



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

## **BAU- UND ZONENORDNUNG**

**Vorprüfung und öffentliche Auflage**  
Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am \_\_\_\_\_  
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am \_\_\_\_\_  
Für die Baudirektion: BDV-Nr.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31001 – 2.10.2025

Links: Gültige BZO vom 24. Februar 2018	Mitte: Beantragte neue BZO  <small>rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO <del>durchgestrichen</del> = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text</small>	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i>
--	---	--

**Auftraggeber** Gemeinde Flurlingen

**Bearbeitung** SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Peter von Känel, Anita Suter

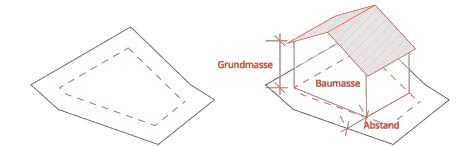
Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise		
Die Gemeinde Flurlingen erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991), unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung:	Die Gemeinde Flurlingen erlässt, gestützt auf <b>die Bestimmungen</b> des revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 <b>mit den seitherigen Änderungen und</b> unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO):	<i>Es ist klarzustellen, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Die BZO muss auf die aktuelle PBG Fassung bezugnehmen, welche die IVHB Begriffe beinhaltet.</i> <i>Die Formulierung entspricht der Vorgabe des ARE/Rechtsdienstes für Gemeinden die die IVHB bereits umgesetzt haben vom 18.1.2021</i>		
<b>1 ZONEN, ZONENPLAN, ERGÄNZUNGSPLÄNE</b>	<b>1 ZONEN, ZONENPLAN, ERGÄNZUNGSPLÄNE</b>			
<b>1.1 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufenzuordnung</b>	<b>1.1 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufenzuordnung</b>			
	Zone ES	Zone ES		
1.1.1 Kernzonen: - Kernzonen A - Kernzonen B	KA III KB III	1.1.1 Kernzonen: - Kernzonen A - Kernzonen B	KA III KB/2.0 III KB/1.6 III	<i>Ergänzung aufgrund Darstellungsverordnung</i>
1.1.2 Wohnzonen: - Wohnzone - Wohnzone - Wohnzone	W/1.2 II W/1.6 II W/2.0 II	1.1.2 Wohnzonen: - Wohnzone - Wohnzone - Wohnzone - Wohnzone	W/1.2 II W/1.6 II W/2.0 II W/2.5 II	<i>Aufzonung Neuhauserstr.</i>
1.1.3 Industrie- und Gewerbezonen: - Gewerbezone - Industriezone	G/2.5 III I/6.0 IV	1.1.3 Industrie- und Gewerbezonen: - Gewerbezone - Industriezone	G/2.5 III I/6.0 IV	
1.1.4 Zone für öffentliche Bauten	Oe II	1.1.4 Zone für öffentliche Bauten	Oe II	
1.1.5 Erholungszone	E III	1.1.5 Erholungszonen - Erholungszone E1, E2, E3	E III	<i>Die Erholungszonen haben verschiedene Nutzungen und sollen daher auch unterschiedlich behandelt werden.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>1.2 Zonenplan, Ergänzungsplan, Gestaltungsplanpflicht</b></p> <p>1.2.1 Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan Mst.1: 5'000 massgebend. Für besondere Anordnungen in den Kernzonen und für Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die jeweiligen Ergänzungspläne.</p> <p>1.2.2 Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan festzusetzen.</p> <p>1.2.3 Im Gebiet Bregelhueb gelten zur Wahrung der öffentlichen Interessen folgende Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsbaulich und architektonisch überzeugende Bebauung</li> <li>- Sicherung des im Kernzonenplan bezeichneten wichtigen Freiraumes</li> <li>- Ortsbildschonende Erschliessung und Parkierung</li> </ul> <p>1.2.4 Im Gebiet Gries gelten folgende Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baul. Erweiterung in Abstimmung auf die benachbarten Bebauungsstrukturen</li> <li>- Öffentliche Nutzung oder Weinbau</li> <li>- Gute Einordnung der Neubauten zwischen Rhein und Rebbergen</li> </ul>	<p><b>1.2 Zonenplan, Ergänzungsplan, Gestaltungsplanpflicht</b></p> <p>1.2.1 Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan Mst.1: 5'000 massgebend. Für besondere Anordnungen in den Kernzonen und für Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die jeweiligen Ergänzungspläne.</p> <p>1.2.2 Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan festzusetzen.</p> <p>1.2.3 Im Gebiet <b>Brunnengässli</b> gelten zur Wahrung der öffentlichen Interessen folgende Ziele <b>für den Gestaltungsplan</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsbaulich und architektonisch überzeugende Bebauung</li> <li>- Sicherung des im Kernzonenplan bezeichneten wichtigen Freiraumes</li> <li>- <b>Sicherstellung eines angemessenen Anteils an ökologisch wertvollen Grünflächen und Bepflanzungen</b></li> <li>- Ortsbildschonende Erschliessung und Parkierung</li> </ul> <p>1.2.4 Im Gebiet Gries gelten folgende Ziele <b>für den Gestaltungsplan</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baul. Erweiterung in Abstimmung auf die benachbarten Bebauungsstrukturen</li> <li>- Öffentliche Nutzung oder Weinbau</li> <li>- Gute Einordnung der Neubauten zwischen Rhein und Rebbergen</li> <li>- <b>Sicherstellung eines angemessenen Anteils an ökologisch wertvollen Grünflächen und Bepflanzungen</b></li> </ul>	<p><i>Die Gestaltungsplanpflicht wird der Klarheit halber umbenannt. Der Perimeter bleibt unverändert. Das Land befindet sich im Eigentum der Gemeinde.</i></p> <p><i>Es bestehen bereits Studien. Hier sollen auch Alterswohnungen geprüft werden. Für die Entwicklung wird im Sinne der Qualitätssicherung ein Konkurrenzverfahren angestrebt und es muss geklärt werden ob das Land im Baurecht abgegeben oder verkauft werden soll.</i></p> <p><i>Vgl. § 238a PBG, die Aufnahme der Zielsetzung entspricht auch M2 des SES</i></p> <p><i>Vgl. § 238a PBG, die Aufnahme der Zielsetzung entspricht auch M2 des SES</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2 KERNZONEN</b></p> <p><b>2.1 Einordnungsanforderungen</b></p> <p>2.1.1 In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen ge- stellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Wei- terentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Ge- samtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situie- rung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materi- alien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestal- tung gut in die Umgebung einordnen.</p>	<p><b>2 KERNZONEN</b></p> <p><b>2.1 Einordnungsanforderungen</b></p> <p>2.1.1 In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen ge- stellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Wei- terentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Ge- samtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situie- rung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materi- alien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.2 Bestehende Bauten</b></p> <p>2.2.1 Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>2.2.2 Geringfügige Abweichungen können bewilligt werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit des Gewässerraumes oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.</p> <p>2.2.3 Die nicht grau bezeichneten Bauten können ungeachtet von Abstands- und Ausnützungsvorschriften renoviert, gemäss Artikel 2.2.1 / 2.2.2 umgebaut und ersetzt oder gemäss Art. 2.3.1 / 2.4 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.</p> <p>2.2.4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p>	<p><b>2.2 Bestehende Bauten</b></p> <p>2.2.1 Die im Kernzonenplan <b>rot</b> bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut, <b>umgenutzt</b> oder ersetzt werden. <b>Abstands- und Ausnützungsvorschriften sind nicht massgeblich.</b></p> <p>2.2.2 Geringfügige Abweichungen können bewilligt werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit des Gewässerraumes oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.</p> <p>2.2.3 Die nicht <b>rot</b> bezeichneten Bauten können ungeachtet von Abstands- und Ausnützungsvorschriften renoviert, gemäss Artikel 2.2.1 / 2.2.2 umgebaut, <b>umgenutzt</b> und ersetzt oder gemäss Art. 2.3.1 / 2.4 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.</p> <p>2.2.4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p>	<p><b>Neue Darstellung des Kernzonenplanes</b></p> <p>Rot bezeichnete Bauten</p> <p>Die Bezeichnung «rote Bauten» bewirkt einen Volumenschutz und sichert Fassadenelemente.</p>

Gültige Fassung				Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassung / Hinweise		
2.3 Neubauten				2.3 Neubauten						
2.3.1 Für alle übrigen Bauvorhaben gelten folgende Grundmasse:				2.3.1 Für alle übrigen Bauvorhaben gelten folgende Grundmasse:						
	Zone	KA	KB		Zone	KA	KB/2.0	KB/1.6		
	Vollgeschosszahl (max.)	2	- <sup>1)</sup>		Vollgeschosszahl (max.)	2	- <sup>1)</sup>	- <sup>1)</sup>		
	Dachgeschosszahl, soweit die Vorschriften über die Dachgestaltung sie zulassen (max.)	2	- <sup>1)</sup>		Dachgeschosszahl, soweit die Vorschriften über die Dachgestaltung sie zulassen (max.)	2	- <sup>1)</sup>	- <sup>1)</sup>		
	Baumassenziffer für Hauptgebäude ( $m^3/m^2$ )	-	2.0 <sup>2)</sup>		Baumassenziffer für Hauptgebäude ( $m^3/m^2$ )	-	2.0 <sup>2)</sup>	1.6		
	Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	7.5 m		Fassadenhöhe (max.)	7.5 m	7.5 m	7.5 m	IVHB: Gebäude können durch die geänderte Messweise rund 50cm höher werden	
	Firsthöhe (max.)	7.0 m	7.0 m						IVHB: Der Begriff Firsthöhe entfällt. Giebelseitig erhöht sich das zulässige traufseitige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7m. Damit ist die ehemalige Firsthöhe bereits im PBG geregelt.	
	Grenzabstände, soweit keine Mantellinien festgelegt sind:	8.0 m	8.0 m		Grundabstände, soweit keine Mantellinien festgelegt sind:	8.0 m	8.0 m	8.0 m		
	- Gegenüber der am meisten von der Strasse abgewendeten rückwärtigen Gebäudeseite (min.)				- Gegenüber der am meisten von der Strasse abgewendeten rückwärtigen Gebäudeseite (min.)				Weil ein Mehrlängenzuschlag besteht handelt es sich hier um den Grundabstand (Grenzabstand = Grundabstand + ev. MLZ)	
	- Gegenüber allen andern Gebäudeseiten (min.)	3.5 m	3.5 m		- Gegenüber allen andern Gebäudeseiten (min.)	3.5 m	3.5 m	3.5 m		
	Gebäudelänge (max.)	-	30.0 m		Gebäudelänge (max.)	-	30.0 m	30.0 m		
Bei teilweise überbauten Parzellen gilt der überbaute Parzellenteil, der sich durch eine zulässige und realistische Parzellierung abtrennen liesse, als bereits ausgenutzt.				Bei teilweise überbauten Parzellen gilt der überbaute Parzellenteil, der sich durch eine zulässige und realistische Parzellierung abtrennen liesse, als bereits ausgenutzt.						



