



Kanton Zürich

Revision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG (SYNOPTISCH)

Fassung für die öffentliche Auflage und die kantonale Vorprüfung

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

Revision Nutzungsplanung, Laufen-Uhwiesen
Bau- und Zonenordnung (synoptisch)

Auftraggeber

Gemeinde Laufen-Uhwiesen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleitung
Mirta Niederhauser, Projektleitung Stv. und Sachbearbeitung
Cedric Arnold Sachbearbeitung

Inhalt

1	ZONEN UND ZONENPLAN	5
2	BESTIMMUNGEN FÜR DIE BAUZONEN	7
A	Kernzone	7
B	Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	16
C	Zone für öffentliche Bauten	19
3	BESONDERE INSTITUTE	19
4	WEITERE BESTIMMUNGEN	21
5	KOMMUNALER MEHRWERTAUSGLEICH	24
6	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	25

Revision Nutzungsplanung, Laufen-Uhwiesen
Bau- und Zonenordnung (synoptisch)

Links:

Gültige BZO vom 17. April 1996

Mitte:

Beantragte neue BZO

rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO

Rechts:

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Revision Nutzungsplanung, Laufen-Uhwiesen
Bau- und Zonenordnung (synoptisch)

Die Gemeinde Laufen-Uhwiesen erlässt, gestützt auf § 45 des am 1. September 1991 revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Die Gemeinde Laufen-Uhwiesen erlässt, gestützt auf **die Bestimmungen** des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (**PBG**) **mit seitherigen Änderungen** und unter Vorbehalt **von** eidgenössischem und kantonalem Recht, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Das PBG wurde schon mehrfach revidiert und angepasst.

Die BZO muss auf die aktuelle PBG-Fassung Bezug nehmen, welche die IVHB-Begriffe beinhaltet. Die Formulierung entspricht der Vorgabe des Rechtsdienstes ARE vom 18.1.2021 für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.

1 ZONEN UND ZONENPLAN

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt:

1	Bauzone			
	a) Kernzone	K	ES III	
	b) Wohnzonen			
	eingeschossige Wohnzone	W1/20	ES II	
	zweigeschossige Wohnzone	W2/30	ES II	
	zweigeschossige Wohnzone	W2/40	ES II	
	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2/40	ES III	
	c) Zone für öffentliche Bauten			
	Schulareale	öB	ES II	
	Werkgebäude/Sportanlagen	öB	ES III	
2	Weitere Zonen			
	a) Freihaltezone			
	Friedhof	F	ES II	
	Weiherwis, Lauferfeld, Nohl	F	ES III	
	b) Reservezone	R	-	
	c) Landwirtschaftszone	L	ES III	

1 ZONEN UND ZONENPLAN

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt:

1	Bauzonen			
	a) Kernzone	K	ES III	
	b) Wohnzonen			
	eingeschossige Wohnzone	W1/20	ES II	
	zweigeschossige Wohnzone	W2/30	ES II	
	zweigeschossige Wohnzone	W2/40	ES II	
	c) Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG)			
	zweigeschossige WG-Zone	WG2/40	ES III	
	d) Zone für öffentliche Bauten			
	Schulareale	öB	ES II	
	Werkgebäude/Sportanlagen	öB	ES III	
2	Weitere Zonen			
	a) kommunale Freihaltezone			
	Friedhof	F	ES II	
	Weiherwis, Lauferfeld, Nohl	F	ES III	
	b) Reservezone	R	-	

Unterscheidung von Wohn- und WG-Zone

L und F sind kommunal, Lk und Fk kantonal.

Es bestehen in Laufen-Uhwiesen keine kommunalen Landwirtschaftszonen (L) womit diese Zone in der Aufzählung entfällt.

Die Reservezone (Rebgebiet) soll zum Schutz des Ortsbildes und gemäss KOB1 einer kommunalen Freihaltezone zugewiesen werden.

Art. 2 Zonenplan und Rangordnung von Plänen

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend. Ein in kleinerem Massstab erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.

² Detailpläne zur Darstellung besonderer Institute der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan 1:5000 vor.

Art. 2 Zonenplan und Rangordnung von Plänen

¹ Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan im Massstab 1:5000.

² Für die Festlegungen innerhalb der Kernzonen sind die Kernzonenpläne Uhwiesen und Nohl im Massstab 1:1000 massgebend.

³ Verkleinerte Pläne sind nicht rechtsverbindlich und dienen lediglich der Orientierung.

Neue Strukturierung zu Gunsten der Übersichtlichkeit.

Die Abgrenzungen der Kernzone ist heute im Zonenplan abschliessend definiert.

