Gemeinde Elgg

Politische Gemeinde Elgg

BAU- UND ZONENORDNUNG ELGG

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 19. Mai 2022

Von der Baudirektion Zürich mit Verfügung BDV 1302/22
teilweise nicht genehmigt am 17. März 2023

Gemäss der teilweisen Nichtgenehmigung, Dispositiv II wird Art. 69 Abs. 1 bis 3 BZO betreffend die Bestimmungen zu Massnahmen zum Natur- und Umweltschutz nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung möglich).

Gemäss der teilweisen Nichtgenehmigung, Dispositiv III werden Art. 12 BZO betreffend die Bestimmungen zu Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in der Kernzone I sowie die rechte Spalte der Tabelle zu den Grundmassen unter Art. 53 BZO betreffend die Gewerbezone mit zulässigem Wohnanteil GW3 und der zweite Satz unter Art. 54 BZO mit den entsprechenden Festlegungen im Zonenplan nicht genehmigt (Nachfolgeregelung zwingend).

Art. 69 Abs. 1 bis 3 der BZO werden gestrichen, bis zur Nachfolgeregelung werden Art. 12 und Art. 53 (rechte Spalte) und Art. 54 (zweiter Satz) gestrichen.

I. ZONENORDNUNG GEMEINDE ELGG 4
Art. 1 Einleitung 4
Art. 2 Massgebliche Pläne 4

II. ZONENVORSCHRIFTEN 5

A Kernzonen 5
Art. 3 Zweck 5
Art. 4 Räumliche Festlegungen – Ergänzungsplan «Ortskern Elgg» 1:1000 5

a) Kernzonen I 6
Art. 5 Nutzweise 6
Art. 6 Umbauten, bestehende Gebäude 6
Art. 7 Neu- und Ersatzbauten, Hauptgebäude 6
Art. 8 Neu- und Ersatzbauten, Grundmasse 7
Art. 9 Kleinbauten und Anbauten 8
Art. 10 Fassadengestaltung 8
Art. 11 Dachgestaltung 9
~~Art. 12 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie~~ 11
Art. 13 Reklamen 11
Art. 14 Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen 11
Art. 15 Umgebung 12
Art. 16 Bewilligungspflichten 12

b) Kernzonen II 13
Art. 17 Anordnung der Gebäude 13
Art. 18 Nutzweise 13
Art. 19 Bestehende Gebäude 13
Art. 20 Grundmasse der Neu- und Ersatzbauten 13
Art. 21 Fassadengestaltung 14
Art. 22 Dachgestaltung 14
Art. 23 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie 15
Art. 24 Reklamen 15
Art. 25 Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen 16
Art. 26 Umgebung 16
Art. 27 Bewilligungspflichten 16

c) Kernzonen III 17
Art. 28 Anordnung der Gebäude 17
Art. 29 Nutzweise 17
Art. 30 Neu- und Ersatzbauten, Grundmasse 17
Art. 31 Fassadengestaltung 17
Art. 32 Dachgestaltung 17
Art. 33 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie 18
Art. 34 Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen 18
Art. 35 Umgebung 18
Art. 36 Bewilligungspflichten 19

d) Kernzonen IV und V in Hofstetten, Wenzikon, Tiefenstein, Huggenberg und Dickbuch 19
Art. 37 Spezielle Messvorschriften in der Kernzone IV 19
Art. 38 Spezielle Anforderungen in der Kernzone IV 20
Art. 39 Allgemeine Messweisen für Neubauten in den Kernzonen IV und V 20
Art. 40 Strassenabstand Kernzonen IV und V 21
Art. 41 Nutzweise Kernzonen IV und V 21
Art. 42 Dachgestaltung Kernzonen IV und V 21
Art. 43 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie Kernzonen IV und V 22
Art. 44 Fassadengestaltung Kernzonen IV und V 22
Art. 45 Umgebungsgestaltung Kernzonen IV und V 22
Art. 46 Bewilligungspflicht Kernzonen IV und V 23

B Wohnzonen 24
Art. 47 Grundmasse 24
Art. 48 Nutzweise, Wohnzonen W1, W2A, W2B 24
Art. 49 Nutzweise, Wohnzonen W2C und W3 24

C Wohn- und Gewerbezonen 25

a) Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG3 25

Art. 50 Grundmasse ... 25
Art. 51 Nutzweise ... 25
Art. 52 Gewerbeerleichterung ... 25

b) Gewerbezone mit Wohnanteil GW3 ... 26
Art. 53 Grundmasse ... 26
Art. 54 Nutzweise ... 26

D Gewerbe- und Industriezonen ... 27
Art. 55 Grundmasse ... 27
Art. 56 Nutzweise ... 27

E Erholungszone ... 28
Art. 57 Zweck, Grundmasse, Nutzweise ... 28

F Zone für öffentliche Bauten ... 28
Art. 58 Grundmasse ... 28

III. BESONDERE VORSCHRIFTEN FÜR AREALÜBERBAUUNGEN ... 29
Art. 59 Zulässigkeit ... 29
Art. 60 Besondere Vorschriften ... 29

IV. GESTALTUNGSPLANBESTIMMUNGEN ... 29
Art. 61 Gestaltungsplanpflicht ... 29

V. WEITERE BESTIMMUNGEN ... 30

a) Abstandsvorschriften ... 30
Art. 62 Abstände gegenüber Strassen ... 30
Art. 63 Ergänzungen zu den Grenzabständen ... 30

b) Grenzbau und geschlossene Bauweise ... 31
Art. 64 Grundsatz ... 31
Art. 65 Erleichterung, Kleinbauten und Anbauten ... 31

c) übrige Bestimmungen ... 31
~~Art. 66 Besondere Nutzungen~~ ... 31
Art. 67 Aussichtsschutz ... 31
Art. 68 Baumschutz ... 31
Art. 69 Massnahmen zum Natur- und Umweltschutz ... 32
Art. 70 Aussenantennen ... 32
Art. 71 Spiel- und Ruheflächen ... 33
Art. 72 Ausrüstungen von Mehrfamilienhäusern ... 33

d) Fahrzeugabstellplätze ... 34
Art. 73 Grundlagen ... 34
Art. 74 Anzahl ... 34
Art. 75 Autoarme Nutzungen ... 35
Art. 76 Lage und Gestaltung ... 35
Art. 77 Sicherstellung der Abstellplätze ... 35
Art. 78 Pflicht zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage ... 35
Art. 79 Ersatzabgabe, Abgabepflicht ... 36
Art. 80 Rückforderung der Ersatzabgabe ... 36

e) Beratung ... 36
Art. 81 Bauberatung ... 36

f) Abweichungsmöglichkeiten bei besonders guter Gestaltung ... 36
Art. 82 Abweichungsmöglichkeiten ... 36

VI. MEHRWERTAUSGLEICHSGESETZ (MAG) ... 37
Art. 83 Erhebung der Mehrwertabgabe (MAG) ... 37
Art. 84 Erträge ... 37

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN ... 37
Art. 85 Inkrafttreten ... 37

I. ZONENORDNUNG GEMEINDE ELGG

Art. 1 Einleitung

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

	Kernzonen
KI / ES III	Kernzone I
KII / ES III	Kernzone II
KIII / ES III	Kernzone III
KIV / ES III	Kernzone IV (ehemals KI Hofstetten)
KV / ES II, III	Kernzone V (ehemals KII Hofstetten)
	Wohnzone
W1 / ES II	Wohnzone eingeschossig
W2C, W2A,W2B/ES II	Wohnzonen 2-geschossig
W3 / ES II	Wohnzone 3-geschossig
	Wohn- und Gewerbezonen
WG3 / ES III	Wohnzone 3-geschossig mit Gewerbeerleichterung
GW 3 / ES III	Gewerbezone mit Wohnanteil
	Gewerbe- und Industriezonen
G1 / ES III	Gewerbezone
I1 / ES IV	Industriezone I
I2 / ES IV	Industriezone II
E / ES I	Erholungszone
Oe / ES II, III	Zone für öffentliche Bauten
F	Freihaltezone
R	Reservezone
LZ / ES III	Kommunale Landwirtschaftszone

Art. 2 Massgebliche Pläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 sowie die im Datensatz der amtlichen Vermessung erfassten Bauzonenabgrenzungen massgebend.

Für die Kernzonen I und II gilt der Ergänzungsplan für den «Ortskern Elgg» 1:1000.

Für die Kernzone IV gelten die Ergänzungspläne 1:1000 für Hofstetten, Dickbuch, Huggenberg, Tiefenstein und Wenzikon

Im Übrigen gelten folgende Ergänzungspläne:

- Wald- und Gewässerabstandslinienpläne 1 - 10, 1:500 und 1:1000 (RR 1984-04-11, 1427 und RR 1995-11-08, 3302)
- Ergänzungsplan für den Aussichtsschutz Humberg 1:1000 (RR 1984-04-11, 1427)

II. ZONENVORSCHRIFTEN

A Kernzonen

Art. 3 Zweck

[1] Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung und schonende Erneuerung der Bausubstanz unter Berücksichtigung der Aussenräume sowie die gute Einordnung von Neubauten in die gewachsene Siedlungsstruktur.

