



Nutzungsplanung Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung

Synoptische Darstellung

Bau- und Zonenordnung vom 21. September 2017 und vom 11. Dezember 2024
Festsetzung Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2024

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung
der Präsident:

.....

der Schreiber:

.....

Von der Baudirektion

genehmigt am: BDV Nr.:

Für die Baudirektion:



Nutzungsplanung Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung

Synoptische Darstellung

Bau- und Zonenordnung vom 21. September 2017 und vom 11. Dezember 2024

Version Festsetzung Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2024

Rot

Änderungen gegenüber gültiger BZO aufgrund Harmonisierung nach IVHB

Blau

Änderungen gegenüber gültiger BZO nicht aufgrund Harmonisierung nach IVHB

Elsau, 11. Dezember 2024

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung																																																																																																						
Erlass	Die Gemeinde Elsau erlässt, gestützt auf §45 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts die nachstehende Bau- und Zonenordnung.	Erlass	Die Gemeinde Elsau erlässt, gestützt auf §45 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts die nachstehende Bau- und Zonenordnung.	unverändert																																																																																																						
1. ZONENORDNUNG		1. ZONENORDNUNG ELSAU		Ergänzt durch Gemeindefname																																																																																																						
Art. 1 Zonen	Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet: 1. Bauzonen <table border="0"> <tr> <td>Zone</td> <td></td> <td>ES</td> </tr> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Kernzone Fulau</td> <td>K Fu</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Kernzone Oberschnasberg</td> <td>K OS</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- eingeschossige Wohnzone</td> <td>W1</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W2A</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W2B</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- dreigeschossige Wohnzone</td> <td>W3</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Gewerbebezonen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Gewerbezone I</td> <td>GI</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Gewerbezone II</td> <td>GII</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Gewerbezone III</td> <td>GIII</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>Oe</td> <td>II / III</td> </tr> </table> 2. Freihalte- und Erholungszonen <table border="0"> <tr> <td>Freihaltezone</td> <td>F</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Erholungszone</td> <td>E</td> <td>III</td> </tr> </table> 3. Reservezone <table border="0"> <tr> <td></td> <td>R</td> <td></td> </tr> </table>	Zone		ES	Kernzone	K	III	Kernzone Fulau	K Fu	III	Kernzone Oberschnasberg	K OS	III	Wohnzonen			- eingeschossige Wohnzone	W1	II	- zweigeschossige Wohnzone	W2A	II	- zweigeschossige Wohnzone	W2B	II	- dreigeschossige Wohnzone	W3	II	Gewerbebezonen			- Gewerbezone I	GI	III	- Gewerbezone II	GII	III	- Gewerbezone III	GIII	III	Zone für öffentliche Bauten	Oe	II / III	Freihaltezone	F	III	Erholungszone	E	III		R		Art. 1 Zonen	Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet: 1. Bauzonen <table border="0"> <tr> <td>Zone</td> <td></td> <td>ES</td> </tr> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Kernzone Fulau</td> <td>K Fu</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Kernzone Oberschnasberg</td> <td>K OS</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- eingeschossige Wohnzone</td> <td>W1</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W2A</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W2B</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- dreigeschossige Wohnzone</td> <td>W3</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Gewerbebezonen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Gewerbezone I</td> <td>GI</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Gewerbezone II</td> <td>GII</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Gewerbezone III</td> <td>GIII</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>Oe</td> <td>II / III</td> </tr> </table> 2. Freihalte- und Erholungszonen <table border="0"> <tr> <td>Freihaltezone</td> <td>F</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Erholungszone</td> <td>E</td> <td>III</td> </tr> </table> 3. Reservezone <table border="0"> <tr> <td></td> <td>R</td> <td></td> </tr> </table>	Zone		ES	Kernzone	K	III	Kernzone Fulau	K Fu	III	Kernzone Oberschnasberg	K OS	III	Wohnzonen			- eingeschossige Wohnzone	W1	II	- zweigeschossige Wohnzone	W2A	II	- zweigeschossige Wohnzone	W2B	II	- dreigeschossige Wohnzone	W3	II	Gewerbebezonen			- Gewerbezone I	GI	III	- Gewerbezone II	GII	III	- Gewerbezone III	GIII	III	Zone für öffentliche Bauten	Oe	II / III	Freihaltezone	F	III	Erholungszone	E	III		R		unverändert
Zone		ES																																																																																																								
Kernzone	K	III																																																																																																								
Kernzone Fulau	K Fu	III																																																																																																								
Kernzone Oberschnasberg	K OS	III																																																																																																								
Wohnzonen																																																																																																										
- eingeschossige Wohnzone	W1	II																																																																																																								
- zweigeschossige Wohnzone	W2A	II																																																																																																								
- zweigeschossige Wohnzone	W2B	II																																																																																																								
- dreigeschossige Wohnzone	W3	II																																																																																																								
Gewerbebezonen																																																																																																										
- Gewerbezone I	GI	III																																																																																																								
- Gewerbezone II	GII	III																																																																																																								
- Gewerbezone III	GIII	III																																																																																																								
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II / III																																																																																																								
Freihaltezone	F	III																																																																																																								
Erholungszone	E	III																																																																																																								
	R																																																																																																									
Zone		ES																																																																																																								
Kernzone	K	III																																																																																																								
Kernzone Fulau	K Fu	III																																																																																																								
Kernzone Oberschnasberg	K OS	III																																																																																																								
Wohnzonen																																																																																																										
- eingeschossige Wohnzone	W1	II																																																																																																								
- zweigeschossige Wohnzone	W2A	II																																																																																																								
- zweigeschossige Wohnzone	W2B	II																																																																																																								
- dreigeschossige Wohnzone	W3	II																																																																																																								
Gewerbebezonen																																																																																																										
- Gewerbezone I	GI	III																																																																																																								
- Gewerbezone II	GII	III																																																																																																								
- Gewerbezone III	GIII	III																																																																																																								
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II / III																																																																																																								
Freihaltezone	F	III																																																																																																								
Erholungszone	E	III																																																																																																								
	R																																																																																																									
Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen	Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt: 1. Bestimmungen über Bebauung, Nutzweise und Lärmschutz: a) Zulassung von Terrassenbauten in Wohnzonen b) Mindestanteil Gewerbenutzung (mässig störendes Gewerbe zulässig) in Wohnzonen c) Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung	Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen	Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt: 1. Bestimmungen über Bebauung, Nutzweise und Lärmschutz: a) Zulassung von Terrassenbauten in Wohnzonen b) Mindestanteil Gewerbenutzung (mässig störendes Gewerbe zulässig) in Wohnzonen c) Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung	unverändert																																																																																																						

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
	2. Besondere Institute: a) Waldabstandslinie b) Gewässerabstandslinie c) Aussichtsschutz		2. Besondere Institute: a) Waldabstandslinie b) Gewässerabstandslinie c) Aussichtsschutz	
Art. 3 Zonenplan und Ergänzungspläne	¹ Die Abgrenzung der einzelnen Zonen sowie die Anordnungen innerhalb der Zonen sind im Zonenplan Mst. 1:5000, die Wald- und Gewässerabstandslinien in Plänen Mst. 1:500 dargestellt. ² Für die Kernzonen Oberschnasberg und Fulau sind die Kernzonenpläne Mst. 1:1000 verbindlich. Für die Kernzonen Unterschnasberg und am Bach / Unterschottikon sind die Detailpläne Kernzone Mst. 1:1000 verbindlich. ³ Diese Pläne sowie die Festlegungen betreffend den Aussichtsschutz sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung und können in der Gemeinderatskanzlei eingesehen werden. ⁴ Massgebend sind auch die entsprechenden im Datensatz der amtlichen Vermessung erfassten Zonen Grenzen und Abstandslinien. ⁵ Die Wiedergabe des Zonenplanes im Anhang ist ohne Rechtsverbindlichkeit.	Art. 3 Zonenplan und Ergänzungspläne	¹ Die Abgrenzung der einzelnen Zonen sowie die Anordnungen innerhalb der Zonen sind im Zonenplan Mst. 1:5000, die Wald- und Gewässerabstandslinien in Plänen Mst. 1:500 dargestellt. ² Für die Kernzonen Oberschnasberg und Fulau sind die Kernzonenpläne Mst. 1:1000 verbindlich. Für die Kernzonen Unterschnasberg und am Bach / Unterschottikon sind die Detailpläne Kernzone Mst. 1:1000 verbindlich. ³ Diese Pläne sowie die Festlegungen betreffend den Aussichtsschutz sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung und können in der Gemeinderatskanzlei eingesehen werden. ⁴ Massgebend sind auch die entsprechenden im Datensatz der amtlichen Vermessung erfassten Zonen Grenzen und Abstandslinien. ⁵ Die Wiedergabe des Zonenplanes im Anhang ist ohne Rechtsverbindlichkeit.	unverändert Gemäss Weisung an die Gemeinden zum Nutzungsplanungsverfahren vom 17.03.2023 sind bis zum Inkrafttreten der notwendigen Grundlagen im kantonalen Richtplan und im PBG, inkl. Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB), keine Anpassungen am Planungsrecht (Bau- und Zonenordnung) möglich. Bis dahin bleiben die Kernzonen und die zugehörigen Vorschriften für die entsprechenden Weiler unverändert bestehen.
2. BAUZONEN		2. BAUZONEN		
2.1 Kernzonen		2.1 Kernzonen		
2.2.1 Gemeinsame Bestimmungen		2.2.1 Gemeinsame Bestimmungen		
Art. 4 Bewilligungspflichten Abbruch Fassadenrenovationen, Dachsanierungen	¹ Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist. ² Fassaden- und Dachrenovationen, bei denen Änderungen bezüglich Materialien und Farben vorgenommen werden, sind bewilligungspflichtig.	Art. 4 Bewilligungspflichten Abbruch Fassadenrenovationen, Dachsanierungen	¹ Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist. ² Fassaden- und Dachrenovationen, bei denen Änderungen bezüglich Materialien und Farben vorgenommen werden, sind bewilligungspflichtig.	unverändert
Art. 5 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	Art. 5 wurde nicht genehmigt (BD-Nr. 0529/18 vom 22. Mai 2018) und wurde deshalb aufgehoben.	Art. 5 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	Art. 5 wurde nicht genehmigt (BD-Nr. 0529/18 vom 22. Mai 2018) und wurde deshalb aufgehoben.	Artikel 5 gelöscht, da seit 2018 aufgehoben.