2 BESTIMMUNGEN FÜR DIE BAUZONEN

A Kernzone

Art. 3 Um- und Ersatzbauten

¹ Bestehende Gebäude, die sich gut ins gewachsene Ortsbild einfügen, dürfen im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.

² Abweichungen gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild können insbesondere im Zusammenhang mit einer anderen Nutzungsweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie

2 BESTIMMUNGEN FÜR DIE BAUZONEN

A Kernzone

Art. 2a Zweck und Nutzweise

¹ Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der historischen Dorfkerne von Uhwiesen und Nohl mit samt ihren charakteristisch ländlich geprägten Umgebungen.

² In der Kernzone sind Wohnnutzungen, Büros, Praxen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 2b Einordnungsanforderungen

¹ In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Aufwertung des jeweiligen Orts- und Strassenbildes beitragen.

² Bauten, Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Situierung, Ausmass und Stellung, Gestaltung und Architektur, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einfügen.

Art. 3 Um- und Ersatzbauten

Prägende oder strukturbildende Gebäude

¹ Die in den Kernzonenplänen als prägendes oder strukturbildendes Gebäude (rot) bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehende Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen

Entspricht bisherigem Art. 5. Auch nicht störende Betriebe sind zulässig.

Unterscheidung zwischen verschiedenen Gebäudearten. Für prägende und strukturbildende Gebäude gelten höhere Anforderungen.

Revision Nutzungsplanung, Laufen-Uhwiesen
Bau- und Zonenordnung (synoptisch)

der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus oder des Ortsbildes dienen.

³ Untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Lage des Gebäudes sowie des bisherigen Gebäudeprofils können im Interesse der Hygiene und des Ortsbildschutzes bewilligt oder angeordnet werden.

⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Übrige Gebäude

² Die übrigen bestehende Gebäude in den Kernzonen können ungeachtet vorhandenen Nutzungsüberschreitungen und Abstandsüberschreitungen umgebaut und ersetzt oder gemäss den Kernzonenbestimmungen in veränderten Lagen und Abmessungen neu gebaut werden.

Prägende Fassade

³ Sind in den Kernzonenplänen Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten. Soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen, können die gesetzlichen Strassen- und Wegabstände unterschritten werden, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

Abweichungen

⁴ Abweichungen gegenüber der Lage von prägenden Fassaden sowie der Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild bei rot bezeichneten Gebäuden wie auch bei den übrigen Gebäuden können im Rahmen der Kernzonenbestimmungen sowie im Zusammenhang mit einer anderen Nutzweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus und des Ortsbildes dienen; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen. Solche Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild können auch bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, der Freihaltung von Gewässerräumen oder einer sparsamen und rationellen Energienutzung liegt.

Integriert in Art. 3 Abs. 1

Neues Element gemäss KOBI

Die bisherigen Bestimmungen in Art. 3 Abs. 2 und 3 zu den Abweichungen werden zusammengefasst und gelten für alle Gebäude.

Art. 4 Neubauten und Grundwerte

Gestaltung

¹ Neubauten haben bezüglich ihrer Stellung und kubischen Gestaltung auf die bestehenden Bauten, den Frei- und Strassenraum besondere Rücksicht zu nehmen. Die gestalterische Gliederung und Durchbildung von Fassaden und Dächern hat gesamthaft und in den Details die Massstäblichkeit herkömmlicher Gebäude zu übernehmen.

Höhen

² Neubauten dürfen höchstens 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse aufweisen. Sofern nicht die Rücksicht auf bestehende Gebäude eine geringere Gebäudehöhe erfordert, beträgt dieselbe max. 7,5 m.

Art. 4 Neubauten

Gestaltung

¹ Neubauten haben bezüglich ihrer Stellung und kubischen Gestaltung auf die bestehenden Bauten, den Frei- und Strassenraum besondere Rücksicht zu nehmen. Die gestalterische Gliederung und Durchbildung von Fassaden und Dächern hat gesamthaft und in den Details die Massstäblichkeit herkömmlicher Gebäude zu übernehmen.

Grundmasse

² Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- Grundabstand*	min. m 3.5
- Vollgeschosse	max. 2
- Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2
- Anrechenbare Untergeschosse	max. 1**
- Fassadenhöhe***	max. 7.5
- Fassadenhöhe giebelseitig***	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.

* Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

** An Hanglagen im Ortsteil Uhwiesen ist ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss zulässig. Als Hanglage gelten Gefälle in Falllinie gemessen von mehr als 10% innerhalb des bebaubaren Bereiches.

