

# Gemeinde Bauma

---

## BAU- UND ZONENORDNUNG

Nachträgliche Ergänzungen

Teilrevision der Ortsplanung mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1703  
am 05. November 2008.

---

Remund und Kuster  
Büro für Raumplanung AG  
Churerstrasse 47  
8808 Pfäffikon

Ingenieurbüro  
Diebold AG  
Madetswilerstrasse 18  
8332 Russikon

Die Gemeinde Bauma erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

## 1. ZONENORDNUNG

### Art. 1

Zonen

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

	Ab- kürzung	Empfindlich- keitsstufe
1. BAUZONEN		
• Kernzonen		
- Kernzone 1	K1	III
- Kernzone 2	K2	III
- Kernzone 3	K3	III
• Wohnzonen		
- eingeschossige Wohnzone	W1	II
- zweigeschossige Wohnzone a	W2a	II
- zweigeschossige Wohnzone b	W2b	II
- dreigeschossige Wohnzone	W3	II
- zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	III
- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	III
• Gewerbezone	G	III
• Industriezone	I	IV + (III)
• Zone für öffentliche Bauten	Oe	II + III
2. FREIHALTE- UND ERHOLUNGSZONEN		
• Freihaltezone	F	II
• Erholungszone	E	II
3. RESERVEZONE		
	R	-

### Art. 2

Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnung innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1000. Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:1000.

(Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.)

## 2. KERNZONEN

### A. Allgemeine Bestimmungen zu den Kernzonen 1, 2 und 3

#### Art. 3

Kernzone 1, 2  
und 3

Die Kernzone K1 umfasst die engeren Gebiete der schützenswerten Ortsbilder.

Die Kernzone K2 umfasst die an das engere Ortsbild angrenzenden Gebiete mit Kernzonencharakter.

Die Kernzone K3 umfasst die in den Kernzonenplänen bezeichneten Entwicklungsgebiete die an ländliche Siedlungskerne anschliessen.

#### Art. 4

Grundsatz

Umbauten, Ersatz- und Neubauten haben sich in Form und Erscheinung ins Ortsbild einzuordnen, insbesondere hinsichtlich der Geschlossenheit und Proportionen des Gebäudes, der Dachlandschaft und der Lage der Bauten.

Dabei orientiert sich das Gebiet des historischen Dorfkerns am Bild des ländlichen Dorfes; die Gebiete der Aussenwachten orientieren sich am Bild der althergebrachten Weilerstruktur.

#### Art. 5

Nutzweise

Neben Wohnungen sind auch Büros, Ateliers und Praxen, Läden, Landwirtschaftsbetriebe und mässig störendes Gewerbe zulässig.

### B. Kernzone 1

#### Art. 6

Bautyp A

Die Bauten vom Typ A dürfen unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung (Lage, äussere Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, ortstypischer Ausbildung der Fassaden und des Daches) umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, des Ortsbildschutzes der Verkehrssicherheit oder der Landwirtschaft liegt.

#### Art. 7

Bautyp B

Die Bauten vom Typ B umfassen die übrigen bestehenden Gebäude herkömmlicher Bauart sowie zusätzlich erlaubte Neubauten gemäss Kernzonenplan.

Bestehende Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Grundzüge des Gebäudeprofils umgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden. Gestattet sind auch Neubauten mit folgenden Grundmassen:

	K1 Bauma - Dorf		K1
	bei 3 * Vollge- schossen	bei 2 Vollge- schossen	bei 2 Vollge- schossen
a) Dachgeschosse	max. 1	max. 2	max. 2
b) Gebäudelänge	max. 35 m	max. 35 m	max. 35 m
c) Gebäudetiefe resp. -breite	max. 16 m	max. 16 m	max. 16 m
d) Gebäudehöhe	max. 9.0 m	max. 7.0 m	max. 7.0 m
e) Grenzabstände **	mind. 5 m	mind. 5 m	mind. 5 m

\* 3 Vollgeschosse sind gestattet, wenn die Gebäudeproportionen dies gestatten.

\*\* Resp. die im Plan festgelegte Baubegrenzungslinie.

Die geschlossene Überbauung (Grenzbau) ist bis zu einer Bautiefe von 16 m und bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Neubauten sind auf die in den Kernzonenplänen bezeichneten Baubegrenzungslinien zu stellen.

Die maximale Gebäudegrundfläche und die generelle Lage für Neubauten ergeben sich durch die im Ergänzungsplan eingetragene Kreisignatur mit Flächenmassen.

