

Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt
am 07. Dezember 2022

Von der Baudirektion genehmigt am 31. März 2023
mit Beschluss BDV Nr. 1320/22

Inkraftsetzung 3. Juni 2023

Diese Bau- und Zonenordnung entfaltet keine selbstständige
Rechtswirkung. Die rechtsverbindliche Verordnung liegt bei
der Baubehörde auf.

Inhalt

Ziffer		Seite
1	Zoneneinteilung	6
101	Zonenplan und Kernzonenplan	6
2	Kernzone K	6
201	Zusätzliche Bewilligungspflicht	6
202	Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten	7
203	Grundmasse für Neubauten	7
204	Gestaltung der Bauten	7
205	Fasadengestaltung	7
206	Dachform, Dacheindeckung	8
207	Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren	8
208	Umgebungsgestaltung	9
209	Reklameanlagen	9
210	Nutzweise, Immissionen	9
211	Fachberatung	10
3	Wohnzonen	10
301	Grundmasse	10
302	Dachgestaltung	10
303	Nutzweise, Immissionen	10
4	Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3	11
401	Grundmasse	11
402	Reduzierter Grenzabstand für eingeschossige Ge- bäude oder Gebäudeteile	11
403	Nutzweise, Immissionen	11
5	Gewerbe- und Industriezonen	12
501	Grundmasse	12
502	Erhöhter Grenzabstand	12
503	Mehrlängenzuschlag	12
504	Nutzweise in der Gewerbezone	12
505	Nutzweise in der Industriezone	12
506	Gestaltung Siedlungsränder in der Gewerbezone	13

Inhalt

Ziffer		Seite
507	Hochwasserschutz in der Gewerbezone	13
6	Zone für öffentliche Bauten	14
601	Grundmasse	14
6a	Erholungszone	14
6a01	Allgemeine Bestimmungen	14
6a02	Besondere Bestimmungen für die Erholungszone Spielplatz Gentert	14
7	Ergänzende Bauvorschriften	15
701	Bauweise	15
702	Untergeschosse	15
703	Mehrlängenzuschlag	15
704	Näherbaurecht	15
705	Baulinien	16
706	Besondere Gebäude	16
707	Bepflanzung	16
708	Fahrzeugabstellplätze	17
709	Kinderspielplätze und Ruheflächen	17
710	Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Mo- torfahrräder	18
711	Containerabstellplätze	18
8	Besondere Institute	18
810	Arealüberbauungen	18
811	Mindestarealflächen	18
812	Ausnützungszuschlag	18
813	Grenz- und Gebäudeabstände	18
820	Aussenantennen	18
9	Empfindlichkeitsstufen / Fluglärm / Schall- schutz	19
901	Zonenzuordnung	19
10	Schlussbestimmungen	19
1001	Inkrafttreten	19

Es gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) und den dazugehörigen Verordnungen in den jeweiligen Fassungen bis am 28. Februar 2017.

1 Zoneneinteilung

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

Kernzone	K
Einfamilienhauszone, 1 Geschoss	E1
Einfamilienhauszone, 2 Geschosse	E2
Wohnzone, 2 Geschosse	W2
Wohnzone, 3 Geschosse	W3
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 3 Geschosse	WG3
Gewerbezone	G
Industriezone	I
Zone für öffentliche Bauten	öB
Erholungszone	EZ
Freihaltezone	F
Reservezone	RZ

101 Zonenplan und Kernzonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen für die rechtlich erheblichen Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind die Originalpläne des Zonenplanes 1:5000 und der Kernzonenplan 1:2500 massgebend.

Der Kernzonenplan 1:2500 geht dem Zonenplan 1:5000 vor.

2 Kernzone K

201 Zusätzliche Bewilligungspflicht

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

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

202 Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten

Die im Kernzonenplan punktiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden.

Die im Kernzonenplan schraffiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 und 3 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Ziffer 203 ersetzt werden.

Geringfügige Abweichungen an Gebäuden, die im Kernzonenplan bezeichnet sind, können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

Bei Um- und Ersatzbauten bleiben Unterschutzstellungen vorbehalten.

Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen abgebrochen und durch Neubauten gemäss Ziffer 203 ersetzt werden.