*** Gebäude haben sich in ihrer Höhenentwicklung gut in die Umgebung zu integrieren. Wo dies aus Rücksicht auf die bauliche Umgebung erforderlich ist, kann eine geringere Fassadenhöhe angeordnet werden.

Grundmasse als Tabelle dargestellt für eine bessere Übersichtlichkeit

IVHB: Ersatz durch neuen Begriff

IVHB: Text gemäss PBG

Entspricht bisherigem Art. 4 Abs. 9

Die Kernzone im Dorfkern Uhwiesen ist grossflächig am Hang positioniert, weshalb die Zulassung eines a.UG. angemessen ist.

Entspricht inhaltlich bisherigem Art. 4 Abs. 2

Für bessere Übersichtlichkeit in Tabelle überführt

Revision Nutzungsplanung, Laufen-Uhwiesen
Bau- und Zonenordnung (synoptisch)

³ Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassade möglich ist.

Geschlossene Bauweise

⁴ Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

Abstände

⁵ Der Grenzabstand für oberirdische Gebäude beträgt 3,5 m.

⁶ Die Abstandverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

⁷ Unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 3,5 m einzuhalten.

⁸ Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten.

Strassenabstand

⁹ Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

Art. 5 Nutzweise

Zulässig sind Wohnungen, Büros, Praxen und mässig störende Gewerbebetriebe.

Art .6 Gestaltungsdetails für Um-, Ersatz- und Neubauten

Grundsatz

¹ Die folgenden Details gelten als Richtlinien für die Gestaltung von Bauten und Anlagen.

Art .6 Fassadengestaltung

Grundsatz

¹ Bei Um- und Neubauten sind die ortstypischen Merkmale (Fenster, Türen, Balkone, Proportionen, Materialien, Farben etc.) der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen.

² Bei Renovationen sind nach Möglichkeit die ursprünglichen Materialien und Farben zu verwenden.

Neu Art. 16e

Für bessere Übersichtlichkeit in Tabelle überführt

Fällt weg, die Brandschutzgesetzgebung ist massgebend

Neu Art. 16d

Neu Art. 16c

Neu Art. 2a Abs. 2

Fassaden Materialien

² Sichtbare Fassaden sind in herkömmlich wirkenden Materialien auszuführen.

³ Wo Art und Charakter der Baute es rechtfertigt und gestattet, ist die Fassade als Fachwerk zu gestalten.

Balkone

⁴ Balkone sind in Holzkonstruktion als traufseitig angebrachte Lauben zulässig, wenn sie nicht über die Dachtraufe hinausragen.

Fenster/Türen

⁵ Fenster haben hochrechteckige Formen aufzuweisen und sind mit einer Sprossenteilung zu versehen. Die Grösse und Verteilung hat in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.

⁶ Reihenfenster und Schaufenster sind klein zu halten und in Anpassung an die übrigen Fenster zu unterteilen und zu gliedern.

⁷ Fensterläden und Türen sind in herkömmlich wirkenden Formen zu gestalten. Sie sind auf die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen.

Farbgebung

⁸ Verputz ist in hellen Farbtönen, Riegelwerk in den herkömmlichen Farben rot, braun, ocker, grau oder naturfarben zu halten. Brettverschalungen haben sich gut ins Ortsbild einzufügen.

Dächer Dachneigung

⁹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachgestaltung und Neigung hat sich der jeweiligen Umgebung anzupassen. Für untergeordnete eingeschossige Anbauten sind auch Pultdächer zulässig. Das Dach hat sich bezüglich Material und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen.

Materialien und Farben

³ Sichtbare Fassaden sind in herkömmlich wirkenden Materialien auszuführen.

⁴ Verputz ist in hellen Farbtönen, **Fachwerk** in den herkömmlichen Farben rot, braun, ocker, grau oder naturfarben zu halten. Brettverschalungen haben sich gut ins Ortsbild einzufügen.

⁵ Wo Art und Charakter der Baute es rechtfertigt und gestattet, ist die Fassade als Fachwerk zu gestalten.

Balkone

⁶ Balkone sind in Holzkonstruktion als traufseitig angebrachte Lauben zulässig, wenn sie nicht über die Dachtraufe hinausragen.

Fenster/Türen

⁷ Fenster haben hochrechteckige Formen aufzuweisen und sind mit einer Sprossenteilung zu versehen. Die Grösse und Verteilung hat in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.

⁸ Reihenfenster und Schaufenster sind klein zu halten und in Anpassung an die übrigen Fenster zu unterteilen und zu gliedern.

⁹ Fensterläden und Türen sind in herkömmlich wirkenden Formen zu gestalten. Sie sind auf die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen.

