



Kanton Zürich  
Gemeinde Ellikon an der Thur

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung

## **BAU- UND ZONENORDNUNG**

Synoptische Darstellung

Änderungen gegenüber gültiger Fassung rot

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 28. September 2023  
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Genehmigung durch die Baudirektion 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)

<b>1</b>	<b>Einleitende Bestimmungen</b>	<b>4</b>	<b>3.6</b>	<b>Umgebungsgestaltung</b>	<b>16</b>
	Art. 1 Übergeordnetes Recht	4		Art. 29 Umgebungsgestaltung	16
	Art. 2 Erhebung einer Mehrwertabgabe	4		Art. 30 Terrainveränderungen	17
<b>2</b>	<b>Zonenordnung</b>	<b>5</b>		Art. 31 Stützmauern und Einfriedungen	17
	Art. 3 Zoneneinteilung	5		Art. 32 Garagen und Abstellplätze	18
	Art. 4 Zonenplan und Ergänzungspläne	6		Art. 33 Reklamen und Beschriftungen	18
<b>3</b>	<b>Kernzone</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>WOHNZONEN</b>	<b>19</b>
3.1	Allgemeine Bestimmungen	7	4.1	<del>Nutzweise</del> Allgemeine Bestimmungen	19
	Art. 5 Zweck	7		Art. 34 <del>Nutzweise</del> Nutzung	19
	Art. 6 Gestaltungsgrundsatz	7		Art. 35 Grundmasse	19
	Art. 7 Nutzung	7	4.2	<del>Bauweise</del> Dächer	20
	Art. 8 Denkmalpflege und Ortsbildschutz	8		Art. 36 Dachform und Dachneigung	20
	Art. 9 Abweichungen von der Regelbauweise	8		Art. 37 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	20
	Art. 10 Aussenrenovationen / Fassadenänderungen	8		Art. 38 Dachflächenfenster und Lichtbänder	21
	Art. 11 Abbrüche	8		Art. 39 Bedachungsmaterial	21
3.2	Kernzonenplan	9	4.3	Umgebung	21
	Art. 12 Bezeichnete Bauten	9		Art. 40 Stützmauern	21
	Art. 13 Bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen	9	<b>5</b>	<b>GEWERBEZONE</b>	<b>21</b>
	Art. 14 Bezeichnete Freiräume	10		Art. 41 <del>Nutzweise</del> Nutzung	21
	Art. 15 Bezeichnete Bäume	10		Art. 42 Grundmasse	22
	Art. 16 Umnutzungen von Ökonomiebauten	10		Art. 43 Umgebungsgestaltung	22
	Art. 17 <del>Um- und</del> Ersatzbauten	11	<b>6</b>	<b>ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</b>	<b>23</b>
3.3	Neubauten	11		Art. 44 Grundmasse	23
	Art. 18 Neubauten	11		Art. 45 Dachform und Dachneigung	23
3.4	Dächer	12		Art. 46 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	23
	Art. 19 Dachform und Dachneigung	12	<b>7</b>	<b>ERHOLUNGSZONE</b>	<b>24</b>
	Art. 20 Bedachungsmaterial	13		Art. 47 Zweck und Nutzung	24
	Art. 21 Dachvorsprünge	13		Art. 48 Grundmasse	24
	Art. 22 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	13	<b>8</b>	<b>ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>25</b>
	Art. 23 Dachflächenfenster	14	8.1	Abstandsvorschriften	25
	Art. 24 Technische Aufbauten	14		Art. 49 Grosser und kleiner Grundabstand	25
3.5	Fassaden	15		Art. 50 Grenz- und Gebäudeabstand für <del>Besondere Gebäude</del> Klein- und Anbauten	25
	Art. 25 Fenster ( <del>resp. Schaufenster</del> )	15		Art. 51 <del>Unterirdische Gebäude</del> Strassen- und Wegabstand	26
	Art. 26 Türen und Tore	15		Art. 52 Geschlossene Bauweise	26
	Art. 27 Lauben, Balkone und Loggias	16			
	Art. 28 Wintergärten	16			

Bau- und Zonenordnung, Ellikon an der Thur  
Synoptische Darstellung

8.2	Abstellplätze	26
	Art. 53 Personenwagen-Abstellplätze	26
	Art. 54 Besucherparkplätze	27
	Art. 55 Reduktion von Abstellplätzen	27
	Art. 56 Gestaltung	28
	Art. 57 Fahrräder und Kinderwagen	28
8.3	Diverses	29
	Art. 58 Abfallbeseitigung	29
	Art. 59 Spiel- und Ruheflächen	29
	Art. 60 Begrünung von Flachdächern	29
	Art. 61 Umgebungsgestaltung	29
	Art. 62 <del>Freilegung von Untergeschossen</del> Terrainveränderungen	30
<b>9</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>31</b>
	Art. 63 Inkrafttreten	31
	Art. 64 Aufhebung bisherigen Rechts	31

Links: Gültige BZO vom 12. Dezember 2008	Mitte: Beantragte neue BZO  <b>rot</b> = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i>
---	--	--

**Auftraggeber**

Gemeinde Ellikon an der Thur  
Gemeindeverwaltung  
Andelfingerstrasse 3  
8548 Ellikon an der Thur

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Fiona Mera und Sibyl Kunz

## 1 EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

### Art. 1 Übergeordnetes Recht

Die Gemeinde Ellikon an der Thur erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen, und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

*Umsetzung Vorgabe: Bezug auf PBG mit neuen IVHB-Begriffen*

### Art. 2 Erhebung einer Mehrwertabgabe

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

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

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

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

*Umsetzung Vorgabe Mehrwertausgleichsgesetz: Einführung Mehrwertabgabe*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung (gemäss BZO ADER)**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**1. ZONENORDNUNG**

**1.1 Zonen**

**Art. 1 Zoneneinteilung**

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

1. Bauzonen	
Kernzone	K
Wohnzonen	
- Wohnzone 1-geschossig	W1
- Wohnzone 2-geschossig	W2
Gewerbezone	G
Zone für öffentliche Bauten	Oe
2. Freihaltezone	F

**Art. 2 Empfindlichkeitsstufen**

Für die Nutzungszonen gelten gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) die folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	ES
Kernzone K	III
Wohnzone W1	II
Wohnzone W2	II
Zone für öffentliche Bauten Oe	II
Gewerbezone G	III
Freihaltezone F	II

**2 ZONENORDNUNG**

**Art. 3 Zoneneinteilung**

Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt und nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen mit den entsprechenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) eingeteilt:

	Zone	ES
<b>1 Bauzonen</b>		
Kernzone	K	III
<del>Wohnzonen</del>		
Wohnzone, 1-geschossig	W1	II
Wohnzone, 2-geschossig	W2	II
Gewerbezone	G	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II
<b>2 Weitere Zonen</b>		
Erholungszone	E	III
Freihaltezone	F	III

**~~Art. 2 Empfindlichkeitsstufen~~**

~~Für die Nutzungszonen gelten gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) die folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES):~~

<del>Zone</del>	<del>ES</del>
<del>Kernzone K</del>	<del>III</del>
<del>Wohnzone W1</del>	<del>II</del>
<del>Wohnzone W2</del>	<del>II</del>
<del>Zone für öffentliche Bauten Oe</del>	<del>II</del>
<del>Gewerbezone G</del>	<del>III</del>
<del>Freihaltezone F</del>	<del>II</del>

*Zusammenführen Zonen und Empfindlichkeitsstufe in einem Artikel*

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>1.2 Zonenplan</b></p> <p><b>Art. 3 Zonenplan</b></p> <p>Für die Abgrenzung der Zonen und Anordnungen innerhalb der Zonen sind der genehmigte Zonenplan 1:5'000 und die im Datensatz der amtlichen Vermessung erfassten Grenzen massgebend. Andere zur Orientierung abgegebene Zonenpläne sind rechtlich nicht verbindlich.</p>	<p><b>1.2 — Zonenplan</b></p> <p><b>Art. 4 Zonenplan und Ergänzungspläne</b></p> <p><sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen <del>sind</del> <b>ist</b> der genehmigte Zonenplan 1:5'000 <del>und die im Datensatz der amtlichen Vermessung erfassten Grenzen</del> massgebend, <b>sofern die Ergänzungspläne keine abweichenden Regelungen enthalten. Andere zur Orientierung abgegebene Zonenpläne sind rechtlich nicht verbindlich.</b></p> <p><sup>2</sup> Es gelten die folgenden Ergänzungspläne:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kernzonenplan im Massstab 1:1'000</li><li>• Waldabstandslinienplan Gebiet «Böswingert» vom 6. September 1995</li><li>• Baulinienplan Quartierplan Huebacker vom 30. Dezember 1971</li><li>• Baulinienplan Quartierplan Huebacker vom 14. September 1994</li><li>• Baulinienplan Quartierplan Hallgarten-Buergli vom 8. Mai 1996</li></ul>	<p><i>Ergänzen um Aufzählung der gültigen Ergänzungspläne</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2. BAUZONEN</b></p>	<p><del>2.</del> <b>BAUZONEN</b></p>	
<p><b>2.1 Kernzone</b></p>	<p><b>3 KERNZONE</b></p>	
<p><b>2.1.1 Allgemeine Bestimmungen</b></p>	<p><b>3.1 Allgemeine Bestimmungen</b></p>	
	<p><b>Art. 5 Zweck</b></p> <p>Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung und die sorgfältige Erneuerung des Ortskerns. Sie sollen ortsbildgerechte Um-, Ersatz- und Neubauten und eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstrukturen gewährleisten.</p>	<p><i>Ergänzen des Zonenzwecks</i></p>
<p><b>Art. 24 Fachberatung</b></p> <p>Bauherren und Architekten wird seitens der Baubehörde eine Fachberatung angeboten. Es empfiehlt sich daher, bereits im Stadium der Grobplanung mit der Baubehörde in Verbindung zu treten.</p>	<p><b>Art. 6 Gestaltungsgrundsatz</b></p> <p><sup>1</sup> In der Kernzone werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung höhere Anforderungen gestellt. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung bezüglich Massstäblichkeit, Volumen und Lage als auch in einzelnen Aspekten, wie Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung, gut in die Umgebung einordnen.</p>	<p><i>Aufzeigen des für die Kernzone massgebenden Gestaltungsgrundsatzes</i></p>
<p>Bauherren und Architekten wird seitens der Baubehörde eine Fachberatung angeboten. Es empfiehlt sich daher, bereits im Stadium der Grobplanung mit der Baubehörde in Verbindung zu treten.</p>	<p><sup>2</sup> Bauherren und Architekten wird seitens der Baubehörde eine Fachberatung angeboten. Es empfiehlt sich daher, bereits im Stadium der Grobplanung mit der Baubehörde in Verbindung zu treten.</p>	
<p>Bauherren und Architekten wird seitens der Baubehörde eine Fachberatung angeboten. Es empfiehlt sich daher, bereits im Stadium der Grobplanung mit der Baubehörde in Verbindung zu treten.</p>	<p><sup>3</sup> Die Fachberatung wird durch den Gemeinderat eingesetzt.</p>	<p><i>Präzisieren der angebotenen Fachberatung</i></p>
<p><b>Art. 4 Nutzweise</b></p>	<p><b>Art. 7 Nutzung</b></p>	
<p>In der Kernzone sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p>In der Kernzone sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p>	



