



# **Bau- und Zonenordnung 1994**

# **Parkplatz-Verordnung 1994**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt  
am 25. Januar 1994

Vom Regierungsrat am 30. November 1994  
mit Beschluss Nr. 3555 genehmigt

Teilrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt  
am 25. Januar 1995

Teilrevision vom Regierungsrat am 5. Juli 1995  
mit Beschluss Nr. 1979 genehmigt.

# Inhaltsverzeichnis

## BAU- UND ZONENORDNUNG

<b>1</b>	<b>Erlass</b>	<b>6</b>
1.1	<i>Zonenplan- und Ergänzungspläne</i>	6
<b>2</b>	<b>Zoneneinteilung mit Empfindlichkeitsstufen</b>	<b>6</b>
2.1	<i>Empfindlichkeitsstufen ausserhalb der Bauzonen</i>	6
<b>3</b>	<b>Kernzonen</b>	<b>7</b>
3.1	<i>Gemeinsame Bestimmungen</i>	7
3.1.1	Nutzweise, Bauweise	7
3.1.2	Ziel und Zweck	7
3.1.3	Zusätzliche Bewilligungspflicht	7
3.1.4	Gestaltung, Einordnung	7
3.1.5	Dachform, Dacheindeckung	7
3.1.6	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	7
3.1.7	Reklameanlagen	8
3.1.8	Balkone und Lauben	8
3.2	<i>Besondere Bestimmungen für die Kernzone A (Städtchen)</i>	8
3.2.1	Bauweise	8
3.2.2	Fassadengestaltung	8
3.2.3	Dachform, Dacheindeckung	8
3.2.4	Dachaufbauten, Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster	8
3.2.5	Kehrfirste	9
3.3	<i>Besondere Bestimmungen für die Kernzone B</i>	9
3.3.1	Grundmasse für Neubauten	9
3.3.2	Umbauten und Ersatzbauten	9
3.3.3	Firstrichtung	9
3.3.4	Fassadengestaltung	10
3.3.5	Dachform, Dacheindeckung, Sonnenkollektoren	10
3.3.6	Kehrfirste	10
3.3.7	Dachaufbauten und Dachflächenfenster	10
3.3.8	Freilegung des Untergeschosses	11
3.4	<i>Besondere Bestimmungen für die Kernzone C</i>	11
3.4.1	Grundmasse für Neubauten	11
3.4.2	Umbauten und Ersatzbauten	11
3.4.3	Übergangsbereich zur Kernzone B	11
3.4.4	Firstrichtung	11
3.4.5	Fassadengestaltung	11
3.4.6	Dachform, Dacheindeckung, Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster	11
3.4.7	Kehrfirste	12
3.4.8	Dachaufbauten	12
<b>4</b>	<b>Wohnzonen 12</b>	
4.1	<i>Grundmasse</i>	12
4.2	<i>Wohnzonen W3, W2A, W2B und W2C</i>	13
4.2.1	Nutzweise	13
4.2.2	Bauweise	13
4.3	<i>Wohnzone W1</i>	13
4.3.1	Nutzweise	13
4.3.2	Bauweise	13
4.3.3	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	13

