

Teilrevision der Nutzungsplanung 2016 / 2017

## Entwurf Bau- und Zonen- ordnung mit beantragten Änderungen

---

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt  
am tt.mmm.yyyy

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Gemeindegeschreiber:

*Marco Pezzatti*

*Marc Thalmann*

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV Nr.

Bearbeitungsstand: Vom Gemeinderat Seegräben verabschiedet am 25. September 2017 zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Die geänderten Textteile sind mit **roter Farbe** hervorgehoben, wegfallende Textteile sind **durchgestrichen**.

Gattikon, 18. September 2017  
22'006 DCH-al-hs



	Inhalt	Seite
1.	Zonenordnung	8
	Art. 1 Zonen	8
	Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne	8
2.	Zonenvorschriften	9
2.1	Kernzonen	9
2.1.1	Gemeinsame Vorschriften für die Kernzonen	9
	Art. 3 Bautypen	9
	Art. 4 Umbau und Ersatzbauten	9
	Art. 5 Grundmasse für Neubauten	10
	Art. 6 Nutzweise	10
	Art. 7 Bauten mit brennbaren Aussenwänden	10
	Art. 8 Firstrichtung	10
	Art. 9 Dachflächenfenster und Dacheinschnitte	11
	Art. 10 Fassade	11
	Art. 11 Fenster	11
	Art. 12 Umgebung	11
	Art. 13 Abbrüche	11
2.1.2	Besondere Vorschriften für die Kernzonen K I Seegräben Dorf und K II Ottenhausen	12
	Art. 14 Kernzonenplan Seegräben Dorf	12
	Art. 14a Stellung der Neubauten in der Kern- zone Ottenhausen	12
	Art. 15 Dachform	12
	Art. 16 Bedachungsmaterial	13
	Art. 17 Dachaufbauten	13
	Art. 18 Fenster	13
	Art. 19 Balkone	14
2.1.3	Besondere Vorschriften für die Kernzone K III Sack, Aretshalden und Ober-Aathal	14
	Art. 20 Dachform	14
	Art. 21 Dachaufbauten	14
2.1.4	Besondere Vorschriften für die Kernzone K IV Unter-Aathal	14

	Inhalt	Seite
	Art. 22 Dachform	14
	Art. 23 Dachaufbauten	15
2.2	Quartiererhaltungszone	15
	Art. 24 Mass der Nutzung	15
	Art. 25 Gestaltung der Bauten	15
	Art. 26 Besondere Gebäude	15
	Art. 27 Nutzweise	15
2.3	Wohnzonen	16
	Art. 28 Grundmasse	16
	Art. 29 Baumassenziffer bei Pflichtabstellplätzen im Hauptgebäude	16
	Art. 30 Nutzweise Wohnzonen W 1.4 und W 1.8	17
	Art. 31 Nutzweise Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0 Aathal	17
	<del>Art. 31 Besondere Nutzungsanordnung</del>	17
	Art. 32 Dachgestaltung	17
2.4	Industrie- und Gewerbezone 5.0	18
	Art. 33 Grundmasse	18
	Art. 34 Nutzweise	18
	Art. 35 Einwirkungen	18
2.5	Zone für öffentliche Bauten	18
	Art. 36 Massvorschriften	18
2.6	Erholungszone	19
	Art. 37 Nutzweise	19
	Art. 38 Abstandsvorschriften	19
3.	Weitere Festlegungen	19
3.1	Arealüberbauungen	19
	Art. 39 Zulässigkeit	19
	Art. 40 Arealfläche	19
	Art. 41 Massvorschriften	19

	Inhalt	Seite
4.	Ergänzende Bauvorschriften	20
4.1	Abstandsvorschriften	20
	Art. 42 Mehrlängenzuschlag	20
	Art. 43 Geschlossene Bauweise	20
	Art. 44 Grenzbau	20
	Art. 45 Besondere Gebäude	20
	Art. 46 Strassenabstand	21
4.2	Abgrabungen	21
	Art. 47 Abgrabungsmass	21
4.3	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	21
	Art. 48 Pflichtparkplätze	21
	Art. 49 Besucherparkplätze	22
	Art. 50 Ausführung	22
	Art. 51 Vorplatz	22
4.4	Übrige Abstellplätze	22
	Art. 52 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen	22
4.5	Spiel- und Pflanzflächen	23
	Art. 53 Spiel- und Pflanzflächen	23
4.6	Sonnenenergienutzung	23
	Art. 54 Zulassung	23
4.7	Abfallentsorgung	23
	Art. 55 Voraussetzungen	23
4.8	Gestaltungsplanpflicht	23
	Art. 56 Wirkung	23
	Art. 57 Gebietsunterteilung	23
	Art. 57a Allgemeine Anforderungen	24
	Art. 57b Gebiet Sack, Schulinternat Aathal	24
	Art. 57c Gebiet Aathal	24
	Art. 57d Gebiet Sack, Grossweid	25

	Inhalt	Seite
5.	Schlussbestimmungen	26
	Art. 58 Inkrafttreten	26
	Art. 59 Aufhebung bisherigen Rechts	26

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.