Art. 6a Dachgestaltung

Dachform

¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachgestaltung und Neigung **haben** sich der jeweiligen Umgebung anzupassen. **Der Gesamteindruck der Dachlandschaft ist zu erhalten.** Für untergeordnete eingeschossig **angebaute Gebäudeteile** sind auch **nicht begehbare Flachdächer und** Pultdächer zulässig. Das Dach hat sich bezüglich Material- und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen.

Entspricht bisherigem Art. 6 Abs. 8

Genügt herkömmlich „wirkend“ den Anforderungen des KOB

Anbauten sind gemäss IVHB eingeschossige Gebäude, die sich nicht für das Wohnen eignen.

Aus Immissionsgründen sollen Flachdächer nicht als Terrassen genutzt werden können.

Revision Nutzungsplanung, Laufen-Uhwiesen
Bau- und Zonenordnung (synoptisch)

¹⁰ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

¹¹ Einzelne sehr kleine Dachflächenfenster sind zulässig.

Dachaufbauten

¹² Für die Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind hochformatige Giebellukarnen oder querformatige Schlepptrauben gestattet. Die Dachaufbauten sind bezüglich Form und Material auf das Gebäude abzustimmen. Die Länge der Dachaufbauten darf höchstens 1/5 der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

Hauptfirstrichtung

² Die im Kernzonenplan bezeichneten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hauptfirst in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen.

Dachaufbauten und Belichtung von Dachgeschossen

³ Für die Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind hochformatige Giebellukarnen oder querformatige Schlepptrauben gestattet. Die Dachaufbauten sind bezüglich Form und Material auf das Gebäude abzustimmen. **Auf demselben Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.**

⁴ Die Länge der Dachaufbauten **dürfen in der Kernzone Uhwiesen und Nohl höchstens 1/3** der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

⁵ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

⁶ Einzelne **gut angeordnete** Dachflächenfenster **mit einer Grösse je Dachflächenfenster von maximal 0.5 m Glaslichtfläche** sind zulässig. Die Dachflächenfenster sind dachbündig einzubauen und haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

⁷ Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.

⁸ 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.

⁹ Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassade möglich ist.

Eine Erhöhung der Dachaufbautenlänge ist für eine gute Belichtung der Dachgeschosse zeitgemäss und angemessen.

Präzisierung des bisherigen Art. 6 Abs. 11

Zur Verbesserung der Nutzung des 2. Dachgeschosses und der Steigerung der Belichtung von Dachgeschossen.

Entspricht bisherigem Art. 4 Abs. 3

Kamine

¹³ Kamine sind in der ortsüblichen Form mit einem Hut zu gestalten.

Umgebung Terrainhöhe

¹⁴ Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, wie dies der herkömmlichen Bauweise entspricht. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird.

Gestaltung

¹⁵ Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.

¹⁶ Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.

Kamine

¹⁰ Kamine sind **rechteckig und möglichst schlank sowie** mit einem Hut **versehen** zu gestalten. **Sie sind in der Regel zu ummanteln und zu verputzen.**

Solaranlagen

¹¹ Für Bauten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung dürfen auch andere als herkömmliche Materialien im notwendigen Umfang verwendet werden. Sie dürfen jedoch weder stark reflektierend noch grellfarbig sein und müssen farblich auf die entsprechende Dach- bzw. Fassadenfläche abgestimmt werden.

¹² **Aufdach-Solaranlagen sind zulässig, sofern sie sich gestalterisch gut einfügen. Bei Schutzobjekten sowie bei Neubauten an besonders exponierten Lagen können Indach-Konstruktionen verlangt werden.**

Art. 6b Umgebungsgestaltung

Grundsatz

¹ Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, wie dies der herkömmlichen Bauweise entspricht. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird.

² Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.

³ Am **massgeblichen Terrain** sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.

⁴ **Wo es die Verhältnisse zulassen, ist ein angemessener Anteil der Umgebungsfläche mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Grünfläche zu gestalten und zu erhalten.**

Ausgeprägte Strassen und Platzräume

Präzisierung der «ortsüblichen Form»

Entspricht bisherigem Art. 6 Abs. 18

IVHB: Ersatz durch neuen Begriff

Anstelle einer Grünflächenziffer wird dieser Artikel neu eingeführt. Dadurch entsteht mehr Spielraum, um situativ auf die örtlichen Gegebenheiten reagieren zu können.

Garagen, Autoabstellplätze

¹⁷ Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen sind möglichst unauffällig einzugliedern. Es ist darauf zu achten, dass chaussierte, gepflasterte und andere nicht bodenversiegelnde Beläge abwechseln.

⁵ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten ausgeprägten Platz- und Strassenräume 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.