Darstellungsverordnung, «eigene Zone KB/1.6» aufgrund Darstellungsverordnung

IVHB: Gebäude können durch die geänderte Messweise rund 50cm höher werden

IVHB: Der Begriff Firsthöhe entfällt. Giebelseitig erhöht sich das zulässige traufseitige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7m. Damit ist die ehemalige Firsthöhe bereits im PBG geregelt.

Weil ein Mehrlängenzuschlag besteht handelt es sich hier um den Grundabstand (Grenzabstand = Grundabstand + ev. MLZ)

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><sup>1)</sup> In der Kernzone KB ist die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhen frei; vorbehalten bleiben die Vorschriften über die Dachgestaltung.</p> <p><sup>2)</sup> Für das im Kernzonenplan KB speziell gekennzeichnete Gebiet gilt eine Baumassenziffer von 1.6.</p> <p>2.3.2 Ausnützung für Gewerbe In der Kernzone KB darf, ausser für das im Kernzonenplan KB speziell gekennzeichnete Gebiet, für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile die Baumassenziffer um 1/5 erhöht werden.</p>	<p><sup>1)</sup> In der Kernzone KB ist die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse im Rahmen der erlaubten <b>Fassadenhöhen</b> frei; vorbehalten bleiben die Vorschriften über die Dachgestaltung.</p> <p><sup>2)</sup> <del>Für das im Kernzonenplan KB speziell gekennzeichnete Gebiet gilt eine Baumassenziffer von 1.6.</del></p> <p>2.3.2 Ausnützung für Gewerbe In der Kernzone KB/2.0 darf, <del>ausser für das im Kernzonenplan KB speziell gekennzeichnete Gebiet</del>, für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile die Baumassenziffer um 1/5 erhöht werden.</p>	<p>IVHB</p> <p>«eigene Zone» aufgrund Darstellungsverordnung</p> <p>Darstellungsverordnung</p> <p>Der Gewerbebonus wird wie bisher auf die KB/2.0 beschränkt.</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.4 Mantellinien</b></p> <p>2.4.1 Sind in den Kernzonenpläne (Mst. 1:500) Mantellinien festgelegt, so sind diese für Grenz- und Gebäudeabstände massgebend; sie dürfen durch Näherbaurechte nicht unterschritten werden. Davon ausgenommen sind Verbesserungen der Wärmedämmung an bestehenden Fassaden bei Gebäuden mit Erstellungsjahr vor dem 1. Januar 1987, welche die Mantellinien bis zu maximal 15 cm ohne Zustimmung des Nachbarn überragen dürfen, sofern keine denkmalpflegerischen Gründe dagegen sprechen. Ohne Zustimmung des jeweiligen Nachbarn darf von dieser Regelung nur bis zur Grundstücksgrenze Gebrauch gemacht werden (Kein Überbaurecht).</p> <p>2.4.2 Es wird zwischen zwingenden und nicht zwingenden Mantellinien unterschieden.</p> <p><b>Zwingende Mantellinien</b> bedeuten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) bei bestehenden Bauten, dass die betreffenden Fassaden und Fassadenteile erhalten oder in den gleichen Ausmassen an der bisherigen Stelle und mit gleichen Strukturmerkmalen wieder zu erstellen sind.</li> <li>b) bei bisherigen Baulücken, dass die Fassaden von Neubauten auf die Mantellinien gestellt werden müssen.</li> </ul> <p><b>Nicht zwingende Mantellinien</b> bedeuten, dass Neubauten diese Linie nicht überschreiten dürfen.</p>	<p><b>2.4 Mantellinien</b></p> <p>2.4.1 Sind in den Kernzonenplänen (Mst. 1:500) Mantellinien festgelegt, so sind diese für Grenz- und Gebäudeabstände massgebend; sie dürfen durch Näherbaurechte nicht unterschritten werden. Davon ausgenommen sind Verbesserungen der Wärmedämmung an bestehenden Fassaden bei Gebäuden mit Erstellungsjahr vor dem 1. Januar 1987, welche die Mantellinien bis zu maximal 15 cm ohne Zustimmung des Nachbarn überragen dürfen, sofern keine denkmalpflegerischen Gründe dagegen sprechen. Ohne Zustimmung des jeweiligen Nachbarn darf von dieser Regelung nur bis zur Grundstücksgrenze Gebrauch gemacht werden (Kein Überbaurecht).</p> <p>2.4.2 Es wird zwischen zwingenden und nicht zwingenden Mantellinien unterschieden.</p> <p><b>Zwingende Mantellinien</b> bedeuten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) bei bestehenden <b>nicht rot bezeichneten</b> Bauten, dass die betreffenden Fassaden in den gleichen Ausmassen an der bisherigen Stelle und <b>mit der gleichen Ausrichtung</b> wieder zu erstellen sind.</li> <li>b) bei <b>Neubauten</b>, dass die Fassaden von Neubauten auf die Mantellinien gestellt werden müssen. <b>An den im Kernzonenplan KB speziell bezeichneten Stellen gilt ein Anordnungsspielraum für die Positionierung der neuen Fassade.</b> Innerhalb des Anordnungsspielraumes kann die im Plan festgelegte Länge der zwingenden Mantellinie angeordnet werden.</li> </ul> <p><b>Nicht zwingende Mantellinien</b> bedeuten, dass Neubauten diese Linie nicht überschreiten dürfen.</p>	<p><i>Bei rot bezeichneten Bauten waren, wenn zwingende Mantellinien festgelegt wurden, strengere Regeln für die Fassaden zu beachten als wenn keine zwingenden Mantellinien vorhanden sind. Auf diese Vorgabe wird verzichtet. Neu wird nur noch verlangt, dass die Ausmasse und die Ausrichtung (traufständig oder giebelständig) wiederhergestellt wird.</i></p> <p><i>Anordnungsspielraum für die Neubauten in KB</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.5 Nutzweise</b></p> <p>Zugelassen sind Wohnhäuser, öffentliche Bauten, landwirtschaftliche Bauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.</p>	<p><b>2.5 Nutzweise</b></p> <p>Zugelassen sind Wohnhäuser, öffentliche Bauten, landwirtschaftliche Bauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.</p>	
<p><b>2.6 Dachgestaltung</b></p> <p>2.6.1 Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, im Dorfkern üblicher Dachneigung zulässig.</p> <p>2.6.2 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zugelassen.</p> <p>2.6.3 Solaranlagen sind zulässig, sofern sie sich gestalterisch gut in die Siedlung und die Landschaft einfügen. Sie müssen als kompakte, zusammenhängende Fläche ausgebildet werden und architektonisch sowie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sein. Bei Neubauten sind Solaranlagen dachbündig einzubauen.</p> <p>2.6.4 Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.</p> <p>2.6.5 Dachflächenlichtbänder sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.</p>	<p><b>2.6 Dachgestaltung</b></p> <p>2.6.1 Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, im Dorfkern üblicher Dachneigung zulässig.</p> <p>2.6.2 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zugelassen. <b>Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.</b></p> <p>2.6.3 Solaranlagen sind <b>nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.</b></p> <p>2.6.4 Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig <b>als Indachanlagen</b> ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.</p> <p>2.6.5 Dachflächenlichtbänder sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.</p>	<p><b>IVHB: Dachaufbauten gemäss PBG messen neu 1/2 der betreffenden Fassadenlänge (bisher 1/3) wenn nichts speziell in der BZO geregelt wird. Im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft (KOB; inventarisiertes Ortsbild) wird an der bisherigen Breite festgehalten. Dies muss neu festgelegt werden.</b></p> <p><b>Solaranlagen sind übergeordnet im RPG und im PBG geregelt und dürfen nicht mehr weiter eingeschränkt werden</b></p> <p><b>Grössere Dachflächenfenster werden nur noch als Anreiz für Indachanlagen zulassen.</b></p> <p><b>«Normale» Dachflächenfenster sind in Ziffer 3.1.5 für die KA festgelegt. Für die KB fehlt eine Ziffer, diese wird neu nachgerüstet.</b></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<b>2.7 Umgebungsgestaltung</b>	<b>2.7 Umgebungsgestaltung</b>	
2.7.1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.	2.7.1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung <b>und die kernzonentypische Begrünung sind</b> zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen <b>bzw. wiederherzustellen und weiterzuführen. Es ist ein angemessener Anteil der Umgebungsflächen als Grünraum, Bauerngärten oder dergleichen zu erhalten oder wiederherzustellen.</b> Am <b>massgebenden Terrains</b> sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.	<i>Anstelle einer Grünflächenziffer wird in den Kernzonen lediglich ein «angemessener Anteil» verlangt.</i>
2.7.2 Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig in die Umgebung einzupassen.	2.7.2 Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig in die Umgebung einzupassen.	<i>IVHB, der korrekte Begriff wäre vor Einführung IVHB «gewachsener Boden»</i>
2.7.3 Es sind nur standortgerechte Bäume sowie herkömmliche Einzäunungen zulässig.	2.7.3 Es sind nur standortgerechte Bäume sowie herkömmliche Einzäunungen zulässig.	
<i>Bisher nur für die KA</i>		
3.3.4 Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflasterung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.	2.7.4 Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflasterung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.	<i>Auch im Bereich der Kernzone KB sollen die Brunnen erhalten bleiben. Die Formulierung wird entsprechend jener der KA übernommen.</i>
<b>2.8 Abbruch</b>	<b>2.8 Abbruch</b>	
Der Abbruch von Bauten und Anlagen sowie Teile davon ist bewilligungspflichtig. Die Abbruchbewilligung wird nur erteilt:  a) wenn durch die entstandene Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder b) ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt, dessen Realisierung gesichert ist.	Der Abbruch von Bauten und Anlagen sowie Teile davon ist bewilligungspflichtig. Die Abbruchbewilligung wird nur erteilt:  a) wenn durch die entstandene Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder b) ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt, dessen Realisierung gesichert ist.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<b>2.9 Erleichterung für besonders gute Projekte</b>  Bei besonders guter Gestaltung von Ersatzneubauten und Anbauten an herkömmliche Bauten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenvorschriften über die Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung, Dachform sowie Materialisierung und in untergeordnetem Mass über die Gebäudehöhe bewilligt werden. Für die Beurteilung der Projekte ist ein Fachgutachten einzuholen.	<b>2.9 Erleichterung für besonders gute Projekte</b>  Bei besonders guter Gestaltung von Ersatzneubauten und <b>untergeordnet angebaute Gebäudeteile</b> an herkömmliche Bauten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenvorschriften über die Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung, Dachform sowie Materialisierung und in untergeordnetem Mass über die <b>Fassadenhöhe</b> bewilligt werden. Für die Beurteilung der Projekte ist ein Fachgutachten einzuholen.	<i>IVHB: «Anbauten» ist gemäss IVHB definiert und kann nur Nebenräume umfassen. Der Begriff muss daher hier angepasst werden</i>  <i>IVHB</i>