Bei besonderen Gegebenheiten (z. B. hoher Grundwasserspiegel oder Geländemulden) hat der Gemeinderat die Kompetenz eine Abweichung der Gebäudehöhe zuzulassen.

## C. Kernzonen 2 und 3

### Art. 8

Bestehende  
Bauten

Alle im Zeitpunkt des Erlasses dieser Bau- und Zonenordnung bestehenden Hauptgebäude dürfen unter Beibehaltung der Gebäudeprofile und der Erscheinung (Lage, Grundriss-Abmessungen, kubische Gestaltung, ortstypische Ausbildung der Fassaden und des Daches) umgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden.

**Art. 9**

Neubauten

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

	K2	K3
a) Vollgeschoss max.	3	3
b) Dachgeschoss max.	1	1
c) Grenzabstand mind.	5 m	3.5 m
d) Gebäudelänge max.	25 m	40 m
e) Gebäudetiefe max.	16 m	25 m
f) Gebäudehöhe max.	8.5 m	10.5 m
g) Überbauungsziffer	25 %	25 %*

\* 40 % für reine Gewerbe- und Industriebauten

Neubauten sind auf die in den Kernzonenplänen bezeichneten obligatorischen Baufluchten oder höchstens 1 m hinter diese zu stellen.

Die entsprechende Fassade soll parallel zur obligatorischen Bauflucht verlaufen.

Die geschlossene Bauweise ist bis zur erlaubten Gebäudetiefe und bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Für landwirtschaftlich genutzte Gebäude und in der K3 für industrielle Gebäude können die max. Gebäudetiefe und die max. Gebäudelänge überschritten werden.

**D.****Ergänzende Vorschriften zu den Kernzonen****Art. 10**

Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind zusätzlich zu den Bauten gemäss Art. 6 bis 9 gestattet.

**Abstandsvorschriften****Art. 11**

Kantonale Abstandsverschärfung

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

## Dachgestaltung

### Art. 12

#### Dachneigung

Es sind nur allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig:

- bei Flarzhäuser und flarzähnlichen Bauten 20° - 27° alter Teilung
- bei übrigen Bauten 36° - 45° alter Teilung

Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet.

In Bauma Dorf sind auch Mansarden- und Walmdächer zulässig.

Für besondere Gebäude sind auch Pultdächer zulässig.

### Art. 13

#### Bedachungsmaterial

Die Dächer sind mit Ziegeln zu decken. Die Farbe des Bedachungsmaterials hat der Umgebung zu entsprechen. Wo es die besondere Dachkonstruktion erfordert, resp. bei Gewerbe- oder Landwirtschaftsbauten, können auch andere, Ästhetisch gleichwertige Dachmaterialien bewilligt werden (Schiefer, Eternit-Schiefer, Welleternit und ähnliche Materialien).

### Art. 14

#### Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade her zu erfolgen.

Auf den in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten Flarzdächern von Wellenau, Undalen und Blitterswil sind keine Dachaufbauten zulässig.

Im übrigen sind folgende Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss mit einer Gesamtlänge von höchstens einem Drittel der Fassadenlänge gestattet:

- Lukarnen mit je max. 2.50 m<sup>2</sup> Frontfläche oder einzelne zusammengefasste Lukarnen von 5 bis 10 m<sup>2</sup>;
- Schlepptgauben, deren Scheitellinie im Lot gemessen mind. 1 m unterhalb des Dachfirstes liegt und deren Fensterhöhe max. 15 % der Firsthöhe beträgt.

Dachflächenfenster dürfen das Lichtmass von max. 0.50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie sind nur für die Belichtung und Belüftung von Nebenräumen und als Ergänzungsbelichtung von Haupträumen zugelassen.

Im zweiten Dachgeschoss sind Dachaufbauten nicht erlaubt, und einzelne Dachflächenfenster nur soweit, als sie zur Belichtung und Belüftung von Estrichen erforderlich sind. Ausgenommen bleiben feuerpolizeilich bedingte Rauchabzüge.

In den Ortsbildern von überkommunaler Bedeutung (Bauma Dorf, Wellenau, Undalen, Juckern und Blitterswil) sind Dacheinschnitte nicht gestattet. In den übrigen Kernzonen sind Dacheinschnitte nur in überdachter Form zulässig.

## **Fassadengestaltung**

### **Art. 15**

Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen.

Ortskernunübliche Materialien und Farben wie Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoff- und Metallverkleidungen sind unzulässig.