Raumwirksame Mauern

⁶ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten raumwirksamen Mauern sind in ihrer Charakteristik und Materialisierung zu erhalten.

Markante Einzelbäume

⁷ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.

Ortstypische Elemente/Brunnen

⁸ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten ortstypischen Elemente und Brunnen sind einschliesslich ihrer charakteristischen Umgebung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Elemente und Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

Garagen, Autoabstellplätze

⁹ Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen sind möglichst unauffällig einzugliedern. **Eine Schmälerung der Vorgärten zu ihrer Erstellung ist zu vermeiden.** Es ist darauf zu achten, dass chaussierte, gepflasterte und andere nicht bodenversiegelnde Beläge **in Ortsbild typischerweise** abwechseln. **Rampen zu Tiefgaragen sind grundsätzlich einzuhausen oder in das Hauptgebäude zu integrieren.**

Umsetzung KOB

Umsetzung KOB

Umsetzung KOB

Umsetzung KOB

Das Ortsbild wird auch wesentlich durch die Umgebungsgestaltung geprägt, weshalb die Anordnung von Autoabstellplätzen zu keiner Schwächung der Umgebungsgestaltung führen soll.

Energiegewinnungsanlagen

¹⁸ Für Bauten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung dürfen auch andere als herkömmliche Materialien im notwendigen Umfang verwendet werden. Sie dürfen jedoch weder stark reflektierend noch grellfarbig sein und müssen farblich auf die entsprechende Dach- bzw. Fassadenfläche abgestimmt werden.

Art. 7 Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

Art. 8 Renovationen, nicht bewilligungspflichtige Massnahmen

Die Gestaltungsdetails sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen als Richtlinien massgebend.

Art. 6c Erleichterungen für besonders gute Projekte

Bei zeitgemässen Projekten, die sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit der traditionellen Umgebung gut gestaltet sind, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Geschosse sowie die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung beansprucht werden. Solche Abweichungen sind rechtzeitig vor der Baueingabe zu besprechen und mit der Baueingabe schriftlich zu beantragen. Sie setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bezeichnete Fachinstanz voraus. Die Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft.

Art. 7 Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Vorgärten, Einfriedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und ist bei rot bezeichneten Bauten nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

Art. 8 Aussenrenovationen

Aussenrenovationsarbeiten sind bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsdetails gelten auch für Erneuerungsarbeiten aller Art wie Dacheindeckung, Fassadenanstriche, Fenster, Fensterläden, Türen oder Einfriedungen. Erneuerungsarbeiten, die keine Material- oder Farbwechsel beinhalten, sind nicht bewilligungspflichtig

Neu Art. 6a Abs. 11

Dieser Artikel ermöglicht der Baubehörde einen grösseren Spielraum bei der Bewilligung von besonders guten Projekten. Die Erfahrung aus anderen Gemeinden hat gezeigt, dass solche Artikel selten genutzt werden.

Präzisierung im Sinne der Umsetzung des KOB

Auch Renovationen können einen grossen Einfluss auf die Erscheinung eines Gebäudes haben und sollen deshalb bewilligungspflichtig sein. Dies entspricht auch den Anforderungen des KOB.

B Wohnzonen

Art. 9 Grundwerte

Es gelten folgende Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen

	W1/20	W2/30	WG2/40 W2/40
- Ausnützung	max. % 20	30	40
- Grundabstand	min. m 4,0	5,0	5,0
- Vollgeschosse	max. 1	2	2
- Dachgeschosse	max. 1	1	2
- Anrechenbare Untergeschosse	max. 1	-	-
- Gebäudelänge	max. m 20	30	40
- Gebäudehöhe	max. m 4,8	7,5	7,5

B Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbe- erleichterung

Art. 9 Grundmasse

Es gelten folgende Masse als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen

	W1/20	W2/30	WG2/40 W2/40
- Ausnützungsziffer	max. % 20	30	40
- Grundabstand	min. m 4,0	5,0	5,0
- Vollgeschosse	max. 1	2	2
- Dachgeschosse (Schrägdach)	max. 1	1	2
- Attikageschosse (Flachdach)	max. 1	1	1
- Anrechenbare Untergeschosse	max. 1	-	-
- Gebäudelänge	max. m 20	30	40
- Fassadenhöhe traufseitig*	max. m 4,8	7,5	7,5
- Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer	max. m 9,8	12,5	14,5
- Fassadenhöhe für fassadenbündige Seiten bei Attikageschossen	max. m 8,1	10,8	10,8
- Grünflächenziffer	min. % 40	40	40

* 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.

Neu unterscheidet da PBG Dachgeschosse und Attikageschosse

IVHB: Ersatz durch neuen Begriff

IVHB: Ersetzt Freiflächenziffer

IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise ist ein Zuschlag für Flachdachbauten vorzusehen.