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

## 1. Zonenordnung

### Art. 1

#### Zonen

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

#### 1. Bauzonen

##### Kernzonen

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

Quartiererhaltungszone Q

##### Wohnzonen

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

Industrie- und Gewerbezone IG 5.0

Zone für öffentliche Bauten öB

#### 2. Freihalte- und Erholungszone

- Freihaltezone F
- Erholungszone E

#### 3. Reservezone R

### Art. 2

#### Zonenplan und Ergänzungs- pläne

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

<sup>2</sup> Für die Kernzone K I Seegräben Dorf gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:1000. Für die Festlegung der Wald- und Gewässerabstände sind die entsprechenden Ergänzungspläne massgebend.

<sup>3</sup> Für die Empfindlichkeitsstufenzuteilung gelten die Festlegungen im Zonenplan.



<sup>4</sup> Der Kernzonenplan und die Ergänzungspläne gehen dem Zonenplan vor.

<sup>5</sup> Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

## 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 Ökonomiegebäude, unterirdische Bauten und Besondere Gebäude zulässig.

##### Art. 4

###### *Umbau und Ersatzbauten*

<sup>1</sup> Bestehende Gebäude dürfen in ihrem bisherigen Gebäudeprofil und auf der bisherigen Grundfläche sowie unter Beibehaltung des äusseren Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt.

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

## Art. 5

### Grundmasse für Neubauten

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

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

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

<sup>2)</sup> Massgebend ist die Lage der jeweiligen Mantellinie.

<sup>3)</sup> Gilt nicht für Kernzone Ober-Aathal.

<sup>4)</sup> 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 Aussen- wänden

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.

#### Art. 9

*Dachflächen-  
fenster und  
Dachein-  
schnitte*

<sup>1</sup> Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen eine Lichtfläche (Glasfläche) von ~~0.3~~ 0.5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

<sup>2</sup> 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 Fenster in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen.

#### Art. 12

*Umgebung*

<sup>1</sup> Am gewachsenen Boden sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

<sup>2</sup> 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*

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

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.

### Art. 14a

*Stellung der Neubauten in der Kernzone Ottenhausen*

<sup>1</sup> Entlang der Usterstrasse müssen die Hauptfirstrichtungen und Hauptfassaden in der Strassenrichtung verlaufen.

<sup>2</sup> 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*

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

<sup>2</sup> Die Hauptfirstrichtung ist im Kernzonenplan festgehalten.

<sup>3</sup> Für eingeschossige Anbauten und Besondere Gebäude sind auch Pultdächer zulässig.

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

#### Art. 16

*Bedachungs-  
material*

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Dachaufbauten sind mit dem gleichen Bedachungsmaterial wie das Dach einzudecken.

#### Art. 17

*Dachauf-  
bauten*

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Belichtung des zweiten Dachgeschosses 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 bestehenden Bauten sind aussenliegende Sprossen zu erhalten resp. zu ersetzen. Bei Neubauten sind Fenster, welche Wohnräumen dienen, ebenfalls mit Sprossen zu gliedern, sofern dies dem Gebäudecharakter entspricht.

## 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.

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

## Art. 20

*Dachform* <sup>1</sup> Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 30° und 45° alter Teilung zulässig.

<sup>2</sup> Im Ober-Aathal sind zudem Walmdächer zulässig.

<sup>3</sup> Aufschieblinge sind gestattet.

<sup>4</sup> Für Anbauten und Besondere Gebäude sind auch andere Dachformen zulässig.

## Art. 21

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

### 2.1.4 Besondere Vorschriften für die Kernzone K IV Unter-Aathal

## Art. 22

*Dachform* <sup>1</sup> Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer und Quergiebel mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 30° und 40° alter Teilung zulässig. Aufschieblinge sind nicht gestattet.