[2] Die Kernzonen I, II und III bezwecken im Speziellen:

a) Den Schutz des Ortsbildes von nationaler- (ISOS) und überkommunaler Bedeutung (KOBI).
b) Die Erhaltung einer deutlichen Trennung zwischen dem alten Städtchen und den umgebenden alten und neuen Bauten und Baugruppen,
c) Eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Neubauten.

[3] Die Kernzonen IV und V bezwecken eine angepasste Weiterentwicklung des Baubestandes der Weiler- und Aussenwachten.

Art. 4 Räumliche Festlegungen – Ergänzungsplan «Ortskern Elgg» 1:1000

Ergänzungsplan 1:1000

[1] Massgebend für die räumlichen Festlegungen ist der Ergänzungsplan «Ortskern Elgg» 1:1000 mit den ausgewiesenen Perimetern für die Kernzone I und Kernzone II.

Bauverbot

[2] In dem im Ergänzungsplan «Ortskern Elgg» 1:1000 speziell bezeichneten Gebiet («Bauverbot») sind keine oberirdischen Bauten zulässig.

Baubegrenzungslinien

[3] Zwischen den roten Baubegrenzungslinien und der jeweiligen Strasse sind keine Kleinbauten und Anbauten oder vorspringende Gebäudeteile, mit Ausnahme von Dachvorsprüngen, zulässig.

Freiräume

[4] In den im Ergänzungsplan «Ortskern Elgg» 1:1000 mit «Freiräume» bezeichneten Gebiete sind keine neuen Hauptbauten zulässig. Zulässig sind Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV. Die Einschränkung bezweckt den Erhalt der wichtigen strukturierenden Freiräume nach dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung.

Platz- und Strassenräume, Brunnen

[5] Die im Ergänzungsplan «Ortskern Elgg» 1:1000 bezeichneten «ausgeprägten Platz- und Strassenräume» und «Brunnen» zählen zu wichtigen Qualitäten des Ortsbildes. Bei der Aussenraumgestaltung (Vorplätze, Vorgärten) ist die herkömmliche Gestaltung zu berücksichtigen bzw. zu erhalten.

Prägende und strukturbildende Gebäude

[6] Prägende und strukturbildende Gebäude sind für das Ortsbild charakteristische Bauten und bilden mit ihren Fassaden das für den Ortskern Elgg typische Gassenbild. Dieses Erscheinungsbild gilt es zu erhalten.

Informationen

[7] Die im Ergänzungsplan «Ortskern Elgg» 1:1000 aufgeführten «Informationsinhalte» sind zu berücksichtigen.

a) Kernzonen I

Art. 5 Nutzweise

[1] Es sind Wohnungen, Läden, Büros, Praxen, mässig störende Gewerbe und öffentliche Bauten zulässig. Vorbehalten bleibt Art. 14 Abs. 2.

[2] Erdgeschosse, welche den Strassenräumen der Poststrasse, Vordergasse, Obergasse, Hintergasse (bis Poststrasse) und Kirchgasse zugewandt sind, sind in der ersten Raumtiefe überwiegend gewerblich zu nutzen. Bereits bestehende Wohnnutzungen sind weiterhin erlaubt.

Art. 6 Umbauten, bestehende Gebäude

[1] Bestehende Gebäude dürfen innerhalb des bestehenden Volumens umgebaut und umgenutzt werden.

Änderung des Volumens

[2] Umbauten mit einer Änderung des bestehenden Volumens können gestattet werden, wenn:
die Gebäude nicht innerhalb der im Ergänzungsplan «Ortskern Elgg» 1:1000 mit «Freiräume» bezeichneten Gebiete liegen und
sie den Vorschriften der Grundmasse für Neu- und Ersatzbauten entsprechen.

Inventar

[3] Bei den im Ergänzungsplan «Ortskern Elgg» 1:1000 als «Objekte überkommunaler oder kommunaler Bedeutung» bezeichneten Gebäuden ist das Inventar von Kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekten zu beachten. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Gestaltung

[4] Für die Ausgestaltung der Fassaden und der Dächer gelten die Artikel 10 und 11.

Art. 7 Neu- und Ersatzbauten, Hauptgebäude

Bestimmungen

[1] Neue Hauptgebäude und Ersatzbauten dürfen im Rahmen der zulässigen Grundmasse erstellt und wieder aufgebaut werden. Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene und des Ortsbildschutzes liegt.

[2] Hauptgebäude müssen gegen die Hauptgassen eine traufseitige Fassadenhöhe von mindestens 6.0 m und mindestens 2 Vollgeschosse aufweisen.

prägende und strukturbildende Gebäude

[3] Die im Ergänzungsplan «Ortskern Elgg» 1:1000 bezeichneten «prägenden und strukturbildenden Gebäude» mit einer im Ergänzungsplan eingetragenen, von der Grundordnung abweichenden Geschosszahl von 3 Geschossen, sind im Ersatzbau wieder 3-geschossig zu erstellen.

[5] In im Ergänzungsplan «Ortskern Elgg» 1:1000 mit «Freiräume» bezeichneten Gebiet liegende Hauptgebäude, dürfen nur innerhalb der Lage und des Volumens des alten Bestandes wieder aufgebaut werden.

Art. 8 Neu- und Ersatzbauten, Grundmasse

Grundmasse

[1] Es gelten folgende Grundmasse:

Hauptgebäude sind auf die im Ergänzungsplan «Ortskern Elgg» 1:1000 rot bezeichneten Baubegrenzungslinien zu stellen.
Wo keine Baubegrenzungslinie besteht, ist gegenüber Gemeindestrassen ein Strassenabstand von 1.5 m einzuhalten.
Der Grenzbau zu privaten Nachbargrundstücken ist zugelassen, sofern die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Verhältnisse einwandfrei bleiben.

Geschosszahlen

Geschosszahlen:

- Vollgeschosse max. 2
- Dachgeschosse max. 2
- Untergeschosse
  ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig, sofern es als Sockelgeschoss ausgestaltet wird und folgende Bedingungen erfüllt:
  - bei Ersatzbauten in der bestehenden Baute bereits eine solche Nutzung vorhanden ist.
  - bei Neubauten nur in Hanglagen, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens um 2.5 m über die Fassadenlinie hinausragt, an keiner Stelle aber mehr als 3 m. Abgrabungen für die Freilegung von Untergeschossen sind nicht zulässig.

[2] Das zweite Dachgeschoss darf nur so weit ausgebaut werden als die Belichtung stirnseits erfolgen kann.

abweichende Geschosszahl

[3] Im Einzelfall dürfen die im Ergänzungsplan «Ortskern Elgg» 1:1000 von der Grundordnung abweichende Geschosszahlen erstellt werden.

Fassadenhöhe

[4] Traufseitige Fassadenhöhe 7.0 m

[5] Bei einer zulässig abweichenden Geschosszahl von 3 Geschossen erhöht sich die zulässige traufseitige Fassadenhöhe auf 10.2 m.

Gestaltung

[6] Für die Ausgestaltung der Fassaden und der Dächer gelten Art. 10 und 11.

Art. 9 Kleinbauten und Anbauten

Bestimmungen

Für die Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV gelten folgende Bestimmungen:

[1] Abstände

- Strassenabstand 1.0 m
- Grenzabstand 1.0 m

Der minimale Strassenabstand von 1 m gilt nur unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit.

[2] Kleinbauten sind von den Hauptgebäuden deutlich abzusetzen und haben in Konstruktion und Gestaltung der untergeordneten Nutzung zu entsprechen.

[3] Kleinbauten und Anbauten haben grundsätzlich Schrägdächer aufzuweisen. Für Dächer von Kleinbauten und Anbauten sind neben Tonziegeln auch andere Materialien zugelassen.

[4] Für eingeschossige Kleinbauten und Anbauten mit einer Gesamthöhe von 3.0 m sind auch feingliedrig gestaltete Flachdächer zulässig. Diese Flachdächer dürfen als begehbare Terrassen genutzt werden. Geländer, Pergolen, Windschutzwände, Sonnenschutz, etc. sind so zu gestalten, dass die Eingeschossigkeit und damit die Proportionen der Gebäude gewahrt bleiben.

[5] Um die Transparenz von den rückwärtigen Gassen auf die Fassaden der Hauptgebäude zu sichern, dürfen Gebäude in den Freiräumen maximal die Hälfte der jeweiligen Grundstücksbreite beanspruchen.

Art. 10 Fassadengestaltung

[1] Die Fassadengestaltung ist von Grundstück zu Grundstück zu variieren; dies darf durch Zusammenlegung von Grundstücken nicht umgangen werden.

[2] Die Fassaden sind als Fachwerkbau, in verputztem Mauerwerk oder Holz auszuführen.

Materialien

[3] Es sind die kernzonentypischen Materialien und Farben zu verwenden. Putz mit Fantasiestrukturen, ortsfremde und reflektierende Materialien sowie grelle oder ausgefallene Farben sind unzulässig.

[4] Die Fenster sind in Form, Anzahl und Anordnung auf die äussere Gestalt des Hauses und das Ortsbild abzustimmen.

Fenster

[5] Die Fenster in den Fassaden gegen die roten Baubegrenzungslinien haben zudem folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Die Fensteröffnungsfläche darf nicht mehr als 30 % der betreffenden Fassadenfläche aufweisen.
- Die Fenster müssen eine hochrechteckige Form aufweisen.

