



**Gemeinde  
Oberembrach**

**Kanton  
Zürich**



---

# **Bau- und Zonenordnung**

Öffentliche Auflage vom: 2. Juni 2023 bis 2. August 2023

Beschluss der Gemeindeversammlung vom: 22. November 2023

Beschluss der Baudirektion\* (KS-0178/24) vom: 9. August 2024

Inkraftsetzung am: 12. Oktober 2024

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Zonenordnung</b>	<b>1</b>
Art. 1	Zonen- und Empfindlichkeitsstufeneinteilung	1
Art. 2	Anordnung innerhalb der Zonen	1
Art. 3	Massgebliche Pläne	1
<b>2</b>	<b>Kommunale Mehrwertabgabe</b>	<b>2</b>
Art. 4	Mehrwertabgabe	2
Art. 5	Erträge	2
<b>3</b>	<b>Bauzonen</b>	<b>2</b>
<b>3.1</b>	<b>Festlegungen für sämtliche Kernzonen</b>	<b>2</b>
Art. 6	Ziel, Zweck und Nutzweise	2
Art. 7	Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren	2
Art. 8	Zusätzliche Bewilligungspflicht	2
Art. 9	Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten (orange bezeichnete Gebäude)	3
Art. 10	Graue Gebäude	3
Art. 11	Klein- und Anbauten	3
Art. 12	Baufluchten in den Kernzonen	3
Art. 13	Gestaltung der Bauten/Fassaden	3
Art. 14	Dachform, Dacheindeckung, Firstrichtung	4
Art. 15	Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster	4
Art. 16	Umgebungsgestaltung	4
Art. 17	Fahrzeugabstellplätze	4
Art. 18	Fachgutachten	4
<b>3.2</b>	<b>Kernzone A, Dorf KA</b>	<b>5</b>
Art. 19	Ziel, Zweck und Nutzweise	5
Art. 20	Neu- und Umbauten im Dorf	5
<b>3.3</b>	<b>Kernzone B, Weiler KB</b>	<b>5</b>
Art. 21	Neu- und Umbauten in den Weilern	5
<b>3.4</b>	<b>Kernzone C, Weiler Mühlberg KC</b>	<b>6</b>
Art. 22	Neubauten im Weiler Mühlberg	6
Art. 23	Sanierung und Umbauten	6
Art. 24	Vorgartenbereiche	6
<b>3.5</b>	<b>Wohnzonen</b>	<b>7</b>
Art. 25	Grundmasse	7
Art. 26	Dachgestaltung	7
Art. 27	Nutzweise/Gewerbeerleichterung	7
<b>3.6</b>	<b>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b>	<b>7</b>
Art. 28	Grundmasse	7

<b>4</b>	<b>Besondere Institute</b>	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Arealüberbauung</b>	<b>8</b>
Art. 29	Mindestarealflächen	8
Art. 30	Ausnützungszuschlag	8
Art. 31	Grenz- und Gebäudeabstand	8
<b>4.2</b>	<b>Gestaltungspläne</b>	<b>8</b>
Art. 32	Gestaltungsplanpflicht Gebiet Mühlwiese	8
Art. 33	Gestaltungsplanpflicht Gebiet Neuwis-Hinterhag	8
<b>4.3</b>	<b>Aussichtsschutz</b>	<b>9</b>
Art. 34	Aussichtsschutz	9
<b>4.4</b>	<b>Fernsehtennen, Parabolspiegel</b>	<b>9</b>
Art. 35	Fernsehtennen, Parabolspiegel	9
<b>5</b>	<b>Ergänzende Bauvorschriften</b>	<b>9</b>
Art. 36	Bauweise	9
Art. 37	Abgrabungen	10
Art. 38	Mehrlängenzuschlag	10
Art. 39	Kleinbauten und Anbauten	10
Art. 40	...	10
Art. 41	Kinderspielplätze und Ruheflächen	10
Art. 42	Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder	10
Art. 43	Kehrichtbeseitigung/Kompostierung	11
Art. 44	Parkierung	11
Art. 45	Anzahl Fahrzeugabstellplätze	11
Art. 46	Baulinien/Strassen- und Wegabstand	12
Art. 47	...	12
<b>6</b>	<b>Festsetzung und Genehmigung</b>	<b>12</b>
Art. 48	Inkrafttreten	12

\* Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit KS-0178/24 vom 9. August 2024  
 Art. 32 Abs. 3 – Gestaltungsplanpflicht Mühlwiese, Richtplan und Quartierleitbild  
 Art. 40 – Einordnung von Alternativenergieanlagen  
 Art. 47 – Begrünung Strassenräume

# 1 Zonenordnung

## Art. 1 Zonen- und Empfindlichkeitsstufeneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen wird oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt, denen die nebenstehenden Empfindlichkeitsstufen zugeordnet werden:

Bauzonen:	Zone:	ES
- Kernzone A, Dorf	KA	III
- Kernzone B, Weiler	KB	III
- Kernzone C, Weiler Mühlberg	KC	III
- Wohnzone 1.2	W 1.2	II
- Wohnzone 1.7	W 1.7	II
- Wohnzone 2.4	W 2.4	II/III
- Zone für öffentliche Bauten	Oe	III

## Art. 2 Anordnung innerhalb der Zonen

Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt:

- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht
- Aussichtsschutz

## Art. 3 Massgebliche Pläne

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der einzelnen Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend. Für die Anordnung von Bauten und für die Darstellung der besonderen Institute innerhalb der Kernzonen im Dorf und in den Weilern gelten die Ergänzungspläne "Dorf" und die Kernzonenpläne der Weiler "KB" und "KC" im Massstab 1:1000. Sie gehen diesbezüglich dem Zonenplan im Massstab 1:5000 vor.

<sup>2</sup> Soweit im Zonenplan eine Pflicht zur Aufstellung eines Gestaltungsplanes festgelegt ist, gelten die Bestimmungen des jeweiligen Gestaltungsplanes (vgl. Art. 32 ff.). Wo eine zweckmässige Unterteilung möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.

## **2 Kommunale Mehrwertabgabe**

### **Art. 4 Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

### **Art. 5 Erträge**

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

## **3 Bauzonen**

### **3.1 Festlegungen für sämtliche Kernzonen**

#### **Art. 6 Ziel, Zweck und Nutzweise**

<sup>1</sup> Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskernes und dessen Umgebung sowie der Weiler.

<sup>2</sup> Es sind Wohnungen sowie mässig störende Betriebe zulässig.

#### **Art. 7 Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren**

<sup>1</sup> Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 ff PBG. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor. Zudem sind die einschlägigen Inventare (Kommunales Inventar) zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Bei inventarisierten Gebäuden bedingen Rückbau wie auch Ersatzbau die Entlassung aus dem Inventar.

<sup>3</sup> Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

<sup>4</sup> Bei bewilligungspflichtigen Projekten wird empfohlen, die örtliche Baubehörde bereits während der Projektierung beizuziehen.

#### **Art. 8 Zusätzliche Bewilligungspflicht**

<sup>1</sup> Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, Änderungen an Fenstern, Türen, Toren und weiteren Fassadenelementen sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen, sind bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.

## **Art. 9 Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten (orange bezeichnete Gebäude)**

<sup>1</sup> Die in den Kernzonenplänen orange bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung (Lage, Grundrisse, kubische Gestaltung Ausbildung der Fassaden, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen an Gebäuden, die in den Kernzonenplänen orange bezeichnet sind, können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im öffentlichen Interesse, im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer effizienten energetischen Nutzung, des Gewässerraumes oder des Ortsbildschutzes liegt.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt bei einem Ersatzbau eines inventarisierten, orangen Gebäudes, ein weitergehender Schutz mittels Verfügung. Die Schutzwürdigkeit muss frühzeitig geprüft werden.

## **Art. 10 Graue Gebäude**

<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude dürfen gemäss den Vorschriften von Art. 9 um- oder wiederaufgebaut werden.

<sup>2</sup> Wird nicht nach den Vorschriften von Art. 9 gebaut, gelten die Vorschriften für Neubauten gemäss Art. 20, 21, 22 oder 23.

<sup>3</sup> Die in den Kernzonenplänen festgelegten Firstrichtungen sind einzuhalten.