<b>3 ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN FÜR DIE KERNZONE KA</b>  <b>3.1 Dachgestaltung</b>  3.1.1 Für Gebäude und Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, sind auch Pultdächer zulässig. 3.1.2 Die Dächer sind mit Tonziegeln von braunroter Farbe einzudecken. 3.1.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig. 3.1.4 Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.	<b>3 ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN FÜR DIE KERNZONE KA</b>  <b>3.1 Dachgestaltung</b>  3.1.1 Für Gebäude und Gebäudeteile, deren <b>Gesamthöhe</b> 4 m nicht übersteigt, sind auch Pultdächer zulässig. 3.1.2 Die Dächer sind mit Tonziegeln von braunroter Farbe einzudecken. 3.1.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig. 3.1.4 Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.	<i>IVHB</i>  <i>Bei «rot» bezeichneten bauten ist die Firstrichtung grundsätzlich bereits durch den Volumenschutz festgelegt. Die Ziffer ist daher nicht zwingend erforderlich. Im Sinne der Lesbarkeit des Kernzonenplanes und des KOBI wird sie dennoch belassen.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
3.1.5 Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform sind in der Kernzone KA bis zu einer im Glaslicht gemessenen Fläche von max. 0.5 m <sup>2</sup> zulässig, wenn sie gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sind. In speziell begründeten Fällen, namentlich zur Verbesserung der Brandschutzmassnahmen, kann unter Bezug der zuständigen kantonalen Stelle von diesem Mass abgewichen werden.	3.1.5 Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform sind in der Kernzone KA bis zu einer im Glaslicht gemessenen Fläche von max. <b>0.6 m<sup>2</sup></b> zulässig, wenn sie gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sind. In speziell begründeten Fällen, namentlich zur Verbesserung der Brandschutzmassnahmen, kann unter Bezug der zuständigen kantonalen Stelle von diesem Mass abgewichen werden.	«normale» Dachflächenfenster  Das Mass wird auf 0.6 m <sup>2</sup> erhöht, um mehr Standardlösungen zu ermöglichen
3.1.6 Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben und Dachflächenfenster müssen in die Dachfläche eingelassen werden.	3.1.6 Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben und Dachflächenfenster müssen in die Dachfläche eingelassen werden.	
3.1.7 Dachvorsprünge und Kamine sind in herkömmlicher Weise auszubilden.	3.1.7 Dachvorsprünge und Kamine sind in herkömmlicher Weise auszubilden.	
3.1.8 Baugesuche sind von einer externen Fachperson zu begutachten, wobei auch Aussagen zu den vorgesehenen Materialien und Farben zu machen sind. Bei untergeordneten baulichen Veränderungen kann der Gemeinderat auf die Einholung eines Gutachtens verzichten. Änderungen der Dachform, der Dachgestaltung und des Terrains sowie der Bau von Solaranlagen erfordern in jedem Fall ein Gutachten.	3.1.8 Baugesuche sind von einer externen Fachperson zu begutachten, wobei auch Aussagen zu den vorgesehenen Materialien und Farben zu machen sind. Bei untergeordneten baulichen Veränderungen kann der Gemeinderat auf die Einholung eines Gutachtens verzichten. Änderungen der Dachform, der Dachgestaltung und des Terrains <b>sowie der Bau von Solaranlagen</b> erfordern in jedem Fall ein Gutachten.	Die Einschränkung für Solaranlagen ist nicht mehr zulässig.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>3.2 Fassadengestaltung</b></p> <p>3.2.1 Die Fassaden sind in herkömmlichen, ortsüblichen Materialien und Farben auszuführen. Fassadenmaterialien wie Aluminium, Kunststoff und dergleichen sind nicht zugelassen.</p> <p>3.2.2 Wenn es für die Schutzbestrebungen des Ortsbildes angebracht erscheint und die Verpflichtung nach den Umständen technisch und wirtschaftlich zumutbar ist, kann bei Aussenrenovationen von verputzten Fachwerkbauten die Wiederherstellung des Riegelwerkes verlangt werden.</p> <p>3.2.4 Balkone sind entweder laubenähnlich in Holz und überdeckt auszubilden oder als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur.</p>	<p><b>3.2 Fassadengestaltung</b></p> <p>3.2.1 Die Fassaden sind in herkömmlichen, ortsüblichen Materialien und Farben auszuführen. Fassadenmaterialien wie Aluminium, Kunststoff und dergleichen sind nicht zugelassen.</p> <p>3.2.2 Wenn es für die Schutzbestrebungen des Ortsbildes angebracht erscheint und die Verpflichtung nach den Umständen technisch und wirtschaftlich zumutbar ist, kann bei Aussenrenovationen von verputzten Fachwerkbauten die Wiederherstellung des Riegelwerkes verlangt werden.</p> <p>3.2.4 Balkone sind <b>in der Regel entweder</b> laubenähnlich in Holz und überdeckt auszubilden <b>oder als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur</b>. Sie sind nur auf der Traufseite zugelassen und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Auf der Giebelseite sind Loggias zulässig wenn sie sich gut in die Gebäudestruktur einfügen. Auf der strassenabgekehrten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>3.2.3 Grösse und Proportion der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.</p> <p>Die Fenster sind, wo es dem Charakter des Gebäudes und der baulichen Umgebung entspricht, mit Sprossenteilung und Fensterläden zu versehen. Schaufenster sind möglichst klein zu halten und in Anpassung an die Fensterteilung zu gliedern.</p> <p>Bei Ersatz- und Neubauten mit zeitgemässer Architektur kann auf Sprossen verzichtet werden.</p>	<p><b>3.2a Fenster und Fensterläden</b></p> <p><b>3.2a.1</b> Grösse und Proportion der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fenster, auch Schaufenster, haben bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen <u>rot bezeichneter Bauten</u> die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind, soweit dies dem Charakter des Gebäudes entspricht, mit einer Einfassung zu versehen und mit <u>aussenliegenden Sprossen</u> zu unterteilen.</li> <li>- Bei <u>den schützenswerten Bauten</u> (insbesondere bei inventarisierten Bauten, bei denen Sprossenfenster zum originalen Bestand gehören oder gehörten) können Holzfenster und die Unterteilung mit <u>aussenliegenden Sprossen</u> verlangt werden. Die Sprossen müssen mit den Rahmen der Fensterflügelfest verbunden sein.</li> <li>- Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Okonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen und Materialien zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.</li> </ul> <p><b>3.2a.2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fensterläden sind bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen <u>rot bezeichneter Bauten</u> auf das Gebäude abgestimmt auszubilden.</li> <li>- Bei <u>den schützenswerten Bauten</u> <u>inventarisierten Bauten</u> können Fensterläden mit geschlossenen Bretterläden (Ballen) oder beweglichen Jalousien aus Holz verlangt werden.</li> <li>- Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Okonomiegebäuden sind auch andere Beschattungen und Materialien zulässig.</li> </ul>	<p><i>Aufnahme der Übergangsregelung des Gemeinderates betr. Fenster bei Schutzobjekten vom 20.12.2022, die Änderungen gegenüber der Formulierung der Übergangsbestimmungen sind unterstrichen oder durchgestrichen</i></p> <p><i>Die Anforderung «stehendes Rechteck, Einfassung» wird auf <u>rot bezeichnete Bauten</u> beschränkt.</i></p> <p><i>Sofern im Rahmen der Bautätigkeit eine Schutzabklärung erfolgt ist diese massgeblich.</i></p> <p><i>Erleichterung bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen (Umbauten) von Okonomiegebäuden / Okonomieteilen</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>3.3 Umgebungsgestaltung</b></p> <p>3.3.1 Die im Kernzonenplan bezeichneten besonderen Aus- senräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Einzelne Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine Vorgärten beanspruchen.</p> <p>3.3.2 Die im Kernzonenplan schematisch bezeichneten Freiräume entlang des Rheins darf nicht überbaut werden.</p> <p>3.3.3 Der im Kernzonenplan im Gebiet Bregelhueb bezeichnete Freiraum hat konzeptionellen Charakter. Die genaue Ausdehnung der Freifläche hat mit dem gemäss Ziffer 1.2.3 erforderlichen Gestaltungsplan zu erfolgen. Innerhalb des definitiv festgelegten Freiraumes sind keine Bauten zulässig.</p> <p>3.3.4 Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflästerung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erschei- nung zu ersetzen.</p> <p>3.3.5 Die im Kernzonenplan bezeichneten markanten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang unter Wahrung der Ver- kehrssicherheit zu ersetzen.</p>	<p><b>3.3 Umgebungsgestaltung</b></p> <p>3.3.1 Die im Kernzonenplan bezeichneten besonderen Aus- senräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Einzelne Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine Vorgärten beanspruchen.</p> <p>3.3.2 Die im Kernzonenplan schematisch bezeichneten Freiräume entlang des Rheins darf nicht überbaut werden.</p> <p>3.3.3 Der im Kernzonenplan im Gebiet <b>Brannengässli</b> bezeichnete Freiraum hat konzeptionellen Charakter. Die genaue Ausdehnung <b>des Freiraumes</b> hat mit dem gemäss Ziffer 1.2.3 erforderlichen Gestaltungsplan zu erfolgen. Innerhalb des definitiv festgelegten Freiraumes sind keine Bauten zulässig.</p> <p>3.3.4 -</p> <p>3.3.5 Die im Kernzonenplan bezeichneten markanten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang unter Wahrung der Ver- kehrssicherheit zu ersetzen.</p>	<p><i>Das Gebiet wird der Klarheit halber umbenannt. Die Lage des Freiraums bleibt unverändert.</i></p> <p><i>Vereinheitlichung des Begriffes</i></p> <p><i>Auch im Bereich der Kernzone KB sollen die Brunnen erhalten bleiben. Der Artikel wird daher in die allgemeinen Kernzonenbestimmungen verschoben.</i></p>
<p><b>3.4 Renovationen</b></p> <p>Die Gestaltungsvorschriften sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen massgebend.</p>	<p><b>3.4 Renovationen</b></p> <p>Die Gestaltungsvorschriften sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen massgebend.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<b>4 ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN FÜR DIE KERNZONE KB</b>	<b>4 ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN FÜR DIE KERNZONE KB</b>	
<b>4.1 Dachgestaltung</b>  4.1.1 Für Gebäude und Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, sind neben Pultdächer auch Flachdächer zulässig. 4.1.2 Dacheinschnitte sind zulässig.	<b>4.1 Dachgestaltung</b>  4.1.1 Für Gebäude und Gebäudeteile, deren <i>Gesamthöhe</i> 4 m nicht übersteigt, sind neben Pultdächer auch Flachdächer zulässig. 4.1.2 Dacheinschnitte sind zulässig.  4.1.3 Einzelne Dachflächenfenster sind in der Kernzone KB bis zu einer im Glaslicht gemessenen Fläche von max. 0.6 m <sup>2</sup> zulässig, wenn sie gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sind. In speziell begründeten Fällen, namentlich zur Verbesserung der Brandschutzmassnahmen, kann unter Bezug der zuständigen kantonalen Stelle von diesem Mass abgewichen werden.	<i>IVHB</i>  <i>Auf die Anforderung «stehend» wird im Unterschied zur KA verzichtet.</i> <i>Entsprechend der KA wird auch hier das Mass von 0.6 m<sup>2</sup> zugelassen.</i>