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
Art. 6 Bauberatung	Den bauwilligen Grundeigentümern steht eine Bauberatung zur Verfügung.	Art. 5 Bauberatung	Den bauwilligen Grundeigentümern steht eine Bauberatung zur Verfügung.	unverändert
2.2.2 Kernzone		2.2.2 Kernzone		
Art. 7 Zweck	Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Ergänzung der schutzwürdigen Ortsbilder Elsau, Ober- und Unterschottikon, Unterschnasberg, Räterschen und Rümikon.	Art. 6 Zweck	Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Ergänzung der schutzwürdigen Ortsbilder Elsau, Ober- und Unterschottikon, Unterschnasberg, Räterschen und Rümikon.	unverändert
Art. 8 Umbau und Ersatzbau	<p>¹ Historische Bauten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind, dürfen nur innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Die historisch wertvolle Bausubstanz ist möglichst zu erhalten. Ersatzbauten haben in der Fassadengliederung dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.</p> <p>² Historisch nicht wertvolle Bauten, die das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>³ Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liegen, sowie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind.</p> <p>⁴ Bei Um- und Ersatzbauten im obigen Sinne fallen Bestimmungen über zulässige Ausnutzungsziffer, Geschosshöhe, max. Gebäudelänge und Abstände ausser Betracht.</p> <p>⁵ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p>	Art. 7 Umbau und Ersatzbau	<p>¹ Historische Bauten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind, dürfen nur innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Die historisch wertvolle Bausubstanz ist möglichst zu erhalten. Ersatzbauten haben in der Fassadengliederung dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.</p> <p>² Historisch nicht wertvolle Bauten, die das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>³ Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liegen, sowie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind.</p> <p>⁴ Bei Um- und Ersatzbauten im obigen Sinne fallen Bestimmungen über zulässige Ausnutzungsziffer, Geschosshöhe, max. Gebäudelänge und Abstände ausser Betracht.</p> <p>⁵ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p>	unverändert
Art. 9 Stellung und Gestaltung von Ersatzbauten	<p>¹ Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.</p> <p>² Sie haben zudem in den ortsbaulich wichtigen Merkmalen wie Kubatur und Dachform dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.</p> <p>³ Für gleichzeitige Erweiterungen gilt Art. 10.</p>	Art. 8 Stellung und Gestaltung von Ersatzbauten	<p>¹ Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.</p> <p>² Sie haben zudem in den ortsbaulich wichtigen Merkmalen wie Kubatur und Dachform dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.</p> <p>³ Für gleichzeitige Erweiterungen gilt Art. 10.</p>	unverändert

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
Art. 10 Gestaltung von Um- und Erweiterungsbauten	<p>¹ Bei Erweiterungs- und Umbauten von Gebäuden, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind, ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.</p> <p>² Für Erweiterungsbauten gelten im Übrigen die Vorschriften über Neubauten.</p>	Art. 9 Gestaltung von Um- und Erweiterungsbauten	<p>¹ Bei Erweiterungs- und Umbauten von Gebäuden, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind, ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.</p> <p>² Für Erweiterungsbauten gelten im Übrigen die Vorschriften über Neubauten.</p>	unverändert
Art. 11 Grundmasse für Neubauten	<p>Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <p>a) Ausnützungsziffer max. 45 % (entfällt in Unterschnasberg)</p> <p>b) Geschosszahl Untergeschosse - Vollgeschosse 2 Dachschosse 2</p> <p>c) Grenzabstand kleiner Grenzabstand min. 3.5 m grosser Grenzabstand min. 3.5 m</p> <p>d) Strassenabstand Das Bauen an die Strassengrenze von Gemeinde- und Staatsstrassen ist im Interesse des Ortsbildschutzes erlaubt, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>a) Gebäudelänge max. 50.0 m</p>	Art. 10 Grundmasse für Neubauten	<p>Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <p>a) Ausnützungsziffer max. 45 % (entfällt in Unterschnasberg)</p> <p>b) Geschosszahl Untergeschosse - Vollgeschosse 2 Dachgeschosse 2 Fassadenhöhe (traufseitig) max. 8.1m</p> <p>c) Grenzabstand kleiner Grenzabstand min. 3.5 m grosser Grenzabstand min. 3.5 m</p> <p>d) Strassenabstand Das Bauen an die Strassengrenze von Gemeinde- und Staatsstrassen ist im Interesse des Ortsbildschutzes erlaubt, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>e) Gebäudelänge max. 50.0 m</p>	<p>Anpassung Grammatik</p> <p>Gemeinden, die bisher auf die Festlegung einer Gebäudehöhe verzichtet und diese anhand der erlaubten Vollgeschosszahl gemäss § 279 Abs. 1 PBG berechnet haben, müssen neu zwingend die zulässige Fassadenhöhe in der BZO festlegen.</p> <p>§ 279 Abs. 1 PBG alt: <i>Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, ist für die Gebäudehöhe aufgrund der Vollgeschosszahl mit einer Geschosshöhe von 3.3 m und zusätzlich mit 1.5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen.</i></p> <p>Somit galt bisher in der Kernzone eine Gebäudehöhe von 8.1 m. Die Bauten können aufgrund der neuen Messweise um das Mass der Dachkonstruktion höher werden (ca. 20 cm – 30 cm).</p> <p>Auf die Festlegung einer Gesamthöhe wird verzichtet, die maximalen Gebäudeabmessungen sind durch die traufseitige Fassadenhöhe und die Dachneigung (Art. 12) ausreichend beschränkt.</p>
Art. 12 Stellung und Gestaltung von Neubauten	<p>¹ Neubauten haben sich in ihrer Stellung in die vorhandene Baustruktur einzufügen.</p> <p>² Neubauten haben in Kubatur, Proportionierung und Fassadengliederung auf die ortsbaulichen Besonderheiten Rücksicht zu nehmen.</p>	Art. 11 Stellung und Gestaltung von Neubauten	<p>¹ Neubauten haben sich in ihrer Stellung in die vorhandene Baustruktur einzufügen.</p> <p>² Neubauten haben in Kubatur, Proportionierung und Fassadengliederung auf die ortsbaulichen Besonderheiten Rücksicht zu nehmen.</p>	unverändert
Art. 13 Dächer	<p>¹ Bei Neubauten sind nur gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig.</p> <p>² Untergeordnete An- und Nebenbauten können auch mit Pultdächern bewilligt werden.</p> <p>³ Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.</p> <p>⁴ Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.</p>	Art. 12 Dächer	<p>¹ Bei Neubauten sind nur gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig.</p> <p>² Untergeordnete Klein- und Anbauten im Sinne von §2a ABV können auch mit Pultdächern bewilligt werden.</p> <p>³ Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.</p> <p>⁴ Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.</p>	<p>Unverändert</p> <p>Ersatz des Begriffs "An- und Nebenbauten" durch "Klein- und Anbauten im Sinne von §2a ABV".</p>

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
<p>Art. 14</p> <p>Dachaufbauten</p> <p>Dachfenster</p>	<p>¹ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen, Schleppegauben und Ochsenaugen zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - die Höhe $\frac{1}{4}$ der Firsthöhe oder 1.3 m nicht übersteigt (das grössere Mass ist massgebend), - die Länge insgesamt maximal $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt. <p>² Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>³ Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0.5 m² pro Fenster aufweisen, - die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt, - die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen. 	<p>Art. 13</p> <p>Dachaufbauten</p> <p>Dachfenster</p>	<p>¹ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen, Schleppegauben und Ochsenaugen zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - die Höhe der Dachaufbaute das Mass von $\frac{1}{4}$ der Gesamthöhe abzüglich der traufseitigen Fassadenhöhe (max. 1.75 m), oder 1.3 m nicht übersteigt (das grössere Mass ist massgebend), - die Länge insgesamt maximal $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt. <p>² Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>³ Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0.5 m² pro Fenster aufweisen, - die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt, - die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen. 	<p>Mit der Teilrevision des PBG wurde die zulässige Breite von Dachaufbauten von einem Drittel auf die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge vergrössert (§292 PBG). Aus gestalterischen Gründen soll die bisherige Drittel-Regelung beibehalten werden.</p> <p>Das neue PBG (in Kraft seit 1. März 2017) führt den Begriff der Firsthöhe nicht mehr. Damit in der Kernzone die Kontinuität in der Bemessung der zulässigen Höhe von Dachaufbauten gewährleistet bleibt, wird die Definition der zulässigen Höhe den harmonisierten Begriffen angepasst.</p>
<p>Art. 15</p> <p>Fassadengestaltung</p> <p>Fenster</p> <p>Türen und Tore</p> <p>Fensterläden</p> <p>Materialien und Farben</p>	<p>¹ Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>² Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p> <p>³ In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklippte Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p> <p>⁴ Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p> <p>⁵ Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmassstäbliche Teilung zu achten.</p> <p>⁶ Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p> <p>⁷ Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>	<p>Art. 14</p> <p>Fassadengestaltung</p> <p>Fenster</p> <p>Türen und Tore</p> <p>Fensterläden</p> <p>Materialien und Farben</p>	<p>¹ Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>² Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p> <p>³ In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklippte Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p> <p>⁴ Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p> <p>⁵ Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmassstäbliche Teilung zu achten.</p> <p>⁶ Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p> <p>⁷ Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>	<p>unverändert</p>