**Gültige Fassung**

**Neue Fassung (gemäss BZO ADER)**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 22 Aussenrenovationen / Fassadenänderungen**

Renovationen und nach aussen in Erscheinung tretende Veränderungen bedürfen eine baurechtliche Bewilligung. Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften gelten auch für alle Aussenrenovationen.

**Art. 21 Abbrüche**

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

**Art. 8 Denkmalpflege und Ortsbildschutz**

Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben das kommunale Denkmalschutzinventar zu berücksichtigen. Die zuständige Fachstelle ist frühzeitig einzubeziehen.

**Art. 9 Abweichungen von der Regelbauweise**

<sup>1</sup> Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen für die Kernzone über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung sowie des Strassen- und Wegabstands bewilligt werden, sofern sie mit den Interessen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene vereinbar sind.

<sup>2</sup> Abweichungen gemäss Absatz 1 setzen eine positive Beurteilung durch ein Fachgremium oder eine Fachberatung voraus, welche durch den Gemeinderat eingesetzt wird.

**Art. 10 Aussenrenovationen / Fassadenänderungen**

~~Renovationen und~~ Nach Aussen in Erscheinung tretende ~~Renovationen, Umbauten und bauliche~~ Veränderungen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung. ~~Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften gelten auch für alle Aussenrenovationen.~~

**Art. 11 Abbrüche**

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ~~sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.)~~ ist bewilligungspflichtig. Er

*Aufzeigen der beiden unterschiedlichen Schutzinstrumente*

*Ermöglichen von Abweichungen bei besonders guten Projekten.*

*Umformulierung*

*Präzisierung*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung (gemäss BZO ADER)**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

darf nur bewilligt werden, wenn ~~die Baulücke~~ dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt ~~wird~~ oder wenn, ~~im Falle eines Gebäudeabbruchs~~, die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

**3.2 Kernzonenplan**

**Art. 12 Bezeichnete Bauten**

- <sup>1</sup> Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude respektive Gebäudeteile sind von ortsbildprägender Bedeutung und sind im Sinne des Ortsbildschutzes erhaltenswert. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessungen und der prägenden Fassadenelemente (Gliederung und Materialisierung gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur) sowie unter Beachtung der Gestaltungsvorschriften der Kernzone für Dächer, Fassaden und Umgebung umgebaut oder ersetzt werden.
- <sup>2</sup> Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude respektive Gebäudeteile dürfen unter Beibehaltung der Stellung und der äusseren Abmessungen unter Beachtung von Art. 13 umgebaut sowie ersetzt oder in veränderter Lage und Abmessungen gemäss den Gestaltungsvorschriften der Kernzone für Dächer, Fassaden und Umgebung neu erstellt werden.
- <sup>3</sup> Dachaufbauten sind von der Bezeichnung ausgenommen.
- <sup>4</sup> Für nicht bezeichnete Gebäude respektive Gebäudeteile (inkl. Dachaufbauten) gelten die Vorgaben für Neubauten und die Gestaltungsvorschriften für Dächer, Fassaden und Umgebung.
- <sup>5</sup> Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

**Art. 13 Bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen**

- <sup>1</sup> In den Kernzonenplänen bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen sind wegen ihrer Gestaltung oder raumbildenden Stellung von ortsbildprägender Bedeutung.

*Ergänzen neue Bestimmungen zum im Kernzonenplan dargestellten Inhalte*

<sup>2</sup> Um-, Ersatz- und Neubauten haben die bezeichneten Fassaden bezüglich Lage und Länge einzuhalten und die prägenden Fassadenelemente (Gliederung und Materialisierung gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur) zu erhalten.

<sup>3</sup> Um-, Ersatz- und Neubauten haben die bezeichneten Firstrichtungen bezüglich Lage einzuhalten.

<sup>4</sup> Geringfügige Abweichungen von den bezeichneten Fassadenlagen und -längen und Firstrichtungen können bewilligt oder angeordnet werden, sofern sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind oder im Interesse der Verkehrssicherheit oder Wohnhygiene liegen oder diese für den Gewässerraum erforderlich sind.

#### **Art. 14 Bezeichnete Freiräume**

<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind von Bauten freizuhalten. Ausgenommen davon sind Bauten, deren Gesamthöhe nicht mehr als 1.5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 2 m<sup>2</sup> überlagern.

<sup>2</sup> Anlagen sind zulässig, sofern der bestehende Charakter des Freiraums erhalten bleibt.

#### **Art. 15 Bezeichnete Bäume**

Die bezeichneten markanten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Neupflanzungen gilt ein gewisser Anordnungsspielraum.

#### **Art. 16 Umnutzungen von Ökonomiebauten**

Werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten zu Wohn- oder Arbeitszwecken umgenutzt, ist dabei besonders sorgfältig vorzugehen und der Charakter der Ökonomiebaute zu wahren.

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																													
<p><b>Art. 5 Um- und Ersatzbauten</b></p> <p><sup>1</sup> Bestehende Gebäude können unter Beibehaltung von Grundriss, Gebäude- und Firsthöhe sowie des herkömmlichen Erscheinungsbildes umgebaut, ersetzt oder nach Art. 6 neu erstellt werden.</p> <p><sup>2</sup> Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, sofern sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind oder im Interesse der Verkehrssicherheit oder Wohnhygiene liegen.</p> <p><sup>3</sup> Bei Nutzungsänderungen kann im Rahmen der Gestaltungsbestimmungen abgewichen werden.</p>	<p><b>Art. 17 <del>Um- und</del> Ersatzbauten</b></p> <p><del><sup>4</sup> Bestehende Gebäude können unter Beibehaltung von Grundriss, Gebäude- und Firsthöhe sowie des herkömmlichen Erscheinungsbildes ersetzt werden.</del></p> <p><sup>1</sup> Geringfügige Abweichungen <del>der Stellung, der äusseren Abmessungen oder der herkömmlichen Fassadengestaltung</del> können bewilligt oder angeordnet werden, sofern sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind oder im Interesse der Verkehrssicherheit oder Wohnhygiene liegen <del>oder diese für den Gewässerraum erforderlich sind.</del></p> <p><del><sup>3</sup> Bei Nutzungsänderungen kann im Rahmen der Gestaltungsbestimmungen abgewichen werden.</del></p> <p><sup>2</sup> Zur Gewährleistung der minimal erforderlichen lichten Höhe von Räumen kann, unter Beibehaltung der bestehenden Bau- masse, von den äusseren Abmessungen geringfügig abgewichen werden.</p>	<p><i>Präzisierung</i></p> <p><i>Ermöglichen eines gewissen Spielraums</i></p>																																													
<p><b>Art. 6 Neubauten</b></p> <p><sup>1</sup> Für Neubauten sowie für Neu-, An- und Umbauten, die sich nicht innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils halten, gelten folgende Überbauungsvorschriften:</p> <table border="0" data-bbox="190 1101 862 1412"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge</td> <td>max.</td> <td>30.0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudebreite</td> <td>max.</td> <td>15.0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max.</td> <td>7.5 m</td> </tr> <tr> <td>grosser Grundabstand</td> <td>mind.</td> <td>8.0 m</td> </tr> <tr> <td>kleiner Grundabstand</td> <td>mind.</td> <td>5.0 m</td> </tr> </table>	Vollgeschosse	max.	2	Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	Gebäuelänge	max.	30.0 m	Gebäudebreite	max.	15.0 m	Gebäudehöhe	max.	7.5 m	grosser Grundabstand	mind.	8.0 m	kleiner Grundabstand	mind.	5.0 m	<p><b>3.3 Neubauten</b></p> <p><b>Art. 18 Neubauten</b></p> <p><sup>1</sup> Für Neubauten <del>sowie für Neu-, An- und Umbauten, die sich nicht innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils halten,</del> gelten folgende Überbauungsvorschriften:</p> <table border="0" data-bbox="907 1101 1601 1412"> <tr> <td>a) Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>b) anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>c) Gebäuelänge</td> <td>max.</td> <td>30.0 m</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudebreite</td> <td>max.</td> <td>15.0 m</td> </tr> <tr> <td>e) <del>Gebäude-</del> Fassadenhöhe traufseitig</td> <td>max.</td> <td>7.5 m</td> </tr> <tr> <td>f) Fassadenhöhe giebelseitig</td> <td>max.</td> <td>14.5 m</td> </tr> <tr> <td>g) grosser Grundabstand</td> <td>mind.</td> <td>8.0 m</td> </tr> <tr> <td>h) kleiner Grundabstand</td> <td>mind.</td> <td>5.0 m</td> </tr> </table>	a) Vollgeschosse	max.	2	b) anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	c) Gebäuelänge	max.	30.0 m	d) Gebäudebreite	max.	15.0 m	e) <del>Gebäude-</del> Fassadenhöhe traufseitig	max.	7.5 m	f) Fassadenhöhe giebelseitig	max.	14.5 m	g) grosser Grundabstand	mind.	8.0 m	h) kleiner Grundabstand	mind.	5.0 m	<p><i>Begriffsanpassung</i></p>
Vollgeschosse	max.	2																																													
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2																																													
Gebäuelänge	max.	30.0 m																																													
Gebäudebreite	max.	15.0 m																																													
Gebäudehöhe	max.	7.5 m																																													
grosser Grundabstand	mind.	8.0 m																																													
kleiner Grundabstand	mind.	5.0 m																																													
a) Vollgeschosse	max.	2																																													
b) anrechenbare Dachgeschosse	max.	2																																													
c) Gebäuelänge	max.	30.0 m																																													
d) Gebäudebreite	max.	15.0 m																																													
e) <del>Gebäude-</del> Fassadenhöhe traufseitig	max.	7.5 m																																													
f) Fassadenhöhe giebelseitig	max.	14.5 m																																													
g) grosser Grundabstand	mind.	8.0 m																																													
h) kleiner Grundabstand	mind.	5.0 m																																													