203 Grundmasse für Neubauten

Vollgeschosse	max.	2
Untergeschosse	max.	1
Dachgeschosse	max.	2
Gebäuelänge	max. m	30.0
grosser Grenzabstand	min. m	6.0
kleiner Grenzabstand	min. m	3.5

Der grosse Grenzabstand gilt auf der Hauptwohnseite. Dies ist in der Regel die am meisten nach Süden gerichtete längere Gebäudeseite. Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

204 Gestaltung der Bauten

Bauvorhaben haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen, damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes gewahrt wird.

205 Fassadengestaltung

Gliederung, Material und Farbgebung von Fassaden haben auf die herkömmliche, ortsübliche Bauweise Rücksicht zu nehmen.

Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen. Sie sind in der Regel mit Sprossenteilung zu versehen.

Die Fenster sind mit Einfassungen aus Holz oder Stein zu rahmen.

Balkone und Lauben dürfen weder über die Traufe noch über die Giebelfassade hinausragen.

Bei Neu- und Ersatzbauten sind laubenartige Balkone in den Dachgeschossen giebelwärts unter dem Dachvorsprung gestattet.

Wo es die harmonische Einfügung einer Baute ins Strassen-, Platz- und Ortsbild erfordert, kann die Fachwerkbauweise (Riegelbau) vorgeschrieben werden.

Unter den gleichen Voraussetzungen kann bei Aussenrenovierungen von verputzten Fachwerkbauten die Wiederherstellung des Riegelfachwerkes angeordnet werden.

206 Dachform, Dacheindeckung

Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten in Einklang stehen.

Auf Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° - 50° zulässig. Aufschieblinge sind gestattet.

Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.

Für landwirtschaftliche Nebengebäude und gewerblich genutzte Gebäude sind ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien zulässig.

Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge haben traufwärts mind. 80 cm und giebelwärts mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortsgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.

207 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren

Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss und nur falls eine genügende Belichtung über die Giebelfassade nicht möglich ist zulässig.

Sie haben sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einzufügen.

Auf dem gleichen Dach sind verschiedenartige Dachaufbauten nicht gestattet.

In Giebellukarnen sind hochrechteckige, in Schleppgauben quadratische oder leicht hochrechteckige Fenster zu verwenden.

Die Frontfläche von Giebellukarnen, Schleppgauben und anderen Dachaufbauten darf nicht grösser als 2.5 m², die Fronthöhe von Schleppgauben nicht höher als 0.9 m sein.

Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Glasfläche von 0.5 m² zulässig, sofern sie sich hinsichtlich Grösse, Material und Farbe in die Dachfläche einpassen.

Dachflächenfenster sind auf der gleichen Dachfläche neben Giebellukarnen bzw. Schleppgauben gestattet.

Auf Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten gemäss Ziffer 202 BZO sind Dacheinschnitte nicht zulässig.

Bei Neubauten sind nur überdeckte Dacheinschnitte mit architektonisch guter Gestaltung im 1. Dachgeschoss erlaubt.

Sonnenkollektoren und ähnliche Anlagen sind gestattet, sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

208 Umgebungsgestaltung

Die Umgebung und das gewachsene Terrain sind möglichst wenig zu verändern.

Gebäude sind nach der ortsüblichen Weise ins Terrain einzufügen.

Bei der Gestaltung des Umschwunges sind Vorgärten, ortsübliche Bepflanzungen und Bäume, Brunnen und dergleichen weitmöglichst zu erhalten.

Markante Bäume und Baumgruppen sind in der Regel zu erhalten und bei Abgang durch einheimische Bäume zu ersetzen.

209 Reklameanlagen

Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten.

Neue Fremdreklamen sind nicht zulässig.

210 Nutzweise, Immissionen

In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, muss mind. ein Drittel der anrechenbaren Geschossfläche zu Wohnzwecken genutzt werden.

Mässig störende Betriebe sind zulässig.

211 Fachberatung

Der Gemeinderat steht den Bauherren in Fragen der architektonischen Gestaltung zur Verfügung.

Die Gemeinde kann zu diesem Zweck Berater beiziehen und Fachgutachten erstellen lassen.

3 Wohnzonen

301 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse

Zone	E1	E2	W2	W3
a) Ausnützungsziffer max. %	30	40	50	70
b) Vollgeschosse max.	1	2	2	3
c) Dachgeschosse max.	1	1	1	1
d) Untergeschosse max.	1	1	1	1
e) Gebäudelänge max. m	25.0	30.0	30.0	40.0
f) Grenzabstand:				
- Grundabstand min. m	4.0	5.0	5.0	5.0
- Mehrlängenzuschlag	1/3	1/3	1/3	1/3
- Höchstmass max. m	8.0	8.0	8.0	8.0

302 Dachgestaltung

Die Dächer auf Hauptgebäuden sind in der Regel in Form von Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 50° zu erstellen. In der Zone W3 sind zudem Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss erlaubt.