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
Art. 16 Umgebung	¹ Bei der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ist auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Bauliche Elemente, wie Mauern, Treppen, sind sorgfältig zu gestalten. ² Terrainveränderungen sind möglichst zu vermeiden. Allfällige nötige Veränderungen haben auf das Ortsbild und den natürlichen Terrainverlauf Rücksicht zu nehmen.	Art. 15 Umgebung	¹ Bei der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ist auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Bauliche Elemente, wie Mauern, Treppen, sind sorgfältig zu gestalten. ² Terrainveränderungen sind möglichst zu vermeiden. Allfällige nötige Veränderungen haben auf das Ortsbild und den natürlichen Terrainverlauf Rücksicht zu nehmen.	unverändert
Art. 17 Nutzweise	¹ Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, mässig störende Gewerbe, Landwirtschaftsbetriebe und öffentliche Bauten zulässig. ² Gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materiallager sind nur im Zusammenhang mit Betrieben der Kernzone zulässig.	Art. 16 Nutzweise	¹ Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, mässig störende Gewerbe, Landwirtschaftsbetriebe und öffentliche Bauten zulässig. ² Gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materiallager sind nur im Zusammenhang mit Betrieben der Kernzone zulässig.	unverändert
2.2.3 Kernzone Fulau		2.2.3 Kernzone Fulau		
Art. 18 Zweck	Die Kernzone Fulau bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Weilers in seinen wichtigen Bestandteilen unter Gewährleistung massvoller Um- und Ausbauten.	Art. 17 Zweck	Die Kernzone Fulau bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Weilers in seinen wichtigen Bestandteilen unter Gewährleistung massvoller Um- und Ausbauten.	unverändert
Baubereich A		Baubereich A		
Art. 19 Allgemeines	¹ Der Baubereich A umfasst die für das Ortsbild wesentlichen Hauptgebäude des Weilers. ² Neue Hauptbauten sind nicht zulässig.	Art. 18 Allgemeines	¹ Der Baubereich A umfasst die für das Ortsbild wesentlichen Hauptgebäude des Weilers. ² Neue Hauptbauten sind nicht zulässig.	unverändert
Art. 20 Umbau	¹ Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils um- und ausgebaut werden; Bestimmungen über Ausnützungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht. ² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. ³ Für Umbauten an vorschriftswidrigen Bauten bzw. Gebäudeteilen gilt § 357 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes.	Art. 19 Umbau	¹ Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils um- und ausgebaut werden; Bestimmungen über Ausnützungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht. ² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. ³ Für Umbauten an vorschriftswidrigen Bauten bzw. Gebäudeteilen gilt §357 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes.	Der Abstand nach dem §-Zeichen wird zugunsten des einheitlichen Erscheinungsbildes gelöscht.
Art. 21 Ersatzbau	¹ Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen. ² Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.	Art. 20 Ersatzbau	¹ Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen. ² Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.	unverändert
Art. 22 Gestaltung	Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.	Art. 21 Gestaltung	Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.	unverändert

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
Art. 23 Dächer	<p>¹ Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.</p> <p>² Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese sinngemäss einzuhalten.</p> <p>³ Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.</p>	Art. 22 Dächer	<p>¹ Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.</p> <p>² Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese sinngemäss einzuhalten.</p> <p>³ Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.</p>	unverändert
Art. 24 Dachaufbauten Dacheinschnitte Dachfenster	<p>¹ Dachaufbauten sind im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - die Höhe maximal 1.3 m beträgt, - die Länge insgesamt maximal $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt, - in der Regel Einzellukarnen mit einer Länge von maximal 1.2 m erstellt werden. <p>² Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>³ Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0.5 m² pro Fenster aufweisen, - die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt, - die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen. 	Art. 23 Dachaufbauten Dacheinschnitte Dachfenster	<p>¹ Dachaufbauten sind im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - die Höhe maximal 1.3 m beträgt, - die Länge insgesamt maximal $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt, - in der Regel Einzellukarnen mit einer Länge von maximal 1.2 m erstellt werden. <p>² Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>³ Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0.5 m² pro Fenster aufweisen, - die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt, - die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen. 	Mit der Teilrevision des PBG wurde die zulässige Breite von Dachaufbauten von einem Drittel auf die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge vergrössert (§292 PBG). Aus gestalterischen Gründen soll die bisherige Drittel-Regelung beibehalten werden.
Art. 25 Fassade Fenster Fassadenöffnungen Türen und Tore Fensterläden Materialien und Farben	<p>¹ Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>² Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p> <p>³ In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklippte Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p> <p>⁴ Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p> <p>⁵ Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmass-</p>	Art. 24 Fassade Fenster Fassadenöffnungen Türen und Tore Fensterläden Materialien und Farben	<p>¹ Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>² Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p> <p>³ In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklippte Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p> <p>⁴ Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p> <p>⁵ Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmass-</p>	unverändert

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
	<p>stäbliche Teilung zu achten.</p> <p>⁶ Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p> <p>⁷ Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>		<p>stäbliche Teilung zu achten.</p> <p>⁶ Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p> <p>⁷ Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>	
Art. 26 Nutzweise	Es sind Landwirtschaftsbetriebe, mässig störende Gewerbe und Wohnungen zulässig.	Art. 25 Nutzweise	Es sind Landwirtschaftsbetriebe, mässig störende Gewerbe und Wohnungen zulässig.	unverändert
Baubereich B		Baubereich B		
Art. 27 Allgemeines	Der Baubereich B umfasst die ortsbaulich charakteristischen Nebengebäude zu den Hauptgebäuden im Baubereich A.	Art. 26 Allgemeines	Der Baubereich B umfasst die ortsbaulich charakteristischen Nebengebäude zu den Hauptgebäuden im Baubereich A.	unverändert
Art. 28 Umbau	Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut werden; Bestimmungen über Ausnutzungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht.	Art. 27 Umbau	Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut werden; Bestimmungen über Ausnutzungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht.	unverändert
Art. 29 Ersatzbau	<p>¹ Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Bauflichtungen dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.</p> <p>² Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.</p> <p>³ Eventuelle Neubauten haben sich in ihrer Stellung in die vorhandene Baustruktur einzufügen.</p>	Art. 28 Ersatzbau	<p>¹ Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Bauflichtungen dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.</p> <p>² Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.</p> <p>³ Eventuelle Neubauten haben sich in ihrer Stellung in die vorhandene Baustruktur einzufügen.</p>	unverändert
Art. 30 Gestaltung	Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.	Art. 29 Gestaltung	Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.	unverändert
Art. 31 Dächer	<p>¹ Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.</p> <p>² Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese sinngemäss einzuhalten.</p> <p>³ Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.</p>	Art. 30 Dächer	<p>¹ Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.</p> <p>² Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese sinngemäss einzuhalten.</p> <p>³ Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.</p>	unverändert
Art. 32 Dachaufbauten	<p>¹ Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>² Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern die Dachlandschaft nicht gestört wird,</p>	Art. 31 Dachaufbauten	<p>¹ Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>² Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern die Dachlandschaft nicht gestört wird,</p>	unverändert

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
Dachfenster	- sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0.3 m2 pro Fenster aufweisen.	Dachfenster	- sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0.3 m2 pro Fenster aufweisen.	
Art. 33 Fassade Fenster Fassadenöffnungen Türen und Tore Fensterläden Materialien und Farben	¹ Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen. ² Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden. ³ In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind. ⁴ Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen. ⁵ Aussentüren und Tore sowie Fensterläden sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmassstäbliche Teilung zu achten. ⁶ Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.	Art. 32 Fassade Fenster Fassadenöffnungen Türen und Tore Fensterläden Materialien und Farben	¹ Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen. ² Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden. ³ In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind. ⁴ Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen. ⁵ Aussentüren und Tore sowie Fensterläden sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmassstäbliche Teilung zu achten. ⁶ Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.	unverändert
Art. 34 Nutzweise	¹ Neben Landwirtschaftsbetrieben sind Nebenräume zu Wohnungen und mässig störendes Gewerbe zulässig. ² Wohnungen sind nicht zulässig.	Art. 33 Nutzweise	¹ Neben Landwirtschaftsbetrieben sind Nebenräume zu Wohnungen und mässig störendes Gewerbe zulässig. ² Wohnungen sind nicht zulässig.	unverändert
Freihaltebereich		Freihaltebereich		
Art. 35 Allgemeines	Der Freihaltebereich umfasst die Vorgärten zu den Hauptgebäuden des Baubereiches A.	Art. 34 Allgemeines	Der Freihaltebereich umfasst die Vorgärten zu den Hauptgebäuden des Baubereiches A.	unverändert
Art. 36 Vorgärten Abstellplätze	Diese Vorgärten sollen erhalten werden. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unzulässig.	Art. 35 Vorgärten Abstellplätze	Diese Vorgärten sollen erhalten werden. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unzulässig.	unverändert
Art. 37 Nutzweise	Zulässig sind nur Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG in Form von offenen Pergolas usw..	Art. 36 Nutzweise	Zulässig sind nur Klein- und Anbauten im Sinne von §2a ABV in Form von offenen Pergolas usw..	Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude" durch "Klein- und Anbauten".