<b>5</b>	<b>Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung</b>	<b>13</b>
5.1	<i>Grundmasse</i>	13
5.2	<i>Nutzweise</i>	14
5.3	<i>Bauweise</i>	14
<b>6</b>	<b>Wohn- und Gewerbezone</b>	<b>14</b>
6.1	<i>Grundmasse</i>	14
6.2	<i>Nutzweise</i>	14
6.3	<i>Bauweise</i>	14
<b>7</b>	<b>Industriezonen</b>	<b>15</b>
7.1	<i>Grundmasse</i>	15
7.2	<i>Nutzweise</i>	15
7.3	<i>Bauweise</i>	15
<b>8</b>	<b>Zone für öffentliche Bauten</b>	<b>15</b>
8.1	<i>Grundmasse</i>	15
<b>9</b>	<b>Erholungszonen</b>	<b>15</b>
9.1	<i>Erholungszone B, Friedhof</i>	15
9.2	<i>Erholungszone C, Sportanlagen</i>	15
9.3	<i>Erholungszone D, Stadtgraben</i>	15
<b>10</b>	<b>Freihaltezone 16</b>	
<b>11</b>	<b>Reservezone 16</b>	
<b>12</b>	<b>Ergänzende Bauvorschriften zu Abständen und Grenzbau</b>	<b>16</b>
12.1	<i>Grosser und kleiner Grundabstand</i>	16
12.2	<i>Mehrlängenzuschlag</i>	16
12.3	<i>Fassadenmehrlänge / Gebäudelänge bei besonderen Gebäuden</i>	16
12.4	<i>Fassadenlänge bei Näherbau</i>	16
12.5	<i>Näherbaurecht</i>	16
12.6	<i>Grundabstand für gewerbliche Bauten im Erdgeschoss</i>	16
12.7	<i>Grenzbau für Hauptgebäude</i>	17
12.8	<i>Grenzbau für besondere Gebäude</i>	17
12.9	<i>Reduzierter Grundabstand für besondere Gebäude</i>	17
12.10	<i>Abstand unterirdischer Bauten an Strassen ohne Baulinien</i>	17
<b>13</b>	<b>Weiter Bauvorschriften</b>	<b>17</b>
13.1	<i>Fahrzeugabstellplätze</i>	17
13.2	<i>Arealüberbauungen</i>	17
13.2.1	<i>Zulässigkeit</i>	17
13.2.2	<i>Mindestarealflächen</i>	17
13.2.3	<i>Abweichungen von der Regelbauweise</i>	17
13.3	<i>Kinderspiel- und Ruheflächen</i>	18
13.4	<i>Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder</i>	18
13.5	<i>Kompostierung</i>	18
13.6	<i>Fachberatung</i>	18
13.7	<i>Terrain-Abgrabungen</i>	18
13.8	<i>Gebäude mit brennbaren Aussenwänden</i>	18
13.9	<i>Wohnhygiene</i>	18
<b>14</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>18</b>

# PARKPLATZ-VERORDNUNG

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>20</b>
1.1	<i>Geltungsbereich und Inhalt</i>	20
<b>2</b>	<b>Anzahl der Parkfelder für Personenwagen</b>	<b>20</b>
2.1	<i>Bedarfwerte</i>	20
2.2	<i>Abweichungen und Beschränkungen</i>	21
2.3	<i>Behindertenparkfelder</i>	21
<b>3</b>	<b>Anzahl der Abstellplätze für Zweiräder</b>	<b>21</b>
3.1	<i>Bedarf</i>	21
<b>4</b>	<b>Lage, Gestaltung und Sicherstellung der Abstellplätze</b>	<b>22</b>
4.1	<i>Lage</i>	22
4.2	<i>Sicherstellung</i>	22
4.3	<i>Gestaltung</i>	22
<b>5</b>	<b>Gemeinschaftsanlagen</b>	<b>22</b>
5.1	<i>Beteiligungspflicht</i>	22
5.2	<i>Sicherstellung</i>	22
<b>6</b>	<b>Ersatzabgaben</b>	<b>23</b>
6.1	<i>Pflicht</i>	23
6.2	<i>Rückforderung</i>	23
6.3	<i>Bemessungs-Richtlinie</i>	23
<b>7</b>	<b>Parkraumplanung und Parkraumfonds</b>	<b>23</b>
7.1	<i>Parkraumplanung</i>	23
7.2	<i>Parkraumfonds</i>	23
	<b>Festsetzungsbeschlüsse</b>	<b>26</b>

Gemeinde Eglisau



Kanton Zürich

---

# Bau- und Zonenordnung 1994

## 1 Erlass

- 1 Die Gemeinde Eglisau erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.
- 2 Vorbehalten bleiben vorgehende Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.