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><i>[gehört zu Art. 36 Mehrlängenzuschlag]: ab 16.0 m gilt ein Mehrlängenzuschlag von 1/5</i></p>	<p>i) Mehrlängenzuschlag ab 16.0 m</p>	<p>1/5</p>
<p><sup>2</sup> Das zweite anrechenbare Dachgeschoss ist nur zulässig, soweit die gesetzliche Belichtung und Belüftung ab der Giebelseite erfolgt.</p>	<p><sup>2</sup> Das zweite anrechenbare Dachgeschoss ist zulässig, soweit die gesetzliche Belichtung und Belüftung ab der Giebelseite erfolgt, <b>oder sofern Dachflächenfenster in Solaranlagen und Lichtbänder integriert werden.</b></p>	<p><i>Anpassung an heutige Bedürfnisse</i></p>
<p><sup>3</sup> Die Hauptfirstrichtung hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.</p>	<p><sup>3</sup> Die Hauptfirstrichtung hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. <b>Vorbehalten bleiben die im Kernzonenplan bezeichneten Firstrichtungen.</b></p>	<p><i>Anliegen mit Grundsatzartikel abgedeckt</i></p>
<p><sup>4</sup> Die Stellung der Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung in den Altbestand erreicht wird.</p>	<p><sup>4</sup> <del>Die Stellung der Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung in den Altbestand erreicht wird.</del></p>	<p><i>Anliegen mit Grundsatzartikel abgedeckt</i></p>
<p><sup>5</sup> Für Ökonomiebauten findet die max. Gebäudelänge keine Anwendung, und es gilt ein allseitiger Grenzabstand von mindestens 5.0 m.</p>	<p><sup>4</sup> Für Ökonomiebauten <del>findet die max. Gebäudelänge keine Anwendung, und es gilt ein allseitiger Grenzabstand von mindestens 5.0 m.</del></p>	<p><i>Anpassung an heutige Verhältnisse</i></p>
<p><sup>6</sup> Die kantonale Verschärfung der Abstandsvorschriften für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet in der Kernzone keine Anwendung.</p>	<p><sup>5</sup> Die kantonale Verschärfung der Abstandsvorschriften für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet in der Kernzone keine Anwendung.</p>	
<p><b>2.1.2 Gestaltungsbestimmungen</b></p>	<p><b>2.1.2 — Gestaltungsbestimmungen</b></p>	
<p><b>Art. 12 Dachform</b></p>	<p><b>3.4 Dächer</b></p>	
<p><sup>1</sup> Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 36° - 50° zulässig. <i>[gehört zu Art. 16 Bedachungsmaterial]: Diese sind allseitig mit Dachvorsprüngen zu versehen. Die Ort- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.</i></p>	<p><b>Art. 19 Dachform und Dachneigung</b></p>	
<p><sup>2</sup> Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet.</p>	<p><sup>1</sup> <del>Auf Hauptbauten</del> Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung <del>von 35° bis 45°</del> <del>36°—50°</del> zulässig.</p>	<p><i>Anpassung an ortstypische Dachneigungen</i></p>
<p><sup>3</sup> Für untergeordnete Bauten sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung und anderem Bedachungsmaterial gestattet. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Ortsbild einfügen.</p>	<p><sup>2</sup> Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung <del>im traditionellen Masse</del> gestattet.</p> <p><sup>3</sup> Für <del>untergeordnete Bauten</del> Klein- und Anbauten sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung <del>und anderem Bedachungsmaterial</del> <del>sowie Flachdächer</del> gestattet. <del>Sie sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Ortsbild einfügen.</del></p>	<p><i>Anliegen mit Grundsatzartikel abgedeckt</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 16 Bedachungsmaterial</b></p> <p>Die Dächer sind mit unglasierten Tonziegeln zu decken.</p> <p><i>[gehört zu Art. 12 Dachform]: Für untergeordnete Bauten sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung und anderem Bedachungsmaterial gestattet. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Ortsbild einfügen.</i></p> <p><i>[gehört zu Art. 12 Dachform]: Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 36° - 50° zulässig. Diese sind allseitig mit Dachvorsprüngen zu versehen. Die Ort- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.</i></p>	<p><b>Art. 20 Bedachungsmaterial</b></p> <p><sup>1</sup> Die Dächer sind mit unglasierten Tonziegeln zu decken.</p> <p><sup>2</sup> <del>Ortgangziegel sind nicht zulässig.</del></p> <p><sup>3</sup> <del>Glasziegel sind in kompakten Gruppen und als Bänder zulässig.</del></p> <p><sup>4</sup> Auf <del>untergeordnete Bauten</del> Anbauten und Kleinbauten sowie für Solaranlagen sind auch andere Materialien gestattet.</p> <p><b>Art. 21 Dachvorsprünge</b></p> <p>Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten <del>mit Dachvorsprüngen zu versehen</del>. Dachvorsprünge sind im ortstypischen Mass auszubilden, wobei sie traufseitig mindestens 60 cm und giebelseitig mindestens 40 cm zu betragen haben. Die Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.</p>	<p><i>Präzisierung</i></p> <p><i>Präzisierung mit ortstypischen Vorsprüngen</i></p>
<p><b>Art. 13 Dachaufbauten</b></p> <p><sup>1</sup> Dachaufbauten sind nur bei Bauten mit über 10.0 m Fassadenlänge zulässig. Diese sind nur zur Belichtung und Belüftung des 1. Dachgeschosses und nur in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig. Auf demselben Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet. Sie sind nach den darunter liegenden Fenstern auszurichten.</p> <p><sup>2</sup> Die Länge der Dachaufbauten darf gesamthaft 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Schleppgauben oder Giebellukarnen dürfen höchstens 2.5 m<sup>2</sup> Frontfläche aufweisen. Der Scheitelpunkt der Aufbauten muss mind. 1.0 m unterhalb des Firstes liegen. Die Dachfläche muss vor den Dachaufbauten durchlaufen.</p> <p><sup>3</sup> Die Dachaufbauten sind in Form, Grösse, Farbe und Material auf das Dach abzustimmen. Seitenfenster sind nicht zugelassen. Es ist dieselbe Eindeckung zu verwenden wie für das Hauptdach.</p>	<p><b>Art. 22 Dachaufbauten und Dacheinschnitte</b></p> <p><sup>1</sup> Dachaufbauten <del>und Dacheinschnitte</del> sind nur <del>bei Bauten mit über 10.0 m Fassadenlänge</del> zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses <del>bei Gebäuden mit mehr als 10.0 m Fassadenlänge zulässig, und nur in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig. Auf demselben Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet. Sie sind nach den darunter liegenden Fenstern auszurichten.</del></p> <p><sup>2</sup> Die Länge der Dachaufbauten <del>und Dacheinschnitte</del> darf gesamthaft 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. <del>Die Schleppgauben oder Giebellukarnen dürfen höchstens 2.5 m<sup>2</sup> Frontfläche aufweisen. Der Scheitelpunkt der Aufbauten muss mind. 1.0 m unterhalb des Firstes liegen. Die Dachfläche muss vor den Dachaufbauten durchlaufen.</del></p> <p><sup>3</sup> Die Dachaufbauten sind <del>nur in der Form von Schleppgauben und Giebellukarnen</del> zulässig, wobei Proportion, Grösse, Farbe und Material auf <del>die Struktur der Fassade und des Daches abzustimmen ist. Der Scheitelpunkt der Aufbauten muss optisch</del></p>	<p><i>Umformulierungen</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>4 Über die Dachaufbauten ist ein Detailplan einzureichen.</p>	<p>klar abgegrenzt unterhalb des Firstes liegen. Die Dachfläche muss vor den Dachaufbauten durchlaufen. Seitenfenster sind nicht zugelassen. Auf demselben Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet.</p> <p><del>4 Über die Dachaufbauten ist ein Detailplan einzureichen.</del></p> <p>4 Dacheinschnitte sind mit Schleppgauben oder Giebellukarnen zu überdachen und seitlich zu schliessen.</p> <p>5 Liftaufbauten sind als Dachaufbauten anzurechnen.</p>	<p><i>Ergänzung für Dacheinschnitte</i></p>
<p><b>Art. 15 Dacheinschnitte</b></p> <p>1 Dacheinschnitte sind bei Bauten mit über 10.0 m Fassadenlänge im ersten Dachgeschoss gestattet. Diese haben sich gut einzuordnen.</p> <p>2 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.</p>	<p><del><b>Art. 15 Dacheinschnitte</b></del></p> <p><del>4 Dacheinschnitte sind bei Bauten über 10.0 m Fassadenlänge im ersten Dachgeschoss gestattet. Diese haben sich gut einzuordnen.</del></p> <p><del>2 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.</del></p>	<p><i>Neu in Art. 22 geregelt</i></p>
<p><b>Art. 14 Dachflächenfenster</b></p> <p>1 Einzelne Dachflächenfenster von max. 0.75 m<sup>2</sup> Lüftungsfläche sind zugelassen.</p> <p>2 Die Dachflächenfenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.</p>	<p><b>Art. 23 Dachflächenfenster</b></p> <p>1 Einzelne Dachflächenfenster von max. 0.75 m<sup>2</sup> Glasfläche Lüftungsfläche sind zugelassen.</p> <p>2 Die Dachflächenfenster haben sich in Farbe und Material unauffällig in die Dachfläche einzupassen und die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.</p> <p>3 Sofern Dachflächenfenster in Solaranlagen und Lichtbänder integriert werden, sind auch grössere Glasflächen möglich.</p> <p>4 In die Dachebene integrierte Lichtbänder sind im Firstbereich gestattet.</p> <p>5 Alle diese Elemente sind dachflächenbündig einzubauen.</p> <p><b>Art. 24 Technische Aufbauten</b></p> <p>Technische Aufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken.</p>	<p><i>Anpassung an heutige Bedürfnisse</i></p> <p><i>Ergänzende Aussage zu Aufbauten</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 7 Fassaden</b></p> <p><sup>1</sup> Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass sie sich gut ins Ortsbild einfügen.</p> <p><sup>2</sup> Die Aussenmauern von Hauptgebäuden sind in der Regel zu verputzen, in Holz zu verschalen, in Fachwerkkonstruktion zu erstellen oder in ähnlich wirkenden Materialien auszuführen.</p> <p><b>Art. 8 Fenster (resp. Schaufenster)</b></p> <p><sup>1</sup> Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.</p> <p><sup>2</sup> Aus Gründen des Ortsbildschutzes können verlangt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fenster mit Einfassungen aus Holz oder Stein</li> <li>- Sprossenteilung</li> <li>- Fensterläden</li> </ul> <p><sup>3</sup> Schaufenster haben sich in Masstab und Gliederung dem herkömmlichen Bild anzupassen.</p> <p><b>Art. 10 Türen und Tore</b></p> <p>Türen und Tore sind in herkömmlicher oder allenfalls herkömmlich wirkender Art und Weise zu gestalten.</p>	<p><b>3.5 Fassaden</b></p> <p><del>Art. 26 Gestaltung</del></p> <p><sup>4</sup> <del>Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass sie sich gut ins Ortsbild einfügen.</del></p> <p><sup>2</sup> <del>Die Aussenmauern von Hauptgebäuden sind in der Regel zu verputzen, in Holz zu verschalen, in Fachwerkkonstruktion zu erstellen oder in ähnlich wirkenden Materialien auszuführen.</del></p> <p><b>Art. 25 Fenster (resp. Schaufenster)</b></p> <p><sup>1</sup> Die Fenster <del>von traditionellen Wohnteilen sind</del> in Form eines stehenden Rechtecks auszuführen <del>aufzuweisen, zu unterteilen und mit Gewänden und Fensterläden zu versehen.</del></p> <p><sup>2</sup> Grösse und Proportionen haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen und müssen in ihrer Gestaltung und Gesamtwirkung zur herkömmlichen Erscheinung und zur näheren baulichen Umgebung Bezug nehmen.</p> <p><sup>3</sup> Aus Gründen des Ortsbildschutzes können verlangt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fenster mit Einfassungen aus Holz oder Stein</li> <li>• <del>Aussenliegende</del> Sprosseneinteilung</li> <li>• Fensterläden <del>aus Holz</del></li> </ul> <p><sup>3</sup> <del>Schaufenster haben sich in Masstab und Gliederung dem herkömmlichen Bild anzupassen.</del></p> <p><sup>4</sup> Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstereinfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.</p> <p><b>Art. 26 Türen und Tore</b></p> <p>Die Gestaltung der Türen und Tore <del>ist von der</del> herkömmlichen Erscheinung abzuleiten.</p> <p><del>Türen und Tore sind in herkömmlicher oder allenfalls herkömmlich wirkender Art und Weise zu gestalten.</del></p>	<p><i>Anliegen mit Grundsatzartikel abgedeckt</i></p> <p><i>Präzisierung mit ortstypischen Ausführungen</i></p> <p><i>Schaufenster werden als Spezialfenster beurteilt</i></p> <p><i>Ermöglichen eines Spielraums bei Ökonomiegebäuden</i></p> <p><i>Umformulierung</i></p>



Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 11 Lauben und Balkone</b></p> <p>Lauben und Balkone dürfen in der Regel nicht über den Dachvorsprung auskragen. Unter der Voraussetzung einer guten Gestaltung und Einordnung kann eine Auskragung bewilligt werden.</p>	<p><b>Art. 27 Lauben, Balkone und Loggias</b></p> <p><sup>4</sup> Lauben und Balkone sind nur traufseitig zulässig und dürfen in der Regel nicht über den Dachvorsprung herauskragen. Unter der Voraussetzung einer guten Gestaltung und Einordnung kann eine Auskragung bewilligt werden. Giebelseitig sind nur Loggias zulässig.</p>	<p>Präzisierung im Sinne der erforderlichen guten Einordnung</p>
<p><b>Art. 9 Wintergärten und Anbauten</b></p> <p>Für Wintergärten und kleinere Anbauten sind andere Fassaden-, Bedachungsmaterialien und Fensterformen gestattet.</p>	<p><b>Art. 28 Wintergärten</b></p> <p><del>Für Wintergärten und kleinere Anbauten sind andere Fassaden-, Bedachungsmaterialien und Fensterformen gestattet.</del></p> <p>Wintergärten sind zulässig, sofern sie auf die Gebäudestruktur und -umgebung abgestimmt sind.</p>	<p>Umformulierung</p>
<p><b>2.1.3 Umgebungsgestaltung</b></p>	<p><b>3.6 Umgebungsgestaltung</b></p> <p><b>Art. 29 Umgebungsgestaltung</b></p> <p><sup>1</sup> Die traditionelle Erscheinung der Umgebungsgestaltung, insbesondere die Vorplatz- und Vorgartenstruktur, ist bei Ersatz- und Umbauten in ihrer Eigenart möglichst zu erhalten oder wiederherzustellen.</p> <p><sup>2</sup> Bei Neubauten ist die traditionelle Erscheinung der Umgebungsgestaltung, insbesondere die Vorplatz- und Vorgartenstruktur, zu übernehmen.</p>	<p>Verankerung Gestaltungsgrundsatz</p>
<p><b>Art. 17 Vorgärten</b></p> <p>Die bestehenden Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten. Neuanlagen sind in der herkömmlichen Gestaltung anzulegen. Ebenso haben sich die Einfassungen nach den herkömmlichen Formen zu richten.</p>	<p><del><b>Art. 17 Vorgärten</b></del></p> <p><sup>4</sup> <del>Die bestehenden Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten. Neuanlagen sind in der herkömmlichen Gestaltung anzulegen. Ebenso haben sich die Einfassungen nach den herkömmlichen Formen zu richten.</del></p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 18 Bepflanzung</b></p> <p>Die Umgebungsgestaltung hat unter Berücksichtigung des alten Baumbestandes zu erfolgen. Wo die Verhältnisse es zulassen, sind neue Bäume, einige davon als hochstämmige, sowie Sträucher zu pflanzen. Es sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.</p> <p><b>Art. 19 Terrainveränderungen</b></p> <p><sup>1</sup> Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.0 m gegenüber dem gewachsenen Boden sind untersagt. Vorbehalten bleiben grössere Abgrabungen bei Bauten in Hanglagen.</p> <p><sup>2</sup> Niedrigere Terrainveränderungen sind nur gestattet, wenn sie mit einem Böschungswinkel von höchstens 1:5 gegenüber dem gewachsenen Boden auslaufen.</p> <p><i>[Artikel 17: Vorgärten]:</i> Die bestehenden Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten. Neuanlagen sind in der herkömmlichen Gestaltung anzulegen. Ebenso haben sich die Einfassungen nach den herkömmlichen Formen zu richten.</p>	<p><del><b>Art. 18 Bepflanzung</b></del></p> <p><del>Die Umgebungsgestaltung hat unter Berücksichtigung des alten Baumbestandes zu erfolgen. Wo die Verhältnisse es zulassen, sind neue Bäume, einige davon als hochstämmige, sowie Sträucher zu pflanzen. Es sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.</del></p> <p><b>Art. 30 Terrainveränderungen</b></p> <p><sup>1</sup> Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend vorzunehmen. Sie sind nur bei harmonischer Einpassung und naturnahem Geländeverlauf zulässig und sollen in der Regel eine Veränderung von 0.5 m gegenüber dem massgebenden Terrain nicht überschreiten.</p> <p><sup>2</sup> <del>Aufschüttungen und Abgrabungen</del> Terrainveränderungen von mehr als 1.0 m gegenüber dem <del>gewachsenen Boden</del> massgebenden Terrain sind <del>untersagt</del> nicht gestattet. <del>Vorbehalten bleiben grössere Abgrabungen</del> Ausnahme bilden einzelne funktionell erforderliche Zufahrten und Zugänge, sowie zweckmässige Abgrabungen bei Bauten in Hanglagen.</p> <p><sup>3</sup> <del>Niedrigere Terrainveränderungen sind nur gestattet, wenn sie mit einem Böschungswinkel von höchstens 1:5 gegenüber dem gewachsenen Boden auslaufen.</del> Böschungen sind gegenüber Stützmauern grundsätzlich vorzuziehen.</p> <p><b>Art. 31 Stützmauern und Einfriedungen</b></p> <p><sup>1</sup> Stützmauern sind bezüglich Materialien, Höhe, Gliederung und Bepflanzung von der herkömmlichen Gestaltung abzuleiten. Sie sind besonders sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und nach Möglichkeit dauerhaft zu begrünen.</p> <p><sup>2</sup> Entlang von Wegen, Strassen und Plätzen sind Vorgärten einzufrieden.</p> <p><sup>3</sup> Einfriedungen sind offen zu gestalten.</p>	<p><i>Neu in Artikel 60 für alle Zonen</i></p> <p><i>Verankerung eines Grundsatzes für harmonische Terrainveränderungen</i></p> <p><i>Umformulierung</i></p> <p><i>Ergänzende Bestimmung zu Stützmauern und Einfriedungen</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 20 Garagen / Abstellplätze</b></p> <p>Bei Um- und Neubauten sind 2/3 der Parkierung in Gebäuden zu erstellen.</p>	<p><b>Art. 32 Garagen und Abstellplätze</b></p> <p><del>1 Bei Um- und Neubauten sind 2/3 der Parkierung in Gebäuden zu erstellen.</del></p> <p>Die erforderlichen Pflichtabstellplätze sind möglichst innerhalb von Gebäuden anzuordnen.</p> <p><del>2 Rampen und Abfahrten zu Tiefgaragen sind zu überdecken oder im Gebäude zu integrieren.</del></p>	<p>Umformulierung</p>
<p><b>Art. 23 Reklamen</b></p> <p><sup>1</sup> Die Werbeformen haben sich auf die Eigenreklame zu beschränken und sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Reklamen haben dem Ortsbild Rechnung zu tragen und dürfen nur indirekt, gleichbleibend und diskret beleuchtet werden.</p> <p><sup>2</sup> Die Reklametafeln dürfen nicht mehr als 1.5 m<sup>2</sup> gross und die einzelnen Buchstaben nicht mehr als 40 cm hoch sein.</p>	<p><b>Art. 33 Reklamen und Beschriftungen</b></p> <p><del>1 Werbeflächen und Beschriftungen sind zurückhaltend einzusetzen.</del></p> <p><del>2 Die Werbeformen haben sich auf die Es sind nur Eigenreklamen zu beschränken und sind nur im Erdgeschoss zulässig.</del></p> <p><del>3 Die Reklamen haben dem Ortsbild Rechnung zu tragen und dürfen nur indirekt, gleichbleibend und diskret beleuchtet werden. Selbstleuchtende Reklamen sind in der Regel nicht zulässig.</del></p> <p><del>4 Die Reklametafeln dürfen nicht grösser als 1.5 m<sup>2</sup> sein. und die einzelnen Buchstaben nicht mehr als 40 cm hoch sein.</del></p>	<p>Umformulierung</p> <p>Anliegen mit Grundsatzartikel abgedeckt</p> <p>Vereinfachung</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																																																																		
<p><b>2.2 Wohnzonen</b></p> <p><b>2.2.1 Nutzweise</b></p> <p><b>Art. 25 Nutzweise</b></p> <p>In den Wohnzonen W1 und W2 ist nicht störendes Gewerbe zugelassen, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der gesamten Geschossflächen betragen darf.</p> <p><b>2.2.2 Grundmasse</b></p> <p><b>Art. 26 Grundmasse</b></p> <p><sup>1</sup> Es gelten folgende Überbauungsvorschriften:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>W1</th> <th>W2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a. Überbauungsziffer</td> <td>Max.</td> <td>20 %</td> <td>20 %</td> </tr> <tr> <td>b. Vollgeschosse</td> <td>Max.</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>c. Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>Max.</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>d. Anrechenbare Untergeschosse</td> <td>Max.</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>e. Gebäudelänge</td> <td>Max.</td> <td>20.0 m</td> <td>25.0 m</td> </tr> <tr> <td>f. Grosser Grundabstand</td> <td>Mind.</td> <td>8.0 m</td> <td>8.0 m</td> </tr> <tr> <td>g. Kleiner Grundabstand</td> <td>Mind.</td> <td>5.0 m</td> <td>5.0 m</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>[gehört zu Art. 36]: bei Fassadenlänge ab 16.0 m sind die betreffenden Grundabstände um 1/5 der Mehrlänge heraufzusetzen</i></p>			W1	W2	a. Überbauungsziffer	Max.	20 %	20 %	b. Vollgeschosse	Max.	1	2	c. Anrechenbare Dachgeschosse	Max.	1	2	d. Anrechenbare Untergeschosse	Max.	1	1	e. Gebäudelänge	Max.	20.0 m	25.0 m	f. Grosser Grundabstand	Mind.	8.0 m	8.0 m	g. Kleiner Grundabstand	Mind.	5.0 m	5.0 m	<p><b>4 WOHNZONEN</b></p> <p><b>4.1 Nutzweise Allgemeine Bestimmungen</b></p> <p><b>Art. 34 Nutzweise Nutzung</b></p> <p>In den Wohnzonen W1 und W2 ist <b>Wohnen und</b> nicht störendes Gewerbe zugelassen, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der gesamten Geschossfläche betragen darf.</p> <p><del>2.2.2 Grundmasse</del></p> <p><b>Art. 35 Grundmasse</b></p> <p><sup>1</sup> Es gelten folgende Überbauungsvorschriften:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>W1</th> <th>W2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Überbauungsziffer für Hauptgebäude</td> <td>max.</td> <td>20 %</td> <td>20 %</td> </tr> <tr> <td>b) Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten</td> <td>max.</td> <td>5 %</td> <td>5 %</td> </tr> <tr> <td><del>b. Vollgeschosse</del></td> <td><del>Max.</del></td> <td><del>4</del></td> <td><del>2</del></td> </tr> <tr> <td><del>c. Anrechenbare Dachgeschosse</del></td> <td><del>Max.</del></td> <td><del>4</del></td> <td><del>2</del></td> </tr> <tr> <td><del>d. Anrechenbare Untergeschosse</del></td> <td><del>Max.</del></td> <td><del>4</del></td> <td><del>4</del></td> </tr> <tr> <td>c) Grünflächenziffer</td> <td>mind.</td> <td>35 %</td> <td>35 %</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudelänge</td> <td>max.</td> <td>25.0 m</td> <td>30.0 m</td> </tr> <tr> <td>e) traufseitige Fassadenhöhe</td> <td>max.</td> <td>4.8 m</td> <td>7.5 m</td> </tr> <tr> <td>f) giebelseitige Fassadenhöhe</td> <td>max.</td> <td>11.8 m</td> <td>14.5 m</td> </tr> <tr> <td>g) Grosser Grundabstand</td> <td>mind.</td> <td>8.0 m</td> <td>8.0 m</td> </tr> <tr> <td>h) Kleiner Grundabstand</td> <td>mind.</td> <td>5.0 m</td> <td>5.0 m</td> </tr> <tr> <td>i) Mehrlängenzuschlag ab 20.0 m</td> <td></td> <td></td> <td>1/3</td> </tr> </tbody> </table>			W1	W2	a) Überbauungsziffer für Hauptgebäude	max.	20 %	20 %	b) Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten	max.	5 %	5 %	<del>b. Vollgeschosse</del>	<del>Max.</del>	<del>4</del>	<del>2</del>	<del>c. Anrechenbare Dachgeschosse</del>	<del>Max.</del>	<del>4</del>	<del>2</del>	<del>d. Anrechenbare Untergeschosse</del>	<del>Max.</del>	<del>4</del>	<del>4</del>	c) Grünflächenziffer	mind.	35 %	35 %	d) Gebäudelänge	max.	25.0 m	30.0 m	e) traufseitige Fassadenhöhe	max.	4.8 m	7.5 m	f) giebelseitige Fassadenhöhe	max.	11.8 m	14.5 m	g) Grosser Grundabstand	mind.	8.0 m	8.0 m	h) Kleiner Grundabstand	mind.	5.0 m	5.0 m	i) Mehrlängenzuschlag ab 20.0 m			1/3	<p><i>Präzisierung</i></p> <p><i>Einführen zusätzliche Ziffer für Klein- und Anbauten</i></p> <p><i>Verzicht auf Definition der Geschosse, dafür Einführen zulässigen Fassadenhöhen</i></p> <p><i>Einführen einer Grünflächenziffer</i></p> <p><i>Reduktion der minimalen Fassadenlänge für einen Mehrlängenzuschlag bei gleichzeitiger Erhöhung des Mehrlängenzuschlags</i></p>
		W1	W2																																																																																			
a. Überbauungsziffer	Max.	20 %	20 %																																																																																			
b. Vollgeschosse	Max.	1	2																																																																																			
c. Anrechenbare Dachgeschosse	Max.	1	2																																																																																			
d. Anrechenbare Untergeschosse	Max.	1	1																																																																																			
e. Gebäudelänge	Max.	20.0 m	25.0 m																																																																																			
f. Grosser Grundabstand	Mind.	8.0 m	8.0 m																																																																																			
g. Kleiner Grundabstand	Mind.	5.0 m	5.0 m																																																																																			
		W1	W2																																																																																			
a) Überbauungsziffer für Hauptgebäude	max.	20 %	20 %																																																																																			
b) Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten	max.	5 %	5 %																																																																																			
<del>b. Vollgeschosse</del>	<del>Max.</del>	<del>4</del>	<del>2</del>																																																																																			
<del>c. Anrechenbare Dachgeschosse</del>	<del>Max.</del>	<del>4</del>	<del>2</del>																																																																																			
<del>d. Anrechenbare Untergeschosse</del>	<del>Max.</del>	<del>4</del>	<del>4</del>																																																																																			
c) Grünflächenziffer	mind.	35 %	35 %																																																																																			
d) Gebäudelänge	max.	25.0 m	30.0 m																																																																																			
e) traufseitige Fassadenhöhe	max.	4.8 m	7.5 m																																																																																			
f) giebelseitige Fassadenhöhe	max.	11.8 m	14.5 m																																																																																			
g) Grosser Grundabstand	mind.	8.0 m	8.0 m																																																																																			
h) Kleiner Grundabstand	mind.	5.0 m	5.0 m																																																																																			
i) Mehrlängenzuschlag ab 20.0 m			1/3																																																																																			