303 Nutzweise, Immissionen

Nicht störende Betriebe bis maximal zu einem Drittel der Nutzfläche des Gebäudes sind gestattet.

4 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG3 und WG2

401 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse

Zone		WG2	WG3
a) Ausnutzungsziffer	max. %		
- reine Wohnnutzung		50	70
- Wohn- und Gewerbenutzung		60	70
- reine Gewerbenutzung		60	70
b) Freiflächenziffer	mind. %	20	20
c) Vollgeschosse	max.	2	3
d) Untergeschosse	max.	1	1
e) Dachgeschosse	max.	1	1
f) Gebäudehöhe	max. m	8.1	11.4
g) Gebäudelänge	max. m	40.0	50.0
h) Grenzabstand:			
- Grundabstand	min. m	5.0	5.0
- Mehrlängenzuschlag		1/3	1/3
- Höchstmass	max. m	10.0	12.0

402 Reduzierter Grenzabstand für eingeschossige Gebäude oder Gebäudeteile

Für dauernd gewerblich genutzte eingeschossige Gebäude oder Gebäudeteile bis zu einer Gebäudehöhe von im Maximum 5.0 m ab gewachsenem Terrain kann der Grenzabstand allseitig bis auf 5.0 m herabgesetzt werden.

403 Nutzweise, Immissionen

Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

5 Gewerbezone G und Industriezone I

501 Grundmasse

Zone	I	G
Baumassenziffer max. m ³ /m ²	6	3
Freiflächenziffer min. %	10	20
Gesamthöhe Satteldächer max. m	-	13
Gesamthöhe andere Dachformen max. m	-	11
Gebäudelänge max. m	-	40
Grundabstand m	3.5	5
Gebäudehöhe max. m	12	-
Firsthöhe max. m	15	-

502 Erhöhter Grenzabstand

Der Grenzabstand gegenüber Grundstücken in einer anderen Zone muss mindestens so gross sein wie er in der entsprechenden Zone vorgeschrieben ist.

503 Mehrlängenzuschlag

Für Grenzabstände innerhalb der Gewerbe- und der Industriezone findet der Mehrlängenzuschlag keine Anwendung; hingegen ist er gegenüber Grundstücken in einer anderen Zone nach den Vorschriften der betreffenden Zone einzuhalten.

504 Nutzweise in der Gewerbezone

In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion zugelassen.

Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Detailhandel sowie Logistikbetriebe sind nicht zulässig.

Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, gelten als stark stören und sind entsprechend nicht zulässig.

505 Nutzweise in der Industriezone

In der Industriezone sind Bauten für höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie von Dienstleistungsbetrieben für die Industrie und das Gewerbe gestattet.

Solche Gebäude dürfen die für den Betrieb oder die Unternehmung erforderlichen administrativen und technischen Büroräumlichkeiten,

Forschungsstätten, Kantinen und ähnliche Wohlfahrtseinrichtungen enthalten.

Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.

Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, gelten als stark störend.

506 Gestaltung Siedlungsränder in der Gewerbezone

Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen.

Der Siedlungsrand ist mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Eine abwechslungsreiche Gehölzstruktur mit locker gepflanzten Sträuchern und einzelne Hochstammbäume ist vorzusehen.

In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichte Einfriedungen gestattet.

507 Hochwasserschutz in der Gewerbezone

Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Hochwasser und Oberflächenabfluss durch Gebäude- und Nutzungsanordnungen sowie weitere Objektschutzmassnahmen zu minimieren.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können Schutzmassnahmen verlangt werden, durch die sich die Risiken minimieren lassen.

Für die Beurteilung von Bauvorhaben ist die kantonale Naturgefahrenkarte massgebend. Bauliche Schutzmassnahmen und neuere Erkenntnisse zu Gefahrenereignissen werden berücksichtigt.

Die Bauherrschaft weist die Naturgefahren, die Risiken und die vorgesehenen Schutzmassnahmen in einem Bericht aus.

