

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 18. September 2017.

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

Dritte Spalte

Kommentare und Hinweise

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

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

Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSU sia
Rütiholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

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

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vorgeschlagenen Ände-
rungen vom 18. September 2017.

	Seite
1. Zonenordnung	10
Art. 1 Zonen	10
Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne	12
2. Zonenvorschriften	13
2.1 Kernzonen	13
2.1.1 Gemeinsame Vorschriften für die Kernzonen	13
Art. 3 Bautypen	13
Art. 4 Umbau und Ersatzbauten	13
Art. 5 Grundmasse für Neubauten	14
Art. 6 Nutzweise	15
Art. 7 Bauten mit brennbaren Aussenwänden	15
Art. 8 Firstrichtung	15
Art. 9 Dachflächenfenster und Dacheinschnit- te	16
Art. 10 Fassade	16
Art. 11 Fenster	16
Art. 12 Umgebung	16
Art. 13 Abbrüche	17

	Seite
1. Zonenordnung	10
Art. 1 Zonen	10
Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne	12
2. Zonenvorschriften	13
2.1 Kernzonen	13
2.1.1 Gemeinsame Vorschriften für die Kernzonen	13
Art. 3 Bautypen	13
Art. 4 Umbau und Ersatzbauten	13
Art. 5 Grundmasse für Neubauten	14
Art. 6 Nutzweise	15
Art. 7 Bauten mit brennbaren Aussenwänden	15
Art. 8 Firstrichtung	15
Art. 9 Dachflächenfenster und Dacheinschnit- te	16
Art. 10 Fassade	16
Art. 11 Fenster	16
Art. 12 Umgebung	16
Art. 13 Abbrüche	17

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

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vorgeschlagenen Ände-
rungen vom 18. September 2017.

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

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

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

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vorgeschlagenen Änderungen vom 18. September 2017.

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

	Seite
Art. 26 Besondere Gebäude	25
Art. 27 Nutzweise	25
2.3 Wohnzonen	26
Art. 28 Grundmasse	26
Art. 29 Baumassenziffer bei Pflichtabstellplätzen im Hauptgebäude	27
Art. 30 Nutzweise Wohnzonen W 1.4 und W 1.8	27
Art. 31 Nutzweise Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0 Aathal	28
Art. 31 Besondere Nutzungsanordnung	29
Art. 32 Dachgestaltung	29
2.4 Industrie- und Gewerbezone 5.0	31
Art. 33 Grundmasse	31
Art. 34 Nutzweise	32
Art. 35 Einwirkungen	32
2.5 Zone für öffentliche Bauten	32
Art. 36 Massvorschriften	32
2.6 Erholungszone	33
Art. 37 Nutzweise	33

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

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vorgeschlagenen Ände-
rungen vom 18. September 2017.

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

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

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

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vorgeschlagenen Ände-
rungen vom 18. September 2017.

	Seite		Seite
Art. 50 Ausführung	39	Art. 50 Ausführung	39
Art. 51 Vorplatz	39	Art. 51 Vorplatz	39
4.4 Übrige Abstellplätze	40	4.4 Übrige Abstellplätze	40
Art. 52 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen	40	Art. 52 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen	40
4.5 Spiel- und Pflanzflächen	40	4.5 Spiel- und Pflanzflächen	40
Art. 53 Spiel- und Pflanzflächen	40	Art. 53 Spiel- und Pflanzflächen	40
4.6 Sonnenenergienutzung	41	4.6 Sonnenenergienutzung	41
Art. 54 Zulassung	41	Art. 54 Zulassung	41
4.7 Abfallentsorgung	41	4.7 Abfallentsorgung	41
Art. 55 Voraussetzungen	41	Art. 55 Voraussetzungen	41
4.8 Gestaltungsplanpflicht	41	4.8 Gestaltungsplanpflicht	41
Art. 56 Wirkung	41	Art. 56 Wirkung	41
Art. 57 Gebietsunterteilung	42	Art. 57 Gebietsunterteilung	42
		Art. 57a Allgemeine Anforderungen	42
		Art. 57b Gebiet Sack, Schulinternat Aathal	43
		Art. 57c Gebiet Aathal	43
		Art. 57d Gebiet Sack, Grossweid	46

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

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vorgeschlagenen Ände-
rungen vom 18. September 2017.