### 1.1 Zonenplan- und Ergänzungspläne

- 1 Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der original unterzeichnete Zonenplan Mst. 1:5000 massgebend.
- 2 Ausserdem gelten die detaillierten Kernzonenpläne Mst. 1:2500 sowie die Wald- und Gewässerabstandslinien Mst. 1:2500.  
  
Die mit dieser Bau- und Zonenordnung abgegebenen gedruckten Pläne sind rechtlich nicht verbindlich.

## 2 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen

- 1 Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in die nachfolgenden Zonen eingeteilt.

Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 Abs. 1 und 44 der Lärmschutzverordnung, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

<b>Bauzonen</b>		<b>ES</b>
Kernzone A (Städtchen)	KA	III
Kernzone B	KB	III
Kernzone C	KC	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 3 Geschosse	WG3	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2	III
Wohnzone, 3 Geschosse	W3	II
Wohnzone A, 2 Geschosse	W2A	II
Wohnzone B, 2 Geschosse mit mässig störenden Betrieben	W2B	III
Wohnzone C, 2 Geschosse	W2C	II
Wohnzone, 1 Geschoss	W1	II
Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse	W+G3	III
Industriezone A	IA	III
Industriezone B	IB	III
Industriezone C	IC	III
Zone für öffentliche Bauten	öB	*
<b>Weitere Zonen</b>		
Erholungszonen B, C und D	EB, EC, ED	-
Freihaltezone	F	-
Reservezone	R	-
Kommunale Landwirtschaftszone	koLW	III

\*Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan

### 2.1 Empfindlichkeitsstufen ausserhalb der Bauzonen

Ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

### **3 Kernzonen**

#### **3.1 Gemeinsame Bestimmungen**

Für die Kernzonen A, B bzw. C gelten auch die weiteren Bestimmungen der Ziffern 3.2 ff., 3.3 ff. bzw. 3.4 ff.

##### *3.1.1 Nutzweise, Bauweise*

- 1 Zulässig sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.
- 2 Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

##### *3.1.2 Ziel und Zweck*

- 1 Die Kernzone A (Städtchen) bezweckt den Schutz der Gebäude und der städtebaulichen Anlagen des Städtchens Eglisau. Die historische, städtebauliche und architektonische Eigenart im Grundriss des Städtchens sowie ihre bauliche Einheit und Erscheinung, die kubische Gliederung, der Fassadenaufbau und die Ausbildung der Dächer sind zu bewahren oder wieder herzustellen.
- 2 Die Kernzone B bezweckt den Schutz und die Erhaltung von Einheit und Eigenart der ländlich geprägten Ortsteile Burg und Steig sowie des Umgebungsbereiches des Städtchens und des historischen Brückenkopfes Lochmühle.
- 3 Die Kernzone C bezweckt die Erhaltung und bauliche Ergänzung von bestimmten Arealen in den Ortsteilen Burg, Seglingen, Tössriederen und Wiler.

##### *3.1.3 Zusätzliche Bewilligungspflicht*

- 1 Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Gestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen sind bewilligungspflichtig.
- 2 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen, die für die Erhaltung des Stadt- bzw. Dorfbildes von Bedeutung sind, wird nur bewilligt, sofern das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.
- 3 Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.
- 4 Aussenantennen sind in den Kernzonen nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes deutlich überwiegt.

##### *3.1.4 Gestaltung, Einordnung*

Alle Bauvorhaben sind durch ihre Ausmasse, Form, Massstäblichkeit, Materialwahl und Farbgebung gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen.

##### *3.1.5 Dachform, Dacheindeckung*

- 1 Die Dachform und -neigung muss mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.
- 2 Dachvorsprünge, Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise zu gestalten.
- 3 Traufgesimse mit versenkten Rinnenkonstruktionen sind nicht gestattet.

##### *3.1.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte*

- 1 Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppegauben sind gestattet, falls sie sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen und die Belichtung über die Giebelfassade nicht möglich ist.
- 2 Die Frontflächen von Schleppegauben sind als liegende Rechtecke, diejenigen von Giebellukarnen als stehende Rechtecke zu gestalten.
- 3 Die einzelne Frontfläche sowie die Summe der Frontflächen von Dachaufbauten

sind möglichst klein zu halten.