Gültige Fassung		Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassung / Hinweise			
5 WOHNZONEN		5 WOHNZONEN							
5.1 Grundmasse		5.1 Grundmasse							
Zone		W/1.2	W/1.6	W/2.0	Zone	W/1.2	W/1.6	W/2.0	W/2.5
Baumassenziffer für Hauptgebäude (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> , max.)		1.2	1.6	2.0	Baumassenziffer für Hauptgebäude (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> , max.)	1.2	1.6	2.0	2.5
Gebäudehöhe (max.)		7.5 m	7.5 m	7.5 m	Fassadenhöhe generelles Mass (m, max.) *	7.5	7.5	7.5	10.8
Das bisherige PBG sah eine Firsthöhe von 7m vor wenn in der BZO nichts anderes festgelegt war.					Fassadenhöhe giebelseitig Dachgeschoss [m, max.]	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um			
Grenzabstand:					7.0	7.0	7.0	0	
- Kleiner Grundabstand (min.)		4 m	4 m	4 m	Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten des Attikageschosses	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal			
- Grosser Grundabstand (min.)		8 m	8 m	8 m	3.3 m.	3.3 m.	3.3 m.	0m	
Gebäudelänge (max.)	25 m	25 m	30 m		Grenzabstand: Kleiner Grundabstand (m, min.) Grosser Grundabstand (m, min.)	4.0	4.0	4.0	4.0
					Gebäudelänge (m, max.)	8.0	8.0	8.0	8.0
						25	25	30	30

