nutzungsarten sowie
bei besonderen Verhältnissen be-
stimmt sich die Zahl der Fahrzeugab-
stellplätze nach den Normen der Ver-
einigung Schweizerischer Strassen-
fachleute (VSS).

*Pflicht-
park-
plätze*

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

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

Art. 49

*Besucher-
parkplätze*

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

Art. 50

Ausführung

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

Offene Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Art. 51

Vorplatz

Garagenvorplätze dürfen, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritt- oder Sammelgaragen dienen, als Abstellplätze angerechnet werden.

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

Art. 49

*Besucher-
parkplätze*

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

Art. 50

Ausführung

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

² Offene Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Art. 51

Vorplatz

Garagenvorplätze dürfen, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritt- oder Sammelgaragen dienen, als Abstellplätze angerechnet werden.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

4.4 Übrige Abstellplätze

Art. 52

*Abstell-
plätze für
Zweirad-
fahrzeuge
und Kin-
derwagen*

Für Zweiradfahrzeuge sind bei Mehrfamilienhäusern und bei gewerblich genutzten Gebäuden an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellplätze vorzusehen. In Mehrfamilienhäusern sind diese in der Regel als Einstellräume auszubilden.

Zusätzlich sind bei Mehrfamilienhäusern in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellräume für Kinderwagen bereitzustellen.

4.5 Spiel- und Pflanzflächen

Art. 53

*Spiel-
und
Pflanzflä-
chen*

Spiel- und Ruheflächen sowie Pflanzgärten müssen beim Bau von sechs oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mindestens 15% der Grundstücksfläche umfassen.

4.4 Übrige Abstellplätze

Art. 52

*Abstell-
plätze für
Zweirad-
fahrzeuge
und Kin-
derwagen*

¹Für Zweiradfahrzeuge sind bei Mehrfamilienhäusern und bei gewerblich genutzten Gebäuden an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellplätze vorzusehen. In Mehrfamilienhäusern sind diese in der Regel als Einstellräume auszubilden.

²Zusätzlich sind bei Mehrfamilienhäusern in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellräume für Kinderwagen bereitzustellen.

4.5 Spiel- und Pflanzflächen

Art. 53

*Spiel-
und
Pflanzflä-
chen*

Spiel- und Ruheflächen sowie Pflanzgärten müssen beim Bau von sechs oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mindestens 15% der Grundstücksfläche umfassen.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

4.6 Sonnenenergienutzung

Art. 54

*Zulas-
sung*

Anlagen zur Nutzung der Sonnen-
energie sind in allen Bauzonen zuläs-
sig, sofern das Ortsbild dadurch nicht
gestört wird.

4.7 Abfallentsorgung

Art. 55

*Voraus-
setzun-
gen*

Bei Bauvorhaben sind an geeigneter
Lage die Voraussetzungen für die
geordnete Lagerung von Abfällen und
für die Kompostierung gemäss der
kommunalen Abfallverordnung zu
schaffen.

4.8 Gestaltungsplanpflicht

Art. 56

Wirkung

Für die im Zonenplan bezeichneten
Gebiete muss ein Gestaltungsplan
gemäss §§ 83 ff. PBG aufgestellt
werden.

4.6 Sonnenenergienutzung

Art. 54

*Zulas-
sung*

Anlagen zur Nutzung der Sonnen-
energie sind in allen Bauzonen zuläs-
sig, sofern das Ortsbild dadurch nicht
gestört wird.

4.7 Abfallentsorgung

Art. 55

*Voraus-
setzun-
gen*

Bei Bauvorhaben sind an geeigneter
Lage die Voraussetzungen für die
geordnete Lagerung von Abfällen und
für die Kompostierung gemäss der
kommunalen Abfallverordnung zu
schaffen.

4.8 Gestaltungsplanpflicht

Art. 56

Wirkung

Für die im Zonenplan bezeichneten
Gebiete ~~muss ein~~ **müssen** Gestal-
tungs**pläne** gemäss §§ 83 ff. PBG
aufgestellt werden.

Redaktionelle Anpassung

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Art. 57

*Gebiets-
untertei-
lung*

Wo eine zweckmässige, ortsbaulich gute Unterteilung des jeweiligen Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.

Art. 57

*Gebiets-
untertei-
lung*

Wo eine zweckmässige, ortsbaulich gute Unterteilung des jeweiligen Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.

Art. 57a

*Allgemei-
ne Anfor-
derungen*

Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Die einzelnen Gestaltungspläne sind auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten.

Im Änderungsentwurf werden die zu erreichenden qualitativen Anforderungen festgelegt und die gebietsspezifischen Ziele näher umschrieben. Grundsätzlich sollen für Gestaltungspläne die gleich hohen qualitativen Anforderungen wie für Arealüberbauungen gelten (s. auch § 71 PBG).

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Art. 57b

*Gebiet
Sack,
Schulin-
ternat
Aathal*

Schaffen der planungsrechtlichen Vo-
raussetzungen für die Ergänzung der
bestehenden Anlage mit den folgen-
den Zielen:

- Erhalt der lockern Überbauungs-
form mit Einzelbauten
- Begrenzung der Baukörper auf
maximal zwei Vollgeschosse und
eine Gesamthöhe von 7.5 m.