Art. 10 Abstände

Gebäudeabstand

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Mehrlängenzuschlag

Gegenüber Fassaden, deren Länge 20 m überschreitet, sind die Grundabstände um einen Viertel der Mehrlänge zu vergrössern.

Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten.

Unterirdische Gebäude

Unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 3,5 m einzuhalten.

Art. 11 Geschlossene Bauweise

Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

Art. 12 Dachgestaltung

¹ Es sind Schrägdächer mit einer Neigung von 25-45° vorzusehen. Andere Dachformen können zugelassen werden, sofern sie sich gut einordnen.

² In den Zonen W2/40 und WG2/40 darf das zweite Dachgeschoss nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassade möglich ist.

³ Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet und gut unterteilt sind und die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören. Sofern sich Dachaufbauten gut einordnen, darf ihre Gesamtlänge den zulässigen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge übersteigen.

Art. 10 Mehrlängenzuschlag

Gegenüber Fassaden, deren Länge 20 m überschreitet, sind die Grundabstände um einen Viertel der Mehrlänge zu vergrössern.

Art. 12 Dachgestaltung

¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind nur Schrägdächer zulässig. In den übrigen Wohnzonengebieten sind auch Flachdächer zulässig. Schrägdächer sind mit einer Neigung von 25-45° vorzusehen. Andere Dachformen können zugelassen werden, sofern sie sich gut einordnen.

² In den Zonen W2/40 und WG2/40 darf das zweite Dachgeschoss nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassade möglich ist.

³ Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet und gut unterteilt sind und die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören. Sofern sich Dachaufbauten gut einordnen, darf ihre Gesamtlänge den zulässigen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge übersteigen.

Fällt weg, die Brandschutzgesetzgebung ist massgebend

Neu Art. 16c

Neu Art. 16d

Neu Art 16e

IVHB: PBG lässt neu ½ Dachaufbauten zu

Art. 13 Nutzweise

¹ In der Zone W1/20 ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 Abs. 1 PBG zulässig.

² In den Zonen W2/30 und W2/40 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.

³ In der Zone WG2/40 ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 14 Aussichtsschutz

¹ Von dem im Zonenplan besonders bezeichneten Teilstück des Höhenweges entlang des Kohlfirstwaldes darf der freie Ausblick weder durch Bauten noch Einfriedungen oder Pflanzen behindert werden.

Als Begrenzung gilt eine 1,00 m über dem Querprofil der Wegstrecke liegende horizontale Sichtebeine.

² Einzelne Bäume können über das in Abs. 1 beschriebene zulässige Mass der Höhenbegrenzung hinausragen.

Art. 15 Arealüberbauung/Gestaltungsplan

¹ Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 3000 m² umfassen.

² Die Ausnützungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal ein Fünftel erhöht werden.

³ Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

⁴ Von der zonengemässen Beschränkung der Gebäudelänge kann abgewichen werden.

⁵ Erneuerbare Energien sind optimal einzusetzen.

⁶ Diese Bevorzugungen gelten auch, wenn anstelle einer Arealüberbauung ein Gestaltungsplan festgesetzt wird.

Art. 13 Nutzweise

¹ In der Zone W1/20 ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 Abs. 1 PBG zulässig.

² In den Zonen W2/30 und W2/40 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.

³ In der Zone WG2/40 **sind nicht störendes und** höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 14 Aussichtsschutz

¹ Von dem im Zonenplan besonders bezeichneten Teilstück des Höhenweges entlang des Kohlfirstwaldes darf der freie Ausblick weder durch Bauten noch Einfriedungen oder Pflanzen behindert werden.

Als Begrenzung gilt eine 1,00 m über dem Querprofil der Wegstrecke liegende horizontale Sichtebeine.

² Einzelne Bäume können über das in Abs. 1 beschriebene zulässige Mass der Höhenbegrenzung hinausragen.

Präzisierung der Vorschrift

Neu im Kapitel 3 Besondere Institute

Entspricht heutigen Mindestanforderungen

C Zone für öffentliche Bauten

Art. 16 Grundwerte

Es gelten die Grundwerte der Zone WG2/40.

C Zone für öffentliche Bauten

Art. 16 Grundwerte

Es gelten die Grundmasse der Zone WG2/40.

3 BESONDERE INSTITUTE

Art. 16a Arealüberbauungen

Mindestarealfläche

¹ Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung zulässig. Die Arealfläche muss eine anrechenbare Grundstücksfläche von mindestens 3'000 m² umfassen.