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhen frei.</p>	<p>Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, <b>Attika</b>-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten <b>Fassadenhöhen</b> frei.</p> <p>* Fassadenhöhenzuschlag: Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.</p> <p>5.1.2 Anstelle eines Dach- oder Attikageschosses ist ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt. In diesem Fall erhöht sich die Fassadenhöhe um 3 m.</p>	<p>IVHB: Neu ist der Begriff Attikageschoss definiert. Bei Flachdach handelt es sich also um «Attikageschosse» bei Schrägdächern um «Dachgeschosse».</p> <p>Erforderlich wegen geänderter Messweise bei IVHB</p>
<p><b>5.2 Grenzabstände</b></p> <p>5.2.1 Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der West- oder Südfassade, der kleine gegenüber den übrigen Gebäude-seiten.</p> <p>5.2.2 Bei Fassaden von mehr als 15 m Länge ist der Grundabstand um <math>\frac{1}{4}</math> der Mehrlänge, jedoch höchstens um 3 m zu erhöhen. Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen benachbarter Hauptgebäude, deren Gebäudeabstand 8 m unterschreitet, zusammengerechnet.</p>	<p><b>5.2 Grundabstände</b></p> <p>5.2.1 Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der West- oder Südfassade, der kleine gegenüber den übrigen Gebäude-seiten.</p> <p>5.2.2 Bei Fassaden von mehr als 15 m Länge ist der Grundabstand um <math>\frac{1}{4}</math> der Mehrlänge, jedoch höchstens um 3 m zu erhöhen. Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen benachbarter Hauptgebäude, deren Gebäudeabstand 8 m unterschreitet, zusammengerechnet.</p>	<p>Der Mehrlängenzuschlag entspricht der Zielsetzung «Punktstruktur»</p>
<p><b>5.3 Dachgestaltung</b></p> <p>5.3.1 Es sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.</p> <p>5.3.2 Die Höhenlage des Firstes darf bei Satteldächern max. 13 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens in der Fassadenebene liegen.</p> <p>5.3.3 Die Gesamthöhe bei Flachdächern darf max. 7.50 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens in der Fassadenebene liegen. Bauteile in massiver Bauweise wie Brüstungen u. dgl. dürfen nur fassadenbündig angeordnet werden, wenn sie innerhalb der zulässigen Gesamthöhe liegen.</p>	<p><b>5.3 Dachgestaltung</b></p> <p>5.3.1 Es sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.</p> <p>5.3.2 Die Höhenlage des Firstes darf bei Satteldächern max. 13 m über dem tiefsten Punkt des <b>massgebenden Terrains</b> in der Fassadenebene liegen.</p> <p>5.3.3 Die <b>Gesamthöhe</b> bei Flachdächern darf max. 7.50 m über dem tiefsten Punkt des <b>massgebenden Terrains</b> in der Fassadenebene liegen. <b>Bauteile in massiver Bauweise wie Brüstungen u. dgl. dürfen nur fassadenbündig angeordnet werden, wenn sie innerhalb der zulässigen Gesamthöhe liegen.</b></p>	<p>IVHB</p> <p>IVHB: Gesamthöhe ist neu definiert IVHB</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
5.3.4 Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten sind bei Flachdächern zulässig, wenn sie in einem untergeordneten Masse in Erscheinung treten.	5.3.4 Einzelne technisch bedingte <b>Aufbauten für technische Anlagen</b> sind bei Flachdächern zulässig, wenn sie in einem untergeordneten Masse in Erscheinung treten <b>und ausschliesslich dem Betrieb des Gebäudes oder der Erzeugung von Energie dienen.</b>  5.3.4a Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 1/2 der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen.	Gemeint sind hier Liftaufbauten etc. nicht eigentliche Dachaufbauten  IVHB: Dachaufbauten gemäss PBG messen neu 1/2 der betreffenden Fassadenlänge (bisher 1/3) wenn nichts speziell in der BZO geregelt wird. Dieses Mass soll künftig auch in den Wohnzonen gelten. Im Sinne einer Lesehilfe wird das Mass in der BZO aufgeführt. Gleichzeitig sind aufgrund neuer Definition der Attikas grössere Attikageschosse zulässig. Im Sinne der Schaffung von besser beleuchteten Wohnräumen in Dachgeschossen wird das neue Mass Mass gemäss PBG zugelassen.
5.3.5 Die Nutzung der Flachdächer als Terrasse, Dachgarten usgl. ist nur auf demjenigen Geschoss gestattet, von welchem aus ein horizontaler Zugang von Wohn- oder Arbeitsräumen besteht.	5.3.5 Die Nutzung der Flachdächer als Terrasse, Dachgarten usgl. ist nur auf demjenigen Geschoss gestattet, von welchem aus ein horizontaler Zugang von Wohn- oder Arbeitsräumen besteht.	
5.3.6 Flachdächer sind zu begrünen soweit sie nicht als Retentionsflächen oder Terrassen verwendet oder zur Nutzung von Solaranlagen beansprucht werden.	5.3.6 Flachdächer sind zu begrünen soweit sie nicht als Retentionsflächen oder Terrassen verwendet oder zur Nutzung von Solaranlagen beansprucht werden.	
<b>5.4 Nutzweise</b>  Es sind neben Wohnungen auch nicht störende Betriebe zulässig.	<b>5.4 Nutzweise</b>  Es sind neben Wohnungen auch nicht störende Betriebe zulässig.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<b>6 GEWERBEZONE, INDUSTRIEZONE</b>	<b>6 GEWERBEZONE, INDUSTRIEZONE</b>	
<b>6.1 Grundmasse</b>	<b>6.1 Grundmasse</b>	
Zone G/2.5 I/6.0	Zone G/2.5 I/6.0	
Baumassenziffer (max.) 2.5 6.0	Baumassenziffer (max.) 2.5 6.0	
Freiflächenziffer (min.) 10 % 10 %		IVHB: die Freiflächenziffer wird durch die Grünflächenziffer ersetzt, weist aber eine andere Definition auf als die Freiflächenziffer. Siehe Kapitel Siedlungsökologie
Gebäudehöhe (max.) 10.5 m 13.5 m	Fassadenhöhe (max.) 10.5 m 13.5 m	IVHB
	Fassadenhöhe giebelseitig Dachgeschoss [m, max] 3.0 7.0	IVHB
	Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten des Attikageschosses Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m.	Das bisherige Mass wird belassen
Firsthöhe (max.) 3.0 m 7.0 m		IVHB
Gebäudelänge (max.) 50.0 m -	Gebäudelänge (max.) 50.0 m -	
Grenzabstand: - Grundabstand (min.) 3.5 m 3.5 m	Grenzabstand: - Grundabstand (min.) 3.5 m 3.5 m	
<b>6.2 Grenzabstände</b>	<b>6.2 Grenzabstände</b>	
Gegenüber Grundstücken, die in einer andern Bauzone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.	Gegenüber Grundstücken, die in einer andern Bauzone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.	
<b>6.3 Nutzweise</b>	<b>6.3 Nutzweise</b>	
6.3.1 Neben Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	6.3.1 Neben Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	
6.3.2 In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone sind auch stark störende Betriebe zulässig.	6.3.2 In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone sind auch stark störende Betriebe zulässig.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<b>7 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</b>	<b>7 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</b>	
<p><b>7.1 Grundmasse</b></p> <p>Gebäudehöhe (max.) 10.5 m Firsthöhe (max.) 7.0 m Grundabstand (min.) 3.5 m  Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhe frei.</p>	<p><b>7.1 Grundmasse</b></p> <p>Fassadenhöhe (max.) 17.1 m  Grundabstand (min.) 3.5 m  <i>Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Attika, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten Fassadenhöhe frei.</i></p>	<p>Bauvorhaben in der Zone für öffentliche Bauten müssen aufgrund der Kosten in der Regel sowieso der GV vorgelegt werden. Um mehr Spielraum zu ermöglichen (Entwicklung der Anzahl Schulkinder, Anforderungen an Schulraum, gesetzliche Vorgaben etc.) wird die Fassadenhöhe erhöht. Die grundsätzlich möglichen 25 m (kantonalrechtliche mindest Vorgaben 3.5 Grundabstand, 25 m Höhe) sollen nicht vorgesehen werden.</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>8 ERHOLUNGSZONE</b></p> <p><b>8.1 Grundmasse</b></p> <p>Gebäudehöhe (max.) 4.5 m Firsthöhe (max.) 3.0 m Grundabstand (min.) 3.5 m  Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhe frei.</p>	<p><b>8 ERHOLUNGSZONE</b></p> <p><b>8.1 Grundmasse</b></p> <p>Gesamthöhe (max.) 7.5 m  Grundabstand (min.) 3.5 m  <del>Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Attika-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten Fassadenhöhen frei.</del></p> <p><b>8.1 Erholungszone E1</b></p> <p>8.1.1 Nutzweise: <i>In der Erholungszone E1 Flurlinger Badi sind Gebäude und Anlagen, die für den Betrieb und den Unterhalt der Flussbadi notwendig sind, zulässig.</i></p> <p>8.1.2 Bauweise: <i>Im Bereich der Flurlinger Badi beträgt die Gesamthöhe maximal 6 m. Es gilt eine Überbauungsziffer von max. 1 %. Gebäude und Anlagen haben hohe gestalterische Anforderungen zu erfüllen und müssen sich harmonisch ins Landschaftsbild eingliedern. Vorbehaltan bleibt Ziffer 9.13b</i></p> <p><b>8.2 Erholungszone E2</b></p> <p>8.2.1 Nutzweise: <i>In der Erholungszone E2 sind eine Parkierungsanlage sowie Gebäude und Anlagen, die für den Betrieb und den Unterhalt der Sportanlage sowie für ein zeitgemäßes Sportangebot notwendig sind, zulässig. Es gilt eine Überbauungsziffer von 2 %.</i></p> <p>8.2.2 Bauweise: <i>Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Gegenüber anderen Zonen ist ein Grenzabstand von mindestens 3.5m einzuhalten.</i></p> <p>8.2.3 <i>Es ist lediglich Naturrasen und eine zurückhaltende Beleuchtung zugelassen.</i></p>	<p>IVHB</p> <p><i>E1: Flurlinger Badi</i></p> <p><i>Das heutige Gebäude weist eine Grundfläche von 27m<sup>2</sup> auf. Dies entspricht einer ÜZ von 0.3%.</i></p> <p><i>Gewässerraum bzw. Übergangsbestimmungen</i></p> <p><i>E2: Sportanlage Eggen</i></p> <p><i>Das heutige Gebäude weist eine Grundfläche von 167m<sup>2</sup> auf. Dies entspricht einer ÜZ von 1.1%.</i></p> <p><i>Die Sportanlage grenzt nur an Wald und Landwirtschaftszone. Gegenüber dem Wald bestehen Waldabstandslinien, welche aufgrund der kantonalen Festlegung der statischen Waldgrenzen zu ergänzen sind.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<b>8.2 Grenzabstände</b>  Gegenüber Grundstücken, die in einer andern Bauzone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.	<b>8.3 Erholungszone E3</b>  8.3.1 <b>Nutzweise:</b> <i>In der Erholungszone E3 sind Parkplätze sowie Gebäude und Anlagen, die für den Betrieb und den Unterhalt der Sportanlage sowie für ein zeitgemäßes Sportangebot notwendig sind, zulässig.</i> <i>Es gilt eine Überbauungsziffer von 3.0 %.</i>  8.3.2 <b>Bauweise:</b> <i>Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Für Bauten ist gegenüber anderen Zonen ist ein Grenzabstand von mindestens 3.5m einzuhalten.</i>	<i>E3: Tennisanlage</i>  <i>Für eine allfällige anderweitige Sportnutzung (z.B. Volleyball etc.) wird die heutige Nutzung Tennis nicht erwähnt.</i>  <i>Das heutige Gebäude weist eine Grundfläche von 171m<sup>2</sup> auf. Dies entspricht einer ÜZ von 2.2%.</i> <i>Die Tennisanlage grenzt nur an die Landwirtschaftszone.</i>
<b>8.3 Nutzweise</b>  In der Erholungszone sind Gebäude, die für den Betrieb und Unterhalt von Badeanlagen, Sport- und Tennisplätzen notwendig sind, zulässig.	<b>8.2 Grenzabstände</b>  <del>Gegenüber Grundstücken, die in einer andern Bauzone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.</del>  <b>8.3 Nutzweise</b>  <del>In der Erholungszone sind Gebäude, die für den Betrieb und Unterhalt von Badeanlagen, Sport- und Tennisplätzen notwendig sind, zulässig.</del>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<b>9 WEITERE BESTIMMUNGEN</b>	<b>9 WEITERE BESTIMMUNGEN</b>	
<b>9.1 Besondere Gebäude</b>	<b>9.1 Klein- und Anbauten</b>	<p>IVHB neu gilt in der Fläche eine Begrenzung auf 50m<sup>2</sup></p> <p>ABV: Allgemeine Bauverordnung IVHB; pro Kleinbaute max. 50 m<sup>2</sup></p>
Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG dürfen insgesamt max. 10 % der massgeblichen Grundfläche (Bauparzelle) belegen.	Klein und Anbauten gemäss § 2a ABV dürfen insgesamt max. 10 % der <b>anrechenbare Grundstücksfläche</b> belegen.	
<b>9.2 Gebäudelänge</b>	<b>9.2 Gebäudelänge</b>	<p>IVHB</p> <p>Dies ist die Definition der Klein- und Anbauten.</p>
Bei der Berechnung der Gebäudelänge sind Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, nur um das 12 m überschreitende Mass anzurechnen.	Bei der Berechnung der Gebäudelänge <b>sind Anbauten gemäss § 2a ABV</b> nur um das 12 m überschreitende Mass anzurechnen.	
<b>9.3 Geschlossene Bauweise</b>	<b>9.3 Geschlossene Bauweise</b>	
Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern die Gebäude gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.	Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern die Gebäude gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.	
<b>9.4 Abstandsvorschriften</b>	<b>9.4 Abstandsvorschriften</b>	
9.4.1 Bei Gebäuden, die die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden Ersatzmassnahmen zur Anwendung.	9.4.1 Bei Gebäuden, die die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden Ersatzmassnahmen zur Anwendung.	
9.4.2 Für Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, gilt ein allseitiger Grenzabstand von minimal 3.5 m; er ist infolge Mehrlängenzuschlag nicht zu erhöhen.	9.4.2 Für <b>Klein und Anbauten gemäss § 2a ABV</b> gilt ein allseitiger Grenzabstand von minimal 3.5 m; er ist infolge Mehrlängenzuschlag nicht zu erhöhen.	<p>IVHB</p> <p>Dies ist die Definition der Klein- und Anbauten.</p>
9.4.3 Für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG gilt gegenüber Strassen und Wegen ohne Verkehrsbaulinien ein minimaler Straßenabstand von 3.5 m.	9.4.3 Für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG gilt gegenüber Strassen und Wegen ohne Verkehrsbaulinien ein minimaler Straßenabstand von 3.5 m.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																		
<p><b>9.5 Zahl der Fahrzeugabstellplätze</b></p> <p>9.5.1 Bei Neu-, Um- und Anbauten sowie Nutzungsänderungen sind die folgenden Vorschriften zu erfüllen.</p> <p>9.5.2 Bei Wohnungen ist pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche 1 Fahrzeugabstellplatz, jedoch mindestens 1 Fahrzeugabstellplatz pro Wohnung erforderlich.</p> <p>9.5.3 Zusätzlich sind für Besucher 10 % der Bewohner-Abstellplätze zu erstellen und bei mehr als 2 Wohneinheiten entsprechend zu bezeichnen.</p> <p>9.5.4 In den übrigen Fällen bestimmt sich Art und Umfang der Fahrzeugabstellplätze aufgrund der Verhältnisse in der betreffenden Zone und der Stärke des mit dem einzelnen Bau voraussichtlich verbundenen Fahrzeugverkehrs. Es kann auch ein etappenweiser Ausbau bewilligt werden.</p>	<p><b>9.5 Zahl der Fahrzeugabstellplätze</b></p> <p>9.5.1 <b>Grenzbedarf:</b> Bei Neu-, Um- und <b>untergeortneten angebauten Teilen des Gebäudes</b> sowie Nutzungsänderungen sind die folgenden Vorschriften zu erfüllen.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bewohner</th> <th>Besucher</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Wohnen</td> <td>min. 1 PP/100 m<sup>2</sup> mBGF aber min. 1 PP/Wohnung</td> <td>ab 2 Wohneinheiten zusätzlich 10% der Bewohnerabstellplätze</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Beschäftigte</th> <th>Kunden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Gastbetriebe:</b> - Restaurant, Café</td> <td>min.</td> <td>1 PP/40 Sitzplätze</td> </tr> <tr> <td><b>Verkaufsgeschäfte:</b> - Lebensmittel - nicht Lebensmittel</td> <td>min. min.</td> <td>1 PP/150 m<sup>2</sup> mBGF 1 PP/150 m<sup>2</sup> mBGF</td> </tr> <tr> <td><b>Büros und Dienstleistungen:</b> - publikumsorientierte DL-Betriebe - reine Büro-Betriebe</td> <td>min. min.</td> <td>1 PP/50 m<sup>2</sup> mBGF 1 PP/50 m<sup>2</sup> mBGF</td> </tr> </tbody> </table> <p>mBGF = massgebliche Bruttogeschoßfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter-, Attika- und Dachgeschossen (inkl. Erschließung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Außenwänden)</p>		Bewohner	Besucher	- Wohnen	min. 1 PP/100 m <sup>2</sup> mBGF aber min. 1 PP/Wohnung	ab 2 Wohneinheiten zusätzlich 10% der Bewohnerabstellplätze		Beschäftigte	Kunden	<b>Gastbetriebe:</b> - Restaurant, Café	min.	1 PP/40 Sitzplätze	<b>Verkaufsgeschäfte:</b> - Lebensmittel - nicht Lebensmittel	min. min.	1 PP/150 m <sup>2</sup> mBGF 1 PP/150 m <sup>2</sup> mBGF	<b>Büros und Dienstleistungen:</b> - publikumsorientierte DL-Betriebe - reine Büro-Betriebe	min. min.	1 PP/50 m <sup>2</sup> mBGF 1 PP/50 m <sup>2</sup> mBGF	<p>IVHB: «Anbauten» ist gemäss IVHB definiert und kann nur Nebenräume umfassen. Der Begriff muss daher hier angepasst werden</p> <p>Die Vorgaben der Parkierung haben sich bewährt und sollen weitgehend beibehalten werden. Zur besseren Lesbarkeit wird eine Tabelle vorgesehen.</p> <p>Der Klarheit halber werden weitere Nutzungen aufgelistet.</p>
	Bewohner	Besucher																		
- Wohnen	min. 1 PP/100 m <sup>2</sup> mBGF aber min. 1 PP/Wohnung	ab 2 Wohneinheiten zusätzlich 10% der Bewohnerabstellplätze																		
	Beschäftigte	Kunden																		
<b>Gastbetriebe:</b> - Restaurant, Café	min.	1 PP/40 Sitzplätze																		
<b>Verkaufsgeschäfte:</b> - Lebensmittel - nicht Lebensmittel	min. min.	1 PP/150 m <sup>2</sup> mBGF 1 PP/150 m <sup>2</sup> mBGF																		
<b>Büros und Dienstleistungen:</b> - publikumsorientierte DL-Betriebe - reine Büro-Betriebe	min. min.	1 PP/50 m <sup>2</sup> mBGF 1 PP/50 m <sup>2</sup> mBGF																		