- In der Regel sind zweiflüglige Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein zu verwenden.
- Es ist eine Sprosseneinteilung erforderlich. Sprossen müssen zwingend zwischen der Verglasung und aussenliegend angebracht werden.
- Die Zusammenfassung zu Fenstergruppen und Reihenfenstern ist in der herkömmlichen Weise vorzunehmen.
- Fensterläden können verlangt werden, wenn dies der Charakter der Baute erfordert.

Bei Umnutzungen und dem Ersatz ehemaliger Ökonomiegebäude sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.

Aussentreppen

[6] Aussentreppen sind an den mit roten Baubegrenzungslinien bezeichneten Fassaden zwingend massiv auszuführen. An den übrigen Fassaden sind Treppen in leichter Bauweise (Holz oder Metall) auszuführen.

Haustüren

[7] Haustüren haben sich dem Gebäude anzupassen. Bei Ladengeschossen mit Schaufenstern sind Fassadenpfeiler von angemessener Breite vorzusehen.

Balkone

[8] In den gegen die roten Baubegrenzungslinien gerichteten Fassaden sind Balkone unzulässig. In den übrigen Fassaden sind nur gut in das Gebäude integrierte Balkone und in der Regel laubenartig gestaltet, zugelassen.

aussenliegende Personenlifte

[9] In den gegen die roten Baubegrenzungslinien gerichteten Fassaden sind aussenliegende Personenlifte unzulässig. In den übrigen Fassaden sind gut in das Gebäude und in die Fassadengestaltung integrierte, aussenliegende Personenlifte (mit Liftschachtdach bis zur Dachtraufe) in Ausnahmefällen gestattet.

Art. 11 Dachgestaltung

Hauptfirstrichtung

[1] Die Hauptfirstrichtung hat der Angabe im Ergänzungsplan «Ortskern Elgg» 1:1000 zu entsprechen.

Dachgestaltung

[2] Die Dachgestaltung (traufseitige Fassadenhöhe, Dachneigung) ist von Grundstück zu Grundstück zu variieren; dies darf durch die Zusammenlegung von Grundstücken nicht umgangen werden.

[3] Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Die Dachneigung soll auf diejenige der benachbarten Hauptgebäude abgestimmt werden.

[4] Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.

Materialien

[5] Dächer von Hauptgebäuden sind mit Tonziegeln einzudecken, die dem Charakter der Baute entsprechen und mit den umgebenden Dächern harmonieren.

[6] In den im Ergänzungsplan «Ortskern Elgg» 1:1000 speziell bezeichneten Dachflächen sind Dachaufbauten zulässig, sofern sie:

a) im 1. Dachgeschoss angeordnet sind und sich ins Gassen- und Ortsbild sowie in die Dachlandschaft gut einordnen;
b) an der Vordergasse, Obergasse und Hintergasse östlich der Poststrasse hauptgassenseitig insgesamt nicht breiter als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge, auf der Rückseite nicht breiter als 1/3 der Fassadenlänge und in der Kernzone I westlich der Poststrasse insgesamt nicht breiter als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge sind;
c) in Form, Material und Farbe auf Fassade und Dach abgestimmt werden und die Trauflinie nicht unterbrechen.

Dachaufbauten

[7] Dachaufbauten sind in der Regel als Giebellukarnen auszubilden. In besonderen Fällen sind auch Schleppgauben oder halbe Ochsenaugen zulässig. Folgende Masse dürfen, in der senkrechten Frontfläche gemessen, nicht überschritten werden:

- Giebellukarnen 3.0 m^2
- Schleppgauben 2.0 m^2 (Fronthöhe max. 0.9 m)
- halbe Ochsenaugen 0.5 m^2

[8] Mehrere Aufbauten müssen dieselben Masse aufweisen und deren Verteilung auf der Dachfläche eine gute optische Lösung ergeben. Der seitliche Mindestabstand beträgt 1.0 m.

[9] Die Masse (in cm) in den Darstellungen in den Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung sind als Richtlinien aufzufassen, um möglichst ideale Proportionen zu erhalten. Ausgenommen sind die in der Bauordnung fixierten Masse. Frontflächen bzw. -höhen verstehen sich ab (theoretischer) Schnittlinie vom Hauptdach mit der Front der Aufbaute bis zur Unterkante des Aufbautendächleins.

Dachfenster

[10] Dachflächenfenster sollen eine hochrechteckige Form aufweisen; pro 30 m^2 Dachfläche ist ein Fenster von max. 0.5 m^2 Glasfläche zulässig (Werte unter 50% sind abzurunden). Im Verbund mit ziegelbündigen Solaranlagen können auch Fenster mit einer Glaslichtfläche von 0.75 m^2 gestattet werden.

[11] Aussen aufgesetzte Rollladenkästen und Beschattungselemente sind auf den gassenseitigen Dächern der Vorder-, Ober- und Hintergasse sowie den gegen Süden und Westen orientierten Hauptdächern nicht zulässig.

Dacheinschnitte

[12] Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Kamine

[13] Kamine sind in Anzahl, Grösse und Ausbildung (Kaminhüte) der herkömmlichen Bauweise anzupassen.

~~Art. 12 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie~~ [1]

~~Solaranlagen sind als kompakte Fläche im Sinne eines zusammenhängenden Rechtecks auszuführen. Bei Neubauten sind Solaranlagen ziegelbündig in die Dachfläche zu integrieren. Bei bestehenden Dächern kann je nach Lage und Einsehbarkeit eine ziegelbündige Integration der Anlage evtl. mit kleinteiligen und farblich angepassten Modulen gefordert werden. Es ist darauf zu achten, dass die Dachränder schmal beibehalten werden. Die Einfassung der Anlage hat in Abstimmung der Farbe des Daches bzw. mit bereits bestehenden Anlageteilen zu erfolgen.~~

Art. 13 Reklamen

Grundsätze

[1] Reklamen sind unzulässig, wenn sie mit reflektierenden, aufleuchtenden oder grellen Farben gestaltet sind, blenden oder wenn ihre Lichtintensität übermässig ist, sowie wenn sie durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken. Reklamen dürfen weder über das Bedürfnis der Kennzeichnung eines Betriebes hinausgehen (z.B. Produktereklamen) noch sind pro Betrieb und Fassade mehrere Reklamen (gleicher Aussage) zulässig.

Flächen, Schriften, Schilder

[2] Freistehende Reklamen sind in den Vorgärten und Vorplätzen zur Vordergasse, Obergasse, Hintergasse und Untergasse nicht zulässig.

[3] In den übrigen Bereichen darf eine freistehende Reklameanlage nicht grösser als 1.6 m^2 sein. Reklametafeln, Signete etc. an Fassaden dürfen eine maximale Fläche von 1.0 m^2 aufweisen. Die Beschriftung anderer Ankündigungen darf nicht höher als 0.45 m sein und nicht über mehrere Geschosse verlaufen. Abweichungen sind bei handwerklichen und künstlerisch gestalteten Schildern zulässig.

Wände

[4] Permanente Plakatwände sind unzulässig; zeitlich befristete Anlagen können bewilligt werden.

Vorsprünge

[5] Ankündigungen dürfen höchstens 0.8 m von der Fassade vorspringen. Vorspringende Anlagen haben einen Abstand von wenigstens 0.5 m von der Fahrbahn und einen Höhenabstand von 3.0 m gegenüber dem Trottoir einzuhalten.

Art. 14 Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen

[1] Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird, die Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

[2] Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter des Ortsbildes von Elgg nicht zu vereinbaren sind, wie gewerbliche Fahrzeugabstellplätze und Materialablagerungsstätten (Autohandel und dergleichen).

[1] Nicht genehmigt gemäss Dispositiv III der Genehmigungsverfügung vom 17.03.2023, Nr. 1302/22 wird Art. 12 BZO (Nachfolgeregelung zwingend). Bis zur Nachfolgeregelung wird Art. 12 gestrichen.

[3] Ausser niedrigen Gartenmäuerchen sind nur technisch unerlässliche Mauern zulässig. Mauern sind schlicht zu gestalten.

Art. 15 Umgebung

[1] Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.

Terrainveränderungen

[2] Terrainveränderungen sind in der Regel nicht gestattet. Kleinere Veränderungen können bewilligt werden, sofern das gestaltete Terrain dem jeweiligen Strassenniveau optimal angepasst wird und gegenüber den Nachbargrundstücken fliessende Übergänge gewährleistet sind.

Vorgärten

[3] Die Vorgärten sind zu erhalten. Notwendige Hartflächen sind zu chaussieren oder mit Pflasterung zu versehen.

[4] Bepflanzung:
Es sind vorwiegend standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden. Invasive gebietsfremde Pflanzen sind nicht erlaubt.

Art. 16 Bewilligungspflichten

Abbruch

[1] Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Aussenrenovationen

[2] Aussenrenovationen (inkl. Ersetzen von Fenstern, Türen, Dachmaterial sowie Änderung der Farbe) sind bewilligungspflichtig.

b) Kernzonen II

Art. 17 Anordnung der Gebäude

[1] Durch angemessene Variationen der Hauptfirstrichtung der Bauten ist eine monotone Gesamtwirkung zu vermeiden.