- 4 Der First von Giebellukarnen oder der obere Dachansatz von Schleppegauben müssen deutlich unter dem First des Hauptdaches liegen, in der Regel mindestens aber 1.50 m darunter.
- 5 Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

### 3.1.7 *Reklameanlagen*

- 1 Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten. Sie haben sich in Grösse, Form und Farbgebung gut ins Strassen- oder Platzbild einzuordnen.
- 2 Fremdreklamen und Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

### 3.1.8 *Balkone und Lauben*

Balkone und Lauben dürfen nicht über die Flucht des Dachvorsprunges hinausragen.

## 3.2 **Besondere Bestimmungen für die Kernzone A (Städtchen)**

### 3.2.1 *Bauweise*

- 1 Die bestehenden, geschlossenen Häuserzeilen sind zu erhalten.
- 2 Die bestehenden strassen- und hofseitigen bzw. rückwärtigen Fassadenfluchten und Gebäudehöhen sind beizubehalten.
- 3 Das Erscheinungsbild der einzelnen Häuser ist zu erhalten.
- 4 Die bestehenden Brandmauern zwischen den einzelnen Häusern sind zu erhalten oder zu ersetzen. Durchbrüche in Brandmauern können ausnahmsweise gestattet werden.

### 3.2.2 *Fassadengestaltung*

- 1 Es dürfen nur ortsübliche, der traditionellen Bauweise entsprechende Bauteile, Materialien und Farben verwendet werden.
- 2 Die einzelnen Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind mit Gewänden aus Stein oder Holz einzufassen. Fenstergewände können auch durch feineren Putz und die Farbgebung angedeutet werden.
- 3 Fensterreihen sind durch Pfosten aufzuteilen.
- 4 Fenster sind mit herkömmlicher aussenliegender Sprossenteilung zu versehen.
- 5 Für Schaufenster gelten die Regelungen der Abs. 3 und 4 nicht.
- 6 Die ursprüngliche, durch die Brandmauern gegebene Aufteilung der Fassadenzeilen in einzelne Häuser ist zu erhalten.
- 7 Massivfassaden und Riegelausfachungen sind zu verputzen.
- 8 Im Erdgeschoss sind auch ortsübliche unverputzte Sand- und Kalksteine zulässig.
- 9 Figürliche und ornamentale Malereien und Skulpturen von erheblichem künstlerischem oder historischem Wert sind zu erhalten.

### 3.2.3 *Dachform, Dacheindeckung*

- 1 Die Dachform und die Firsthöhe von Hauptbauten sind beizubehalten.
- 2 Die Dächer sind mit Biberschwanzziegeln herkömmlicher Farbgebung zu decken.

### 3.2.4 *Dachbauten, Sonnenkollektoren, Dachflächenfenster*

- 1 Auf den Dachflächen längs der Rheinstrasse sind neue Dachaufbauten und Dachdurchbrüche verboten.
- 2 Im Übrigen sind nur im ersten Dachgeschoss Dachaufbauten gestattet, sofern sie insgesamt nicht breiter als ein Sechstel der betreffenden Fassadenlänge sind. Eine Abweichung ist nur gestattet, wenn sonst keine Dachaufbaute möglich ist und die Voraussetzungen gemäss Ziffer 3.1.6 Abs. 1 - 4 und Ziffer 3.2.4 Abs. 5 und 6

vorliegen.