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																				
	<p><b>9.5.2 Massgeblicher Bedarf:</b> Auf Basis der aktuell geltenden Gütekasse des öffentlichen Verkehrs beträgt der massgebliche Bedarf an Autoabstellplätzen:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ÖV Güte-Klasse</th> <th>Bewohner- und Bewohnerinnen min. (%)</th> <th>Beschäftigte min. (%)</th> <th>Besucher oder Kunden min. (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Klasse B</td> <td>55</td> <td>30</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Klasse C</td> <td>70</td> <td>45</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Klasse D</td> <td>85</td> <td>60</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>übrige</td> <td>100</td> <td>90</td> <td>90</td> </tr> </tbody> </table>	ÖV Güte-Klasse	Bewohner- und Bewohnerinnen min. (%)	Beschäftigte min. (%)	Besucher oder Kunden min. (%)	Klasse B	55	30	40	Klasse C	70	45	50	Klasse D	85	60	70	übrige	100	90	90	<p><i>Neu werden im Sinne der Förderung des nicht motorisierten Verkehrs Reduktionsfaktoren aufgrund der Erschliessung mit dem Öffentlichen Verkehr vorgesehen.</i></p>
ÖV Güte-Klasse	Bewohner- und Bewohnerinnen min. (%)	Beschäftigte min. (%)	Besucher oder Kunden min. (%)																			
Klasse B	55	30	40																			
Klasse C	70	45	50																			
Klasse D	85	60	70																			
übrige	100	90	90																			
9.5.5 Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind mathematisch zu runden.	<p>9.5.3 Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind mathematisch zu runden.</p> <p>9.5.4 Garagenzufahrten werden nicht als Abstellplätze ange-rechnet. Bei Einfamilienhäusern kann der Vorplatz zu Garagen als Parkplatz für Besucher gezählt werden.</p> <p>9.5.5 Bei anderen Nutzungen, Umbauten, besonderen Verhältnissen und in der Kernzone bestimmt die Baubehörde die Zahl der Abstellplätze in Anlehnung an die Richtlinien des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrs fachleute und der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen.</p> <p>9.5.6 Die Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken sind grundbuchamtlich sicherzustellen. Sie dürfen ohne Zustimmung des Gemeinderates weder rechtlich noch tatsächlich aufgehoben werden; diese öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist im Grundbuch anmerken zu lassen.</p> <p>Die Besucherparkplätze sind in der Regel in höchstens 150 m, die übrigen Pflichtparkplätze in höchstens 300 m Entfernung vom pflichtigen Grundstück zu erstellen, wobei die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind.</p>	<p><i>Flurlingen ist dem Gemeindetyp 2 zugewiesen, für welchen die Wegleitung des Kantons ein Maximum vorsieht. Auf ein solches wird jedoch verzicht, weil dies für Flurlingen nicht als adequate beurteilt wird.</i></p> <p><i>Wegleitend für die Bemessung ist die VSS-Norm SN 640 281.</i></p>																				
9.5.6 Die Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken sind grundbuchamtlich sicherzustellen. Sie dürfen ohne Zustimmung des Gemeinderates weder rechtlich noch tatsächlich aufgehoben werden; diese öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist im Grundbuch anmerken zu lassen.																						
Die Besucherparkplätze sind in der Regel in höchstens 150 m, die übrigen Pflichtparkplätze in höchstens 300 m Entfernung vom pflichtigen Grundstück zu erstellen, wobei die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind.																						