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
2.2.4 Kernzone Oberschnasberg		2.2.4 Kernzone Oberschnasberg		
Art. 38 Zweck	Die Kernzone Oberschnasberg bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Weilers unter Gewährleistung massvoller Um- und Ausbauten.	Art. 37 Zweck	Die Kernzone Oberschnasberg bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Weilers unter Gewährleistung massvoller Um- und Ausbauten.	unverändert
Baubereich A		Baubereich A		
Art. 39 Allgemeines	¹ Der Baubereich A umfasst die für das Ortsbild wesentlichen Hauptgebäude des Weilers. ² Neue Hauptbauten sind nicht zulässig.	Art. 38 Allgemeines	¹ Der Baubereich A umfasst die für das Ortsbild wesentlichen Hauptgebäude des Weilers. ² Neue Hauptbauten sind nicht zulässig.	unverändert
Art. 40 Umbau	¹ Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils um- und ausgebaut werden; Bestimmungen über Ausnutzungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht. ² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	Art. 39 Umbau	¹ Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils um- und ausgebaut werden; Bestimmungen über Ausnutzungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht. ² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	unverändert
Art. 41 Ersatzbau	¹ Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen. ² Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.	Art. 40 Ersatzbau	¹ Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen. ² Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.	unverändert
Art. 42 Gestaltung	Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.	Art. 41 Gestaltung	Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.	unverändert
Art. 43 Dächer	¹ Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen. ² Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese sinngemäss einzuhalten. ³ Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.	Art. 42 Dächer	¹ Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen. ² Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese sinngemäss einzuhalten. ³ Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.	unverändert
Art. 44 Dachaufbauten Dacheinschnitte	¹ Dachaufbauten sind im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen zulässig, sofern - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - die Höhe maximal 1.3 m beträgt, - die Länge insgesamt maximal 1/3 der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt, - in der Regel Einzellukarnen mit einer Länge von	Art. 43 Dachaufbauten Dacheinschnitte	¹ Dachaufbauten sind im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen zulässig, sofern - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - die Höhe maximal 1.3 m beträgt, - die Länge insgesamt maximal 1/3 der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt, - in der Regel Einzellukarnen mit einer Länge von	Mit der Teilrevision des PBG wurde die zulässige Breite von Dachaufbauten von einem Drittel auf die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge vergrössert (§292 PBG). Aus gestalterischen Gründen soll die bisherige Drittel-Regelung beibehalten werden.

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
Dachfenster	<p>maximal 1.2 m erstellt werden.</p> <p>²Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>³Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0.5 m² pro Fenster aufweisen, - die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt, - die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen. 	Dachfenster	<p>maximal 1.2 m erstellt werden.</p> <p>²Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>³Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0.5 m² pro Fenster aufweisen, - die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt, - die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen. 	
<p>Art. 45</p> <p>Fassade</p> <p>Fenster</p> <p>Fassadenöffnungen</p> <p>Türen und Tore</p> <p>Fensterläden</p> <p>Materialien und Farben</p>	<p>¹Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>²Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p> <p>³In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p> <p>⁴Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p> <p>⁵Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmassstäbliche Teilung zu achten.</p> <p>⁶Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p> <p>⁷Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>	<p>Art. 44</p> <p>Fassade</p> <p>Fenster</p> <p>Fassadenöffnungen</p> <p>Türen und Tore</p> <p>Fensterläden</p> <p>Materialien und Farben</p>	<p>¹Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>²Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p> <p>³In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p> <p>⁴Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p> <p>⁵Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmassstäbliche Teilung zu achten.</p> <p>⁶Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p> <p>⁷Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>	unverändert
<p>Art. 46</p> <p>Nutzweise</p>	Es sind Landwirtschaftsbetriebe, mässig störende Gewerbe und Wohnungen zulässig.	<p>Art. 45</p> <p>Nutzweise</p>	Es sind Landwirtschaftsbetriebe, mässig störende Gewerbe und Wohnungen zulässig.	Unverändert

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
Baubereich B		Baubereich B		
Art. 47 Allgemeines	Der Baubereich B umfasst die besonderen Gebäude gemäss §273 PBG, zugehörig zu den Hauptgebäuden im Baubereich A.	Art. 46 Allgemeines	Der Baubereich B umfasst Klein- und Anbauten im Sinne von §2a ABV , zugehörig zu den Hauptgebäuden im Baubereich A.	Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude" durch "Klein- und Anbauten"
Art. 48 besondere Gebäude Abstände Strassenabstand Gestaltung	Für die besonderen Gebäude nach §273 PBG gelten folgende Bestimmungen: ¹ Abstände: - Strassenabstand 1.0 m - Grenzabstand 1.0 m ² Der minimale Strassenabstand von 1.0 m gilt nur unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit. ³ Die besonderen Gebäude haben in Konstruktion und Gestaltung der untergeordneten Nutzung zu entsprechen. ⁴ Sie haben grundsätzlich Schrägdächer aufzuweisen.	Art. 47 Klein- und Anbauten Abstände Strassenabstand Gestaltung	Für die Klein- und Anbauten im Sinne von §2a ABV gelten folgende Bestimmungen: ¹ Abstände: - Strassenabstand 1.0 m - Grenzabstand 1.0 m ² Der minimale Strassenabstand von 1.0 m gilt nur unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit. ³ Die Klein- und Anbauten haben in Konstruktion und Gestaltung der untergeordneten Nutzung zu entsprechen. ⁴ Sie haben grundsätzlich Schrägdächer aufzuweisen.	Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude" durch "Klein- und Anbauten"
Freihaltebereich		Freihaltebereich		
Art. 49 Allgemeines	¹ Im Freihaltebereich sind keine Bauten und Nebengebäude zulässig. ² Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unzulässig.	Art. 48 Allgemeines	¹ Im Freihaltebereich sind keine Bauten und Nebengebäude zulässig. ² Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unzulässig.	unverändert

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung																																																																																																																																							
2.4 Wohnzonen		2.4 Wohnzonen		unverändert																																																																																																																																							
2.4.1 Grundmasse und Nutzweise		2.4.1 Grundmasse und Nutzweise		unverändert																																																																																																																																							
Art. 50 Grundmasse	¹ Es gelten folgende Grundmasse: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>W1</th> <th>W2A</th> <th>W2B</th> <th>W3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Ausnutzungsziffer max. %</td> <td>20</td> <td>35</td> <td>40</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>- Erweiterungsbonus gemäss Art. 54</td> <td></td> <td>5</td> <td>5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Arealüberbauung gemäss Art. 61</td> <td></td> <td>10</td> <td>10</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>b) - Geschosse</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Untergeschosse</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>c) Grenzabstände</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>kleiner Grundabst. min. m</td> <td>5</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>grosser Grundabst. min. m</td> <td>10</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudelänge max. m</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>40</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>e) Gebäudehöhe max. m</td> <td>7.5</td> <td>7.5</td> <td>8.1</td> <td>11.4</td> </tr> </tbody> </table>		W1	W2A	W2B	W3	a) Ausnutzungsziffer max. %	20	35	40	55	- Erweiterungsbonus gemäss Art. 54		5	5		- Arealüberbauung gemäss Art. 61		10	10	10	b) - Geschosse					Untergeschosse	1	1	1	1	Vollgeschosse	1	2	2	3	Dachgeschosse	1	1	2	2	c) Grenzabstände					kleiner Grundabst. min. m	5	4	4	5	grosser Grundabst. min. m	10	8	8	10	d) Gebäudelänge max. m	30	30	40	50	e) Gebäudehöhe max. m	7.5	7.5	8.1	11.4	Art. 49 Grundmasse	⁴ Es gelten folgende Grundmasse: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>W1</th> <th>W2A</th> <th>W2B</th> <th>W3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Ausnutzungsziffer max. %</td> <td>20</td> <td>35</td> <td>40</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>- Erweiterungsbonus gemäss Art. 54</td> <td></td> <td>5</td> <td>5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Arealüberbauung gemäss Art. 61</td> <td></td> <td>10</td> <td>10</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>b) - Geschosse</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Untergeschosse</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Attikageschosse</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>c) Grenzabstände</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>kleiner Grundabst. min. m</td> <td>5</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>grosser Grundabst. min. m</td> <td>10</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudelänge max. m</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>40</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>e) Fassadenhöhe (traufseitig) max. m</td> <td>7.5</td> <td>7.5</td> <td>8.1</td> <td>11.4</td> </tr> </tbody> </table>		W1	W2A	W2B	W3	a) Ausnutzungsziffer max. %	20	35	40	55	- Erweiterungsbonus gemäss Art. 54		5	5		- Arealüberbauung gemäss Art. 61		10	10	10	b) - Geschosse					Untergeschosse	1	1	1	1	Vollgeschosse	1	2	2	3	Dachgeschosse	1	1	2	2	Attikageschosse	1	1	1	1	c) Grenzabstände					kleiner Grundabst. min. m	5	4	4	5	grosser Grundabst. min. m	10	8	8	10	d) Gebäudelänge max. m	30	30	40	50	e) Fassadenhöhe (traufseitig) max. m	7.5	7.5	8.1	11.4	Die Definition der Ausnutzungsziffer ändert bezüglich der anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 259 PBG): <ul style="list-style-type: none"> - Neu: Nur noch Hauszufahrten als anrechenbare Erschliessung. Anlagen der Feinerschliessung dürfen nicht angerechnet werden. Feinerschliessung = Verbindungsstrasse ab Grundstück zu Groberschliessungsstrasse (§ 3 VErV) - Waldabstandsflächen und offene Gewässer dürfen angerechnet werden, wenn sie in der Bauzone sind. Keine Anpassung der Ausnutzungsziffer, da allenfalls nur einzelne Grundstücke betroffen sind. <p>Bisher: Attikageschoss (= Dachgeschoss), zurückversetzt um 45° (bzw. das Mass der Höhe);</p> <p>Neu: Einführung Begriff „Attikageschoss“ (§ 275 Abs. 4 PBG)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zurückversetzt um 1/2 Mass der Höhe - Attikageschosse treten stärker in Erscheinung <p>Ersatz des Begriffs "Gebäudehöhe durch "(traufseitige) Fassadenhöhe".</p> <p>Die Regelungen bezüglich der Geschossigkeit werden beibehalten. Eine Gesamthöhe wird nicht definiert, aufgrund der Dachgestaltungsvorschriften in Verbindung mit § 280 PBG Abs. 1 ist die Festlegung einer Fassadenhöhe ausreichend.</p>
	W1	W2A	W2B	W3																																																																																																																																							
a) Ausnutzungsziffer max. %	20	35	40	55																																																																																																																																							
- Erweiterungsbonus gemäss Art. 54		5	5																																																																																																																																								
- Arealüberbauung gemäss Art. 61		10	10	10																																																																																																																																							
b) - Geschosse																																																																																																																																											
Untergeschosse	1	1	1	1																																																																																																																																							
Vollgeschosse	1	2	2	3																																																																																																																																							
Dachgeschosse	1	1	2	2																																																																																																																																							
c) Grenzabstände																																																																																																																																											
kleiner Grundabst. min. m	5	4	4	5																																																																																																																																							
grosser Grundabst. min. m	10	8	8	10																																																																																																																																							
d) Gebäudelänge max. m	30	30	40	50																																																																																																																																							
e) Gebäudehöhe max. m	7.5	7.5	8.1	11.4																																																																																																																																							
	W1	W2A	W2B	W3																																																																																																																																							
a) Ausnutzungsziffer max. %	20	35	40	55																																																																																																																																							
- Erweiterungsbonus gemäss Art. 54		5	5																																																																																																																																								
- Arealüberbauung gemäss Art. 61		10	10	10																																																																																																																																							
b) - Geschosse																																																																																																																																											
Untergeschosse	1	1	1	1																																																																																																																																							
Vollgeschosse	1	2	2	3																																																																																																																																							
Dachgeschosse	1	1	2	2																																																																																																																																							
Attikageschosse	1	1	1	1																																																																																																																																							
c) Grenzabstände																																																																																																																																											
kleiner Grundabst. min. m	5	4	4	5																																																																																																																																							
grosser Grundabst. min. m	10	8	8	10																																																																																																																																							
d) Gebäudelänge max. m	30	30	40	50																																																																																																																																							
e) Fassadenhöhe (traufseitig) max. m	7.5	7.5	8.1	11.4																																																																																																																																							
Art. 51 Nutzweise	¹ Es sind grundsätzlich Wohnungen zulässig. ² Büros und andere Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern sie nicht störender Art sind und soweit die beanspruchte Gesamtfläche 1/3 der realisierten anrechenbaren Geschossflächen nicht überschreitet.	Art. 50 Nutzweise	¹ Es sind grundsätzlich Wohnungen zulässig. ² Büros und andere Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern sie nicht störender Art sind und soweit die beanspruchte Gesamtfläche 1/3 der realisierten anrechenbaren Geschossflächen nicht überschreitet.	unverändert																																																																																																																																							
2.4.2 Spezielle Festlegungen in den Wohnzonen		2.4.2 Spezielle Festlegungen in den Wohnzonen																																																																																																																																									
Art. 52 anrechenbares Untergeschoss	¹ Ein anrechenbares Untergeschoss ist in sämtlichen Wohnzonen zulässig, soweit sich eine genügende Belichtung der Räume vom natürlichen Terrainverlauf	Art. 51 anrechenbares Untergeschoss	⁴ Ein anrechenbares Untergeschoss ist in sämtlichen Wohnzonen zulässig, soweit sich eine genügende Belichtung der Räume vom natürlichen Terrainverlauf	Art. 51 wird neu in zwei Artikel (anrechenbares Untergeschoss und Terrainveränderungen) unterteilt.																																																																																																																																							