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><sup>2</sup> Besondere Gebäude bis 30 m<sup>2</sup> überbauter Fläche sind für die Überbauungsziffer nicht anrechenbar.</p>	<p><del><sup>2</sup> Besondere Gebäude bis 30 m<sup>2</sup> überbauter Fläche sind für die Überbauungsziffer nicht anrechenbar.</del></p> <p>Die Überbauungsziffer für Hauptgebäude darf auch für Klein- und Anbauten in Anspruch genommen werden.</p>	<p><i>Neue Definition zulässige Ziffer für Klein- und Anbauten bei kleinen Grundstücken</i></p>
<p><sup>3</sup> Das zweite anrechenbare Dachgeschoss in der W2 ist nur zulässig, soweit die gesetzliche Belichtung und Belüftung ab der Giebelseite erfolgt.</p>	<p><del><sup>3</sup> Bei Grundstücken mit einer anrechenbaren Fläche von 700 m<sup>2</sup> oder weniger darf die maximale anrechenbare Gebäudefläche von Klein- und Anbauten einheitlich 35 m<sup>2</sup> betragen.</del></p> <p><del><sup>3</sup> Das zweite anrechenbare Dachgeschoss in der W2 ist nur zulässig, soweit die gesetzliche Belichtung und Belüftung ab der Giebelseite erfolgt.</del></p>	<p><i>Verzicht auf Geschossregelung</i></p>
<p><b>2.2.3 Bauweise</b></p> <p><b>Art. 27 Dachform</b></p>	<p><b>4.2 Bauweise Dächer</b></p> <p><b>Art. 36 Dachform und Dachneigung</b></p>	
<p><sup>1</sup> Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30° - 50° zulässig. Diese sind allseitig mit Dachvorsprüngen zu versehen.</p>	<p><sup>1</sup> Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 25° bis 45° <del>30° - 50°</del> zulässig. <del>Diese sind allseitig mit Dachvorsprüngen zu versehen.</del></p>	<p><i>Anpassung an ortstypische Dachneigungen und heutige Bedürfnisse</i></p>
<p><sup>2</sup> Für untergeordnete Bauten können auch andere Dachformen gestattet werden, sofern sie sich gut einordnen.</p>	<p><del><sup>2</sup> Für untergeordnete Bauten können auch andere Dachformen gestattet werden, sofern sie sich gut einordnen.</del></p> <p>Für Klein- und Anbauten können bei guter Einordnung Abweichungen bewilligt werden.</p>	<p><i>Umformulierung</i></p>
<p><sup>3</sup> Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.</p>	<p><b>Art. 37 Dachaufbauten und Dacheinschnitte</b></p> <p><sup>1</sup> Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf <del>1/3</del> 1/2 der Fassadenlänge nicht überschreiten.</p>	<p><i>Erhöhung zulässige Gesamtlänge Dachaufbauten</i></p>
	<p><sup>2</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Vorbehalten bleiben Dachaufbauten zugunsten technischer Anlagen.</p>	<p><i>Präzisierungen</i></p>
	<p><sup>3</sup> Dacheinschnitte sind grundsätzlich zu überdachen.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.4 Gewerbezone</b></p> <p><b>2.4.1 Nutzweise</b></p> <p><b>Art. 30 Nutzweise</b></p> <p>In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p>	<p><sup>4</sup> Abmessungen, Material, Farbe und die Anordnung von Dachaufbauten müssen auf das Gebäude abgestimmt werden. Die Einordnung in die Dachfläche und die Abstimmung auf die zugehörigen Fassaden sind massgebend.</p> <p><b>Art. 38 Dachflächenfenster und Lichtbänder</b></p> <p>Einzelne Dachflächenfenster und Lichtbänder sind zugelassen. Sie haben sich in Farbe und Material unauffällig in die Dachfläche einzupassen.</p> <p><b>Art. 39 Bedachungsmaterial</b></p> <p>Für die Bedachung sind farblich dezente, ortsübliche Materialien zu verwenden.</p> <p><b>4.3 Umgebung</b></p> <p><b>Art. 40 Stützmauern</b></p> <p>Stützmauern sind möglichst dauerhaft zu begrünen.</p> <p><b>5 GEWERBEZONE</b></p> <p><del>2.4.1 Nutzweise</del></p> <p><b>Art. 41 Nutzweise Nutzung</b></p> <p><del>In der Gewerbezone</del> Es sind höchstens mässig störende Betriebe und Anlagen <del>sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe</del> zulässig.</p>	<p><i>Ergänzung ortstypischer Ausführungen und für heutige Bedürfnisse</i></p> <p><i>Ergänzung ortstypischer Ausführungen</i></p> <p><i>Präzisierung</i></p> <p><i>Streichen unnötige Aufzählung</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																																																
<p><b>2.4.2 Grundmasse</b></p> <p><b>Art. 31 Grundmasse</b></p> <p>Es gelten folgende Überbauungsvorschriften:</p> <table border="0"> <tr> <td>a.</td> <td>Baumassenziffer</td> <td>max.</td> <td>3.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>b.</td> <td>Freiflächenziffer</td> <td>mind.</td> <td>15 %</td> </tr> <tr> <td>c.</td> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max.</td> <td>9.5 m</td> </tr> <tr> <td>d.</td> <td>Gebäuelänge</td> <td>max.</td> <td>50.0 m</td> </tr> <tr> <td>e.</td> <td>Gebäudebreite</td> <td>max.</td> <td>25.0 m</td> </tr> <tr> <td>f.</td> <td>Grenzabstand</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>- innerhalb der Gewerbezone</td> <td>mind.</td> <td>5.0 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>- gegenüber anderen Zonen</td> <td>mind.</td> <td>8.0 m</td> </tr> </table> <p><b>Art. 32 Technisch bedingte Aufbauten</b></p> <p><sup>1</sup> Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten über dem nach Art. 31 zulässigen Profil, wie Liftmotorenräume, Lüftungsabzüge, Kamine, Lichtkuppeln, überdeckte Treppenaufgänge und dergleichen sind zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Diese Aufbauten sind in ihrem Ausmass auf das Minimum zu beschränken.</p> <p><b>2.4.3 Bauweise</b></p> <p><b>Art. 33 Umgebungsgestaltung</b></p> <p>Wo die Gewerbezone an eine andere Zone grenzt, sind die Bauten und Anlagen mit einheimischen Sträuchern gegen Einsicht abzuschirmen.</p>	a.	Baumassenziffer	max.	3.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	b.	Freiflächenziffer	mind.	15 %	c.	Gebäudehöhe	max.	9.5 m	d.	Gebäuelänge	max.	50.0 m	e.	Gebäudebreite	max.	25.0 m	f.	Grenzabstand				- innerhalb der Gewerbezone	mind.	5.0 m		- gegenüber anderen Zonen	mind.	8.0 m	<p><del><b>2.4.2 Grundmasse</b></del></p> <p><b>Art. 42 Grundmasse</b></p> <p>Es gelten folgende Überbauungsvorschriften:</p> <table border="0"> <tr> <td>a)</td> <td>Baumassenziffer</td> <td>max.</td> <td>4.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>b)</td> <td><del>Frei-</del> Grünflächenziffer</td> <td>mind.</td> <td>10 %</td> </tr> <tr> <td>c)</td> <td><del>Gebäude-</del> Gesamthöhe</td> <td>max.</td> <td><del>9.5 m</del> 12.5 m</td> </tr> <tr> <td>d)</td> <td>Gebäuelänge</td> <td>max.</td> <td>60.0 m</td> </tr> <tr> <td>e)</td> <td>Gebäudebreite</td> <td>max.</td> <td>25.0 m</td> </tr> <tr> <td>f)</td> <td>Grenzabstand</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>• Innerhalb der Gewerbezone</td> <td>mind.</td> <td>5.0 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>• Gegenüber anderen Zonen</td> <td>mind.</td> <td>8.0 m</td> </tr> </table> <p><del><b>Art. 32 Technisch bedingte Aufbauten</b></del></p> <p><sup>+</sup> <del>Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten über dem nach Art. 31 zulässigen Profil, wie Liftmotorenräume, Lüftungsabzüge, Kamine, Lichtkuppeln, überdeckte Treppenaufgänge und dergleichen sind zulässig.</del></p> <p><sup>2</sup> <del>Diese Aufbauten sind in ihrem Ausmass auf das Minimum zu beschränken.</del></p> <p><del><b>2.4.3 Bauweise</b></del></p> <p><b>Art. 43 Umgebungsgestaltung</b></p> <p>Wo die Gewerbezone an eine andere Zone grenzt, sind die Bauten und Anlagen mit einheimischen Sträuchern gegen Einsicht abzuschirmen.</p>	a)	Baumassenziffer	max.	4.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	b)	<del>Frei-</del> Grünflächenziffer	mind.	10 %	c)	<del>Gebäude-</del> Gesamthöhe	max.	<del>9.5 m</del> 12.5 m	d)	Gebäuelänge	max.	60.0 m	e)	Gebäudebreite	max.	25.0 m	f)	Grenzabstand				• Innerhalb der Gewerbezone	mind.	5.0 m		• Gegenüber anderen Zonen	mind.	8.0 m	<p><i>Erhöhung Baumassenziffer aufgrund der heutigen Bedürfnisse</i></p> <p><i>Ersatz Freifläche- zu Grünflächenziffer sowie Gebäude- zu Gesamthöhe gemäss IVHB</i></p> <p><i>Anpassung Höhe an heutige Bedürfnisse</i></p> <p><i>Erhöhung Grundmasse aufgrund Streichung erhöhte Gebäuelänge bei geschlossener Bauweise</i></p> <p><i>Verzicht auf Regelung da in PBG ausreichend geregelt.</i></p>
a.	Baumassenziffer	max.	3.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>																																																															
b.	Freiflächenziffer	mind.	15 %																																																															
c.	Gebäudehöhe	max.	9.5 m																																																															
d.	Gebäuelänge	max.	50.0 m																																																															
e.	Gebäudebreite	max.	25.0 m																																																															
f.	Grenzabstand																																																																	
	- innerhalb der Gewerbezone	mind.	5.0 m																																																															
	- gegenüber anderen Zonen	mind.	8.0 m																																																															
a)	Baumassenziffer	max.	4.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>																																																															
b)	<del>Frei-</del> Grünflächenziffer	mind.	10 %																																																															
c)	<del>Gebäude-</del> Gesamthöhe	max.	<del>9.5 m</del> 12.5 m																																																															
d)	Gebäuelänge	max.	60.0 m																																																															
e)	Gebäudebreite	max.	25.0 m																																																															
f)	Grenzabstand																																																																	
	• Innerhalb der Gewerbezone	mind.	5.0 m																																																															
	• Gegenüber anderen Zonen	mind.	8.0 m																																																															

