

- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer und die Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

Zonenschema

	AZ	GFZ	Maximale Gebäudehöhe	Maximale Firsthöhe	Maximale Gebäudelänge / -breite	Minimaler Grenzabstand	Minimaler Wohnanteil	Empfindlichkeitsstufe 1)
Kernzone 1	*	*	*	*	*	*	*	III
Kernzone 2	0.8	*	12.0 m	17.0 m	30 m / 30 m	Art. 29 BO	--	III
Wohnzone A	0.7	0.30	12.0 m 2)	17.0 m	30 m / 30 m	Art. 29 BO	40 %	II/III
Wohnzone B	0.6	0.35	9.0 m 3)	14.0 m	25 m / 25 m	Art. 29 BO	60 %	II/III
Wohnzone C	0.5	0.40	8.3 m 3)	13.3 m	20 m / 20 m	Art. 29 BO	60 %	II
Arbeitszone	-	-	22.0 m	-	-	Art. 29 BO	-	IV
Zone für Gartenbau	-	-	9.0 m	-	-	-	-	III
Zone für Sport u. Reitsport	-	-	9.0 m	-	-	-	-	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	-	-	-	-	-	-	II / III

AZ = Ausnützungsziffer / GFZ = Grünflächenziffer

*nach Überbauungs- oder Richtplan mit speziellen Vorschriften

- 1) Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 29 Umweltschutzgesetz (USG)
- 2) In Hanglagen sind max. 4 optisch wirksame Vollgeschosse zulässig.
- 3) In Hanglagen sind max. 3 optisch wirksame Vollgeschosse zulässig.

Art. 29

Grenzabstand und Gebäudeabstand

- 1 Der Grenzabstand ist der Mindestabstand der Fassade von der Grenze. Sein Mass ist – soweit nicht im Baugesetz oder durch Baulinien festgelegt – abhängig von der Fassadenhöhe und der Fassadenlänge. Er wird gemäss der Schnittmethode bestimmt (Anhang 2, Fig. 2 u. 3).
- 2 Es wird unterschieden nach grossem und kleinem Grenzabstand. Für die Arbeitszone gelten die baugesetzlichen Abstände.

- **Grosser Grenzabstand (GGA):** Der grosse Grenzabstand wird nutzungsbezogen in Abhängigkeit von der Lage der Wohnräume angewandt und gilt für die dazugehörigen Fassaden. In Grenzfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Seite. Der grosse Grenzabstand beträgt mindestens 5.0 m.

$$GGA = \frac{H}{2.5} + \frac{L}{5}$$

GGA = Grosser Grenzabstand
zugehörige Fassadenhöhe
zugehörige Fassadenlänge

- Aussenräume, so auch die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend sind;
- Gestaltung der Fassaden und des Dachs inkl. der Farbgebung.

- 3 Neu-, Um- und Anbauten sind mit Rücksicht auf die gebaute Struktur in Grösse und Ausmass anzupassen und einzufügen. Die Baukörperstellung, kubische Gliederung, Materialwahl und Farbgebung sind unter besonderer Berücksichtigung der Aussenräume und auf die landschaftlich-topographischen Gegebenheiten abzustimmen.
- 4 Im Interesse des Ortsbild- und Landschaftsschutzes können detaillierte gestalterische Auflagen vorgeschrieben werden.
- 5 Bei Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, kann die Baubehörde die Bauberatung beiziehen.

Art. 14

Dächer

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. Abweichungen vom ortsüblichen Giebeldach sind möglich, wenn die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet wird.
- 2 Nicht begehbbare Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

Art. 15

Dachaufbauten

- 1 In den Kernzonen 1 und 2 sind Dachaufbauten bis auf eine Länge von 2/5 der zugehörigen Fassadenlänge zulässig (Anhang 1 Fig. 1).
- 2 Dachaufbauten müssen gestalterisch überzeugen, wobei die Ortsbildkriterien mitberücksichtigt werden müssen. Fassadenbündige technisch notwendige Aufbauten wie Liftüberfahrten und Treppenhäuser dürfen die zulässige Gebäudehöhe um max. 3.0 m überragen.

Art. 16

Anbauten

- 1 Als Anbauten gelten eingeschossige Bauten. Ihre maximale Höhe ab gewachsenem oder abgegrabenem Terrain beträgt 4.0 m (inkl. allfällige Firsthöhe), die maximale Grundfläche 36 m². Die baugesetzlichen Abmessungen sind in jedem Fall einzuhalten. Als Anbauten gelten auch Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3.0 m gemäss BauG Art. 2 Ziff. 1 lit. f.