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>9.6 Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder</b></p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind an gut zugänglichen Orten genügend grosse, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder vorzusehen.</p> <p>Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Veloabstellplätze erforderlich.</p>	<p><b>9.6 Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder</b></p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind an gut zugänglichen Orten genügend grosse, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder/e-Bikes vorzusehen.</p> <p>Es ist mindestens folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für Wohnungen 1 VP pro Zimmer</li> <li>- Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfaehleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.</li> </ul>	<p><i>Entsprechend den Angaben der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich und im Sinne der Veloförderung wird bei Wohnnutzungen 1 Veloabstellplatz pro Zimmer gefordert. Damit wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass Familien (3.5–4.5-Zimmerwohnung) in der Regel min. 4 Velos besitzen, Einpersonenhaushalte (1.5–2.5-Zimmerwohnung) in der Regel 2 Velos (1 Sportvelo, 1 Alltagsvelo/evtl. E-Bike). Außerdem benötigen die heute beliebten E-Bikes mehr Fläche.</i></p>
<p><b>9.7 Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen</b></p> <p>9.7.1 Die Pflicht, Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen auszugestalten, gilt beim Bau von vier und mehr Wohneinheiten.</p> <p>9.7.2 Die Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen müssen mindestens 10 %, bei Arealüberbauungen mindestens 15 % der Grundfläche, die für Wohnzwecke genutzt wird, betragen.</p> <p>9.7.3 Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen sind verkehrssicher anzulegen.</p>	<p><b>9.7 Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen</b></p> <p>9.7.1 Die Pflicht, Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen auszugestalten, gilt beim Bau von vier und mehr Wohneinheiten.</p> <p>9.7.2 Die Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen müssen mindestens 10 %, bei Arealüberbauungen mindestens 15 % der Grundfläche, die für Wohnzwecke genutzt wird, betragen.</p> <p>9.7.3 Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen sind verkehrssicher anzulegen.</p>	
<p><b>9.8 Abfallbeseitigung</b></p> <p>Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen. Bei Überbauungen mit vier oder mehr Wohneinheiten sind an geeigneten Stellen Containerplätze zu errichten.</p>	<p><b>9.8 Abfallbeseitigung</b></p> <p>Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen. Bei Überbauungen mit vier oder mehr Wohneinheiten sind an geeigneten Stellen Containerplätze zu errichten.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>9.9 Reklamen</b></p> <p>Es sind nur Eigenreklamen gestattet, die das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Fremdreklamen, Leuchtreklamen und dergleichen sind nicht gestattet.</p>	<p><b>9.9 Reklamen</b></p> <p>Es sind nur Eigenreklamen gestattet, die das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Fremdreklamen, Leuchtreklamen und dergleichen sind nicht gestattet.</p>	
<p><b>9.10 Geländeveränderungen</b></p> <p>9.10.1 Geländeveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen. Zu Lasten der Bauherrschaft kann die Baubehörde zur Prüfung der Einhaltung dieser Anforderung ein Gutachten einer Fachperson einholen.</p> <p>9.10.2 Das gewachsene Terrain darf in den Wohnzonen W/1.2, W/1.6 und W/2.0 sowie in der Gewerbe- und Industriezone, um höchstens 1.50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Die Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass höchstens das halbe Geschoss sichtbar wird. Für die Kernzone gilt Ziffer 2.7 BZO. Stützmauern dürfen maximal 1.50 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Stützmauern sind durch Rücksprünge von mindestens 1.00 m zu gliedern.</p> <p>9.10.3 In der Wohnzone W/1.2 dürfen Abgrabungen nur soweit erfolgen, als dadurch eine ab gestaltetem Boden gemessene Gebäudehöhe von maximal 7.5 m sichtbar wird.</p> <p>9.10.4 Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge, Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel oder Sammelgaragen sowie offene Unterstände. Abgrabungen zur Freilegung von Fahrzeugabstellplätzen und deren Zufahrten dürfen je Bauparzelle eine Breite von 7.0 m nicht übersteigen.</p>	<p><b>9.10 Geländeveränderungen</b></p> <p>9.10.1 Geländeveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen. Zu Lasten der Bauherrschaft kann die Baubehörde zur Prüfung der Einhaltung dieser Anforderung ein Gutachten einer Fachperson einholen.</p> <p>9.10.2 Das <b>massgebenden Terrains</b> darf in den Wohnzonen W/1.2, W/1.6 und W/2.0 sowie in der Gewerbe- und Industriezone, um höchstens 1.50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Die Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass höchstens das halbe Geschoss sichtbar wird. Für die Kernzone gilt Ziffer 2.7 BZO. Stützmauern dürfen maximal 1.50 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Stützmauern sind durch Rücksprünge von mindestens 1.00 m zu gliedern.</p> <p>9.10.3 In der Wohnzone W/1.2 dürfen Abgrabungen nur soweit erfolgen, als dadurch eine ab gestaltetem <b>Terrain</b> gemessene <b>Fassadenhöhe traufseitig</b> von maximal 7.5 m sichtbar wird.</p> <p>9.10.4 Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge, Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel oder Sammelgaragen sowie offene Unterstände. Abgrabungen zur Freilegung von Fahrzeugabstellplätzen und deren Zufahrten dürfen je Bauparzelle eine Breite von 7.0 m nicht übersteigen.</p>	<p><i>IVHB, , der korrekte Begriff wäre vor Einführung IVHB «gewachsener Boden»</i></p> <p><i>Weil gemäss IVHB der «gewachsene Boden» neu «massgebendes» Terrain genannt wird, wird auch der gestaltete Boden «gestaltetes Terrain» genannt.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>9.11 Arealüberbauungen</b></p> <p>9.11.1 Arealüberbauungen sind ausser in der Kernzone KA in allen Bauzonen zulässig.</p> <p>9.11.2 Die Mindestarealflächen betragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in der Zone KB 2000 m<sup>2</sup></li> <li>- in den Zonen W/1.2, W/1.6 und W/2.0 4000 m<sup>2</sup></li> <li>- in den Zonen G/2.5 und I/6.0 8000 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Für Areale in Zonen mit unterschiedlichen Mindestflächen gilt der jeweils höhere Ansatz.</p> <p>9.11.3 Soweit nachfolgend nicht etwas anderes bestimmt wird, gelten die Bauvorschriften für die Regelbauweise.</p> <p>9.11.4 Der Baumassenzifferzuschlag beträgt 1/10 der zonengemässen Baumassenziffer.</p> <p>9.11.5 Bei einer Arealfläche unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind beschränkte Ausnützungsverschiebungen zulässig. Die Baumassenziffer darf jedoch im belasteten Teil max. 1/5 höher sein als gemäss Regelüberbauung zulässig.</p> <p>9.11.6 Für die Abstände gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes. Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.</p> <p>9.11.7 Die maximale Gebäudelänge ist nicht beschränkt.</p> <p>9.11.8 Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) das ursprüngliche Überbauungskonzept beibehalten wird und die baulichen Massnahmen dem Gesamtbild der Bebauung entsprechen;</li> <li>oder</li> <li>b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.</li> </ul>	<p><b>9.11 Arealüberbauungen</b></p> <p>9.11.1 Arealüberbauungen sind ausser in der Kernzone KA in allen Bauzonen zulässig.</p> <p>9.11.2 Die Mindestarealflächen betragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in der Zone KB/2.0 und KB/1.6 2000 m<sup>2</sup></li> <li>- in den Zonen W/1.2, W/1.6, W/2.0, W/2.5 3000 m<sup>2</sup></li> <li>- in den Zonen G/2.5 und I/6.0 8000 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Für Areale in Zonen mit unterschiedlichen Mindestflächen gilt der jeweils höhere Ansatz.</p> <p>9.11.3 Soweit nachfolgend nicht etwas anderes bestimmt wird, gelten die Bauvorschriften für die Regelbauweise.</p> <p>9.11.4 Der Baumassenzifferzuschlag beträgt 1/10 der zonengemässen Baumassenziffer.</p> <p>9.11.5 Bei einer Arealfläche unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind beschränkte Ausnützungsverschiebungen zulässig. Die Baumassenziffer darf jedoch im belasteten Teil max. 1/5 höher sein als gemäss Regelüberbauung zulässig.</p> <p>9.11.6 Für die Abstände gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes. Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.</p> <p>9.11.7 Die maximale Gebäudelänge ist nicht beschränkt.</p> <p>9.11.8 Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) das ursprüngliche Überbauungskonzept beibehalten wird und die baulichen Massnahmen dem Gesamtbild der Bebauung entsprechen;</li> <li>oder</li> <li>b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.</li> </ul>	<p><i>Darstellungsverordnung</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>9.12 Terrassenhäuser</b></p> <p>9.12.1 An Hanglagen der Wohnzonen W1.2, W1.6 und W2.0 dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sog. Terrassenhäuser), sofern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximal vier Terrassenstufen inklusive Garagen- oder Dachgeschoss in Erscheinung treten,</li> <li>- die Bauten eine Gebäudehöhe von 7.5 m nicht überschreiten, seitlich nicht mehr als zwei Geschosse über dem gewachsenen Terrain liegen,</li> <li>- die Tiefe der einzelnen sichtbaren Geschossstufen maximal 14.0 m beträgt,</li> <li>- in Bezug auf die Gestaltung die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt sind.</li> </ul> <p>9.12.2 Bei dieser Bauweise ist eine Gebäudelänge von max. 30.00 m, in Richtung der Falllinie gemessen, zulässig.</p>	<p><b>9.12 Terrassenhäuser</b></p> <p>9.12.1 An Hanglagen der Wohnzonen W1.2, W1.6 und W2.0 dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sog. Terrassenhäuser), sofern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximal <b>drei</b> Terrassenstufen inklusive Garagen- oder Dachgeschoss in Erscheinung treten,</li> <li>- die Bauten eine <b>Fassadenhöhe</b> von 7.5 m nicht überschreiten, seitlich nicht mehr als zwei Geschosse über dem <b>massgebenden Terrain</b> liegen,</li> <li>- die Tiefe der einzelnen sichtbaren Geschossstufen maximal 14.0 m beträgt,</li> <li>- in Bezug auf die Gestaltung die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt sind.</li> </ul> <p>9.12.2 Bei dieser Bauweise ist eine Gebäudelänge von max. <b>25.00 m</b>, in Richtung der Falllinie gemessen, zulässig.</p>	<p><i>Förderung der Punktstruktur</i></p> <p><i>IVHB</i></p> <p><i>IVHB, der korrekte Begriff wäre vor Einführung IVHB «gewachsener Boden»</i></p> <p><i>Förderung der Punktstruktur</i></p>
	<p><b>9.13 Naturgefahren</b></p> <p>9.13.1 Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.</p> <p>9.13.2 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.</p> <p>9.13.3 Mit dem Bewilligungsgesuch ist nachzuweisen, welche Massnahmen zum Schutz vor allfälligen Naturgefahren ergriffen werden.</p>	<p><i>Bestimmung zur Umsetzung der Naturgefahrenkarte gemäss ARE</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p><b>9.13b Gewässerraum</b></p> <p>Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten (Art. 41c GSchV). Änderungen bei bestehenden Bauten, welche teilweise oder gänzlich im Uferstreifen bzw. Gewässerraum liegen, sind nur nach Massgabe von § 357 PBG erlaubt (Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen). Für äussere Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten im Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist eine Einzelfallbeurteilung nötig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind.</p>	<p><i>Ergänzung für Gebiete im Bereich des künftigen Gewässerraumes des Rheins (insb. Badi und Kernzone).</i></p>
	<p><b>9.14 Mehrwertabgabe</b></p> <p>9.14.1 Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>9.14.2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.</p> <p>9.14.3 Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p> <p>9.14.4 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	<p><i>In Flurlingen sind kaum grössere Aufzonungen absehbar. Das Erheben einer Mehrwertabgabe ermöglicht jedoch städtebauliche Verträge. Diese Option soll für grössere Entwicklungen offen gehalten werden.</i></p> <p><i>Das Fondsreglement muss nicht vom Kanton vorgeprüft oder genehmigt werden. Es muss jedoch der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Es muss spätestens vorliegen, wenn in einer Nutzungsplanungsrevision Auf- oder Umzonungen anstehen.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise									
	<p><b>9.15 Siedlungsökologie, Klima, Umgebungsqualität</b></p> <p><b>9.15.1 Grünflächenziffer</b></p> <p>Für die nachstehend aufgeführten Bauzonen gelten folgende minimalen Grünflächenziffern:</p> <table border="1"> <tr> <td>- Zonen W/1.2, W/1.6, W/2.0, W/2.5</td> <td>40 %</td> <td>Bei einer Grünflächenziffer unter 40% wird davon ausgegangen, dass § 238a PBG nicht erfüllt ist.</td> </tr> <tr> <td><del>- Gewerbezone G/2.5</del></td> <td><del>10%</del></td> <td><i>In der Gewerbezone Gries besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Die Begrünung ist als Zielsetzung in der Gestaltungsplanpflicht enthalten.</i></td> </tr> <tr> <td><del>- Industriezone I/6.0</del></td> <td><del>10%</del></td> <td><i>In der Industriezone besteht ein Gestaltungsplan.</i></td> </tr> </table> <p><b>9.15.2 Ersatzmassnahmen zur Grünflächenziffer</b></p> <p>Ein teilweiser Ersatz der Grünflächen, die für die Erreichung der in den einzelnen Zonen festgelegten Grünflächenziffern notwendig sind, ist möglich, wenn eine mindestens ebenso hohe Qualität bezüglich Ökologie und Ortsklima erreicht werden kann. Solche Massnahmen sind im Umgebungsplan entsprechend zu bezeichnen.</p> <p><sup>3</sup> Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• das Pflanzen von gegenüber Ziffer 9.15.5 zusätzlichen mittel- und grosskronigen Bäumen</li> <li>• die dauerhafte Begrünung von Fassadenteilen,</li> <li>• Ökologisch oder lokalklimatisch begrünte Dachflächen mit einem Substrataufbau (Vegetationstragschicht) von mehr als 15 cm</li> <li>• das Schaffen von besonders wertvollen Lebensräumen, wie Feuchtbiotope</li> </ul>	- Zonen W/1.2, W/1.6, W/2.0, W/2.5	40 %	Bei einer Grünflächenziffer unter 40% wird davon ausgegangen, dass § 238a PBG nicht erfüllt ist.	<del>- Gewerbezone G/2.5</del>	<del>10%</del>	<i>In der Gewerbezone Gries besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Die Begrünung ist als Zielsetzung in der Gestaltungsplanpflicht enthalten.</i>	<del>- Industriezone I/6.0</del>	<del>10%</del>	<i>In der Industriezone besteht ein Gestaltungsplan.</i>	<p><i>Mit diesen Ersatzmassnahmen wird eine gewisse Flexibilität erreicht, damit auch in anspruchsvoller Situationen die zonenweise festgelegten Grünflächenziffern erreicht werden können.</i></p> <p><i>Die Richtwerte für die Anrechnung der zusätzlichen Massnahmen sind im Bericht nach Art. 47 RPV festgehalten.</i></p>
- Zonen W/1.2, W/1.6, W/2.0, W/2.5	40 %	Bei einer Grünflächenziffer unter 40% wird davon ausgegangen, dass § 238a PBG nicht erfüllt ist.									
<del>- Gewerbezone G/2.5</del>	<del>10%</del>	<i>In der Gewerbezone Gries besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Die Begrünung ist als Zielsetzung in der Gestaltungsplanpflicht enthalten.</i>									
<del>- Industriezone I/6.0</del>	<del>10%</del>	<i>In der Industriezone besteht ein Gestaltungsplan.</i>									