<sup>4</sup> Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, ist das Bauen bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze gestattet, wenn dadurch das Orts- und Strassenbild bereichert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

## **Art. 11 Klein- und Anbauten**

<sup>1</sup> Es dürfen zusätzlich Klein- und Anbauten und einzelne Fahrzeugabstellplätze in den dafür vorgesehenen Bereichen erstellt werden; Zufahrten für Unterniveaugaragen sind zurückhaltend zu gestalten.

<sup>2</sup> Klein- und Anbauten haben sich bezüglich Dimensionen, Gestaltung und Massstäblichkeit gut in das Ortsbild einzufügen. Als Anbauten dürfen sie die Gesamterscheinung der Gebäude nicht beeinträchtigen und dem Schutzzweck der Inventarobjekte nicht widersprechen.

## **Art. 12 Bauflichten in den Kernzonen**

<sup>1</sup> Neu- und Ersatzbauten sind auf die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bauflichten zu stellen.

## **Art. 13 Gestaltung der Bauten/Fassaden**

<sup>1</sup> Bauvorhaben haben sich in ihren Ausmassen, ihrer Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen, damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes gewahrt wird.

<sup>2</sup> Riegelfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern.

<sup>3</sup> Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen, so dass gute Proportionen erreicht werden. Sofern dies dem Gebäudecharakter entspricht, sind Fenster mit Einfassungen, Sprossen und Klappläden zu versehen.

<sup>4</sup> Sprossen können aussenliegend oder zwischen den Fenstern angebracht werden. Sie sind so anzuordnen, dass die Fenster annähernd in Quadrate aufgeteilt werden.

<sup>5</sup> Fensterausbrüche im Giebelfassadenbereich haben sich besonders gut einzuordnen.

<sup>6</sup> Balkone sind laubenartig unter dem traufseitigen Dachvorsprung zulässig. Abweichungen sind im Einvernehmen mit der Baubehörde gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und die Einordnung ortsbaulich vertretbar ist. Innenliegende Balkone sind trauf- und giebelseitig gestattet. Nur bei besonders guter Gestaltung sind giebelseitige abgestützte Balkone bis ins 1. Dachgeschoss zulässig. Frei auskragende Balkone, sowie Balkone im 2. Dachgeschoss sind nicht gestattet.

#### **Art. 14 Dachform, Dacheindeckung, Firstrichtung**

<sup>1</sup> Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 36° aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.

<sup>2</sup> Auf Klein- und Anbauten gem. § 2a ABV sind auch andere Dachformen wie Pult- oder Flachdächer möglich.

<sup>3</sup> Flachdächer und geneigte Dächer bei angebauten Hauptgebäudeteilen bis zu einer Neigung von 8° und einer Gesamtfläche von über 20 m<sup>2</sup> sind im Minimum extensiv zu begrünen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden.

<sup>4</sup> Flachdächer haben sich besonders gut einzuordnen.

<sup>5</sup> Die Hauptfirstrichtungen können nur dann verändert werden, wenn dadurch eine ortsbaulich mindestens gleich gute Lösung erreicht wird. Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe zu decken.

#### **Art. 15 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster**

<sup>1</sup> Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen sind zur Belichtung und Belüftung bei Vollgeschossen und im ersten Dachgeschoss bis zu einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge zulässig. Dachaufbauten müssen mit der unterliegenden Fassade harmonisieren.

<sup>2</sup> Dachaufbauten in Form von Dachabsätzen mit zurückversetzter Verglasung mit einer maximalen Höhe von 1.00 m sind zur Belichtung und Belüftung bei Vollgeschossen und im ersten Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten müssen mit der unterliegenden Fassade harmonisieren. Der Abstand des Dachabsatzes zum seitlichen Dachrand muss mindestens 3.00 m betragen.

<sup>3</sup> Einzelne, gut in die Dachfläche integrierte, Dachflächenfenster von höchstens 0.60 m<sup>2</sup> Lichtmass sind zulässig.

#### **Art. 16 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Die Höhenlage der Gebäude und die Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem massgebenden Terrain bewirken.