### **Art. 16**

Fenster

Die Fenster zu Wohnräumen haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. In der K1 sind nur Fenster mit Sprossen zulässig. Bei Schutzobjekten sind nur aussen liegende Sprossen, bei den übrigen Bauten auch integrierte Sprossen gestattet. In der K2 sind Fenster mit Sprossen dann zwingend, wenn es der herkömmlichen Bauweise entspricht.

### **Art. 17**

Reklamen und Beschriftungen

Reklameanlagen aller Art dürfen nicht mit reflektierenden, fluoreszierenden oder grellen Farben gestaltet sein, nicht blenden und keine übermässige Lichtintensität aufweisen sowie nicht durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken.

### **Art. 18**

Balkone

Balkone dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Sie sind auf der Giebelseite als Lauben auszubilden. Ausgenommen sind historisch gestalterisch begründete Kleinbalkone, bei klassizistischen Bauten über dem Eingang sowie risalitartige Veranden (auf dem Boden abgestützte offene oder transparente Anbauten).

### **Art. 19**

Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG haben sich bezüglich Dach- und Fassadengestaltung, Massstäblichkeit und Standort gut ins Dorfbild einzuordnen.

Für besondere Gebäude sind neben ortstypischen Dachformen auch Flachdächer erlaubt.

## Weitere Bestimmungen

### Art. 20

Umgebung der  
Bauten

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind nicht gestattet (ausgenommen Zufahrt ins Untergeschoss).

In Hanglagen dürfen Aufschüttungen dieses Mass überschreiten, wenn sie direkten Zugang von einem erhöhten Erdgeschoss haben.

### Art. 21

Aussen-  
renovationen

Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

### Art. 22

Besondere  
Nutzungs-  
anordnungen

In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft oder der Industrie dienen, muss mindestens  $\frac{1}{3}$  der Gesamtnutzfläche für das Wohnen genutzt werden. Nutzungsverlagerungen sind zwischen räumlich zusammenhängenden Grundstücken zulässig.

Industrielle Zucht- und Mastbetriebe sind nicht zulässig.

### Art. 23

Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

### 3. WOHNZONEN

#### Art. 24

Grundmasse Es gelten folgende Massvorschriften:

Zone	W1	W2a	W2b	W3	WG2	WG3
a) Ausnützungsziffer	20%	30%	35%	50%	35%	50%
b) Vollgeschoss	1	2	2	3	2	3
c) Dachgeschoss bei erreichter Vollgeschoss- zahl max.	1	1	2	2	2	2
d) Anrechenbare Unter- geschosse max.	1*	0	0	0	0	0
e) Gebäudelänge max.	20 m	20 m	20 m	35 m	25 m	35 m
f) Gesamtlänge max.	30 m	30 m	40 m	40 m	40 m	40 m
g) Grenzabstände						
- kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
- grosser Grundabstand min.	10 m	10 m	8 m	10 m	8 m	10 m

\* Die nicht zur Anrechnung gelangende Bruttogeschossfläche des Dach- und Untergeschosses zusammen darf höchstens das Ausmass des Vollgeschosses aufweisen

#### Art. 25

Grosser und kleiner  
Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt für die stärker gegen Süden oder Westen orientierte Gebäudelängsseite. Bei gleichwertigen Fassaden ist die stärker nach Süden gerichtete massgebend.

Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

#### Art. 26

Mehrlängenzuschlag

Bei einer Gesamtlänge von mehr als 18 m vergrössert sich der kleine Grundabstand um  $\frac{1}{4}$  der Mehrlänge, jedoch höchstens auf das Mass des grossen Grundabstandes.

#### Art. 27

Dachgestaltung

Es sind nur Sattel- oder Walmdächer von mindestens 27j alter Teilung zulässig.

Der Dachfirst ist mindestens um  $\frac{1}{4}$  der Gebäudebreite von der Fassade zurückzusetzen.

Für eingeschossige Gebäudeteile sowie für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch andere Dachformen zulässig.

**Art. 28**

Wohnzone  
W1

Die geschlossene Bauweise ist gestattet bis zur Gesamtlänge von 30 m, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Das anrechenbare Untergeschoss darf nur talseitig durch Abgrabung freigelegt werden. Der Fussboden dieses Untergeschosses darf dabei höchstens um 0.2 m über das gestaltete Terrain hinausragen.

Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens  $\frac{1}{2}$  der Gesamtnutzfläche betragen.