Massvorschriften

² Die Ausnutzungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal ein Fünftel erhöht werden.

³ Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

⁴ Von der zonengemässen Beschränkung der Gebäudelänge kann abgewichen werden.

Art. 16b Gestaltungsplanpflicht

Allgemeine Anforderungen

¹ Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete gilt die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans.

² Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind einzuhalten. Die Erleichterungen gemäss Art. 16a Abs. 2 bis 4 gelten auch für Gestaltungspläne.

³ Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird.

Entspricht bisherigem Art. 15

In § 71 PBG sind die grundlegenden Anforderungen enthalten

Gilt somit auch für WG2/40

Entspricht inhaltlich bisherigem Art. 15 Abs. 6

Die Ausarbeitung eines Entwicklungskonzeptes über ein ganzes Planungsgebiet schafft Klarheit über die angestrebte Entwicklung. Daraus können dann sachlich zweckmässige Schnittstellen definiert werden.

Spezifische Anforderungen Gebiet Hofacker

³ Für das Gebiet Hofacker gelten zudem folgende gebietspezifischen Anforderungen:

- Es ist eine hochwertige, dichte Bebauung nach einem Gesamtkonzept vorzusehen.
- Die Erdgeschosse haben entlang der Wassergasse publikumsorientierte Angebote, Dienstleistungen oder mässig störende Gewerbe zu umfassen.
- Es sind hochwertige, ökologisch wertvolle, aufenthaltsfreundliche und teilweise öffentlich zugängliche Freiräume zu schaffen.
- Die Freiräume sind so wenig wie möglich zu unterbauen. Die unterirdischen Bauten und Anlagen sind möglichst flächeneffizient zu konzipieren, um die Pflanzung von Bäumen zu ermöglichen.
- Die Überbauung hat eine gute Durchlässigkeit für Fussgänger und Velofahrende (öffentlich zugängliche Wegverbindungen) aufzuweisen.
- Es ist ein differenziertes Wohnangebot für breite Bevölkerungsschichten anzubieten.

REL: Anforderungen an Entwicklung Hofacker gemäss Leitbild

3 WEITERE BESTIMMUNGEN



4 WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 16c Grenzabstand von Klein- und Anbauten

Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV haben einen Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten.

Art. 16d Abstand von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten

In Abweichung zu § 269 PBG haben unterirdische Bauten gemäss § 2b ABV und Unterniveaubauten gemäss § 2c ABV gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 3,5 m einzuhalten.

Art. 16e Geschlossene Bauweise

Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der zonen gemässen Höchstlänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

Art. 16f Spiel- und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten sind an geeigneter Lage Spielflächen, Freizeit- und Pflanzgärten sowie Ruheflächen, soweit nach der Zweckbestimmung der Gebäude hierfür ein Bedarf besteht, im Umfang von mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten massgeblichen Geschossfläche zu schaffen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

Zusammengefasst aus Art. 4 und Art. 10 IVHB: Ersatz durch neuen Begriff

Zusammengefasst aus Art. 4 und Art. 10 IVHB: Ersatz durch neuen Begriff

Zusammengefasst aus Art. 4 und Art. 11

Gemäss § 248 PBG sind bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern in angemessenem Umfang verkehrssichere Flächen als Kinderspielplätze, Freizeit- und Pflanzgärten auszugestalten und wo die nach Zweckbestimmung der Bauten ein Ruhebedürfnis besteht auch Ruheflächen auszuscheiden.

Art. 17 Fahrzeugabstellplätze

Wohnungen

Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze beträgt:

- freistehende Einfamilienhäuser
und Reiheneinfamilienhäuser 2 Plätze pro Haus
- Mehrfamilienhäuser 1 Platz pro Wohnung

Ein Garagenvorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 4 m beträgt.

Pro 2 Wohnungen ist je 1 zusätzlicher Besucherabstellplatz vorzusehen. Teilflächen sind aufzurunden.

Garagenvorplätze und Autoabstellplätze sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

Andere Grundstücknutzungen

In allen anderen Fällen von Grundstücknutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach der "Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes" der Baudirektion.

Zweirad- und Kinderwagenabstellplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind an gut zugänglichen Orten überdeckte Zweirad- und Kinderwagenabstellplätze in hinreichendem Umfang vorzusehen.

Art.18 Kehrriemabstellplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind.

Art. 17 Motorfahrzeugabstellplätze

Wohnungen

¹ Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze beträgt:

- freistehende Einfamilienhäuser
und Reiheneinfamilienhäuser 2 Plätze pro Haus
- Mehrfamilienhäuser 1 Platz pro Wohnung

Ein Garagenvorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 4 m beträgt.