<sup>2</sup> Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Vorplätze, Grünflächen uam.) ist zu erhalten. Bei Um- und Neubauten ist die ortsübliche Umgebungstypologie zu übernehmen.

#### **Art. 17 Fahrzeugabstellplätze**

Fahrzeugabstellplätze können in geringer Zahl zusammengefasst bewilligt werden. Sie sind mit einfachen ortsüblichen sickerfähigen Belägen gestalterisch in die ortstypische Umgebungsgestaltung zu integrieren.

#### **Art. 18 Fachgutachten**

<sup>1</sup> Die Baubehörde kann zur Beurteilung von Bauvorhaben, die bedeutende Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, ein Gutachten von Fachberatern einholen.

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann gestützt auf ein Fachgutachten bei besonders guten Projekten in zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, begründete Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen bewilligen.

## **3.2 Kernzone A, Dorf KA**

### **Art. 19 Ziel, Zweck und Nutzweise**

Die Zonenvorschriften für die Kernzone A, Dorf, ermöglichen die Verdichtung des Dorfkernes und regeln die Einordnung von Um- und Neubauten.

### **Art. 20 Neu- und Umbauten im Dorf**

Grundmasse:

- |   |      |        |
|---|------|--------|
| - Baumassenziffer Hauptbauten bei Neubauten | min. | 2.0    |
| - Vollgeschosse                             | max. | 2      |
| - Anrechenbare Dachgeschosse                | max. | 2      |
| - talseitig traufseitige Fassadenhöhe       | max. | 7.50 m |
| - Gebäudelänge                              | max. | 35 m   |
| - Grenzabstand                              | min. | 4 m    |

## **3.3 Kernzone B, Weiler KB**

### **Art. 21 Neu- und Umbauten in den Weilern**

Grundmasse:

- |   |      |        |
|---|------|--------|
| - Baumassenziffer Hauptbauten bei Neubauten | max. | 1.7    |
| - Vollgeschosse                             | max. | 2      |
| - Anrechenbare Dachgeschosse                | max. | 2      |
| - talseitig traufseitige Fassadenhöhe       | max. | 7.50 m |
| - Gebäudelänge                              | max. | 30 m   |
| - Grenzabstand                              | min. | 4 m    |



### **3.4 Kernzone C, Weiler Mühlberg KC**

#### **Art. 22 Neubauten im Weiler Mühlberg**

<sup>1</sup> Neu- und Ersatzbauten sowie Erweiterungen dürfen nur in ortsüblichen Abmessungen und nur innerhalb der im Kernzonenplan Mühlberg eingetragenen Mantellinien erstellt werden. Wo Baufluchten festgelegt sind, sind die Gebäudefassaden darauf anzuordnen.

<sup>2</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

- |                                       |      |        |
|---------------------------------------|------|--------|
| - Vollgeschosse                       | max. | 2      |
| - Anrechenbare Dachgeschosse          | max. | 2      |
| - talseitig traufseitige Fassadenhöhe | max. | 7.50 m |

<sup>3</sup> Nur giebelseitig dürfen Balkone die Mantellinie um maximal 2.0 m überstellen und dort auch abgestützt werden.

<sup>4</sup> Kleinbauten und Anbauten sind zusätzlich möglich. Es gelten die Anforderungen der Art. 16, 24 und 39 BZO.

<sup>5</sup> Nicht für Besucher vorgesehene Garagenabstellplätze sind in der Regel innerhalb der Mantellinien oder unterirdisch anzuordnen.

<sup>6</sup> Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppgauben mit einer maximalen Höhe von 1.00 m, resp. bei besonders guter Gestaltung von 1.20 m, zulässig.

#### **Art. 23 Sanierung und Umbauten**

Die Sanierung und der Umbau bestehender Gebäude ist zulässig. Das bisherige Gebäudeprofil sowie das Erscheinungsbild müssen dabei gewahrt bleiben.

#### **Art. 24 Vorgartenbereiche**

<sup>1</sup> In den im Kernzonenplan Mühlberg bezeichneten Vorgartenbereichen dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden.

<sup>2</sup> Abstellplätze für Besucher können bewilligt werden; Zufahrten für Unterniveaugaragen nur bei guter Einordnung und Gestaltung.