[2] Innerhalb des Ergänzungsplans «Ortskern Elgg» 1:1000 sind Hauptgebäude auf die rot bezeichneten Baubegrenzungslinien zu stellen.

Art. 18 Nutzweise

Es sind Wohnungen, Läden, Büros, Praxen, mässig störende Gewerbe und öffentliche Bauten zulässig. Vorbehalten bleibt Art. 25 Abs. 2.

Art. 19 Bestehende Gebäude

Um- und Ersatzbau

[1] Bestehende Gebäude dürfen in bisheriger Lage und äusserer Form umgebaut oder wieder aufgebaut werden.
Dabei sind die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften unbeachtlich und die Bautiefe im bisherigen Mass nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig.

Abweichungen der Grundmasse

[2] Abweichungen gegenüber den bisherigen Massen können bewilligt oder angeordnet werden, wo dies aus Gründen der Hygiene, des Ortsbildschutzes oder des Verkehrs erforderlich ist.

[3] Bei den im Ergänzungsplan «Ortskern Elgg» 1:1000 als «Objekte überkommunaler oder kommunaler Bedeutung» bezeichneten Gebäuden ist das Inventar von Kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekten zu beachten. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Gestaltung

[4] Für die Ausgestaltung der Fassaden und der Dächer gelten die Artikel 21 und 22.

Art. 20 Grundmasse der Neu- und Ersatzbauten

Ausnützung

[1] Es gelten folgende Grundmasse:
Ausnützungsziffer max. 50 %

Die zulässige Ausnützung erhöht sich auf 60 %, wenn die entsprechende Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.

Geschosszahlen

Geschosszahlen:
- Vollgeschosse max. 2
- Dachgeschosse max. 2
- Untergeschosse
  Ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig, sofern das Gebäude in einer Hanglage liegt.
  Abgrabungen für die Freilegung von Untergeschossen sind nicht zulässig.
  Im Übrigen sind Untergeschosse als Sockelgeschosse zu gestalten.

[2] Das zweite Dachgeschoss darf nur so weit ausgebaut werden als die Belichtung stirnseits erfolgen kann.

Grenzabstände

[3] Grenzabstände:

- kleiner Grundabstand min. 4.0 m
- grosser Grundabstand min. 8.0 m

Fassadenhöhe

[4] Fassadenhöhe:
traufseitige Fassadenhöhe 8.1 m

Gebäudelänge

[5] Gebäudelänge max. 30.0 m

geschlossene Bauweise

[6] Die geschlossene Bauweise ist bis zur Gesamtlänge von 35.0 m zulässig.

Gestaltung

[7] Für die Ausgestaltung der Fassaden und der Dächer gelten die Artikel 21 und 22.

Art. 21 Fassadengestaltung

Proportionen

[1] Die Bauten sind in Ausmass und Proportionen der herkömmlichen Bauweise im jeweiligen Ortsteil anzupassen und auf die bestehenden Altbauten abzustimmen.

Materialien

[2] Ortsfremde und reflektierende Materialien sowie grelle oder ausgefallene Farben sind für die Fassadengestaltung unzulässig.

Fenster

[3] Fenster haben in der Regel hochrechteckige Form aufzuweisen. Die Unterteilung der Fenster mit Sprossen kann verlangt werden.
Bei Ladengeschossen mit Schaufenstern sind Fassadenpfeiler von angemessener Breite vorzusehen.

Art. 22 Dachgestaltung

Dachform

[1] Hauptgebäude haben, soweit nicht die bestehende Dachform übernommen wird, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen.
Die Dachneigung der Hauptbauten soll mit jener der benachbarten Altbauten harmonieren und in der Regel zwischen 35° und 45° betragen.

[2] Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.

[3] Für Kleinbauten und Anbauten sowie ihnen gleichgestellte An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

Materialien

[4] Dächer sind mit Tonziegeln oder mit Materialien einzudecken, deren Struktur, Art und Farbe derjenigen von Tonziegeln entsprechen.

[5] Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie im 1. Dachgeschoss angeordnet sind, nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge beanspruchen und sich ins Gassen- und Ortsbild sowie in die Dachlandschaft gut einordnen.

Dachaufbauten

[6] Dachaufbauten sind in der Regel als Giebellukarnen auszubilden. In besonderen Fällen sind auch Schleppgauben oder halbe Ochsenaugen zulässig.
Folgende Masse dürfen, in der senkrechten Frontfläche gemessen, nicht überschritten werden:

- Giebellukarnen 3.0 m^2
- Schleppgauben 2.5 m^2 (Fronthöhe max. 0.9 m)
- halbe Ochsenaugen 0.5 m^2

In Ausnahmefällen können andere Formen von Dachaufbauten und andere Materialien zugelassen werden, falls eine besonders gute Gestaltung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird.

[7] Mehrere Aufbauten müssen dieselben Masse aufweisen und deren Verteilung auf der Dachfläche eine befriedigende optische Lösung ergeben. Der seitliche Mindestabstand beträgt 1.0m.

[8] Die Masse (in cm) in den Darstellungen in den Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung sind als Richtlinien aufzufassen, um möglichst ideale Proportionen zu erhalten. Ausgenommen sind die in der Bauordnung fixierten Masse. Frontflächen bzw. -höhen verstehen sich ab (theoretischer) Schnittlinie vom Hauptdach mit der Front der Aufbaute bis zur Unterkante des Aufbautendächleins.

Dachfenster

[9] Dachflächenfenster sollen hochrechteckige Form aufweisen und dürfen maximal eine Glasfläche von ~~0.5~~ 0.75 m^2 aufweisen.

Dacheinschnitte

[10] Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Offene Dachaufbauten (ohne Seiten- und Frontwände) sind zulässig.

Art. 23 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

In der Kernzone II sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie gemäss Raumplanungsverordnung (RPV) zulässig.

Art. 24 Reklamen

Grundsätze

[1] Reklamen sind unzulässig, wenn sie mit reflektierenden, aufleuchtenden oder grellen Farben gestaltet sind, blenden oder wenn ihre Lichtintensität übermässig ist, sowie wenn sie durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken. Reklamen dürfen weder über das Bedürfnis der Kennzeichnung eines Betriebes hinausgehen (z.B. Produktereklamen) noch sind pro Betrieb und Fassade mehrere Reklamen (gleicher Aussage) zulässig.

Flächen, Schriften, Schilder

[2] Eine freistehende Reklameanlage darf nicht grösser als 1.6 m^2 sein. Reklametafeln, Signete etc. an Fassaden dürfen eine maximale Fläche von 1.0 m^2 aufweisen. Die Beschriftung anderer

Ankündigungen darf nicht höher als 0.45 m sein und nicht über mehrere Geschosse verlaufen. Abweichungen sind bei handwerklichen und künstlerisch gestalteten Schildern zulässig.

Wände

[3] Permanente Plakatwände sind unzulässig; zeitlich befristete Anlagen können bewilligt werden.

Vorsprünge

[4] Ankündigungen dürfen höchstens 0.8 m von der Fassade vorspringen. Vorspringende Anlagen haben einen Abstand von wenigstens 0.5 m von der Fahrbahn und einen Höhenabstand von 3.0 m gegenüber dem Trottoir einzuhalten.

Art. 25 Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen

[1] Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird, die Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

[2] Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter des Ortsbildes von Elgg nicht zu vereinbaren sind, wie gewerbliche Fahrzeugabstellplätze und Materialablagerungsstätten (Autohandel und dergleichen).

[3] Ausser niedrigen Gartenmäuerchen sind nur technisch unerlässliche Mauern zulässig. Mauern sind schlicht zu gestalten.

Art. 26 Umgebung

[1] Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.

[2] Die Gebäude sind so anzusetzen und ihre Umgebung ist so zu gestalten, dass das massgebende Terrain nirgends mehr als 1.3 m verändert wird, ausgenommen für Garagenzufahrten und in der unmittelbaren Umgebung der Bauten. In Hanglagen von mehr als 10° Neigung kann dieses Mass auf 1.8 m erhöht werden.

[3] Bepflanzung:
Es sind vorwiegend standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden. Invasive gebietsfremde Pflanzen sind nicht erlaubt.

Art. 27 Bewilligungspflichten

[1] Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

[2] Aussenrenovationen (inkl. Ersetzen von Fenstern, Türen, Dachmaterial sowie Änderung der Farbe) sind bewilligungspflichtig.

c) Kernzonen III

Art. 28 Anordnung der Gebäude

Durch angemessene Variation der Hauptfirstrichtung der Bauten ist eine monotone Gesamtwirkung zu vermeiden.

Art. 29 Nutzweise

Es sind Wohnungen, Büros, Praxen und nicht störende Gewerbe zulässig. Vorbehalten bleibt Art. 34 Abs. 2.