	Seite
5. Schlussbestimmungen	47
Art. 58 Inkrafttreten	47
Art. 59 Aufhebung bisherigen Rechts	47

	Seite
5. Schlussbestimmungen	47
Art. 58 Inkrafttreten	47
Art. 59 Aufhebung bisherigen Rechts	47

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

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.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vorgeschlagenen Änderungen vom 18. Sept. 2017.

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.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Am 1. März 2017 traten Gesetzesänderungen am PBG und der ABV in Kraft, welche im Zusammenhang mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) stehen. Der Kanton Zürich ist der Vereinbarung nicht beigetreten, hat aber entschieden, die Harmonisierung umzusetzen. Die Gemeinden haben bis 28. Februar 2025 Zeit, ihre Bau- und Zonenordnungen diesbezüglich anzupassen. Solange die Gemeinde Seegräben ihre BZO noch nicht harmonisiert hat, ist die bis zum 28. Februar 2017 geltende bisherige Gesetzesfassung massgebend.

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

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 18. Sept. 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

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

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**

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 18. Sept. 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Zone für öffentliche Bauten	öB	Zone für öffentliche Bauten	öB
2. Freihalte- und Erholungszone		2. Freihalte- und Erholungszone	
• 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 18. Sept. 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 18. Sept. 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 18. Sept. 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 **5.0**.

Redaktionelle Anpassung

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 18. Sept. 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 18. Sept. 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 18. Sept. 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.

² 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 ¹ Die 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 18. Sept. 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 18. Sept. 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 18. Sept. 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 18. Sept. 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 18. Sept. 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 18. Sept. 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 18. Sept. 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 18. Sept. 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 18. Sept. 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) Baumas- senziffer				
• Hauptge- bäude	max. m ³ /m ²	1.4	1.8	3.0
• Beson- dere Ge- bäude	max. m ³ /m ²	0.3	0.3	0.3
b) Gebäude- höhe	max. m	4.5	7.5	10.5
c) Gebäude- und Ge- samtlänge	max. m	25	40	40
d) allseitiger Grund- abstand	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) Baumas- senziffer				
• Haupt- gebäude	max. m ³ /m ²	1.4	1.8	3.0
• Beson- dere Ge- bäude	max. m ³ /m ²	0.3	0.3	0.3
• Hauptge- bäude und Be- sondere Gebäude gesamt- haft	max. m ³ /m ²			3.0
b) Gebäude- höhe	max. m	4.5	7.5	10.5
c) Gebäude- und Ge- samthöhe	max. m			17.5**
d) Gebäude- und Ge- samtlänge	max. m	25	40	40
e) allseitiger Grundab- stand	mind. m	5	5	5

Im Hinblick auf die Entwicklung des
Aathals wird für die WG 3.0 eine differen-
zierte Abstufung der Gebäude- und Ge-
samthöhe vorgenommen. Es gelten Ge-
bäude- und Gesamthöhen von 17.5 bzw.
21.5 m.

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

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 18. Sept. 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

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

*) 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 be-
zeichneten Bereich (Gebäudeabmessungen erleich-
ternd) eine Gebäude- und Gesamthöhe von maximal
21.5 m.**

Art. 29

*Baummas-
senziffer
bei
Pflicht-
abstell-
plätzen
im Haupt-
gebäude*

In allen Wohnzonen kann maximal
die Hälfte der Baumassenziffer für
Besondere Gebäude der Baumas-
senziffer für Hauptgebäude zuge-
schlagen werden, sofern die Pflicht-
parkplätze (ohne Besucherparkplät-
ze), die Baumassenziffer belastend,
im Hauptgebäude erstellt werden.

Art. 30

*Nutzwei-
se*

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 Betrie-
be zulässig.