- 3 Für Giebellukarnen und Schleppgauben ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.
- 4 Sichtbare Sonnenkollektoren sind nicht zugelassen.
- 5 Die Frontfläche einer Giebellukarne darf max. 2.50 m gross sein.
- 6 Die Fronthöhe der Schleppgauben darf maximal 0.90 m, deren Frontlänge maximal 1.20 m betragen.
- 7 Als Ergänzungsbelichtung für Wohn- und Arbeitsräume sowie zur Belichtung von Nebenräumen sind einzelne Dachflächenfenster und Ochsenaugen bis zu einer Grösse von maximal 0.30 m<sup>2</sup> Glaslicht gestattet. Sie haben sich in Konstruktion, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

### 3.2.5 *Kehrfirste*

- 1 Kehrfirste sind nur in Form der bestehenden, herkömmlichen Holzaufzüge gestattet.
- 2 Sie sind besonders gut zu gestalten und haben sich optimal einzufügen.
- 3 Die Breite der Frontfläche dieser Kehrfirste wird bei der Bemessung der betreffenden Fassadenlänge für Dachaufbauten in Abzug gebracht.
- 4 Auf den Dachflächen längs der Rheinstrasse sind Kehrfirste verboten.

## 3.3 **Besondere Bestimmungen für die Kernzone B**

### 3.3.1 *Grundmasse für Neubauten*

Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse	max.	2
Gebäudehöhe	max. m	7.50
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.00
Grosser Grundabstand	min. m	5.00
Kleiner Grundabstand	min. m	3.50

### 3.3.2 *Umbauten und Ersatzbauten*

- 1 Die im Kernzonenplan schraffiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes und des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundform und -fläche, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung, Ausbildung der Fassaden) umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.
- 2 Die im Kernzonenplan punktiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Ziffer 3.3.1 ersetzt werden.
- 3 Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.
- 4 Für die im Kernzonenplan nicht bezeichneten Gebäude gelten die Vorschriften für Neubauten gemäss Ziffer 3.3.1.

### 3.3.3 *Firstrichtung*

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

### 3.3.4 Fassadengestaltung

- 1 In der Regel sind nur ortsübliche, der traditionellen Bauweise entsprechenden Bauteile, Materialien und Farben zu verwenden.
- 2 Nicht der traditionellen Bauweise entsprechende Bauteile dürfen den Zielsetzungen des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes nicht zuwiderlaufen und sind besonders gut zu gestalten.
- 3 Die einzelnen Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind mit Gewänden aus Stein oder Holz einzufassen. Fenstergewände können auch durch feineren Putz und die Farbgebung angedeutet werden.
- 4 Fensterreihen sind durch Pfosten aufzuteilen.
- 5 Fenster sind mit herkömmlicher aussenliegender Sprossenteilung zu versehen.

### 3.3.5 Dachform, Dacheindeckung, Sonnenkollektoren

- 1 Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° alter Teilung zulässig. Durch ortsübliche Aufschieblinge im unteren Dachbereich kann die Dachneigung reduziert werden.
- 2 Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sowie für gewerblich genutzte Gebäude, deren grösste Höhe 6.00 m nicht übersteigt, sind auch Sattel- und Schlepddächer mit geringerer Neigung gestattet.
- 3 Die Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.
- 4 Sichtbare Sonnenkollektoren sind nicht zugelassen.

### 3.3.6 Kehrfirste

- 1 Kehrfirste sind Dachaufbauten in der Form von Giebellukarnen, bei welchen der traufseitige Dachvorsprung vor dem Kehrfirst unterbrochen ist und die Flucht der Hauptfassade in die Frontfläche des Kehrfirstes übergeht oder einen Fassadenvorsprung bildet.
- 2 Sie sind, wo sie sich gut in die Dachlandschaft und das Ortsbild einfügen, gestattet.
- 3 In der Kernzone B in der Burg sind südlich der Burgstrasse rheinseitige Kehrfirste nicht gestattet.
- 4 Die Breite der Frontfläche von Kehrfirsten wird bei der Bemessung der betreffenden Fassadenlänge für Dachaufbauten in Abzug gebracht.