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise										
<p><b>2.3 Zonen für öffentliche Bauten</b></p> <p><b>2.3.1 Grundmasse</b></p> <p><b>Art. 28 Grundmasse</b></p> <p>Zulässig sind 2 Vollgeschosse und 2 anrechenbare Dachgeschosse. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p> <p><b>2.3.2 Bauweise</b></p> <p><b>Art. 29 Dachform</b></p> <p><sup>1</sup> Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30° - 50° zulässig. Diese sind allseitig mit Dachvorsprüngen zu versehen.</p> <p><sup>2</sup> Für untergeordnete Bauten können auch andere Dachformen gestattet werden, sofern sie sich gut einordnen.</p> <p><sup>3</sup> Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.</p>	<p><b>6 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</b></p> <p><del>2.3.1 Grundmasse</del></p> <p><b>Art. 44 Grundmasse</b></p> <p><sup>1</sup> Es gelten folgende Überbauungsvorschriften:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Grünflächenziffer mind.</td> <td>35 %</td> </tr> <tr> <td>b) Vollgeschosse max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>c) anrechenbare Dachgeschosse max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>d) traufseitige Fassadenhöhe max.</td> <td>7.5 m</td> </tr> <tr> <td>e) giebelseitige Fassadenhöhe max.</td> <td>14.5 m</td> </tr> </table> <p><del>Zulässig sind 2 Vollgeschosse und 2 anrechenbare Dachgeschosse.</del></p> <p><sup>2</sup> Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonal rechtlichen Massvorschriften.</p> <p><del>2.3.2 Bauweise</del></p> <p><b>Art. 45 Dachform und Dachneigung</b></p> <p><sup>1</sup> Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 25° bis 45° <del>30° - 50°</del> zulässig. <del>Diese sind allseitig mit Dachvorsprüngen zu versehen.</del></p> <p><sup>2</sup> Für <del>untergeordnete Bauten</del> Klein- und Anbauten können auch andere Dachformen gestattet werden, sofern sie sich gut einordnen.</p> <p><b>Art. 46 Dachaufbauten und Dacheinschnitte</b></p> <p>Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf <del>1/3</del> 1/2 der Fassadenlänge nicht überschreiten.</p>	a) Grünflächenziffer mind.	35 %	b) Vollgeschosse max.	2	c) anrechenbare Dachgeschosse max.	2	d) traufseitige Fassadenhöhe max.	7.5 m	e) giebelseitige Fassadenhöhe max.	14.5 m	<p><i>Umformulierung und Einführen Grünflächenziffer sowie Fassadenhöhen</i></p> <p><i>Anpassung an ortstypische Dachneigungen und heutige Bedürfnisse</i></p> <p><i>Erhöhung zulässige Gesamtlänge Dachaufbauten</i></p>
a) Grünflächenziffer mind.	35 %											
b) Vollgeschosse max.	2											
c) anrechenbare Dachgeschosse max.	2											
d) traufseitige Fassadenhöhe max.	7.5 m											
e) giebelseitige Fassadenhöhe max.	14.5 m											