Art. 30 Neu- und Ersatzbauten, Grundmasse

[1] Es gelten folgende Grundmasse:

Ausnützung

Ausnützungsziffer max. 20 %

Geschosszahlen

Geschosszahlen:

- Untergeschosse 1
- Vollgeschosse 1
- Dachgeschosse 1

Grenzabstände

Grenzabstände:

- kleiner Grundabstand min. 5.0 m
- grosser Grundabstand min. 10.0 m

Fassadenhöhe

traufseitige Fassadenhöhe max. 5.5 m

Gebäudelänge

Gebäudelänge max. 20.0 m

geschlossene Bauweise

[2] Die geschlossene Bauweise ist bis zur Gesamtlänge von 24.0 m zulässig.

Gestaltung

[3] Für die Ausgestaltung der Fassaden und der Dächer gelten die Artikel 31 und 32.

Art. 31 Fassadengestaltung

Ortsfremde und reflektierende Materialien sowie grelle oder ausgefallene Farben sind für die Fassadengestaltung unzulässig.

Art. 32 Dachgestaltung

Dachformen

[1] Für Hauptbauten sind nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer zulässig, deren Dachneigungen zwischen 30° und 45° betragen.

[2] Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.

[3] Für Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV sind auch andere Dachformen zulässig.

Materialien

[4] Dächer sind mit Tonziegeln oder mit Materialien einzudecken, deren Struktur, Art und Farbe derjenigen von Tonziegeln entsprechen.

Dachaufbauten

[5] Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie im 1. Dachgeschoss angeordnet sind und sich ins Gassen- und Ortsbild sowie in die Dachlandschaft gut einordnen.

[6] Dachaufbauten sind in der Regel als Giebellukarnen auszubilden. In besonderen Fällen sind auch Schleppgauben oder halbe Ochsenaugen zulässig.

[7] Die Breite der Dachbauten darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge messen.

Dacheinschnitte

[8] Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Offene Dachaufbauten (ohne Seiten- und Frontwände) sind zulässig.

Art. 33 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

In der Kernzone III sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie gemäss Raumplanungsverordnung (RPV) zulässig.

Art. 34 Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen

[1] Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird, die Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

[2] Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter des Ortsbildes von Elgg nicht zu vereinbaren sind, wie gewerbliche Fahrzeugabstellplätze und Materialablagerungsstätten (Autohandel und dergleichen).

[3] Ausser niedrigen Gartenmäuerchen sind nur technisch unerlässliche Mauern zulässig. Mauern sind schlicht zu gestalten.

Art. 35 Umgebung

[1] Die Gebäude sind so anzusetzen und ihre Umgebung ist so zu gestalten, dass das massgebende Terrain nirgends mehr als 1.3 m verändert wird, ausgenommen für Garagenzufahrten und in der unmittelbaren Umgebung der Bauten. In Hanglagen von mehr als 10° Neigung kann dieses Mass auf 1.8 m erhöht werden.

[2] Bepflanzung:
Es sind vorwiegend standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden. Invasive gebietsfremde Pflanzen sind nicht erlaubt.

Art. 36 Bewilligungspflichten

[1] Der Abbruch von Gebäude und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

[2] Aussenrenovationen (inkl. Ersetzen von Fenstern, Türen, Dachmaterial sowie Änderung der Farbe) sind bewilligungspflichtig.

d) Kernzonen IV und V in Hofstetten, Wenzikon, Tiefenstein, Huggenberg und Dickbuch

Art. 37 Spezielle Messvorschriften in der Kernzone IV

[1] Sind im Ergänzungsplan Mantellinien festgelegt, so sind diese für Grenz und Gebäudeabstände massgebend; sie dürfen durch Näherbaurechte nicht unterschritten werden.

Mantellinien

[2] Um-, Ersatz- oder Neubauten müssen an die zwingende Mantellinie oder bis maximal 1.0m hinter diese gestellt werden. Für Aussenisolationen an bestehenden Bauten können Überschreitungen nach § 253 a. PBG (bis 0.35 m) bewilligt werden, sofern nicht über die Parzellengrenze gebaut wird.

Um- und Ersatzbauten von Wohngebäuden

[3] Um- und Ersatzbauten von Wohnbauten:
Bestehende Altbauten können unter Beibehaltung von Stellung, Hauptgebäudeprofil und Fassadenaufbau umgebaut oder ersetzt werden. Untergeordnete Anbauten und Aussenisolationen sind gestattet, sofern sie sorgfältig auf das Hauptgebäude abgestimmt sind und dem Ortsbild entsprechen. Abweichungen vom Gebäudeprofil sind möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.

Umnutzungen und Ersatzbauten von Ökonomiegebäuden

[4] Umnutzungen und Ersatzbauten von Ökonomiebauten:
Beim Umbau oder Ersatz von Ökonomiegebäuden, dürfen höchstens die in den Ergänzungsplänen bezeichneten Geschossflächen für Wohnen genutzt werden. Diese Flächen sind nicht an die Ausnützungsziffer anzurechnen.
Die erforderlichen Parkplätze für Bewohner gemäss Art. 74 sind soweit möglich in Garagen innerhalb der bestehenden Gebäudehüllen anzuordnen.

Abweichungen

[5] Abweichungen der Ersatzbauten:
Abweichungen gegenüber dem heutigen Baubestand sind möglich, wenn Mantellinien dies zulassen. Sie können zudem bewilligt oder angeordnet werden:
- zur gestalterischen Verbesserung;
- im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit und des Ortsbildes;
- zur Ermöglichung ortsbildverträglicher Nutzungsänderungen.
- wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.

Art. 38 Spezielle Anforderungen in der Kernzone IV

Neubauten

[1] Bauvorhaben in der Kernzone IV sind sorgfältig in das bauliche Gefüge einzuordnen, wobei eine zeitgemässe Architektur anzustreben ist.

[2] Sie haben mit mindestens zwei vollen Geschossen in Erscheinung zu treten.

Bezug zu Altbauten

[3] Durch die Beachtung folgender typologischer Hauptmerkmale ist ein angemessener Bezug zu den Altbauten herzustellen:

- Kubische Erscheinung (Lage, Form, äussere Abmessungen / Volumen, Geschosszahl)
- Fassaden (Struktur, Gliederung) sowie Fenster und Türen, Anordnung, Proportion, Materialien)
- Dächer (Form, Neigung, Firstrichtung, Dachvorsprünge, Dachaufbauten, Dachflächenfenster)
- Materialien und Farben (Holz, Verputz, Hell-/ Dunkelkontrast)
- Umgebung (Höhenlage der Gebäude, Hofraum, Einfriedungen, Bepflanzung)

Strassenraum (Aussenraumbegrenzung, Hauszugang, Vorplatz, Vorgarten, Beläge, Brunnen)

Art. 39 Allgemeine Messweisen für Neubauten in den Kernzonen IV und V

[1] Für Neubauten, die nicht ein bestehendes Hauptgebäude ersetzen, gelten folgende Grundmasse:

Zone		**Kernzone IV**	**Kernzone V**
Ausnützungsziffer	max.	40%	40%*
Vollgeschosse	max.	2	
Dachgeschosse	max.	2	
allseitiger Grundabstand	min.	3.5 m	
kleiner/grosser Grundabstand	min.	-	3.5/7.0 m
traufseitige Fassadenhöhe	max.	7.5 m	
Gebäudelänge	max.	30.0 m	
Gebäudebreite	max.	14.0 m	-
Mehrlängenzuschlag		ab 15 m Gebäudelänge 1/5 der Mehrlänge	-

* im Ortsteil Dickbuch gilt eine Ausnützungsziffer von 50% (Perimeter ehemaliger Gestaltungsplan).

[2] Sofern ein Ergänzungsplan festgelegt wurde, gilt bei teilweise überbauten Parzellen der überbaute Parzellenteil, der sich durch eine zulässige Parzellierung unter Einhaltung der ordentlichen Grenzabstände ohne Näherbaurechte abtrennen liesse, als bereits ausgenutzt.

Freiräume gemäss Art. 45 Abs. 7 dürfen baurechtlich nicht ausgenutzt werden und zählen nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die nicht ausnutzbare Fläche ist in den Ergänzungsplänen festgehalten.

[3] Dachgeschoss:
Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit mit Wohn- und Schlafräumen genutzt werden, als die gesetzlich vorgeschriebene Belichtung stirnseits des Gebäudes erfolgen kann. Bei Räumen, die keine Giebelfassaden aufweisen, ist eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit liegenden schmalen Dachflächen-Lichtbändern möglich, wenn sie sich besonders gut in die Dachfläche integrieren. Die Dachflächen-Lichtbänder sind entlang des Dachfirstes anzuordnen und dachflächenbündig auszubilden.

[4] Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude beträgt die maximale Gebäudelänge 50 m. Die Gebäudebreite ist nicht beschränkt.

Art. 40 Strassenabstand Kernzonen IV und V

Das Bauen auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Art. 41 Nutzweise Kernzonen IV und V

In den Kernzonen KIV und der Kernzone KV Hofstetten sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In der Kernzone KV Dickbuch sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

Art. 42 Dachgestaltung Kernzonen IV und V

Dachform

1 Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung zulässig. Legt der Ergänzungsplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese sinngemäss einzuhalten. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV sind auch andere Dachformen gestattet.

Eindeckung

2 Die Dächer sind mit Ziegeln in roter bis brauner Farbe einzudecken. Für Ökonomiegebäude und Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a der ABV können auch andere in Farbstimmung und Struktur ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden.