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

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

#### Art. 23

*Dach-  
aufbauten*

Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen zulässig.

### 2.2 Quartiererhaltungszone

#### Art. 24

*Mass der Nutzung*

<sup>1</sup> 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.

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

#### Art. 25

*Gestaltung 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.

#### Art. 26

*Besondere Gebäude*

Die Erstellung Besonderer Gebäude ist insgesamt bis zu maximal 5% der massgeblichen Grundfläche gestattet.

#### Art. 27

*Nutzweise*

Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

## 2.3 Wohnzonen

### Art. 28

*Grundmasse* Es gelten folgende Grundmasse:

		W 1.4	W 1.8*	WG 3.0**
a) Baumassenziffer				
• Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.4	1.8	<del>3.0</del>
• Besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.3	0.3	<del>0.3</del>
• Hauptgebäude und Besondere Gebäude gesamthaft	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>			3.0
b) Gebäudehöhe	max. m	4.5	7.5	<del>10.5</del>
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 Gebiet Chnebler gilt für den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich (**Dachgestaltung einschränkend**) eine Firsthöhe von maximal 4 m.

\*\*\*) Im Gebiet Aathal gilt für den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich (**Gebäudeabmessungen erleichternd**) 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.~~

### Art. 31

*Nutzweise  
Wohnzone mit  
Gewerbeanteil  
WG 3.0 Aathal*

<sup>1</sup> In der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0 Aathal sind neben dem Wohnen Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen zulässig.

<sup>2</sup> Verkehrsintensive Einrichtungen sind nicht gestattet. Betriebe, mit derartigen Auswirkungen, werden stark störenden gleichgestellt.

<sup>3</sup> ~~In der Zone WG 3.0 sind~~ Für neue Wohnnutzungen sind planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutz-Verordnung zu ergreifen.

### ~~Art. 31~~

*Besondere  
Nutzungs-  
anordnung*

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

<sup>4</sup> Maximal 60% des oberirdisch umbauten Raumes darf der Nutzweise Wohnen dienen.

### Art. 32

*Dachgestaltung*

<sup>1</sup> Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer minimalen Neigung von 25° oder Teilung vorgeschrieben.

<sup>2</sup> In den Zonen W 1.8 ~~Schönenwerd- Schulinternat Aathal~~ und WG 3.0 ~~Bahnhof Aathal~~ ist die Dachform frei.

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

<sup>4</sup> Einzelne Dachflächenfenster sind zulässig.

## 2.4 Industrie- und Gewerbezone 5.0

### Art. 33

#### Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

a) Baumassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	5
b) Freiflächenziffer		10%
c) Gebäudehöhe	max. m	13.5
d) Firsthöhe	max. m	4
e) allseitiger Grenzabstand		
• zu Grundstücken in der gleichen Zone	mind. m	3.5
• zu Grundstücken in anderen Zonen	mind. m	5
f) Gebäude- und Gesamtlänge		unbeschränkt

### Art. 34

#### Nutzweise

Neben Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

### Art. 35

#### Einwirkungen

Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

## 2.5 Zone für öffentliche Bauten

### Art. 36

#### Massvorschriften

<sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Bauten gelten, vorbehältlich der Strassenabstandsvorschriften, die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.

<sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grundabstände, Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

## 2.6 Erholungszone

### Art. 37

#### *Nutzweise*

In der Erholungszone sind zulässig:

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

### Art. 38

#### *Abstands- vorschriften*

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

## 3. Weitere Festlegungen

### 3.1 Arealüberbauungen

#### Art. 39

#### *Zulässigkeit*

Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen **und in der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0 Aathal** zulässig.

#### Art. 40

#### *Arealfläche*

Die Arealfläche muss eine Bauzonenfläche von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> umfassen.

#### Art. 41

#### *Massvor- schriften*

<sup>1</sup> Die zonengemässe Baumassenziffer kann für Hauptgebäude und Besondere Gebäude um höchstens einen Zehntel ( $\frac{1}{10}$ ) erhöht werden.

<sup>2</sup> Arealintern kann unter der Voraussetzung von § 270 Abs. 3 PBG von den kantonalen Mindestabstandsvorschriften abgewichen werden. Die zonengemässe Gebäude- **und Gesamtlängenbeschränkung** gilt nicht.

<sup>3</sup> Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

## 4. Ergänzende Bauvorschriften

### 4.1 Abstandsvorschriften

#### Art. 42

*Mehrlängenzuschlag*

<sup>1</sup> In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um einen Drittel ( $\frac{1}{3}$ ) der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m heraufzusetzen.