**Gültige Fassung**

**Neue Fassung (gemäss BZO ADER)**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**7 ERHOLUNGSZONE**

**Art. 47 Zweck und Nutzung**

- <sup>1</sup> In der Erholungszone Freibad Ellikon sind die für den Betrieb des Freibads notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.
- <sup>2</sup> In der Erholungszone Sportplatz Schulhaus Bürgli sind ungedeckte Sportplätze mit den zugehörigen Anlagen und notwendigen Bauten zulässig.
- <sup>3</sup> Bauten und Anlagen haben sich besonders gut ins Landschaftsbild einzuordnen.

**Art. 48 Grundmasse**

- a) Gesamthöhe max. 4.0 m
- b) Grenzabstand mind. 2.0 m

*Ergänzen der Bestimmungen für die neuen Erholungszone*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung (gemäss BZO ADER)**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

### **3. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN**

#### **3.1 Abstandsvorschriften**

##### **Art. 34 Grosser und kleiner Grundabstand**

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

##### **Art. 35 Grenzabstand**

Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus Grundabstand und Mehrlängenzuschlag.

##### **Art. 39 Besondere Gebäude**

Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.

##### **Art. 36 Mehrlängenzuschlag**

- <sup>1</sup> In der Kern- und in den Wohnzonen sind bei Fassadenlängen von mehr als 16.0 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/5 der Mehrlänge heraufzusetzen.
- <sup>2</sup> Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden in den Zonen W1 und W2 werden zusammengerechnet, sofern der Gebäudeabstand 7.0 m unterschreitet.

### **8 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **8.1 Abstandsvorschriften**

##### **Art. 49 Grosser und kleiner Grundabstand**

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

##### ~~Art. 35 Grenzabstand~~

~~Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus Grundabstand und Mehrlängenzuschlag.~~

##### ~~Art. 50 Grenz- und Gebäudeabstand für Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten~~

~~Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten. Der Grenz- und Gebäudeabstand für Klein- und Anbauten beträgt mindestens 3.0 m.~~

##### ~~Art. 36 Mehrlängenzuschlag~~

~~In der Kern- und in den Wohnzonen sind bei Fassadenlängen von mehr als 16.0 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/5 der Mehrlänge heraufzusetzen.~~

~~Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden in den Zonen W1 und W2 werden zusammengerechnet, sofern der Gebäudeabstand 7.0 m unterschreitet.~~