**Art. 29**

Wohnzone  
W2a

Die geschlossene Bauweise ist gestattet bis zur Gesamtlänge von 30 m, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens  $\frac{1}{2}$  Gesamtnutzfläche betragen.

**Art. 30**

Wohnzone  
W2b

Die geschlossene Bauweise ist gestattet bis zur Gesamtlänge von 40 m, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens  $\frac{1}{2}$  der Gesamtnutzfläche betragen.

In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten sind auch mässig störende Betriebe zulässig und es gilt keine anteilmässige Beschränkung der gewerblichen Nutzung.

**Art. 31**

Wohnzone W3

Die geschlossene Bauweise ist gestattet bis zur Gesamtlänge von 40 m, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens  $\frac{1}{3}$  der Gesamtnutzfläche betragen.

In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten sind auch mässig störende Betriebe zulässig und gilt keine anteilmässige Beschränkung der gewerblichen Nutzung.

**Art. 32**

Wohnzone WG2

Die geschlossene Bauweise ist gestattet bis zur Gesamtlänge von 40 m, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Mässig störende Betriebe sind gestattet. Die Ausnützungsziffer erhöht sich um  $\frac{1}{5}$ , wenn der Anteil der gewerblich genutzten Geschossfläche mindestens  $\frac{1}{3}$  der Gesamtnutzfläche beträgt.

Für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse beträgt der Grenzabstand mind. 3.50 m; auf den Mehrlängenzuschlag kann verzichtet werden.

**Art. 33**

Wohnzone WG3

Die geschlossene Bauweise ist bis zur Gebäudelänge von 40 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Mässig störende Gewerbe sind gestattet.

Die Ausnützungsziffer erhöht sich um  $\frac{1}{5}$ , wenn der Anteil der gewerblich genutzten Geschossflächen mindestens  $\frac{1}{3}$  der Gesamtnutzfläche beträgt.

## 4. GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN

### Art. 34

Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	<b>G</b>	<b>I</b>
a) Baumassenziffer (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	3	6
b) Überbauungsziffer max.	50 %	50 %
c) Freiflächenziffer min.	15 %	15 %
d) Gebäudehöhe max.	10.5 m	13.5 m
e) Gebäudelänge max.	50 m	frei
f) Bautiefe resp. Gebäudebreite	40 m	frei
g) Grenzabstand	5 m	3.5 m
h) Firsthöhe	1.5 m	7.0 m

Gegenüber angrenzenden Wohnzonen ist ein minimaler Grenzabstand von 12 m einzuhalten.

### Art. 35

Nutzweise

In der Gewerbezone und in der Industriezone sind neben Gewerbe- und Industriebauten auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

In der Gewerbezone sind nur nicht oder mässig störende Betriebe zulässig.

In der Industriezone sind auch stark störende Betriebe zulässig. Wo dies im Zonenplan speziell eingetragen ist, sind gegenüber Wohnzonen nur nichtstörende oder mässig störende Betriebe gestattet.

### Art. 36

Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig.

### Art. 37

Randbepflanzung

Gegenüber angrenzenden Wohnzonen oder in landschaftlich exponierter Lage sind Lager-, Abstell- und Umschlagplätze mit einer Bepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.

## 5. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

### Art. 38

Massvorschriften

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind der Grundabstand sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

## 6. ERHOLUNGSZONE

### Art. 39

Erholungszone

Die Erholungszone Auwies bezweckt die Anlage eines Campingplatzes.

In dieser Zone sind Bauten und Anlagen für Parkierung, Betrieb und Unterhalt des Campingplatzes zugelassen.

Über den vorhandenen Baubestand hinaus sind Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss sowie besondere Gebäude zulässig. Die Bauten sind in zurückhaltender Erscheinung zu realisieren.

Die minimalen kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände sind einzuhalten.

## 7. BESONDERE INSTITUTE

### Arealüberbauungen

#### Art. 40

Zulässige  
Arealflächen

Arealüberbauungen sind in den Zonen K1, K2, K3, W1, W2a, W2b, W3, WG2 und WG3 zulässig. Die Arealfläche muss

- |                                     |       |                      |
|-------------------------------------|-------|----------------------|
| • in den Zonen K1, K2 und K3        | mind. | 3'000 m <sup>2</sup> |
| • in den Zonen W1, W2a, W2b und WG2 | mind. | 4'000 m <sup>2</sup> |
| • in den Zonen W3 und WG3           | mind. | 5'000 m <sup>2</sup> |

umfassen.