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung																																																																																									
Terrainveränderungen	her ergibt. ² Die Terrainveränderungen sind auf maximal 1.5 m zu beschränken, ausgenommen für Garagenzufahrten und in unmittelbarer Umgebung der Bauten.	Terrainveränderungen	her ergibt. ²Die Terrainveränderungen sind auf maximal 1.5 m zu beschränken, ausgenommen für Garagenzufahrten und in unmittelbarer Umgebung der Bauten.																																																																																										
		Art. 52 Terrainveränderungen	² Die Terrainveränderungen sind auf maximal 1.5 m zu beschränken, ausgenommen für Garagenzufahrten und in unmittelbarer Umgebung der Bauten.	Neuer Artikel																																																																																									
Art. 53 Mindestanteil Gewerbenutzung	¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten beträgt der erforderliche Mindestanteil an Gewerbenutzung 25 % der anrechenbaren Geschossfläche. ² In diesen speziell bezeichneten Gebieten ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig. ³ Für das Gebiet Rifenbrunnen gilt Art. 67 Abs. 5.	Art. 53 Mindestanteil Gewerbenutzung	¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten beträgt der erforderliche Mindestanteil an Gewerbenutzung 25 % der anrechenbaren Geschossfläche. ² In diesen speziell bezeichneten Gebieten ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig. ³ Für das Gebiet Rifenbrunnen gilt Art. 67 Abs. 5.	unverändert																																																																																									
Art. 54 Ausnützungsbonus in den Wohnzonen W2A und W2B	¹ Grundstücke in den Wohnzonen W2A und W2B, auf denen Altbauten saniert oder ersetzt werden, und bei denen durch den Um- oder Neubau zusätzliche Wohneinheiten gebaut werden, erhalten einen Ausnützungsbonus von 5 Prozent. ² Der Ausnützungsbonus kann unter sichernden Nebenbestimmungen im Baubewilligungsverfahren erhöht werden.	Art. 54 Ausnützungsbonus in den Wohnzonen W2A und W2B	¹ Grundstücke in den Wohnzonen W2A und W2B, auf denen Altbauten saniert oder ersetzt werden, und bei denen durch den Um- oder Neubau zusätzliche Wohneinheiten gebaut werden, erhalten einen Ausnützungsbonus von 5 Prozent. ² Der Ausnützungsbonus kann unter sichernden Nebenbestimmungen im Baubewilligungsverfahren erhöht werden.	unverändert																																																																																									
2.5 Gewerbezone		2.5 Gewerbezone																																																																																											
Art. 55 Grundmasse	Es gelten folgende Massvorschriften:	Art. 55 Grundmasse	Es gelten folgende Massvorschriften:	Ersatz des Begriffs "Gebäudehöhe" durch "(traufseitige) Fassadenhöhe". Ersatz des Begriffs "Firsthöhe" durch "Gesamthöhe" → Der Begriff der "Firsthöhe" wird nicht mehr verwendet. Anstelle wird der Begriff "Gesamthöhe" verwendet, wobei diese der Summe der bisherigen Gebäudehöhe plus der Firsthöhe entspricht. Damit entspricht die neue Definition der "Gesamthöhe" mit dem bisherigen verwendeten Begriff "maximale Höhe" überein. In der Gewerbezone GIII ist gemäss §279 Abs. 2 PBG eine (traufseitige) Fassadenhöhe festzulegen. Diese wird entsprechend der Festlegung der BZO 2017 auf die Gesamthöhe angepasst.																																																																																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>G I</th> <th>G II</th> <th>G III</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Baumassenziffer</td> <td>max. m³/m²</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> <td>8.0</td> </tr> <tr> <td>b) Grenzabstände</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> kleiner Grenzabstand</td> <td>min. m</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> </tr> <tr> <td> grosser Grenzabstand</td> <td>min. m</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> </tr> <tr> <td>c) Gebäudehöhe</td> <td>max. m</td> <td>8.5</td> <td>12.5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>d) Firsthöhe</td> <td>max. m</td> <td>5.0</td> <td>5.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>e) maximale Höhe</td> <td>max. m</td> <td></td> <td></td> <td>17.5</td> </tr> <tr> <td>f) Gebäudelänge</td> <td>max. m</td> <td>80</td> <td>120</td> <td>120</td> </tr> </tbody> </table>			G I	G II	G III	a) Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	4.0	4.0	8.0	b) Grenzabstände					kleiner Grenzabstand	min. m	4.0	4.0	4.0	grosser Grenzabstand	min. m	4.0	4.0	4.0	c) Gebäudehöhe	max. m	8.5	12.5		d) Firsthöhe	max. m	5.0	5.0		e) maximale Höhe	max. m			17.5	f) Gebäudelänge	max. m	80	120	120		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>G I</th> <th>G II</th> <th>G III</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Baumassenziffer</td> <td>max. m³/m²</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> <td>8.0</td> </tr> <tr> <td>b) Grenzabstände</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> kleiner Grenzabstand</td> <td>min. m</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> </tr> <tr> <td> grosser Grenzabstand</td> <td>min. m</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> </tr> <tr> <td>c) Fassadenhöhe (traufseitig)</td> <td>max. m</td> <td>8.5</td> <td>12.5</td> <td>17.5</td> </tr> <tr> <td>d) Gesamthöhe</td> <td>max. m</td> <td>13.5</td> <td>17.5</td> <td>17.5</td> </tr> <tr> <td>e) maximale Höhe</td> <td>max. m</td> <td></td> <td></td> <td>17.5</td> </tr> <tr> <td>f) Gebäudelänge</td> <td>max. m</td> <td>80</td> <td>120</td> <td>120</td> </tr> </tbody> </table>			G I	G II	G III	a) Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	4.0	4.0	8.0	b) Grenzabstände					kleiner Grenzabstand	min. m	4.0	4.0	4.0	grosser Grenzabstand	min. m	4.0	4.0	4.0	c) Fassadenhöhe (traufseitig)	max. m	8.5	12.5	17.5	d) Gesamthöhe	max. m	13.5	17.5	17.5	e) maximale Höhe	max. m			17.5	f) Gebäudelänge	max. m	80	120	120
		G I	G II	G III																																																																																									
a) Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	4.0	4.0	8.0																																																																																									
b) Grenzabstände																																																																																													
kleiner Grenzabstand	min. m	4.0	4.0	4.0																																																																																									
grosser Grenzabstand	min. m	4.0	4.0	4.0																																																																																									
c) Gebäudehöhe	max. m	8.5	12.5																																																																																										
d) Firsthöhe	max. m	5.0	5.0																																																																																										
e) maximale Höhe	max. m			17.5																																																																																									
f) Gebäudelänge	max. m	80	120	120																																																																																									
		G I	G II	G III																																																																																									
a) Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	4.0	4.0	8.0																																																																																									
b) Grenzabstände																																																																																													
kleiner Grenzabstand	min. m	4.0	4.0	4.0																																																																																									
grosser Grenzabstand	min. m	4.0	4.0	4.0																																																																																									
c) Fassadenhöhe (traufseitig)	max. m	8.5	12.5	17.5																																																																																									
d) Gesamthöhe	max. m	13.5	17.5	17.5																																																																																									
e) maximale Höhe	max. m			17.5																																																																																									
f) Gebäudelänge	max. m	80	120	120																																																																																									