## 3.5 Wohnzonen

### Art. 25 Grundmasse

<sup>1</sup> Grundmasse

		W 1.2	W2 1.7	W2 2.4
- Baumassenziffer Hauptbauten	max.	1.2	1.7	2.4
- Gebäudelänge	max.	25 m	30 m	35 m
- talseitig traufseitige Fassadenhöhe	max.	4.5 m	6.8 m	7.5 m
- Grenzabstand	min.	5 m	4 m	4 m
- Mehrlängenzuschlag		1/3	1/3	1/3
- Höchstmass für Mehrlängenzuschlag		9 m	9 m	9 m

<sup>2</sup> Es dürfen gesamthaft Klein- und Anbauten gemäss PBG mit Gebäudegrundflächen im Ausmass von maximal 7 % der anrechenbaren Grundstücksfläche erstellt werden, wobei ein Mindestanspruch von 40 m<sup>2</sup> gilt.

### Art. 26 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind Flachdächer nicht zulässig. Dächer haben eine Mindestneigung von 15° aufzuweisen.

<sup>2</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis insgesamt zu einem Zweitel der betreffenden Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten sind bei Vollgeschossen und im ersten Dachgeschoss zulässig.

<sup>3</sup> Flachdächer und geneigte Dächer bei angebauten Hauptgebäudeteilen bis zu einer Neigung von 8° und einer Gesamtfläche von über 20 m<sup>2</sup> sind im Minimum extensiv zu begrünen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden.

### Art. 27 Nutzweise/Gewerbeerleichterung

<sup>1</sup> In den reinen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe bis maximal zu einem Drittel der Nutzfläche gestattet.

<sup>2</sup> Wo der Zonenplan Gewerbeerleichterungen vorsieht, sind mässig störende Betriebe zulässig.

## 3.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

### Art. 28 Grundmasse

Innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gilt ein Grenzabstand von 6.00 m. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 11.40 m.

## 4 Besondere Institute

### 4.1 Arealüberbauung

#### Art. 29 Mindestarealflächen

Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen zulässig. Die Mindestarealfläche beträgt jeweils 3'000 m<sup>2</sup>.

#### Art. 30 Ausnützungszuschlag

Die Baumassenziffer kann um höchstens 0.3 erhöht werden.

#### Art. 31 Grenz- und Gebäudeabstand

Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstandsvorschriften einzuhalten.

### 4.2 Gestaltungspläne

#### Art. 32 Gestaltungsplanpflicht Gebiet Mühlwiese

<sup>1</sup> Im speziell gekennzeichneten Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

<sup>2</sup> Für das Gestaltungsplangebiet «Mühlwiese» gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Mit dem Gestaltungsplan soll eine Zentrumsgestaltung geschaffen werden.
- Mit dem Gestaltungsplan ist die Einhaltung der Planungswerte gegenüber den Strassen und eine gute Wohnqualität in Bezug auf Lärm sicherzustellen.
- Der Gestaltungsplan soll die im Quartierleitbild angestrebte Wohnnutzung, publikumsorientierte Nutzung und den platzartigen Freiraum umsetzen.
- Das Gebiet soll über eine Tiefgarage erschlossen werden.
- Für die Bushaltestelle und den Standort der Waage ist eine Lösung aufzuzeigen.
- Die im Quartierleitbild angedeuteten Grünräume und enthaltenen Sichtbeziehungen sollen angemessen gesichert werden.

<sup>3</sup> ...<sup>1</sup>

#### Art. 33 Gestaltungsplanpflicht Gebiet Neuwis-Hinterhag

<sup>1</sup> Im speziell gekennzeichneten Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

- Die Gestaltungsplanpflicht kann durch einen privaten Gestaltungsplan erfüllt werden.
- Der Gestaltungsplan sichert die Erschliessung des gesamten Quartiers.
- Ist aufgrund einer Bebauungs- und Erschliessungsstudie eine zweckmässige Unterteilung möglich und wird das übrige Gebiet in seiner Entwicklung nicht beeinträchtigt, können Teil-Gestaltungspläne aufgestellt werden.