#### Art. 41

Massvorschriften

Die zonengemässe Ausnutzungsziffer und Überbauungsziffer erhöht sich um max.  $\frac{1}{10}$  der zonengemässen Grundziffer.

Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

Die kantonalen Mindestabstände können arealintern unterschritten werden.

In den Zonen W2b und WG2 ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

#### Art. 42

Ausnutzungsver-  
schiebungen

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnutzungsver-schiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil  $\frac{1}{5}$  der zonengemässen Ausnutzung bei Regelbauweise übersteigen.

## 8. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN

### A. Besondere Gebäude

#### Art. 43

Abstände und  
Grenzbau

In den Wohnzonen W1, W2a und W2b werden bei der Berechnung der Gebäude- und Gesamtlänge die besonderen Gebäude im Sinne von § 273 PBG miteinbezogen, wenn sie die kantonalen Mindestabstände unterschreiten.

### B. Unterirdische Gebäude

#### Art. 44

Abstand  
unterirdische  
Gebäude

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Strassenabstandsbereich haben einen minimalen Abstand von 3.50 m gegenüber Strassen und Plätzen einzuhalten. Davon ausgenommen sind unterirdische Gebäude und Gebäudeteile in der Kernzone 1, die im Bereich des Strassenabstandes die in den Kernzonenplänen festgesetzten Baubegrenzungslinien und obligatorischen Baufluchten nicht überschreiten dürfen.

### C. Umgebungsgestaltung

#### Art. 45

Aufschüttungen,  
Abgrabungen und  
Böschungen

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.50 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind untersagt. Vorbehalten bleiben Abgrabungen für zulässige Zugänge und Einfahrten.

In stark geneigtem Gelände können bei guter Gestaltung höhere Aufschüttungen bewilligt werden.

Böschungen und Aufschüttungen dürfen nicht steiler sein als 2:3.

## D. Motorfahrzeugabstellplätze

### Art. 46

Anzahl

Je ein Ab- oder Einstellplatz für ein Auto sind zu schaffen:  
Pro 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mindestens aber pro Wohnung.

Restflächen können abgerundet werden.

Für Bauten anderer oder gemischter Nutzung sowie gewerblicher und industrieller Betriebe und bei besonderen örtlichen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Plätze von Fall zu Fall nach Massgabe des mutmasslichen Verkehrsaufkommens und dem Grad der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Die Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs des Amtes für technische Anlagen und Lufthygiene (ATAL) ist massgebend.

### Art. 47

Besucherparkplätze

Zusätzlich zu den Abstellplätzen gemäss Art. 46 sind folgende Besucherparkplätze zu markieren und grundbuchlich dauernd zu sichern:

- bei Mehrfamilienhäusern: + 15 %, mindestens aber ein Abstellplatz;
- bei den übrigen Nutzungen: je nach zu erwartender Kundenfrequenz.

### Art. 48

Ausführung

Oberirdische Parkplätze sind nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

### Art. 49

Vorplatz

Garagenvorplätze im Sinne von § 266 Abs. 2 PBG werden bei der Berechnung der Motorfahrzeugabstellplätze ausser in der Zone W1 und W2a nicht angerechnet.

## E. Übrige Abstellplätze

### Art. 50

Fahrräder,  
Motorfahrräder  
und Kinderwagen

Mehrfamilienhäuser haben in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse gedeckte Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen aufzuweisen (diese Räume dürfen nicht nur über eine Treppe erreichbar sein).

**Art. 51**

Kehrichtsammel-  
plätze

An geeigneten Stellen sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrichtsäcke und Container bereitzustellen und sachgerecht zu unterhalten.

Die Quartierkompostierung ist zu fördern.

**F.****Spiel- und Ruheflächen****Art. 52**

Art und Bemessung

Bei Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen müssen gut besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen, abseits des Verkehrs, angelegt werden. Die Flächen haben mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche mit Wohnnutzung zu betragen.

Die Spiel- und Ruheflächen sind nach Altersstufen differenziert zu realisieren und der Zweckbestimmung dauernd zu erhalten.

## 9. INKRAFTTRETEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG

### Art. 53

Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Sie ersetzt die Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan vom 15. Februar 1985 samt Änderungen vom 8. April 1992.

Festgesetzt durch die Gemeindeversammlung am 22. Januar 1996 und den Gemeinderat mit Beschluss vom 12. Januar 1999.

Genehmigt durch den Regierungsrat am 26. Februar 1997 mit Beschluss Nr. 394 und die Baudirektion mit Verfügung Nr. 567 vom 7. Mai 1999.