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
Art. 56 Abstände	Gegenüber privaten Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Gewerbebezonen sind die Abstände der entsprechenden Zone, jedoch mindestens ein Grenzabstand von 4.0 m einzuhalten.	Art. 56 Abstände	Gegenüber privaten Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Gewerbebezonen sind die Abstände der entsprechenden Zone, jedoch mindestens ein Grenzabstand von 4.0 m einzuhalten.	unverändert
Art. 57 Nutzweise	Es sind mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	Art. 57 Nutzweise	Es sind mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	unverändert
2.6 Zone für öffentliche Bauten		2.6 Zone für öffentliche Bauten		
Art. 58 Massvorschriften	¹ Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten. ² Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 11.4 m.	Art. 58 Massvorschriften	¹ Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten. ² Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe beträgt 11.4 m.	Ersatz des Begriffs "Gebäudehöhe" durch "(traufseitige) Fassadenhöhe".
2.7 Erholungszone		2.7 Erholungszone		
Art. 59 Nutzweise	¹ In der Erholungszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Erholungszweck dienen. ² In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Familiengartenareal sind Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von §18 der Besonderen Bauverordnung II (Grundfläche 10 m ² , Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen 6 m und grösste Höhe 3 m) gestattet. ³ Gegenüber privaten Grundstücken sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften gemäss PBG.	Art. 59 Nutzweise	¹ In der Erholungszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Erholungszweck dienen. ² In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Familiengartenareal sind Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von §18 der Besonderen Bauverordnung II (Grundfläche 10 m ² , Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen 6 m und Gesamthöhe 3 m) gestattet. ³ Gegenüber privaten Grundstücken sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften gemäss PBG.	Ersatz des Begriffs "grösste Höhe" durch "Gesamthöhe".
3. WEITERE FESTLEGUNGEN		3. WEITERE FESTLEGUNGEN		
3.1 Arealüberbauungen		3.1 Arealüberbauungen		
Art. 60 Zulässigkeit Arealfläche	¹ Arealüberbauungen sind zulässig in den Zonen W2A, W2B und W3. ² Die minimale Arealfläche hat zu betragen: - Zone W2A min. 4000 m ² - Zone W2B min. 6000 m ² - Zone W3 min. 8000 m ²	Art. 60 Zulässigkeit Arealfläche	¹ Arealüberbauungen sind zulässig in den Zonen W2A, W2B und W3. ² Die minimale Arealfläche hat zu betragen: - Zone W2A min. 4000 m ² - Zone W2B min. 6000 m ² - Zone W3 min. 8000 m ²	unverändert
Art. 61 Massvorschriften	¹ Die Ausnutzungsziffern sind gegenüber der Regelüberbauung um 10% erhöht. ² Innerhalb der Arealüberbauung gelten die kantonalrechtlichen Abstandsbestimmungen. Gegenüber Grundstücken und Gebäude ausserhalb der Areal-	Art. 61 Massvorschriften	¹ Die Ausnutzungsziffern sind gegenüber der Regelüberbauung um 10% erhöht. ² Innerhalb der Arealüberbauung gelten die kantonalrechtlichen Abstandsbestimmungen. Gegenüber Grundstücken und Gebäude ausserhalb der Areal-	

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
	<p>überbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.</p> <p>³Für Arealüberbauungen in der Wohnzone W2B gelten zusätzlich folgende Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Vollgeschosszahl darf auf drei erhöht werden. - Wird die Anzahl Vollgeschosse auf drei erhöht: <ul style="list-style-type: none"> - ist nur ein Dachgeschoss zulässig. - sind nur Flachdächer zulässig. - gelten die zonengemässen Abstände der Wohnzone W3. - beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge 50 m. - beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 11.4 m. <p>⁴Die maximal zulässigen Gebäudelängen betragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone W2A max. 50 m - Zone W2B max. 60 m - Zone W3 max. 70 m 		<p>überbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.</p> <p>³Für Arealüberbauungen in der Wohnzone W2B gelten zusätzlich folgende Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Vollgeschosszahl darf auf drei erhöht werden. - Wird die Anzahl Vollgeschosse auf drei erhöht: <ul style="list-style-type: none"> - ist nur ein Dach- oder Attikageschoss zulässig. - sind nur Flachdächer zulässig. - gelten die zonengemässen Abstände der Wohnzone W3. - beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge 50 m. - beträgt die maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe 11.4 m. <p>⁴Die maximal zulässigen Gebäudelängen betragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone W2A max. 50 m - Zone W2B max. 60 m - Zone W3 max. 70 m 	<p>Einführung Begriff „Attikageschoss“ gemäss § 275 Abs. 4 PBG, der Zusatz der Dachgestaltung erübrigt sich.</p> <p>Ersatz des Begriffs "Gebäudehöhe" durch "(traufseitige) Fassadenhöhe".</p>
3.2 Aussichtsschutz		3.2 Aussichtsschutz		
Art. 62 Aussichtsschutz	<p>¹Die Aussicht von den im Zonenplan bezeichneten Punkten ist zu gewährleisten.</p> <p>²Für die speziell bezeichneten Punkte innerhalb der Bauzonen sind die Festlegungen gemäss Ergänzungsplänen zum Aussichtsschutz massgebend.</p>	Art. 62 Aussichtsschutz	<p>¹Die Aussicht von den im Zonenplan bezeichneten Punkten ist zu gewährleisten.</p> <p>²Für die speziell bezeichneten Punkte innerhalb der Bauzonen sind die Festlegungen gemäss Ergänzungsplänen zum Aussichtsschutz massgebend.</p>	unverändert
3.3 Terrassenbauten in der Wohnzone W2A und W2B		3.3 Terrassenbauten in der Wohnzone W2A und W2B		
Art. 63 Terrassenbauten	<p>¹Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten sind in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig und dürfen geschossweise zurückgestaffelt werden.</p> <p>²Bei Terrassenbauten kann die Überschreitung der Gebäudelänge sowie der Gebäudehöhe zugelassen werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Ausnützung eingehalten wird, - das Gebäude an keiner Stelle – seitlich gemessen – mit mehr als 3 Geschossen über dem gewachsenen oder dem tiefer gelegten Terrain in Erscheinung treten. <p>³Die Terrassen dürfen an keiner Stelle des Baus 2 Vollgeschosse übersteigen.</p>	Art. 63 Terrassenbauten	<p>¹Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten sind in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig und dürfen geschossweise zurückgestaffelt werden.</p> <p>²Bei Terrassenbauten kann die Überschreitung der Gebäudelänge sowie der traufseitigen Fassadenhöhe zugelassen werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Ausnützung eingehalten wird, - das Gebäude an keiner Stelle – seitlich gemessen – mit mehr als 3 Geschossen über dem massgebenden oder dem tiefer gelegten Terrain in Erscheinung treten. - Die maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe von 11.4 m eingehalten ist. <p>³Die Terrassen dürfen an keiner Stelle des Baus 2 Vollgeschosse übersteigen.</p>	<p>Ersatz des Begriffs "Gebäudehöhe" durch "(traufseitige) Fassadenhöhe".</p> <p>Verwendung des neuen Begriffs von § 5 Abs. 1 ABV: massgebendes Terrain = natürlich gewachsener Geländeverlauf</p> <p>Das Mass der Geschosshöhe ist nicht mehr definiert, deshalb ist die maximale Höhe von Terrassenbauten über die maximal zulässige Fassadenhöhe (traufseitig) zu definieren.</p>