---

<sup>1</sup> KS-0178/24, teilweise Nichtgenehmigung vom 09.08.2024

- Das Quartier soll grundsätzlich verkehrsfrei sein. Die Parkierung ist möglichst zentral, gemeinschaftlich und unterirdisch zu organisieren.
- Wo im kommunalen Teilrichtplan Siedlung, Quartierleitbild Neuwis-Hinterhag, Zielvorgaben bestehen, ist diesen nachweislich Rechnung zu tragen.
- Im Gestaltungsplangebiet ist ausschliesslich Geschosswohnungsbau zulässig.
- Es sind vorwiegend altersgerechte Wohnungen zu erstellen.
- Bei der Umgebungsgestaltung soll auf die Hindernisfreiheit Rücksicht genommen werden.
- Die Gestaltung des Siedlungsrandes ist auf die Umgebung abzustimmen. Für die Bepflanzung sind einheimische, standorttypische Pflanzen vorzusehen.
- Es soll eine Fusswegverbindung ins Zentrum geschaffen werden.

<sup>2</sup> Die in der BZO vorgesehene maximale Ausnützung ist mindestens zu realisieren.

<sup>3</sup> Das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen soll zu einem angemessenen Anteil die Bedürfnisse verschiedener Generationen abdecken, namentlich in Bezug auf die Wohnungsgrösse und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Gemeinschafts- und Aussenräume.

<sup>4</sup> Der Hochwasserschutz ist im Gestaltungsplan zu berücksichtigen und soweit möglich, konkret zu regeln.

## **4.3 Aussichtsschutz**

### **Art. 34 Aussichtsschutz**

Auf den im Zonenplan bezeichneten Parzellen sind Anlagen und bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung sowie die Bepflanzung so anzuordnen, dass sie die Talsicht von der Paradiesstrasse aus nicht beeinträchtigen.

## **4.4 Fernsehantennen, Parabolspiegel**

### **Art. 35 Fernsehantennen, Parabolspiegel**

Fernsehantennen und Parabolspiegel sind gestattet, sofern sie sich gestalterisch gut einfügen.

## **5 Ergänzende Bauvorschriften**

### **Art. 36 Bauweise**

<sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

<sup>2</sup> Der Grenzbau ist zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

### **Art. 37 Abgrabungen**

<sup>1</sup> Abgrabungen zur Freilegung des ersten (nicht anrechenbaren) Untergeschosses sind gestattet, soweit sie für Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen von max. 7 m Breite notwendig sind oder den Terrainverlauf ausgleichen. Darüber hinaus sind nur untergeordnete Abgrabungen zur Verbesserung der Übergänge zur Umgebung erlaubt. Ein zweites Untergeschoss darf über dem gestalteten Terrain nicht in Erscheinung treten; davon ausgenommen sind Kellerzugänge und Gartenausgänge.

<sup>2</sup> An Hanglagen sind im Bereich des tieferliegenden Terrains Abgrabungen des massgebenden Terrains bis zu einer Abgrabungstiefe von 1.5 m und höchstens entlang der halben Länge der Fassadenlinie gestattet, wenn das Gelände in der Falllinie mind. 10° Neigung (an der Fassade gemessen) aufweist.

<sup>3</sup> Abgrabungen haben sich gut in den Terrainverlauf einzuordnen.

### **Art. 38 Mehrlängenzuschlag**

<sup>1</sup> Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, gilt der in Bruchteilen festgesetzte Mehrlängenzuschlag für die Mehrlänge der Fassade über 12.00 m. Grössere Abstände als die festgesetzten Höchstmasse müssen nicht beachtet werden.

<sup>2</sup> Die für die Berechnung des Mehrlängenzuschlags massgeblichen Gebäudelängen werden zusammen gerechnet, wenn der Gebäudeabstand weniger als 5 m beträgt (§ 27 ABV).