6 Zone für öffentliche Bauten öB

601 Grundmasse

Vollgeschosse	max.	3
Untergeschosse	max.	1
Dachgeschosse	max.	2
Grundabstand allseitig	min. m	3.5

Für Grenzabstände innerhalb der Zone für öffentliche Bauten findet der Mehrlängenzuschlag keine Anwendung.

Hingegen gelten gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen für den Grenzabstand und den Grenzbau die Vorschriften der betreffenden Zone.

6a Erholungszone

6a01 Allgemeine Bestimmungen

In der Erholungszone EZ müssen sich Bauten und Anlagen besonders gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

6a02 Besondere Bestimmungen für die Erholungszone Spielplatz Gentert

Im Gebiet der Erholungszone Spielplatz Gentert gelten die folgenden Nutzungs- und Bauvorschriften:

Gestattet sind:

- Bauten und Anlagen, die dem Betrieb des Spielplatzes dienen
- Eingeschossige Gebäude für der Gemeinschaft dienende Einrichtungen eingeschlossen Spiel- und Bewegungsräume für Kinder.

Die im Zeitpunkt der Festsetzung der BZO bestehenden Bauten und Anlagen dürfen vollständig für die zulässigen Nutzweisen verwendet bzw. hierfür umgebaut werden.

Es gelten folgende Massvorschriften:

- | | | |
|---------------------|--------|-----|
| - Gesamthöhe | max. m | 6.0 |
| - Überbauungsziffer | max. % | 6 |

Es sind die Planungswerte der ES III einzuhalten.

7 Ergänzende Bauvorschriften

701 Bauweise

In der Einfamilienhauszone E1 sind Gebäude in offener Überbauung zu erstellen. Der Zusammenbau von zwei Einfamilienhäusern zu einem Doppeleinfamilienhaus bis zur maximalen Gebäudelänge ist gestattet.

In den übrigen Zonen ist die geschlossene Bauweise erlaubt.

702 Untergeschosse

Die Nutzung von Untergeschossen zu Wohn- und Arbeitszwecken ist zulässig, wenn die erforderlichen Fenster mehrheitlich über dem gewachsenen Terrain liegen.

Lagerräume, Archive und dergleichen dürfen auch in Untergeschossen, welche mehrheitlich unter dem natürlichen Boden liegen, angeordnet werden.

Wo der Terrainverlauf dies rechtfertigt, kann das Untergeschoss auch in der Ebene für einzelne Wohn- und Arbeitsräume freigelegt werden. Abgrabungen dürfen bis im Maximum 1.5 m unter das gewachsene Terrain reichen.

Für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Einfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen sind auch grössere Abgrabungen gestattet.

Im Übrigen dürfen Untergeschosse nicht mehr als 1.5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten.

703 Mehrlängenzuschlag

Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, gilt der in Bruchteilen festgesetzte Mehrlängenzuschlag für die Mehrlänge an der Fassade über 16.0 m. Grössere Abstände als die festgesetzte Höchstmasse müssen nicht beachtet werden.

In der Kernzone (K) und in der Zone für öffentliche Bauten (öB) kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

704 Näherbaurecht

Durch nachbarliche Vereinbarung kann, unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse, ein Näherbaurecht begründet werden.

705 Baulinien

Wo Baulinien fehlen, ist für oberirdische Gebäude ein Strassenabstand von 5.0 m und ein Abstand zu öffentlichen und privaten Wegen von 3.5 m zu beachten. In der Industriezone beträgt der Strassenabstand 6.0 m. Unterirdische Gebäude haben allgemein einen Abstand von 1.5 m einzuhalten.

Bestehende Gebäude, die diese Abstände im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vorschrift unterschreiten, dürfen auch im Abstandsbereich umgebaut und auf demselben Grundriss wieder aufgebaut werden. Umbauten gleichgestellt sind Nutzungsänderungen.

706 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht übersteigt, können in einem Abstand von 3.5 m von Grenzen und Gebäuden erstellt werden, sofern ihre Grundfläche im Einzelnen je 50.0 m² nicht übersteigt.

Der Anbau an Hauptgebäude auf demselben Grundstück ist zulässig. Mit Zustimmung des Nachbarn ist ein Abstand von weniger als 3.5 m oder der Grenzbau erlaubt.