Ausbildung

3 Das Dach ist allseitig im ortsüblichen Masse vorspringend auszugestalten. Die Dachabschlüsse sind in der Regel in traditioneller Weise auszubilden.

Aufbauten

4 Dachaufbauten sind als einzelne Schleppgauben oder Giebellukarnen gestattet, wenn sie in Form, Grösse und Material dem Dach und Gebäude angepasst sind. Sie sind nur im 1. Dachgeschoss gestattet und dürfen maximal eine Gesamtbreite von einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge aufweisen.

Dachflächenfenster

5 Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster sind bis zu einer Fläche von 0.75 m^2 (Glasfläche) gestattet, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen.

7 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 43 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie Kernzonen IV und V

In den Kernzonen IV und V sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie gemäss Raumplanungsverordnung (RPV) zulässig.

Art. 44 Fassadengestaltung Kernzonen IV und V

[1] Die Fassaden sind in der Regel in Holz und Verputz oder als Riegelwerk auszuführen. Auf der wetterzugewandten Gebäudeseite sind zum Schutz der Fassade und bei guter Gestaltung andere ortsübliche Materialien möglich. Bei Ökonomiegebäuden können sie auch als Sichtmauerwerk zugelassen werden.

[2] Bei Umbauten und Umnutzungen ist die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) mit Riegeln, verputzten und holzverschalten Teilen beizubehalten.

[3] Fenster haben bei Wohnbauten in der Regel eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Zweiflüglige Fenster mit Einfassungen aus Holz oder Stein sowie Sprossenteilung und Fensterläden können verlangt werden, sofern dies aus Gründen des Ortsbild-schutzes angebracht erscheint.
Bei Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen zulässig.

[4] Balkone sind vorzugsweise als Lauben auszubilden. Auf der Giebelseite sind Loggias zulässig.
Soweit aufgrund des Ortsbilds möglich und sofern gestalterisch zum Charakter des Gebäudes passend, dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung hinausragen.

Art. 45 Umgebungsgestaltung Kernzonen IV und V

[1] Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.

[2] massgebendes Terrain:
Veränderungen des massgebenden Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.

[3] Bepflanzung und Einzäunungen:
Es sind vorwiegend standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden. Invasive gebietsfremde Pflanzen sind nicht erlaubt. Einzäunungen sind ortsüblich zu gestalten.

[4] Autoabstellplätze und Garagen: Autoabstellplätze und Garageneinfahrten dürfen die Vorgärten nicht beeinträchtigen. Fahrzeuge sind nach Möglichkeit in Garagen oder Unterständen abzustellen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie als Besucherparkplätze dienen. Garagen, Unterstände und Abstellplätze sind möglichst unauffällig

einzupassen.

[5] Vorplätze:
Vorplätze sollen als chaussierte, gepflasterte oder mit anderen nicht bodenversiegelten Belägen versehen werden und sich mit Vorgärten harmonisch abwechseln. Vorbehalten bleiben gewässerschutzrechtliche Vorgaben.

[6] Brunnen:
Die in den Ergänzungsplänen bezeichneten Brunnen sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

[7] Die in den Ergänzungsplänen bezeichneten Freiräume sind zu begrünen. Zulässig sind Auslaufbereiche für Tiere oder deren Ausbildung, Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte sowie Gartenhäuser und Schöpfe bis 10 m^2 Grundfläche und 3 m Gesamthöhe gemäss BBV II. Ein untergeordneter Abtausch von Freiraumflächen ist gestattet, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.

Art. 46 Bewilligungspflicht Kernzonen IV und V

[1] Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.

[2] Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.

[3] Aussenrenovationsarbeiten, insbesondere Fassadenanstriche oder Materialänderungen, welche das bisherige Erscheinungsbild verändern, sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn sie die Anforderungen für Umbauten erfüllen.

B Wohnzonen

Art. 47 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	W1	W2A	W2B	W2C	W3
Ausnützung					
Ausnützungsziffer max.	20%	30%	35%	45%	60%
Geschosszahlen max.					
Untergeschosse	1	1	1	1	1
Vollgeschosse	1	2	2	2	3
Dach- und Attikage-schosse	1	1	1	1	1
Grenzabstände min.					
kleiner Grundab-stand	5.0 m	4.0 m	4.0 m	5.0 m	5.0 m
grosser Grundab-stand	10.0 m	8.0 m	8.0 m	10.0 m	10.0 m
Gebäudemasse					
Fassadenhöhe (traufseitig)	5.5 m	8.1 m	8.1 m	8.1 m	11.4 m
Gebäudelänge max.	28.0 m	30.0 m	30.0 m	35.0 m	40.0 m

Art. 48 Nutzweise, Wohnzonen W1, W2A, W2B

Neben Wohnungen sind in gemischt genutzten Gebäuden Büros und andere Dienstleistungsbetriebe zulässig, sofern sie nicht störender Art sind und soweit die beanspruchte Gesamtfläche 1/3 der realisierten, anrechenbaren Geschossflächen nicht überschreitet.

Art. 49 Nutzweise, Wohnzonen W2C und W3

Neben Wohnungen sind in gemischt genutzten Gebäuden Büros und andere Dienstleistungsbetriebe zulässig, sofern sie nicht störender Art sind und soweit die beanspruchte Gesamtfläche 1/4 der realisierten, anrechenbaren Geschossflächen nicht überschreitet.

C Wohn- und Gewerbezonen

a) Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG3

Art. 50 Grundmasse

[1] Es gelten folgende Grundmasse:

	Zone	**WG3**
Ausnützung	**Ausnützung max.**	
	Ausnützungsziffer	55%
Geschosszahl	**Geschosszahl max.**	
	Untergeschosse	1
	Vollgeschosse	3
	Dach- und Attikageschosse	1
	Gebäudemasse max.	
	Fassadenhöhe (traufseitig)	11.4 m
Gebäudelänge	Gebäudelänge	40.0 m
Grenzabstände	**Grenzabstände min.**	
	grosser Grundabstand*	12.0 m
	kleiner Grundabstand	6.0 m

*nur für Gebäude mit Wohnungen, sonst wie kleiner Grundabstand

Art. 51 Nutzweise

Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 52 Gewerbeerleichterung

[1] Die zulässige Ausnützung erhöht sich in der WG3 auf 66 %, wenn die entsprechende Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.

[2] Bei Bauten, die mindestens 1/3 gewerbliche Nutzfläche aufweisen, beträgt die max. Gebäudelänge 60.0 m (WG3).

b) Gewerbezone mit Wohnanteil GW3

Art. 53 Grundmasse [2]

Es gelten folgende Grundmasse, welche sich nach Nutzungsart (reine Gewerbenutzung oder Gewerbenutzung mit zulässigem Wohnanteil) unterscheiden:

Zone	GW3 mit reiner Gewerbenutzung	~~GW3 mit zulässigem Wohnanteil~~
Baumassenziffer max.	5.5 m^3/m^2	
Vollgeschosse max.	2	~~3~~
traufseitige Fassadenhöhe	11.5 m	
Gebäudelänge	70.0 m	~~30.0 m~~
kleiner Grundabstand	4.0 m	
grosser Grundabstand	-	~~10.0 m~~

Art. 54 Nutzweise [3]

Es sind mässig störende Betriebe zulässig.

~~Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden darf maximal die Fläche eines Geschosses zu Wohnzwecken genutzt werden. Im Erdgeschoss ist keine Wohnnutzung zulässig.~~

[2] Nicht genehmigt gemäss Dispositiv III der Genehmigungsverfügung vom 17.03.2023, Nr. 1302/22 werden Art. 53 (rechte Spalte) BZO (Nachfolgeregelung zwingend). Bis zur Nachfolgeregelung wird Art. 53 (rechte Spalte) gestrichen.

[3] Nicht genehmigt gemäss Dispositiv III der Genehmigungsverfügung vom 17.03.2023, Nr. 1302/22 werden Art. 54 (zweiter Satz) BZO (Nachfolgeregelung zwingend). Bis zur Nachfolgeregelung wird Art. 54 (zweiter Satz) gestrichen.

D Gewerbe- und Industriezonen

Art. 55 Grundmasse

[1] Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	**G1**	**I1**	**I2**
Baumassenziffer max.	3.5 m^3/m^2	5.0 m^3/m^2	8.0 m^3/m^2
Gesamthöhe	11.0 m	12.0 m	16.0 m
Grundabstand	3.5 m	3.5 m	3.5 m
Gebäudelänge	40.0 m	170.0 m	90.0 m

[2] Gegenüber Grenzen von Wohnzonen, Kernzonen und der Zone für öffentliche Bauten ist ein Abstand von 10.0 m einzuhalten.

[3] Bei Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige gemäss § 56 Abs. 4 PBG ist ein minimaler Lichteinfallswinkel von 45° bezogen auf das Fenstergesims einzuhalten.

Art. 56 Nutzweise

[1] In den Gewerbezonen sind neben Gewerbebauten auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

[2] In den Gewerbezonen sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In den Industriezonen sind auch stark störende Betriebe zulässig.

[3] In der Industriezone I1 sind Grossläden, Fachmärkte, Einkaufszentren und Grosszentren sowie andere Nutzungen, die übermässigen Verkehr verursachen, nicht zulässig.