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p><b>9.15.3 Bepflanzung</b></p> <p>Zur Bepflanzung sind bei Um- und Neubauten standortgerechte und einheimische Pflanzenarten zu verwenden.</p> <p><b>9.15.4 Baumerhalt</b></p> <p><sup>1</sup> Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und bei natürlichem Abgang angemessen zu ersetzen. Es sind hierfür unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung gestattet in Bezug auf Abstände, Grenzbau, Gebäudelänge und Gebäudebreite.</p> <p><sup>2</sup> In den Bauzonen ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang auf 1.3 m Höhe von mehr als 150 cm bewilligungspflichtig.</p> <p><sup>3</sup> Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baums kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat;</li><li>b. der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss; oder</li><li>d. der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermäßig erschwert.</li></ul> <p><sup>4</sup> Wird das Fällen bewilligt oder bei einer Notfällung, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden, wobei Abweichungen vom bisherigen Standort zugelassen werden können. Die Be seitigung der Ersatzpflanzung bedarf wiederum einer Bewilligung.</p> <p><sup>5</sup> Notfällung: Wenn der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist, ist ein Fällen ohne Bewilligung zu lässig. Das Fällen ist der Gemeinde anzugeben.</p>	<p>Gemäss PBG direkt anwendbar</p> <p>In der Kernzone A ist zudem eine Ziffer 3.3.5 zum Erhalt markanter Bäume, welche im Kernzonnenplan bezeichnet sind, vorhanden.</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p><b>9.15.5 Baumpflanzung</b></p> <p><sup>4</sup> In allen Wohnzonen sowie in den Zonen für öffentliche Bauten ist bei Neubauten, wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermäßig erschwert wird, pro 300 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche mindestens 1 mittel- bis grosskroniger Baum oder ein hochwachsender Strauch zu pflanzen. Bäume gemäss Ziffer 9.17.4 werden angerechnet. Neue Bäume sind vorzugsweise in nicht unterbauten Bereichen zu pflanzen. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen ist eine angemessene Überdeckung von i.d.R. 1.50 m vorzusehen.</p> <p><b>9.17.6 Naturnahe Umgebungsgestaltung</b></p> <p><sup>1</sup> Wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermäßig erschwert wird, ist grundsätzlich die Umgebung möglichst naturnah zu bepflanzen und gestalten.</p> <p><sup>2</sup> Es ist jedoch mindestens ein Drittel der mit der Grünflächenziffer festgelegten Fläche im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah mit einheimischen, standortgerechten Blumen, Blumenwiesen, Pflanzen, Baum- oder Straucharten in Wildformen zu bepflanzen und zu unterhalten.</p> <p><sup>3</sup> Steingärten (Schottergärten), die keinen ökologischen Nutzen haben, sind nicht zulässig.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p><b>9.15.7 Vorgarten</b></p> <p><sup>1</sup> In Wohnzonen ist der Baulinien- bzw. Strassenabstandsbereich entlang des öffentlichen Raums i.d.R. zu 1/2 der Anstosslänge des Grundstückes zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten in Wildformen zu bepflanzen, damit eine ökologische Aufwertung resultiert. Vorbehalten bleiben die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Grundstückserschliessung, sofern diese nicht mit verhältnismässigem Aufwand erfüllt werden können.</p> <p><sup>2</sup> Bei Grundstücken welche weniger als 16.40 m Strassenanstoss dürfen maximal 8.2m unbegrünt vorgesehen werden.</p> <p><sup>3</sup> Schmale Hauszugänge bis max. 1.5 m und untergeordnete Plattenwege dürfen im begrünten Bereich liegen, wenn sie eine minimale Wasserdurchlässigkeit aufweisen.</p>	<p>Für die Gestaltung gilt § 238 Abs. 1 PBG.</p>
	<p><b>9.15.8 Siedlungsränder</b></p> <p>Die im Ergänzungsplan «Siedlungsränder» bezeichneten empfindlichen Siedlungsränder sind grundsätzlich so zu gestalten, dass ein fliessender, offener Übergang in die freie Landschaft entsteht. Stützmauern und Sichtschutzhecken sind in der Regel nicht zulässig. Es sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden.</p>	<p>Regelung für kleine Grundstücke. Die Breite entspricht 2 Parkplätzen sowie einer Garagenzufahrt (2x2.3 + 3.6m)</p> <p>Umsetzung Siedlungsrand gemäss kommunalem REL</p> <p>Die sorgfältige Ausgestaltung des Siedlungsrands als Schnittstelle zwischen Baugebiet und Landschaft ist von hoher Bedeutung, was Eingang in die BZO finden soll.</p>
	<p><b>9.15.9 Lichtemissionen</b></p> <p>Unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden.</p>	<p>Lichtemissionen können zu Störungen verschiedener Lebewesen führen und so den inneren Rhythmus aus dem Gleichgewicht bringen. Es gelten die Empfehlungen von Bund und Kanton, bzw. die Grundsätze der Norm SN 586 491 SIA «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Außenraum».</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>10 INKRAFTTREten</b></p> <p>Die Bau- und Zonenverordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.</p> <p>Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18.3.1994, am 7.6.1996, am 31.3.2010 und am 21. Juni 2018</p> <p>Von der Baudirektion genehmigt mit Beschluss Nr. 2551 am 24.8.1994, mit Beschluss Nr. 2636 am 4.9.1996, mit Beschluss Nr. 85 am 27.8.2010 und mit Beschluss Nr. 1220 vom 12. Dezember 2017</p>	<p><b>10 INKRAFTTREten</b></p> <p>Diese Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.</p> <p>Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18.3.1994, am 7.6.1996, am 31.3.2010, am 21. Juni 2018 und am _____</p> <p>Von der Baudirektion genehmigt mit Beschluss Nr. 2551 am 24.8.1994, mit Beschluss Nr. 2636 am 4.9.1996, mit Beschluss Nr. 85 am 27.8.2010, mit Beschluss Nr. 1220 vom 12. Dezember 2017 und mit BDV Nr. _____ vom _____</p>	