Pro 2 Wohnungen ist je 1 zusätzlicher Besucherabstellplatz vorzusehen. Teilflächen sind aufzurunden.

Garagenvorplätze und Autoabstellplätze sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Kies, Verbundsteine, Sickerasphalt oder Rasengittersteine etc.) zu gestalten.

² Bei oberirdischen, ungedeckten Parkieranlagen mit mehr als 5 Parkplätzen ist pro 5 Parkplätzen ein einheimischer, standortgerechter, grosskroniger Baum vorzusehen. Es sind mindestens 36 m³ durchwurzelbarer Raum pro Baum sicherzustellen.

Andere Grundstücknutzungen

In allen anderen Fällen von Grundstücknutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach der "Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes" der Baudirektion.

Art. 17a Velo- und Kinderwagenabstellplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind an gut zugänglichen Orten überdeckte Zweirad- und Kinderwagenabstellplätze in hinreichendem Umfang vorzusehen.

Art.18 Kehrriemabstellplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind.

Die Überprüfung der Parkplatzregelung hat gezeigt, dass die bisherigen Bestimmungen für die Gemeinde Laufen-Uhwiesen angemessen und zweckmässig sind.

Erhöhung der Siedlungsökologie und Beschattung von Fahrzeug und Abstellflächen

Eigener Artikel für bessere Übersichtlichkeit

Die Überprüfung der Regelung hat gezeigt, dass die bisherige Bestimmung für die Gemeinde Laufen-Uhwiesen angemessen und zweckmässig ist.

Art. 18a Abgrabungen und Aufschüttungen

¹ 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.

² Das massgebliche Terrain darf in den Zonen W1/20, W2/30, W2/40 und WG2/40 um höchstens 1.5 m abgegraben werden. Die Abgrabungen dürfen dabei nur so weit gehen, dass höchstens das halbe Geschoss sichtbar wird. Für die Kernzone gilt Art. 6b.

Aufschüttungen sind nur im minimalen Umfang zulässig und richten sich nach den jeweiligen topographischen Verhältnissen.

³ Stützmauern dürfen, sofern keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit besteht, maximal 1.5 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Stützmauern sind, wo es die Verhältnisse zulassen, durch Rücksprünge von mindestens 1.0 m zu gliedern. Die Rücksprünge sind angemessen zu bepflanzen.

Art. 18b Flachdachbegrünung

Bei Neubauten sind Flachdächer von Hauptgebäuden zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse genutzt werden.

Art. 18c Siedlungsränder

Bauten am Siedlungsrand haben eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichte Einfriedungen gestattet. Der Siedlungsrand ist mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen.

Art. 18d Lichtemissionen

Beleuchtungen im Aussenraum sind gemäss den Empfehlungen von Bund und Kanton, bzw. den Grundsätzen der Norm SN 586 491 SIA "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Präzisierung aufgrund Praxiserfahrungen im Baubewilligungsverfahren.

Es wird damit auch bei Energienutzungsanlagen eine Flachdachbegrünung verlangt.

Die sorgfältige Ausgestaltung des Siedlungsrandes als Schnittstelle zwischen Baugebiet und Landschaft ist von hoher Bedeutung, was Eingang in die BZO finden soll.

Umsetzung der Förderung der Siedlungsökologie gemäss kommunalem REL

5 KOMMUNALER MEHRWERTAUSGLEICH

Art. 19 Mehrwertabgabe

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

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Aufgrund des MAG können Gemeinden eine kommunale Mehrwertabgabe auf Aufzonungen und Umzonungen erheben oder auf eine Mehrwertabgabe verzichten. Gemäss Bundesgerichtsentscheid «Meikirch» vom 5. April 2022 (1C_233/2021) verstösst Verzicht auf Mehrwertabgabe jedoch gegen Bundesrecht.

5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 19 Inkraftsetzung

¹ Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

² Sie ersetzt die bisherige Bau- und Zonenordnung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 02.11.1984.

³ Der Gemeinderat ist berechtigt, sachliche und/oder örtliche Teilgenehmigungen einzuholen.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 17. April 1996

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident: P. Gysi

Der Gemeindeschreiber: K. Keller

Vom Regierungsrat am 27. November 1996 mit Beschluss Nr. 3325 genehmigt.

6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 19 Inkraftsetzung

Die Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am xx.xx. 2024

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident: Serge Rohrbach

Der Gemeindeschreiber: Andi Pfenninger

Von der Baudirektion am xx. xx. 2025 mit Beschluss Nr. xxxx genehmigt.

Aktuelle Formulierung gemäss ARE

Redaktionelle Anpassungen