[4] In der Industriezone I2 sind primär Produktions- und Gewerbebetriebe und sekundär Dienstleistungs- und Detailhandelsbetriebe zulässig.

[5] In der Industriezone I1 ist gegen Westen ein Sichtschutz mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Pflanzen zu erstellen.

E Erholungszone

Art. 57 Zweck, Grundmasse, Nutzweise

Zweck

[1] Die Erholungszone dient der Bereitstellung der Substruktur für Freizeitbeschäftigung, solange sie nicht eine unzumutbare Immission der angrenzenden Wohngebiete bedingt.

Grundmasse

[2] Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	**E**
Grenzabstände min.	3.5 m
traufseitige Fassadenhöhe	5.0 m
Gebäudelänge	50.0 m
Überbauungsziffer	30%

Nutzweise

[3] Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Zone dienen, sowie landwirtschaftszonenkonforme Gebäude gemäss Art. 22 RPG. Andere Wohnungen und gewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig.

F Zone für öffentliche Bauten

Art. 58 Grundmasse

[1] In der Zone für öffentliche Bauten darf die traufseitige Fassadenhöhe maximal 11.4 m betragen.

[2] Bezüglich Grenzabstände gegenüber Grundstücken in einer Wohnzone gelten die Vorschriften der jeweils angrenzenden Zone bis auf eine Tiefe von 12.0 m ab Zonengrenze.

III. BESONDERE VORSCHRIFTEN FÜR AREALÜBERBAUUNGEN

Art. 59 Zulässigkeit

[1] In den Zonen W2C sowie W3, WG3 und GW3 sind Arealüberbauungen im Sinne von § 69 ff. PBG zugelassen.

[2] In der Zone W2C genügt eine Arealfläche von 4000 m^2, in den Zonen W3, WG3 und GW3 ist eine solche von 8000 m^2 notwendig.

Art. 60 Besondere Vorschriften

[1] Die Ausnützungsziffern erhöhen sich um einen Zehntel.

[2] Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

[3] Die maximalen Gebäudelängen erhöhen sich bei guter Gliederung der Bauten um 1/5.

[4] Die Vollgeschosszahlen dürfen in der Zone W2C um ein Geschoss erhöht werden.

IV. GESTALTUNGSPLANBESTIMMUNGEN

Art. 61 Gestaltungsplanpflicht

Gestaltungsplanpflicht

[1] In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Grundsätzlich darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes neu gebaut werden.

Äntenschnabel

[2] Für das Gebiet Äntenschnabel, das sich an einer sehr gut mit dem ÖV erschlossenen, jedoch baulich anspruchsvollen Lage befindet, hat der Gestaltungsplan das gesamte mit der Gestaltungsplanpflicht überlagerte Gebiet zu umfassen.

Humbergweg

[3] Für das in der Nähe des geschützten Ortsbildes und im Bereich der Ortseinfahrt liegende Gebiet Humbergweg wurde eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Der Gestaltungsplan hat das gesamte mit der Gestaltungsplanpflicht überlagerte Gebiet zu umfassen.

Der Gestaltungsplan muss eine gewisse Durchlässigkeit zum historischen Ortskern gewährleisten und es ist auf eine besonders gute Gestaltung im Sinne von § 71 PBG zu achten. Es sind zudem zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, sowie eine Ausnützungsziffer von 55% gestattet.

V. WEITERE BESTIMMUNGEN

a) Abstandsvorschriften

Art. 62 Abstände gegenüber Strassen

Abstände

[1] Fehlen Baulinien für Gemeindestrassen und private Strassen, sowie für Wege der Gemeinde, so haben unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit:

- oberirdische Gebäude einen Abstand von 6.0 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5 m gegenüber Wegen,
- unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gemäss §269 PBG, einen Abstand von 3.5 m,
- Gartenhäuser und Schöpfe gemäss §18 BBV II einen Abstand von 2.0 m einzuhalten.

In den Kernzonen gelten diese Vorschriften auch gegenüber Staatsstrassen.

[2] Die Überdachung von Fahrzeugabstellplätzen ist bei folgender Ausführung bis 1.0 m an die Strassen – resp. Weggrenze gemäss Abs.1 möglich:

- Leichtkonstruktion
- Flachdach oder sehr schwach geneigtes Pultdach
- sie allseitig offen sind (keine Einwandungen)

[3] Gegenüber der Strassen- bzw. Weggrenze der gegenüberliegenden Grundstücke ist mindestens der gleiche Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten.

Art. 63 Ergänzungen zu den Grenzabständen

Abstände Kleinbauten und Anbauten

[1] Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV haben einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.

Gartenhäuser

[2] Für Gartenhäuser und Schöpfe gemäss §18 BBV II gilt ein Grenzabstand von 2.0 m.

Abstand zur Bauzonengrenze

[3] Zu der Grenze zwischen der Bauzone und der Nichtbauzone gelten die gleichen Abstandsvorschriften wie gegenüber privaten Nachbargrundstücken. Der Abstand gegenüber Nichtbauzonen darf nicht mittels eines Näherbaurechts unterschritten werden.

Messweise

[4] Der grosse Grundabstand gilt auf derjenigen Gebäudeseite, auf welcher die Fensterfläche der Hauptwohnräume mehrheitlich liegt, für die übrigen Gebäudeseiten gilt der kleine Grundabstand.

b) Grenzbau und geschlossene Bauweise

Art. 64 Grundsatz

In allen Zonen ist der Grenzbau bzw. die geschlossene Bauweise erlaubt, sofern in den Zonenvorschriften nichts anderes festgelegt ist, wenn:

- an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder
- die an eine gemeinsame Grenze anstossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden und

dabei die zulässige Gebäudelänge nicht überschritten wird.

Art. 65 Erleichterung, Kleinbauten und Anbauten

[1] Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a der ABV dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder gesamthaft nicht mehr als einen Drittel, das einzelne Gebäude maximal aber nicht mehr als 9.0 m, der nachbarlichen Grenze beanspruchen;

- überdies den Mindestgebäudeabstand wahren und
- eine Gesamthöhe von 4.0 m nicht überschreiten.

[2] Bei abgeknicktem Grenzverlauf sind diejenigen Teile der nachbarlichen Grenze anzurechnen, die nicht mehr als 30° von der Grenzfassade des Gebäudes abweichen.

c) übrige Bestimmungen

~~Art. 66 Besondere Nutzungen~~ [4]

Art. 67 Aussichtsschutz

Von der im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lage ist die Aussicht entsprechend den Angaben im Ergänzungsplan «Aussichtsschutz Humberg» 1:1000 zu bewahren. Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Bauteilen, Mauern und Pflanzen freizuhalten.

Art. 68 Baumschutz

[1] Die gemäss der kommunalen Verordnung über den Naturschutz geschützten Bäume sind in den Ergänzungsplänen zu den Kernzonen dargestellt.

[2] In den übrigen Zonen sind die geschützten Bäume nicht dargestellt. Es ist die kommunale Verordnung über den Naturschutz zu beachten.

[4] Art. 66 wurde aufgrund der kantonalen Vorprüfung aufgehoben.

Art. 69 Massnahmen zum Natur- und Umweltschutz [5]

~~1 Bei der Umgebungsgestaltung ist darauf zu achten, dass ökologisch hochwertige Natur- und Grünflächen erstellt werden. Reine Schotterbeete und übermässige Bodenversiegelungen sind nicht gestattet.~~

~~2 Dächer sollen so weit als möglich für die Energiegewinnung, als Biotope, zur Bepflanzung und/oder als Dachgärten genutzt werden.~~

~~3 Lichtemissionen sind so weit als möglich zu begrenzen. Leuchtkörper sind gegen oben und gegenüber Dritten abzuschirmen.~~

Art. 70 Aussenantennen

Mobilfunkantennen

1 Mobilfunkantennen in der Bauzone sind gemäss folgender Priorisierung zulässig:

1. Priorität: Industrie- und Gewerbezonen und Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen.
2. Priorität: gemischte Zonen
3. Priorität: Wohnzonen
4. Priorität: Kernzonen

2 Der Betreiber erbringt den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort in der Bauzone erforderlich ist und in den Zonen höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

3 Einzelne Aussenantennen sind nur dann gestattet, wenn durch andere technische Einrichtungen nicht gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

Satellitenempfansantennen

4 Der Standort für Satellitenempfangsantennen ist sorgfältig zu prüfen. In erster Linie ist ein Standort in der Umgebung zu wählen. Dies gilt auch für nicht bewilligungspflichtige Anlagen.

Einordnung

5 Antennen und andere Empfangsanlagen sind in Farbe und Anordnung unauffällig zu gestalten. Sie sind in erster Linie in der Umgebung zu platzieren.
In zweiter Linie ist eine Anordnung an der Fassade vorzusehen.

Antennen für übrige Funkanwendungen

6 Standortgebundene Antennen zum Eigenbedarf für Funkdienste wie Betriebsfunk, Blaulichtorganisationen, Amateur- und CB-Funk werden bewilligt, wenn sie in unmittelbarer funktioneller Beziehung zum Ort stehen, wo sie betrieben werden. Auch solche Antennen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen und haben der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes zu entsprechen.