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
3.4 Aussenantennen		3.4 Aussenantennen		
Art. 64 Mobilfunkanlagen	¹ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone, in gemischten Zonen und Zonen für öffentliche Bauten können überdies auch Anlagen für die überkommunale Versorgung erstellt werden. ² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen in der Bauzone sind nach folgender Priorisierung zulässig: 1. Priorität: Industrie- und Gewerbebezonen, gemischte Zonen und Zonen für öffentliche Bauten 2. Priorität: Wohnzonen 3. Priorität: Kernzonen	Art. 64 Mobilfunkanlagen	¹ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone, in gemischten Zonen und Zonen für öffentliche Bauten können überdies auch Anlagen für die überkommunale Versorgung erstellt werden. ² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen in der Bauzone sind nach folgender Priorisierung zulässig: 1. Priorität: Industrie- und Gewerbebezonen, gemischte Zonen und Zonen für öffentliche Bauten 2. Priorität: Wohnzonen 3. Priorität: Kernzonen	unverändert
Satellitenempfangsanlagen	³ Der Standort für Satellitenempfangsanlagen ist sorgfältig zu prüfen. In erster Linie ist ein Standort in der Umgebung zu wählen. Dies gilt auch für nicht bewilligungspflichtige Anlagen.	Satellitenempfangsanlagen	³ Der Standort für Satellitenempfangsanlagen ist sorgfältig zu prüfen. In erster Linie ist ein Standort in der Umgebung zu wählen. Dies gilt auch für nicht bewilligungspflichtige Anlagen.	
4. GESTALTUNGSPLANBESTIMMUNGEN		4. GESTALTUNGSPLANBESTIMMUNGEN		
Art. 65 Gestaltungsplanpflicht	In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten „Gestaltungsplanpflicht“ darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans neu gebaut werden.	Art. 65 Gestaltungsplanpflicht	In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten „Gestaltungsplanpflicht“ darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans neu gebaut werden.	unverändert
Art. 66 Rietwiesen	¹ Für das Gebiet „Rietwiesen“ hat der Gestaltungsplan die gesamte, mit der Gestaltungsplanpflicht überlagerte Fläche, zu umfassen. Eine Etappierung zusammenhängender Überbauungen im Rahmen der minimalen Fläche für Arealüberbauungen in der Wohnzone W3 (8000 m2) ist zulässig.	Art. 66 Rietwiesen	¹ Für das Gebiet „Rietwiesen“ hat der Gestaltungsplan die gesamte, mit der Gestaltungsplanpflicht überlagerte Fläche, zu umfassen. Eine Etappierung zusammenhängender Überbauungen im Rahmen der minimalen Fläche für Arealüberbauungen in der Wohnzone W3 (8000 m2) ist zulässig.	
Bauliche Dichte	² Gesamthaft gilt eine Mindestausnützung von 75%.	Bauliche Dichte	² Gesamthaft gilt eine Mindestausnützung von 75%.	
Nutzweise	³ Gesamthaft gilt ein minimaler Wohnanteil von 90% der zulässigen anrechenbaren Geschossflächen.	Nutzweise	³ Gesamthaft gilt ein minimaler Wohnanteil von 90% der zulässigen anrechenbaren Geschossflächen.	
Massvorschriften	⁴ Die Vollgeschosszahl darf auf vier erhöht werden. Wird die Anzahl Vollgeschosse auf vier erhöht: - ist nur ein Dachgeschoss zulässig, - sind nur Flachdächer zulässig, - beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 14.7 m.	Massvorschriften	⁴ Die Vollgeschosszahl darf auf vier erhöht werden. Wird die Anzahl Vollgeschosse auf vier erhöht: - Ist nur ein Attikageschoss zulässig - sind nur Flachdächer zulässig; - beträgt die maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe 14.7 m.	Einführung Begriff „Attikageschoss“ gemäss § 275 Abs. 4 PBG, der Zusatz der Dachgestaltung erübrigt sich.
Anforderungen	⁵ Zusätzlich gelten folgende Anforderungen: - Der Gestaltungsplan sichert die Entwicklung einer	Anforderungen	⁵ Zusätzlich gelten folgende Anforderungen: - Der Gestaltungsplan sichert die Entwicklung einer	Ersatz des Begriffs "Gebäudehöhe" durch "(traufseitige) Fassadenhöhe"

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
	<p>qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung und eine zweckmässige Erschliessung mit attraktiven Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Gestaltung des Freiraums hat eine hohe Qualität aufzuweisen. - Der Lärmschutz (Einhaltung der Planungswerte) muss gewährleistet sein. - Im Gestaltungsplangebiet müssen Bauten so gebaut und ausgerüstet werden, dass mindestens 30% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden. <p>Die Störfallrisiken müssen tragbar sein.</p>		<p>qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung und eine zweckmässige Erschliessung mit attraktiven Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Gestaltung des Freiraums hat eine hohe Qualität aufzuweisen. - Der Lärmschutz (Einhaltung der Planungswerte) muss gewährleistet sein. - Im Gestaltungsplangebiet müssen Bauten so gebaut und ausgerüstet werden, dass mindestens 30% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden. <p>- Die Störfallrisiken müssen tragbar sein.</p>	
<p>Art. 67 Im Rifenbrunnen</p> <p>Bauliche Dichte</p> <p>Massvorschriften</p> <p>Anforderungen</p>	<p>¹ Für das Gebiet „Im Rifenbrunnen“ hat der Gestaltungsplan die gesamte, mit der Gestaltungsplanpflicht überlagerte Fläche, zu umfassen.</p> <p>² Gesamthaft gilt eine Mindestausnützung von 75%.</p> <p>³ Die Vollgeschosszahl darf auf vier erhöht werden. Wird die Anzahl Vollgeschosse auf vier erhöht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ist nur ein Dachgeschoss zulässig, - sind nur Flachdächer zulässig, - beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 14.7 m. <p>⁴ Zusätzlich gelten folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Gestaltungsplan sichert die Entwicklung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung. - Die Gestaltung des Freiraums hat eine hohe Qualität aufzuweisen. - Der Lärmschutz (Einhaltung der Planungswerte) muss gewährleistet sein. - Im Gestaltungsplangebiet müssen Bauten so gebaut und ausgerüstet werden, dass mindestens 30% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden. - Die Störfallrisiken müssen tragbar sein. <p>⁵ Auf den Mindestgewerbeanteil gemäss Art. 53 kann verzichtet werden, wenn im Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans keine Nachfrage nach gewerblicher Nutzung besteht. Die Grundstückseigentümer haben den entsprechenden Nachweis zu erbringen.</p>	<p>Art. 67 Im Rifenbrunnen</p> <p>Bauliche Dichte</p> <p>Massvorschriften</p> <p>Anforderungen</p>	<p>¹ Für das Gebiet „Im Rifenbrunnen“ hat der Gestaltungsplan die gesamte, mit der Gestaltungsplanpflicht überlagerte Fläche, zu umfassen.</p> <p>² Gesamthaft gilt eine Mindestausnützung von 75%.</p> <p>³ Die Vollgeschosszahl darf auf vier erhöht werden. Wird die Anzahl Vollgeschosse auf vier erhöht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ist nur ein Attikageschoss zulässig — sind nur Flachdächer zulässig, - beträgt die maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe 14.7 m. <p>⁴ Zusätzlich gelten folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Gestaltungsplan sichert die Entwicklung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung. - Die Gestaltung des Freiraums hat eine hohe Qualität aufzuweisen. - Der Lärmschutz (Einhaltung der Planungswerte) muss gewährleistet sein. - Im Gestaltungsplangebiet müssen Bauten so gebaut und ausgerüstet werden, dass mindestens 30% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden. - Die Störfallrisiken müssen tragbar sein. <p>⁵ Auf den Mindestgewerbeanteil gemäss Art. 53 kann verzichtet werden, wenn im Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans keine Nachfrage nach gewerblicher Nutzung besteht. Die Grundstückseigentümer haben den entsprechenden Nachweis zu erbringen.</p>	<p>Einführung Begriff „Attikageschoss“ gemäss § 275 Abs. 4 PBG, der Zusatz der Dachgestaltung erübrigt sich</p> <p>Ersatz des Begriffs "Gebäudehöhe" durch "(traufseitige) Fassadenhöhe".</p>

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN		5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN		
5.1 Abstandsvorschriften		5.1 Abstandsvorschriften		
Art. 68 Grosser und kleiner Grundabstand	<p>¹ Der grosse Grundabstand gilt auf derjenigen Gebäudeseite, auf welcher die Fensterfläche der Hauptwohnräume mehrheitlich liegt.</p> <p>² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.</p> <p>³ Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde, vor welcher Gebäudeseite der grosse Grundabstand gilt.</p>	Art. 68 Grosser und kleiner Grundabstand	<p>¹ Der grosse Grundabstand gilt auf derjenigen Gebäudeseite, auf welcher die Fensterfläche der Hauptwohnräume mehrheitlich liegt.</p> <p>² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.</p> <p>³ Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde, vor welcher Gebäudeseite der grosse Grundabstand gilt.</p>	unverändert
Art. 69 Abstand gegenüber Strassen	<p>¹ Fehlen Baulinien für Gemeindestrassen und private Strassen, sowie für Wege der Gemeinde oder Flurnossenschaft, so haben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - oberirdische Gebäude einen Abstand von 6.0 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5 m gegenüber Wegen - unterirdische Gebäudeteile gemäss § 269 PBG, die bei natürlicher Terraingestaltung vollständig mit Erdreich überdeckt werden, einen Abstand von 2 m - Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 BBV einen Abstand von 2.0 m einzuhalten. <p>² Die Überdachung von Fahrzeugabstellplätzen ist bei folgender Ausführung bis 0.5 m an die Strassen- resp. Weggrenze gemäss Abs.1 möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leichtkonstruktion - Flachdach oder sehr schwach geneigtes Pultdach - keine seitliche Einwandungen <p>³ Gegenüber der Strassen- bzw. Weggrenze der gegenüberliegenden Grundstücke ist mindestens der gleiche Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten.</p>	Art. 69 Abstand gegenüber Strassen	<p>¹ Fehlen Baulinien für Gemeindestrassen und private Strassen, sowie für Wege der Gemeinde oder Flurnossenschaft, so haben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - oberirdische Gebäude einen Abstand von 6.0 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5 m gegenüber Wegen - unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gemäss §269 PBG, die bei natürlicher Terraingestaltung vollständig mit Erdreich überdeckt werden einen Abstand von 2 m - Gartenhäuser und Schöpfe gemäss §18 BBV einen Abstand von 2.0 m einzuhalten. <p>² Die Überdachung von Fahrzeugabstellplätzen ist bei folgender Ausführung bis 0.5 m an die Strassen- resp. Weggrenze gemäss Abs.1 möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leichtkonstruktion - Flachdach oder sehr schwach geneigtes Pultdach - keine seitliche Einwandungen <p>³ Gegenüber der Strassen- bzw. Weggrenze der gegenüberliegenden Grundstücke ist mindestens der gleiche Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten.</p>	<p>Neu: Unterscheidung in «Unterirdische Bauten (UIB)» und «Unterniveaubaute (UNB)»</p> <ul style="list-style-type: none"> - UIB liegen unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain (Abgrabungen haben Auswirkungen bzw. Aufschüttung können nicht «heilen») - UNB ragen bis max. bis 0.5 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinaus <p>Festlegung unterschiedlicher Abstandsregelungen wären in der BZO möglich, es werden jedoch keine abweichenden Abstandsvorschriften festgelegt.</p> <p>Der Abstand nach dem §-Zeichen wird zugunsten des einheitlichen Erscheinungsbildes gelöscht.</p>
Art. 70 Grenzabstand besonderer Gebäude	<p>¹ Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG haben einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.</p> <p>² Für Gartenhäuser und Schöpfe gemäss §18 BBV II gilt ein Grenzabstand von 2.0 m.</p>	Art. 70 Grenzabstand Klein- und Anbauten	<p>¹ Klein- und Anbauten im Sinne von §2a ABV haben einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.</p> <p>² Für Gartenhäuser und Schöpfe gemäss §18 BBV II gilt ein Grenzabstand von 2.0 m.</p>	Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude" durch "Kleinbauten und Anbauten".
Art. 71 Grenzbau und Zusammenbau	<p>¹ In allen Zonen ist der Grenzbau bzw. der Zusammenbau erlaubt, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder - die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden und - dabei die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird. 	Art. 71 Grenzbau und Zusammenbau	<p>¹ In allen Zonen ist der Grenzbau bzw. der Zusammenbau erlaubt, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder - die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden und - dabei die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird. 	unverändert