Bei der Berechnung der Gebäudelänge und der Fassadenmehrlänge sind besondere Gebäude bis zu einer Grundfläche von höchstens 50.0 m² nicht zu berücksichtigen. Andere besondere Gebäude sind mit ihrer halben Länge in die Gebäude- bzw. Fassadenlänge einzubeziehen.

In der Kernzone sind Flachdächer nicht zulässig. Für die Dacheindeckung ist ortsübliches Material zu verwenden.

707 Bepflanzung

Wo diese die ordentliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschwert, kann der Gemeinderat Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen einheimischer Art verlangen.

In der Regel ist pro 400.0 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen.

708 Fahrzeugabstellplätze

Nutzung	Einheit	Anz.PI.
Wohnhäuser	pro Wohnung	1.5
Wohnhäuser	1 1/2- Zimmerwg.	1.0
bei Einfamilienhäusern	pro Gebäude mind.	2.0
bei Einfamilienhäusern	Einliegerwohnung	1.0
Büro- und Geschäftshäuser	je 80 m ² Geschossfl.	1.0
Läden, Kleingewerbe	je 60 m ² Geschossfl.	1.0
Industrie-/Gewerbebauten	je 150 m ² Geschossfl.	1.0
Gastgewerbe (Besucher)	pro 4 Sitzplätze	1.0

Bruchteile ab 0.5 sind aufzurunden.

Bei Mehrfamilienhäusern ist ab und pro vier Wohnungen zusätzlich ein Besucherabstellplatz zu erstellen, der als solcher zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten ist.

Bei anderen Nutzungen (ohne Gastgewerbe) ist zusätzlich eine angemessene Anzahl der verlangten Abstellplätze als Kunden- und Besucherabstellplätze zu bezeichnen. Die genaue Anzahl richtet sich nach den konkreten Bedürfnissen.

Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeiten mittels wasser-durchlässigem Belag (z. B. Rasengittersteinen) anzulegen.

Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in der Kernzone, Rücksicht zu nehmen.

709 Kinderspielplätze und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen und Reiheneinfamilienhaussiedlungen sind besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen abseits vom Verkehr anzulegen.

Die Spiel- und Ruheflächen haben gesamthaft mindestens 20% der dem Wohnen dienenden Geschossflächen aufzuweisen.

Die Spiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung in ihrem Bestand zu sichern.

710 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

711 Containerabstellplätze

In Mehrfamilienhäusern sind für die Bereitstellung des Kehrichtes Container anzuschaffen, nämlich pro 6 Wohnungen 1 Container. Die Containerabstellplätze sind an für die Kehrichtabfuhr gut zugänglichen Orten zu erstellen.

Für die übrigen Bauten bestimmt der Gemeinderat von Fall zu Fall den Standort und die Erstellungspflicht von Containerabstellplätzen.

8 Besondere Institute

810 Arealüberbauungen

811 Mindestarealflächen

In den Einfamilienhauszonen E1 und E2, in der Wohnzone W2 sowie in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 beträgt die Mindestarealfläche 3'000 m²; in der Wohnzone W3 sowie in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 5'000 m². In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

812 Ausnützungszuschlag

Die Ausnützungsziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

813 Grenz- und Gebäudeabstände

Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG.

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

820 Aussenantennen

Es gilt die Antennenverordnung der Gemeinde Höri.

9 Empfindlichkeitsstufen / Fluglärm / Schallschutzmassnahmen

901 Zonenzuordnung

Für die Zonen gelten, gestützt auf die Art. 43/1 und 44 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	ES
Kernzone K	III
Einfamilienhauszone, 1 Geschoss E1	II
Einfamilienhauszone, 2 Geschosse E2	II
Wohnzone, 2 Geschosse W2	II
Wohnzone, 3 Geschosse W3	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse WG2	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 3 Geschosse WG3	III
Gewerbezone G	III
Industriezone I	III
Zone für öffentliche Bauten öB	*
Erholungszone EZ	III

* Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan.

10 Schlussbestimmungen

1001 Inkrafttreten

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

Sie ersetzt die bisherige (festgesetzt durch die Gemeindeversammlung am 9. Februar 1993 / 30. März 1994, genehmigt vom Regierungsrat am 8. Sept. 1993 / 24. Aug. 1994 mit Beschluss Nr. 2724 / 2553).

Festgesetzt von der Gemeindeversammlung Höri am 07. Dezember 2023.

Von der Baudirekt am 31. März 2023 mit Verfügung Nr. 1320/22 genehmigt.