*Bisher waren für das Schulinternat
Aathal (vormals Schönenwerd
bzw. Villa RA) keine Gestaltungs-
planziele festgelegt. Dies obgleich
eine Gestaltungsplanpflicht in der
Nutzungsplanung verankert war.*

Art. 57c

*Gebiet
Aathal*

Schaffen der planungsrechtlichen Vo-
raussetzungen für die Aufwertung
und die qualitätsvolle Weiterentwick-
lung des Gebiets Aathal. Dabei sind
die folgenden Ziele zu erreichen:

- Städtebaulich und architektonisch
besonders gut gestaltete Überbau-
ung unter Einbezug der schutz-
würdigen und/oder geschützten
Bausubstanz

*Abstimmen der Gestaltungsplan-
ziele mit den Anliegen der HIAG.*

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vorgeschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

- Innerhalb der im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete der WG 3.0 (Gebäudeabmessungen erleichternd) kann die festgelegte Gebäude- und Gesamthöhe für einzelne Bauten bis auf maximal 25 m angehoben werden.
- Schaffen eines attraktiven, öffentlichen Wegnetzes für den Langsamverkehr in Verbindung mit besonders gut gestalteten sowie zweckmässig ausgestatteten öffentlichen Freiräumen
- Sichern des erforderlichen Verkehrsraumes in Zusammenhang mit den Bedürfnissen des öffentlichen Verkehrs
- Sichern des erforderlichen Angebotes an Park-and-Ride bzw. Bike-and-Ride Abstellplätzen
- Sicherstellen der Mehrfachnutzung der Fahrzeugabstellplätze von Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben

Damit wird für einzelne Bauten eine Durchstossung des in der Grundordnung festgelegten Höhenmasses erlaubt.

Mit der vorgeschriebenen Mehrfachnutzung soll der Flächenbedarf für Fahrzeugabstellplätze sowie die Anzahl der Abstellplätze minimiert werden. Die verlangte Mehrfachnutzung bezieht sich ausschliesslich auf Abstellplätze,

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vorgeschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

- **Begrenzen der Verkaufsfläche von Einkaufszentren im Sinne von § 5 Abs. 1 BBV II oder Zusammenfassungen von solchen auf insgesamt max. 5'000 m².**
- **Ausschluss von Tankstellen oder vergleichbaren Einrichtungen**
- **Ausschluss von sexgewerblichen Salons oder vergleichbaren Einrichtungen.**

welche in Zusammenhang mit Arbeitsplätzen stehen.

Beschränkung der Verkaufsfläche zweckmässig; Fachmärkte wären damit nicht ausgeschlossen.

Der Vermerk "insgesamt" hinsichtlich der Einkaufsfläche soll darauf hinweisen, dass auch bei Zusammenfassungen von Verkaufsgeschäften das festgelegte Maximalmass (5'000 m²) als oberste Begrenzung gilt.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Art. 57d

*Gebiet
Sack,
Gross-
weid*

Schaffen der planungsrechtlichen Vo-
raussetzungen für eine Überbauung
mit altersdurchmischem Wohnen.
Dabei sind die folgenden Ziele zu er-
reichen:

- Fördern einer städtebaulich und architektonisch besonders gut ge-
stalteten Überbauung unter Ein-
schluss von Einrichtungen im öf-
fentlichen Interesse für den Ortsteil
Sack, namentlich Kindergarten
sowie ggf. Quartiertreff, Bistro / Ki-
osk, Kleinladen usw.
- Schaffen von Frei- und Aussenbe-
reichen mit besonders guter Ge-
staltung und zweckmässiger Aus-
stattung abgestimmt auf die unter-
schiedlichen Nutzerbedürfnisse
- Sicherstellen des Freiflächenan-
gebotes für einen öffentlichen
Spielplatz sowie eines Rasenspiel-
feldes.

*Verbindliche Vorgabe für die an-
gestrebten Nutzweisen.*

*Verbindliche Vorgabe für die an-
gestrebte Nutzweise.*

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
1. Jul. 1997 mit Ergänzungen bis 9. Dez. 2003.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 15. Mai 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

5. Schlussbestimmungen

Art. 58

*Inkrafttre-
ten*

Diese Bau- und Zonenordnung tritt
am Tage nach der öffentlichen Be-
kanntmachung der regierungsrätli-
chen Genehmigung in Kraft.

Art. 59

*Aufhe-
bung bis-
herigen
Rechts*

Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und
Zonenordnung werden aufgehoben:

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

5. Schlussbestimmungen

Art. 58

*Inkrafttre-
ten*

Die Bau- und Zonenordnung wird mit
Rechtskraft der kantonalen Geneh-
migung verbindlich. Der Gemeinderat
publiziert das Datum der Inkraft-
setzung gemäss § 6 PBG.

Art. 59

*Aufhe-
bung bis-
herigen
Rechts*

Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und
Zonenordnung werden aufgehoben:

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

*Von der BD vorgegebene Formu-
lierung.*