*Ausreichende Regelung im PBG*

*Verringerung des Grenzabstandes für Klein- und Anbauten*

*Regelung neu bei den entsprechenden Zonenbestimmungen*

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 40 Unterirdische Gebäude</b></p> <p>Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 3.5 m gegenüber Strassen und Wegen einzuhalten.</p>	<p><b>Art. 51 <del>Unterirdische Gebäude Strassen- und Wegabstand</del></b></p> <p><sup>1</sup> Wo Baulinien entlang von Gemeindestrassen fehlen, ist für oberirdische Gebäude ein Strassenabstand von mindestens 5.0 m und ein Abstand zu öffentlichen und privaten Wegen und Plätzen von mindestens 3.5 m zu beachten.</p> <p><sup>2</sup> Wo <del>keine</del> Baulinien entlang von Gemeindestrassen fehlen <del>festgelegt sind</del>, haben unterirdische Bauten einen Abstand von mindestens <del>3.5 m</del> 2.0 m einzuhalten.</p>	<p><i>Festlegen oberirdischer Gebäudeabstand gegenüber Strassen</i></p> <p><i>Verringern unterirdischer Abstand gegenüber Strassen</i></p>
<p><b>Art. 37 Geschlossene Bauweise</b></p> <p><sup>1</sup> Bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude ist mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn die geschlossene Bauweise in allen Zonen gestattet.</p> <p><sup>2</sup> Die zulässige Gesamtlänge beträgt in der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Kernzone max. 40.0 m</li><li>– Wohnzone max. 30.0 m</li><li>– Gewerbezone max. 60.0 m</li></ul>	<p><b>Art. 52 Geschlossene Bauweise</b></p> <p><sup>1</sup> <del>Bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude ist mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn</del> Die geschlossene Bauweise bis zur maximalen zonengemässen Gebäudelänge <del>in allen Zonen</del> ist gestattet.</p> <p><sup>2</sup> <del>Die zulässige Gesamtlänge beträgt in der</del></p> <ul style="list-style-type: none"><li><del>– Kernzone max. 40.0 m</del></li><li><del>– Wohnzone max. 30.0 m</del></li><li><del>– Gewerbezone max. 60.0 m</del></li></ul>	<p><i>Regelung gesetzlich bereits verankert</i></p> <p><i>Verzicht auf zusätzliche Gebäudelänge für zusammengebaute Gebäude, dafür erhöhen der grundsätzlich zulässigen Gebäudelänge in den entsprechenden Zonenvorschriften</i></p>
<p><b>Art. 38 Gebäudelänge</b></p> <p>Bei der Berechnung der Gebäudelänge fallen besondere Gebäude bis 6.0m Länge ausser Ansatz.</p>	<p><b>Art. 38 <del>Gebäudelänge</del></b></p> <p><del>Bei der Berechnung der Gebäudelänge fallen besondere Gebäude bis 6.0m Länge ausser Ansatz.</del></p>	
<p><b>3.2 Abstellplätze</b></p>	<p><b>8.2 Abstellplätze</b></p>	
<p><b>Art. 41 Personenwagen-Abstellplätze</b></p> <p><sup>1</sup> Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu schaffen für 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mindestens aber 1 pro Wohnung.</p>	<p><b>Art. 53 Personenwagen-Abstellplätze</b></p> <p><sup>1</sup> <del>Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu schaffen für 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mindestens aber 1 pro Wohnung.</del></p> <p>Pro Wohnung ist ein Abstellplatz zu schaffen. Bei Wohnungen ab 3,5-Zimmern und Einfamilienhäusern sind 2 Abstellplätze zu schaffen. Mehr als zwei Abstellplätze pro Wohnung sind nicht zulässig.</p>	<p><i>Anpassung der Regelung an die kantonalen Vorgaben</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><sup>2</sup> Bruchteile von Abstellplätzen über 30 % sind aufzurunden.</p> <p><sup>3</sup> Garageneinfahrten gelten nicht als Flächen für Personenwagenabstellplätze.</p> <p><sup>4</sup> Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen ist die Zahl der Abstellplätze nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute zu bestimmen.</p>	<p><del><sup>2</sup> Bruchteile von Abstellplätzen über 30 % sind aufzurunden.</del></p> <p><sup>2</sup> Garageneinfahrten gelten nicht als Flächen für Personenwagenabstellplätze.</p> <p><sup>3</sup> Bei anderen Nutzungen, im speziellen für Büros, Läden, Gaststätten, Gewerbebauten und Überbauungen mit Mehrfamilienhäusern, oder bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen, <del>ist</del> wird die Zahl der Abstellplätze für Beschäftigte nach der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen" vom 15. Juni 2018 (Stand Vernehmlassung) der Baudirektion ermittelt <del>nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute zu bestimmen.</del></p>	<p><i>Anpassung der Regelung an die kantonalen Vorgaben</i></p>
<p><b>Art. 42 Besucherparkplätze</b></p>	<p><b>Art. 54 Besucherparkplätze</b></p>	
<p><sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind 10 % der gemäss Art. 41 nötigen Anzahl Plätze – mindestens aber ein Abstellplatz – zusätzlich als Besucherparkplätze zu erstellen und zu bezeichnen.</p>	<p><sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern <del>und Überbauungen mit mehreren Wohneinheiten</del> sind <del>10 %</del> 20 % der gemäss Artikel <del>41</del> 53 benötigten Anzahl <del>Parkplätze</del> – mindestens aber ein Abstellplatz – zusätzlich als Besucherparkplätze zu erstellen <del>und zu bezeichnen.</del></p>	<p><i>Erhöhung der zu erstellenden Besucherparkplätze</i></p>
<p><sup>2</sup> Bruchteile von Abstellplätzen über 30 % sind aufzurunden.</p>	<p><sup>2</sup> Bruchteile von Abstellplätzen über 30 % sind aufzurunden.</p> <p><sup>3</sup> Bei anderen Nutzungen, im speziellen für Büros, Läden, Gaststätten und Gewerbebauten oder bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen, wird die Zahl der Besucherparkplätze nach der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen" vom 15. Juni 2018 (Stand Vernehmlassung) der Baudirektion ermittelt.</p> <p><sup>4</sup> Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten.</p>	<p><i>Anpassung der Regelung an die kantonalen Vorgaben</i></p>
	<p><b>Art. 55 Reduktion von Abstellplätzen</b></p>	
	<p><sup>1</sup> Im Interesse des Ortsbildschutzes kann die Zahl der erforderlichen Abstellplätze in der Kernzone reduziert und die Gesamtzahl der zulässigen Abstellplätze begrenzt werden.</p>	<p><i>Ermöglichen eines geringeren Parkplatzangebots in der Kernzone und mit Mobilitätskonzept</i></p>

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung (gemäss BZO ADER)**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

<sup>2</sup> Eine Reduktion der erforderlichen Abstellplätze in den übrigen Zonen ist mittels Mobilitätskonzept aufzuzeigen und zu begründen.

**Art. 56 Gestaltung**

Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasser-durchlässigen Belags (z.B. Kies oder Rasengitterstein etc.) auszuführen.

**Art. 57 Fahrräder und Kinderwagen**

<sup>1</sup> Bei Wohnnutzungen ist mindestens 1 Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen.

<sup>2</sup> Bei anderen Nutzungen ist die erforderliche Anzahl an Veloabstellplätzen nach der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" vom 15. Juni 2018 (Stand Vernehmlassung) der Baudirektion zu ermitteln.

<sup>3</sup> Bei grösseren Überbauungen sind Mobilitätsparkplätze für Spezialfahrzeuge wie Lastenvelos und Anhänger im Umfang von mindestens 5% der zu erstellenden Veloabstellplätze bereitzustellen.

<sup>4</sup> Für Kinderwagen sind genügend Abstellplätze zur Verfügung zu stellen.

<sup>5</sup> Die erforderlichen Abstellplätze sind gut zugänglich an zweckmässiger Lage anzuordnen.

*Ergänzung zur Gestaltung der Parkplätze*

*Ergänzende Regeln zu Velo- und Kinderwagenabstellplätzen angepasst an die kantonalen Vorgaben*

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<b>4. WEITERE BESTIMMUNGEN</b>	<b>8.3 Diverses</b>	
	<b>Art. 58 Abfallbeseitigung</b> Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen ab 4 Wohneinheiten sind geeignete, eingewandete, gut zugängliche Plätze für das Abfuhrgut vorzusehen.	<i>Ergänzende Regel zur Abfallbeseitigung</i>
	<b>Art. 59 Spiel- und Ruheflächen</b> <sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend begrünte Spiel- und Ruheflächen (§ 248 PBG) an verkehrssicherer Lage zu erstellen. <sup>2</sup> Sie sind den Bedürfnissen entsprechend auszurüsten und dauernd ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten.	<i>Ergänzende Regel zu Spielflächen</i>
	<b>Art. 60 Begrünung von Flachdächern</b> Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht für Terrassen oder technische Anlagen verwendet werden.	<i>Ergänzende Regel zur Dachbegrünung</i>
	<b>Art. 61 Umgebungsgestaltung</b> <sup>1</sup> Die Umgebung ist möglichst naturnah zu gestalten und die Bepflanzung hat unter Berücksichtigung des bestehenden Baumbestandes zu erfolgen. Wo es die Verhältnisse erlauben, sind neue Bäume sowie Sträucher zu pflanzen. Es sind standortgerechte und einheimische Baumarten und Sträucher zu verwenden. <sup>2</sup> Mit der Baueingabe ist bei Neubauten, Ersatzbauten und grösseren Umbauten ein entsprechender Umgebungsplan einzureichen.	<i>Zusammenfassen und ergänzen der bisherigen Regeln zur Umgebungsgestaltung</i>
<b>Art. 43 Energiegewinnungsanlagen</b> Nach aussen in Erscheinung tretende Energiegewinnungsanlagen sind sorgfältig ins Gebäude oder in die Umgebung zu integrieren.	<del><b>Art. 43 Energiegewinnungsanlagen</b> Nach aussen in Erscheinung tretende Energiegewinnungsanlagen sind sorgfältig ins Gebäude oder in die Umgebung zu integrieren.</del>	<i>Verzicht aufgrund fehlender Regelungskompetenz</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 44 Empfangsanlagen</b></p> <p>Nach aussen in Erscheinung tretende Empfangsanlagen sind nur zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen.</p>	<p><del>Art. 44 – Empfangsanlagen</del></p> <p><del>Nach aussen in Erscheinung tretende Empfangsanlagen sind nur zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen.</del></p>	<p><i>Anliegen im Grundsatzartikel bereits berücksichtigt</i></p>
<p><b>Art. 45 Freilegung von Untergeschossen</b></p> <p>Anrechenbare Untergeschosse können talseitig bis zu 2/3, an der jeweils senkrecht dazu stehenden Fassade bis zu 1/3 ihrer jeweiligen Länge, freigelegt werden. Freigelegte Untergeschosse sind als Sockelgeschosse zu gestalten.</p>	<p><del>Art. 62 Freilegung von Untergeschossen Terrainveränderungen</del></p> <p><del>Anrechenbare Untergeschosse können talseitig bis zu 2/3, an der jeweils senkrecht dazu stehenden Fassade bis zu 1/3 ihrer jeweiligen Länge, freigelegt werden. Freigelegte Untergeschosse sind als Sockelgeschosse zu gestalten</del></p> <p><del><sup>1</sup> Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend vorzunehmen. Sie sind nur bei harmonischer Einpassung und naturnahem Geländeverlauf zulässig. Böschungen sind gegenüber Stützmauern grundsätzlich vorzuziehen.</del></p> <p><del><sup>2</sup> Terrainveränderungen von mehr als 1.50 m gegenüber dem massgebenden Terrain sind nicht gestattet. Ausnahme bilden einzelne funktionell erforderliche Zufahrten und Zugänge, insbesondere auch bei Bauten in Hanglagen.</del></p> <p><del><sup>3</sup> Die Abgrabungen dürfen dabei nur so weit gehen, dass sie höchstens die Hälfte der Länge der projizierten Fassadenlinie umfassen. Bis zum Terrain reichende vorspringende und rückspringende Gebäudeteile werden zur Länge der projizierten Fassadenlinie hinzugerechnet.</del></p>	<p><i>Umformulierung der Anforderungen an die Terraingestaltung</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b></p> <p><b>Art. 46 Inkrafttreten</b></p> <p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.</p>  <p><b>ANHANG</b></p> <p>vgl. BZO bisher</p>	<p><b>9 SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b></p> <p><b>Art. 63 Inkrafttreten</b></p> <p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der <b>Rechtskraft der kantonalen</b> Genehmigung in Kraft. <b>Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss Art. 6 PBG.</b></p> <p><b>Art. 64 Aufhebung bisherigen Rechts</b></p> <p>Diese Bau- und Zonenordnung ersetzt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ellikon an der Thur vom 12. Dezember 2008.</p>	<p><i>Präzisierung</i></p>  <p><i>Ergänzung</i></p>