<sup>3</sup> In den Kernzonen sowie in der Zone für öffentliche Bauten kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

### **Art. 39 Kleinbauten und Anbauten**

<sup>1</sup> Kleinbauten und Anbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4.00 m bei Schrägdächern 5.00 m, nicht übersteigt, können in einem Abstand von 3.50 m zu Grenzen und Gebäuden erstellt werden, sofern ihre Grundfläche im einzelnen je 50 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

### **Art. 40 ...<sup>2</sup>**

### **Art. 41 Kinderspielplätze und Ruheflächen**

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen ab sechs Wohneinheiten sind besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen abseits vom Verkehr anzulegen.

<sup>2</sup> Die Spiel- und Ruheflächen haben gesamthaft mindestens 20 % der dem Wohnen dienenden Geschossflächen aufzuweisen.

### **Art. 42 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder**

<sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereit zu stellen.

<sup>2</sup> Bei Wohnbauten ist pro Zimmer ein Veloabstellplatz erforderlich.

<sup>3</sup> Die erforderlichen Abstellplätze für Velos sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden.

---

<sup>2</sup> KS-0178/24, teilweise Nichtgenehmigung vom 09.08.2024

### **Art. 43 Kehrrichtbeseitigung/Kompostierung**

<sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern sind für die Bereitstellung des Kehrrechts Container anzuschaffen, nämlich pro 4 Wohnungen 1 Container. Die Containerabstellplätze sind an für die Kehrrichtabfuhr gut zugänglichen Orten zu erstellen.

<sup>2</sup> Für die übrigen Bauten bestimmt die Baubehörde von Fall zu Fall den Standort und die Erstellungspflicht von Containerabstellplätzen.

<sup>3</sup> Ausserdem sind Wohnüberbauungen mit Einrichtungen für die separate Abfallentsorgung und mit einem Kompostierplatz auszustatten.

### **Art. 44 Parkierung**

<sup>1</sup> Autoabstellplätze sind möglichst unterirdisch oder in geschlossenen Gebäuden unterzubringen. Die Freilegung von Untergeschossen zu diesem Zweck ist im Rahmen von Art. 37 zulässig. Vorgärten dürfen nicht von Autoabstellplätzen verdrängt werden. Ausnahmsweise können diese in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.

<sup>2</sup> Im Interesse des Ortsbildes kann die Baubehörde die erforderliche Anzahl Abstellplätze reduzieren.

### **Art. 45 Anzahl Fahrzeugabstellplätze**

<sup>1</sup> Berechnung Fahrzeugabstellplätze

Wohnhäuser (pro Wohnung)	bis 2 ½ Zimmerwohnungen	1.0
Wohnhäuser (pro Wohnung)	ab 3 Zimmern	1.5
Einfamilienhäuser	pro Gebäude mind.	2.0
Einfamilienhäuser	pro Einliegerwohnung	1.0
Büro- u. Geschäftshäuser	je 80 m <sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche	1.0
Läden, Kleingewerbe	je 60 m <sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche	1.0
Industrie- u. Gewerbebauten	je 150 m <sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche	1.0
Gastgewerbe (nur Besucher)	pro 4 Sitzplätze	1.0

*Bruchteile ab 0.5 sind aufzurunden*

<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ist ab und pro vier Wohnungen zusätzlich ein Besucherabstellplatz zu erstellen, der als solcher zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten ist. Bei anderen Nutzungen (ohne Gastgewerbe) ist zusätzlich eine angemessene Anzahl der verlangten Abstellplätze als Kunden- und Besucherabstellplätze zu bezeichnen. Die genaue Anzahl richtet sich nach den konkreten Bedürfnissen.

<sup>3</sup> Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in den Kernzonen, Rücksicht zu nehmen

#### **Art. 46 Baulinien/Strassen- und Wegabstand**

Wo Baulinien entlang von Gemeindestrassen fehlen, ist für oberirdische Gebäude ein Strassenabstand von 5.00 m und ein Abstand zu öffentlichen und privaten Wegen von 3.50 m zu beachten. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben allgemein einen Abstand von 2.00 m einzuhalten.

**Art. 47 ...<sup>3</sup>**

## **6 Festsetzung und Genehmigung**

#### **Art. 48 Inkrafttreten**

Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen kantonalen Genehmigung in Kraft.

\* \* \* \* \*

---

<sup>3</sup> KS-0178/24, teilweise Nichtgenehmigung vom 09.08.2024