[5] Nicht genehmigt gemäss Dispositiv II der Genehmigungsverfügung vom 17.03.2023, Nr. 1302/22 wird Art. 69 Abs. 1 bis 3 BZO betreffend die Bestimmungen zu Massnahmen zum Natur- und Umweltschutz (keine Nachfolgeregelung möglich). Art. 69 wird deshalb gestrichen.

Art. 71 Spiel- und Ruheflächen

[1] Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel- und Ruheflächen vorzusehen.

[2] Sie sollen mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossfläche umfassen.

[3] Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

Art. 72 Ausrüstungen von Mehrfamilienhäusern

[1] Bei grösseren Überbauungen sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Veloanhänger, Fahrräder / E-Bikes / Spezialvelos und Motorfahrräder bereitzustellen.

[2] Als Hilfe für die Bedarfsermittlung von Veloabstellplätzen dient die kantonale Wegleitung für die Bestimmung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen für Veloabstellplätze.

[3] Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit sechs oder mehr Wohnungen sind Containerabstellplätze für die Kehrrichtabfuhr an gut zugänglichen Orten zu erstellen. Es sind gemeinsame Einrichtungen für die separate Abfallentsorgung zu erstellen.

[4] Für Bauvorhaben mit 20 oder mehr Wohneinheiten sind Unterflurcontainer vorzusehen.

d) Fahrzeugabstellplätze

Art. 73 Grundlagen

Pflicht

[1] Die Pflicht zur Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen richtet sich nach den Bestimmungen von § 242 PBG.

[2] Die Schaffung von Abstellplätzen nach den gesetzlichen Vorschriften ist bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Nutzungsänderungen bis zum Abschluss der Bauarbeiten bzw. zum Bezug des Bauobjektes zu erfüllen.

[3] Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Nutzung der betreffenden Bauten und Anlagen und ihrer Lage. Bei Gebäuden mit verschiedener Nutzung wird der Bedarf an Abstellplätzen entsprechend ihren Anteilen ermittelt.

[4] Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfes sind Bruchteile über 50 % aufzurunden.

[5] Bei Einfamilienhäusern gilt der Garagenvorplatz ebenfalls als Pflichtabstellplatz.

Art. 74 Anzahl

Berechnungsweise

[1] Pro Einfamilienhaus sind 2 Abstellplätze zu erstellen. Bei Gebäuden mit 2 oder mehr Wohnungen müssen 1.5 Parkplätze pro Wohnung erstellt werden.

[2] Je ein Personenwagen - Abstellplatz ist zu erstellen:

a) pro 6 Sitzplätze in Restaurants
b) pro 30 m^2 Geschossfläche für Läden
c) pro 50 m^2 Geschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe
d) pro 2 Arbeitsplätze in gewerblichen und industriellen Betrieben

Besucherparkplätze

[3] Zusätzlich zu den gemäss Abs.1 notwendigen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern pro 4 Wohnungen ein Besucherparkplatz bereitzustellen. Reservierung und Kennzeichnung von Abstellplätzen für Besucher kann auch für bestehende Bauten und Anlagen aufgrund von § 242 Abs. 2 PBG verlangt werden.

Abweichungen

[4] Sind aufgrund von besonderen Gegebenheiten im konkreten Einzelfall mehr Motorfahrzeuge zu erwarten oder kann schlüssig nachgewiesen werden, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind, können Abweichungen gegenüber der Berechnungsweise von Abs. 1 bewilligt oder verlangt werden. Diesbezüglich ist die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen zu berücksichtigen.

Art. 75 Autoarme Nutzungen

[1] Autoarme Nutzungen können ermöglicht werden. Darunter ist eine Reduktion oder eine Befreiung von der Erstellung von Pflichtabstellplätzen zu verstehen. Voraussetzung für eine solche Reduktion ist die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes, welches einen reduzierten Bedarf nachweisen kann und die damit zusammenhängenden Fragen klärt. Ein planerischer Nachweis der, minimal gemäss Art. 74 erforderlichen, Abstellplätze ist dennoch zu erbringen und bei wiederholten Abweichungen vom Mobilitätskonzept sind diese zu realisieren.

[2] Ein Nachweis über einen Grundbucheintrag als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, mit Verweis auf das geltende Mobilitätskonzept, ist vor Baufreigabe beim Bauamt zu erbringen.

[3] Der Gemeinde muss jährlich eine Bestätigung über die Einhaltung des Mobilitätskonzeptes erbracht werden. Bei Nichteinhaltung des Mobilitätskonzeptes müssen die Pflichtabstellplätze erstellt, oder die Ersatzabgabe bezahlt werden.

Art. 76 Lage und Gestaltung

[1] Pflichtabstellplätze müssen entweder auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon liegen.

[2] Jeder Abstellplatz muss in der Regel für Fahrzeuge direkt zugänglich sein.

[3] Oberirdische Abstellplätze sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern. Sie müssen zusammengefasst und leicht zugänglich sein.

[4] In den Kernzonen I, II kann die Erstellung von Garagen oder die Herrichtung von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück verweigert werden, wenn Interessen des Ortsbildschutzes oder des Verkehrs dies erfordern.

[5] Bei Arealüberbauungen - gemäss den Artikeln 59 und 60 - sind mindestens 60 % der aufgrund von Artikel 74 Abs. 1 errechneten Abstellplätze in Gebäuden unterzubringen, unterirdisch anzulegen oder zu überdecken.

Art. 77 Sicherstellung der Abstellplätze

Liegen die Abstellplätze statt auf dem pflichtigen auf einem fremden Grundstück bzw. in einer Gemeinschaftsanlage, dann ist der dauernde Bestand der Abstellplätze vor Baubeginn rechtlich sicherzustellen.

Art. 78 Pflicht zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage

Wer die erforderliche Anzahl Abstellplätze auf seiner Liegenschaft oder in nützlicher Entfernung nicht selbst erstellen kann oder darf, kann vom Gemeinderat zur Beteiligung im Umfange der fehlenden Abstellplätze an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, soweit eine solche innerhalb nützlicher Entfernung zur Verfügung steht.

Art. 79 Ersatzabgabe, Abgabepflicht

[1] Kann oder darf ein Grundeigentümer die erforderlichen Abstellplätze nicht selbst beschaffen oder steht keine Gemeinschaftsanlage zur Verfügung, an der die Beteiligung zwingend vorgeschrieben werden kann, so hat er eine Ersatzabgabe zu leisten.

[2] Der Gemeinderat erlässt ein Reglement über die Höhe der Ersatzabgabe.

[3] Die Ersatzabgabe ist vor Baubeginn zu leisten.

[4] Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer.

[5] Für Pflichtabstellplätze, für welche im Sinne von Art. 75 der autoarmen Nutzung eine Reduktion bewilligt wurde, ist nur bei Nichteinhaltung der autoarmen Nutzung eine Ersatzabgabe zu entrichten.

Art. 80 Rückforderung der Ersatzabgabe

[1] Kann ein Grundeigentümer nach Zahlung der Ersatzabgabe die erforderliche Anzahl Abstellplätze ganz oder teilweise beschaffen, so kann er die seinerzeit geleisteten Ersatzabgaben anteilsmässig nach Massgabe der nun vorhandenen Abstellplätze ohne Zins zurückfordern. Es erfolgt ab Baubeginn pro Jahr eine Reduktion des Rückforderungsanspruches von 1/10 der geleisteten Ersatzabgabe.

[3] Der Gemeinderat erlässt ein Reglement über die Verwaltung der Rückforderungsansprüche.

e) Beratung

Art. 81 Bauberatung

Den bauwilligen Grundeigentümern steht, insbesondere für Vorhaben in den Kernzonen, eine unentgeltliche Bauberatung zur Verfügung.

f) Abweichungsmöglichkeiten bei besonders guter Gestaltung

Art. 82 Abweichungsmöglichkeiten

Besonders gute Gestaltung

[1] In den Kernzonen können für Projekte mit einer besonders guten Gestaltung im Sinne von §71 des PBG, welche zu einer qualitätsvollen Weiterentwicklung der Bebauungsstruktur der Gemeinde und dem entsprechenden Quartiercharakter beitragen, Abweichungen bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung bewilligt werden, sofern dadurch keine Interessen Dritter berührt werden.

[2] Der Gemeinderat holt dazu ein unabhängiges Fachgutachten ein oder setzt eine Fachkommission ein.

VI. MEHRWERTAUSGLEICHSGESETZ (MAG)

Art. 83 Erhebung der Mehrwertabgabe (MAG)

Erhebung

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

[2] Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m^2.

[3] Die Mehrwertabgabe beträgt 30% des um Fr. 100'000.-- gekürzten Mehrwerts.

Art. 84 Erträge

Verwendung

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

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 85 Inkrafttreten

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

Mit dem Inkrafttreten werden die Gemeindebauordnung der Gemeinde Elgg vom 11. Januar 1994, die Teilrevision vom 19. Oktober 2007 und vom 24. September 2012, sowie die Gemeindebauordnung der ehemaligen Gemeinde Hofstetten vom 17. Dezember 2013 aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 19. Mai 2022.

Von der Baudirektion des Kantons Zürich am 17. März 2023 mit Verfügung Nr. 1302/22 genehmigt (teilweise nicht genehmigt).