<sup>2</sup> Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden diese von Gebäuden, deren Gebäudeabstände 7 m unterschreiten, zusammengezählt.

~~Für die Bemessung des Abstandes gegenüber Strassen und Wegen fällt der Mehrlängenzuschlag ausser Ansatz.~~

#### Art. 43

*Geschlossene Bauweise*

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

#### Art. 44

*Grenzbau*

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

<sup>2</sup> 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

*Besondere Gebäude*

Für Besondere Gebäude gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m.

#### Art. 46

*Strassen-  
abstand*

<sup>1</sup> Für Gebäude- und Gebäudeteile an Sammel- und übergeordneten Strassen gelten die Abstandsbestimmungen des Planungs- und Baugesetzes. Für unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile gilt ein Strassen- bzw. Platzabstand von 3.5 m.

<sup>2</sup> Gegenüber den andern Strassen und Plätzen sowie allen Wegen gilt für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile 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

*Abgrabungs-  
mass*

<sup>1</sup> Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.5 m unter das gewachsene Terrain zulässig. Die Abgrabung darf dabei pro Geschoss nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

<sup>2</sup> Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie pro Haus die Ein- und Ausfahrt zu einer Einzel-, Doppel- oder Sammelgarage.

### 4.3 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

#### Art. 48

*Pflichtpark-  
plätze*

<sup>1</sup> Für Motorfahrzeuge ist folgende Anzahl Pflichtparkplätze zu schaffen:

- Einfamilienhäuser      2      PP      pro Wohnung
- Wohngebäude
  - pro Wohnung  
bis 4 Zimmer              1      PP      pro Wohnung
  - pro Wohnung  
mit 4 und mehr  
Zimmern                      1.5      PP      pro Wohnung

<sup>2</sup> Bruchteile von Abstellplätzen sind auf- oder abzurunden.

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

<sup>4</sup> 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*

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

<sup>2</sup> 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.

### 4.4 Übrige Abstellplätze

#### Art. 52

*Abstellplätze  
für Zweirad-  
fahrzeuge und  
Kinderwagen*

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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  
Pflanzflächen*

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

#### 4.6 Sonnenenergienutzung

##### Art. 54

*Zulassung*

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in allen Bauzonen zulässig, sofern das Ortsbild dadurch nicht gestört wird.

#### 4.7 Abfallentsorgung

##### Art. 55

*Vorausset-  
zungen*

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** Gestaltungspläne gemäss §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden.

##### Art. 57

*Gebiets-  
unterteilung*

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

*Allgemeine Anforderungen* 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.

#### Art. 57b

*Gebiet Sack, Schulinternat Aathal* Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung der bestehenden Anlage mit den folgenden Zielen:

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

#### Art. 57c

*Gebiet Aathal* Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufwertung und die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Gebiets Aathal. Dabei sind die folgenden Ziele zu erreichen:

- Städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung unter Einbezug der schutzwürdigen und/oder geschützten Bausubstanz
- Innerhalb der im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete der WG 3.0 (Gebäudeabmessungen erleichternd) kann die festgelegte Gebäude- und Gesamthöhe für einzelne Bauten bis auf maximal 25 m angehoben werden
- Schaffen eines attraktiven, öffentlichen Wegnetzes für den Langsamverkehr in Verbindung mit besonders gut gestalteten sowie zweckmässig ausgestatteten öffentlichen Freiräumen
- Sichern des erforderlichen Verkehrsraumes in Zusammenhang mit den Bedürfnissen des öffentlichen Verkehrs
- Sichern des erforderlichen Angebotes an Park-and-Ride bzw. Bike-and-Ride Abstellplätzen



- Sicherstellen der Mehrfachnutzung der Fahrzeugabstellplätze von Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben
- Begrenzen der Verkaufsfläche von Einkaufszentren im Sinne von § 5 Abs. 1 BBV II oder Zusammenfassungen von solchen auf insgesamt max. 5'000 m<sup>2</sup>.
- Ausschluss von Tankstellen oder vergleichbaren Einrichtungen
- Ausschluss von sexgewerblichen Salons oder vergleichbaren Einrichtungen.

#### Art. 57d

*Gebiet Sack,  
Grossweid*

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

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

## 5. Schlussbestimmungen

### Art. 58

*Inkrafttreten*

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

### Art. 59

*Aufhebung  
bisherigen  
Rechts*

Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:

- 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
- ....