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
	<p>²In den Zonen G I, G II und G III ist der Grenzbau erlaubt, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - der betroffene Grundeigentümer zustimmt und - die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird. 		<p>²In den Zonen G I, G II und G III ist der Grenzbau erlaubt, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - der betroffene Grundeigentümer zustimmt und - die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird. 	
5.2 Abstellplätze		5.2 Abstellplätze		
<p>Art. 72</p> <p>Motorfahrzeuge</p>	<p>Wohnnutzung:</p> <p>¹ Pro Einfamilienhaus sind 2 Abstellplätze zu erstellen. Der Garagenvorplatz gilt ebenfalls als Pflichtabstellplatz.</p> <p>² Bei Gebäuden mit 2 oder mehr Wohnungen müssen 1.5 Parkplätze pro Wohnung erstellt werden.</p> <p>³ Zusätzlich zu den notwendigen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern und bei Überbauungen mit zentraler Parkierung pro 4 Wohnungen ein Besucherparkplatz bereitzustellen. Die Ausscheidung und Kennzeichnung von Abstellplätzen für Besucher kann auch für bestehende Bauten und Anlagen aufgrund von § 243, Abs. 2, PBG verlangt werden.</p> <p>Andere Nutzungen:</p> <p>⁴ Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Nutzung der Geschossflächen der betreffenden Bauten und Anlagen und ihrer Lage.</p> <p>Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) pro 6 Sitzplätze in Restaurants; b) pro 50 m2 Geschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe. <p>Für alle Nutzungen gilt:</p> <p>⁵ Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfes sind Bruchteile über 50 % aufzurunden.</p> <p>⁶ Sind aufgrund von besonderen Gegebenheiten im konkreten Einzelfall mehr Motorfahrzeuge zu erwarten oder kann schlüssig nachgewiesen werden, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind, so können Abweichungen gegenüber der obigen Berechnungsweise verlangt werden.</p> <p>⁷ Bei Gebäuden mit verschiedener Nutzung wird der Bedarf an Abstellplätzen entsprechend ihrer Anteile ermittelt.</p>	<p>Art. 72</p> <p>Motorfahrzeuge</p>	<p>Wohnnutzung:</p> <p>¹ Pro Einfamilienhaus sind 2 Abstellplätze zu erstellen. Der Garagenvorplatz gilt ebenfalls als Pflichtabstellplatz.</p> <p>² Bei Gebäuden mit 2 oder mehr Wohnungen müssen 1.5 Parkplätze pro Wohnung erstellt werden.</p> <p>³ Zusätzlich zu den notwendigen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern und bei Überbauungen mit zentraler Parkierung pro 4 Wohnungen ein Besucherparkplatz bereitzustellen. Die Ausscheidung und Kennzeichnung von Abstellplätzen für Besucher kann auch für bestehende Bauten und Anlagen aufgrund von §243, Abs. 2, PBG verlangt werden.</p> <p>Andere Nutzungen:</p> <p>⁴ Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Nutzung der Geschossflächen der betreffenden Bauten und Anlagen und ihrer Lage.</p> <p>Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> c) pro 6 Sitzplätze in Restaurants; d) pro 50 m2 Geschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe. <p>Für alle Nutzungen gilt:</p> <p>⁵ Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfes sind Bruchteile über 50 % aufzurunden.</p> <p>⁶ Sind aufgrund von besonderen Gegebenheiten (bspw. der Lage in der Gemeinde) im konkreten Einzelfall mehr Motorfahrzeuge zu erwarten oder kann schlüssig nachgewiesen werden, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind, so können Abweichungen gegenüber der obigen Berechnungsweise verlangt werden.</p> <p>⁷ Bezüglich der Festlegung der erforderlichen Abstellplätze bei nachgewiesenen Abweichungen gegenüber obiger Berechnungsweise ist für die Festlegung die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbe-</p>	<p>Der Abstand nach dem §-Zeichen wird zugunsten des einheitlichen Erscheinungsbildes gelöscht.</p> <p>Abweichungen bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfes richten sich den dem Angebot des öffentlichen Verkehrs und der Lage in der Gemeinde.</p> <p>Hinweis auf die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen.</p>
		<p>Abweichungen</p> <p>kantonale Wegleitung</p>		

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
			darfs in kommunalen Erlassen zu berücksichtigen. ⁸ Bei Gebäuden mit verschiedener Nutzung wird der Bedarf an Abstellplätzen entsprechend ihrer Anteile ermittelt.	
5.3 Ausrüstung von Mehrfamilienhäusern		5.3 Ausrüstung von Mehrfamilienhäusern		
Art. 73 Fahrräder Kinderwagen Container	¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse Abstellplätze für Kinderwagen, Velos, Motorfahräder und Container, in der Regel auf dem Grundstück selbst, bereitzustellen. Die Abstellplätze müssen gut zugänglich und an zweckmässiger Lage angeordnet werden. ² Es gelten die normgemässen Richtwerte.	Art. 73 Fahrräder Kinderwagen Container	¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse Abstellplätze für Kinderwagen, Velos, Motorfahräder und Container, in der Regel auf dem Grundstück selbst, bereitzustellen. Die Abstellplätze müssen gut zugänglich und an zweckmässiger Lage angeordnet werden. ² Es gelten die normgemässen Richtwerte. ³ Als Hilfe für die Bedarfsermittlung von Veloabstellplätzen dient die kantonale Wegleitung für die Bestimmung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen für Veloabstellplätze.	Unverändert Hinweis auf die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen für Veloabstellplätze.
Art. 74 Spiel- und Ruheflächen	¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel- und Ruheflächen vorzusehen. ² Sie sollen mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossflächen umfassen. ³ Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.	Art. 74 Spiel- und Ruheflächen	¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel- und Ruheflächen vorzusehen. ² Sie sollen mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossflächen umfassen. ³ Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.	
5.4 Dachgestaltung bei Attikageschossen		5.4 Dachgestaltung bei Attikageschossen		
Art. 75 Dachgestaltung bei Attikageschossen	¹ Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird. ² Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 1.	Art. 75 Dachgestaltung bei Attikageschossen	¹ Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird. ² Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 1.	Artikel 75 zur Dachgestaltung bei Attikageschossen wird gelöscht, da die Gestaltung des Attikageschosses durch §275 Abs. 4 PBG abschliessend geregelt wird. Es besteht keine Legitimation, den Begriff des Attikageschosses bzw. dessen Ausdehnung weiter zu beschränken oder umzudeuten.

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
		5.4 Gefährdungen durch Hochwasser und Massenbewegungen		
		Art. 75 Hochwassergefährdung	¹ Bei Änderungen oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.	Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen (§22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz).
		Objektschutz	² Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.	Der Hochwasserschutz ist in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen herzustellen, ansonsten ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.
6. KOMMUNALER MEHRWERTAUSGLEICH		6. KOMMUNALER MEHRWERTAUSGLEICH		
Art. 76 Erhebung der Mehrwertabgabe	¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzönungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. ² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m ² . ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30% des um Fr. 100'000.-- gekürzten Mehrwerts.	Art. 76 Erhebung der Mehrwertabgabe	¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzönungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. ² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m ² . ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30% des um Fr. 100'000.-- gekürzten Mehrwerts.	unverändert
Art. 77 Erträge	Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	Art. 77 Erträge	Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	unverändert
7. INKRAFTTRETEN		7. INKRAFTTRETEN		
Art. 78 Inkrafttreten	¹ Diese Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elsau, welche die Gemeindeversammlung am 21. September 2017 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat hat die teilweise Inkraftsetzung am 27. Juli 2018, die Inkraftsetzung der Einzonung „Rietwiesen“ am 26.10.2018 und die Inkraftsetzung der Umzonung „Im Rifenbrunnen“ am 1.2.2019 publiziert. ² Damit wird die Bau- und Zonenordnung vom 16. September 2004 und vom 4. Dezember 2008 aufge-	Art. 78 Inkrafttreten	Diese Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss §6 PBG.	Text für Inkrafttreten aktualisiert

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)	Bauordnung (2024)		Bemerkung	
	<p>hoben.</p> <p>Änderung vom 07. Dezember 2020</p> <p>Diese Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, welche die Gemeindeversammlung am 07. Dezember 2020 festgesetzt hat, wurde mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat hat die Inkraftsetzung am 1. Mai 2021 publiziert.</p>			