- 4 Die massgebende Ladenfläche ist die Summe der Geschossflächen aller Verkaufsräume, welche den Kundinnen und Kunden zugänglich sind, einschliesslich Bedienungs-, Pult- und Gestellflächen. Nicht angerechnet werden Gastwirtschaftslokale und Dienstleistungsbetriebe.

3.1.2. Zonenarten

Art. 22

Kernzone 1 (K1)

- 1 Die Kernzone 1 dient der Förderung des Ortszentrums. Sie ist für Wohnbauten und öffentliche Bauten und Anlagen sowie für Geschäfts- und Gewerbebauten ohne störenden Einfluss auf die Nachbarschaft bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe und erhebliche Erweiterungen bestehender Betriebe sind nicht zulässig.
- 2 Die Gemeinde erarbeitet für die Kernzone 1 einen Richtplan und setzt ihn in Kraft. Der Richtplan regelt die Strassenraumgestaltung und bildet die Grundlage für allfällige Überbauungsplanungen. Der Richtplan ist verwaltungsanweisend.
- 3 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 4 Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützungsziffer, Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird. Die baugesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten, insbesondere ist bei Umbauten von Ökonomiegebäuden der Parkierungsnachweis zu erbringen.

Art. 23

Kernzone 2 (K 2) (Zone für kommerzielle Nutzungen)

- 1 Die Kernzone 2 dient der Förderung der kommerziellen Nutzungen im Ortszentrum. Sie ist für kundenorientierte Nutzungen des Detailhandels und vergleichbarer gewerblicher Dienstleistungen bestimmt. Wohnnutzungen sind zulässig.
- 2 Die Gemeinde erarbeitet für die Kernzone 2 einen Richtplan. Der Richtplan regelt die Bebauungsprinzipien und die Parkierung entlang der Hauptstrasse und bildet die Grundlage für allfällige Überbauungsplanungen. Der Richtplan ist verwaltungsanweisend.
- 3 Im Rahmen des Richtplanes ist sicherzustellen, dass die strassenseitige Bebauung den Bedürfnissen von kommerziellen Nutzungen entspricht. Reine Bauten mit Wohn- oder anderweitigen Dienstleistungsnutzungen dürfen den Bereich der Kunden- und Passantenwege nicht negativ beeinflussen.

Art. 24

Wohnzone A, B, C (WA, WB, WC)

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. In Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig, wie herkömmliche Geschäfts-, Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, die auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt bleiben. In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind auch mässig störende Betriebe zulässig.
- 2 Für die im Zonenplan speziell bezeichnete Fläche gilt angrenzend der Kernzone 1 eine erhöhte Ausnützung von einer AZ 1.0, ansonsten eine von 0.6.

Art. 25

Arbeitszone (Industrie, Gewerbe, Logistik)

- 1 Die Arbeitszone ist für Produktionsbetriebe des Gewerbes und der Industrie bestimmt, die wegen störenden Einwirkungen in anderen Zonen nicht zulässig oder aus ortsbaulicher Sicht unpassend sind. Zulässig sind insbesondere:
 - Produktionsräume und Werkstätten für Industrie- und Gewerbebetriebe, deren Verwaltung, Kundendienstleistung (sofern nicht im Widerspruch zu Art. 24), Forschung und Entwicklung, sowie Sozialräume für die Belegschaft wie Aufenthaltsräume und sanitäre Einrichtungen.
 - nicht rein betriebsbezogene Nutzungen, die hauptsächlich Arbeiten und Dienstleistungen für Industrie- und Gewerbebetriebe erbringen und in direktem Zusammenhang mit einer industriellen oder gewerblichen Tätigkeit stehen (z.B. Technisches Büro, elektronische Datenverarbeitung, Chemielabor).
- 2 Die Arbeitszone ist für Dienstleistungsnutzungen bestimmt, die wegen ihres Flächenbedarfes und / oder des erzeugten Verkehrsaufkommens und / oder Emissionen in anderen Zonen nicht zulässig und / oder aus ortsbaulicher Sicht unpassend sind. Dies sind insbesondere Einrichtungen des Handels, der Logistik und der Unterhaltung.
- 3 Die Wohnnutzung ist nicht zulässig.
- 4 Die Anzahl der Parkplätze ist gemäss den einschlägigen Bestimmungen der Bauverordnung zu erbringen. Eine Reduktion richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 61 Abs. 4 BauG.
- 5 Die Arbeitszone unterliegt der Überbauungsplanpflicht.
- 6 Wird eine Parzelle teilbebaut, ist aufzuzeigen wie der Rest der Parzelle im Sinne einer optimalen Nutzung bebaut werden kann. Betrifft die mögliche Etappierung einen Baukörper, sind Foundationen / Pfählungen und die baustatischen