Art. 29

*Baummas-
senziffer
bei
Pflicht-
abstell-
plätzen
im Haupt-
gebäude*

In allen Wohnzonen kann maximal
die Hälfte der Baumassenziffer für
Besondere Gebäude der Baumas-
senziffer für Hauptgebäude zuge-
schlagen werden, sofern die Pflicht-
parkplätze (ohne Besucherparkplät-
ze), die Baumassenziffer belastend,
im Hauptgebäude erstellt werden.

Art. 30

*Nutzwei-
se **Wohn-
zonen
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 Wohn-
en mässig störende Betriebe mit
höchstens mässig störenden Auswir-
kungen zulässig.~~

*Die Regelung der Nutzweisen in
den Wohnzonen mit Gewerbean-
teil 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 18. Sept. 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.

*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.*

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.

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

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

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 18. Sept. 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Art. 31

~~Art. 31~~

Es soll mit der Zuweisung des Lager 88 zur Zone WG 3.0 insgesamt nicht mehr Wohnen geschaffen werden, als bis anhin in Bezug zur bisher der WG 3.0 zugewiesenen Fläche möglich war. Entsprechend wird anstelle des bisherigen, mit der besonderen Nutzungsanordnung festgelegten Wohnschutzes, künftig eine Beschränkung der Nutzweise Wohnen vorgenommen. Unbesehen hiervon soll sich die Verteilung der Nutzweisen nach den tatsächlichen Möglichkeiten an dieser Lage richten.

Besondere Nutzungsanordnung

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

~~*Besondere Nutzungsanordnung*~~

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

⁴ Maximal 60% des oberirdisch umbauten Raumes darf der Nutzweise Wohnen dienen.

Art. 32

Dachgestaltung

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

Dachgestaltung

Art. 32

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

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

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.

Einzelne Dachflächenfenster sind zu-
lässig.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 18. Sept. 2017.

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.

⁴ Einzelne Dachflächenfenster sind
zulässig.

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 18. Sept. 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

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 |

2.4 Industrie- und Gewerbe- zone 5.0

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 18. Sept. 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 18. Sept. 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 18. Sept. 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

3. Weitere Festlegungen

3.1 Arealüberbauungen

Art. 39

*Zulässig-
keit*

Arealüberbauungen sind in allen
Wohnzonen zulässig.

Art. 40

*Arealflä-
che*

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

Art. 41

*Massvor-
schriften*

Die zonengemässe Baumassenziffer
kann für Hauptgebäude und Beson-
dere Gebäude um höchstens einen
Zehntel ($\frac{1}{10}$) 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.

3. Weitere Festlegungen

3.1 Arealüberbauungen

Art. 39

*Zulässig-
keit*

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

Art. 40

*Arealflä-
che*

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

Art. 41

*Massvor-
schriften*

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

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

*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 18. Sept. 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 18. Sept. 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 18. Sept. 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 Gebäude-
teile ein Abstand von 2 m. Für oberir-
dische Hauptgebäude und Hauptge-
bäudeteile 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 vorgeschlagenen Änderungen vom 18. Sept. 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzüge sowie pro Haus die Ein- und Ausfahrt zu einer Einzel-, Doppel- oder Sammelgarage.

4.3 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 48

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 |

Bruchteile von Abstellplätzen sind auf- oder abzurunden.

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

Pflichtparkplätze

² Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzüge sowie pro Haus die Ein- und Ausfahrt zu einer Einzel-, Doppel- oder Sammelgarage.

4.3 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 48

¹ 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 |

² Bruchteile von Abstellplätzen sind auf- oder abzurunden.

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

Pflichtparkplätze

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

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 18. Sept. 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 18. Sept. 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 18. Sept. 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 18. Sept. 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 18. Sept. 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 lockeren 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 18. Sept. 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 18. Sept. 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 18. Sept. 2017.

Anlass der Änderung / Erläuterung

Art. 57d

*Gebiet
Sack,
Gross-
weid*

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

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

Verbindliche Vorgabe für die angestrebten Nutzweisen.

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

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung mit vor-
geschlagenen Änderungen vom 18. Sept. 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.*