### 3.3.7 Dachaufbauten und Dachflächenfenster

- 1 Dachaufbauten als Giebellukarnen oder SchlepPGAuben sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet, falls sie sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen und die Belichtung über die Giebelfassade nicht möglich ist.
- 2 Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Fünftel der betreffenden Fassadenlänge sein. Eine Abweichung ist nur gestattet, wenn sonst keine Dachaufbaute möglich ist und die Voraussetzungen gemäss Ziffer 3.1.6 Abs. 1 bis 4 und Ziffer 3.3.7 Abs. 3 und 4 vorliegen.
- 3 Die Frontfläche einer Giebellukarne darf maximal 2.50 m<sup>2</sup> gross sein.
- 4 Die Fronthöhe von SchlepPGAuben darf maximal 1.00 m betragen.
- 5 Der traufseitige Dachvorsprung des Hauptdaches darf nicht durch Dachaufbauten unterbrochen werden.
- 6 Für Giebellukarnen und SchlepPGAuben ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.
- 7 Als Ergänzungsbelichtung für Wohn- und Arbeitsräume sowie zur Belichtung von Nebenräumen sind einzelne Dachflächenfenster und Ochsenaugen bis zu einer Grösse von maximal 0.3 m<sup>2</sup> Glaslicht gestattet. Sie haben sich in Konstruktion, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

### 3.3.8 Freilegung des Untergeschosses

Das Untergeschoss darf gegenüber dem gewachsenen Terrain nur für Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen abgegraben werden.

## 3.4 Besondere Bestimmungen für die Kernzone C

### 3.4.1 Grundmasse für Neubauten

Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse	max.	2
Gebäudehöhe	max. m	7.50
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.00
Grosser Grundabstand	min. m	5.00
Kleiner Grundabstand	min. m	3.50

### 3.4.2 Umbauten und Ersatzbauten

- 1 Die im Kernzonenplan schraffiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen mit geringen Abweichungen zum bisherigen Erscheinungsbild und Gebäudeprofil (Lage, Grundform und -fläche, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung sowie Ausbildung der Fassaden) umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen können auch angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit liegt.
- 2 Die im Kernzonenplan punktiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Ziffer 3.4.1 ersetzt werden.
- 3 Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.
- 4 Für die im Kernzonenplan nicht bezeichneten Gebäude gelten die Vorschriften für Neubauten gemäss Ziffer 3.4.1.

### 3.4.3 Übergangsbereich zur Kernzone B

Im Übergangsbereich zur Kernzone B sind bezüglich architektonischer Gestaltung und Erscheinung der Bauten die bauliche Situation und die Vorschriften dieser benachbarten Zone zu respektieren.

### 3.4.4 Firstrichtung

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

### 3.4.5 Fassadengestaltung

Bestehende Fenster mit Sprossenteilung dürfen nicht durch Fenster ohne Sprossen ersetzt werden.

### 3.4.6 Dachform, Dacheindeckung, Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster

- 1 Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° alter Teilung zulässig. Durch ortsübliche Aufschieblinge im unteren Dachbereich kann die Dachneigung reduziert werden.
- 2 Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sowie für gewerblich genutzte Gebäude, deren grösste Höhe 6.00 m nicht übersteigt, sind auch Sattel- und Schleppepdächer mit geringerer Neigung gestattet.
- 3 Die Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.

- 4 Sonnenkollektoren sind zulässig, soweit sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 5 Als Ergänzungsbelichtung für Wohn- und Arbeitsräume sowie zur Belichtung von Nebenräumen sind einzelne Dachflächenfenster und Ochsenaugen bis zu einer Grösse von maximal 0.50 m<sup>2</sup> Glaslicht gestattet. Sie haben sich in Konstruktion, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

#### 3.4.7 Kehrfirste

- 1 Kehrfirste sind Dachaufbauten in der Form von Giebellukarnen, bei welchen der traufseitige Dachvorsprung vor dem Kehrfirst unterbrochen ist und die Flucht der Hauptfassade in die Frontfläche des Kehrfirstes übergeht oder einen Fassadenvorsprung bildet.
- 2 Sie sind, wo sie sich gut in die Dachlandschaft und das Ortsbild einfügen, gestattet.
- 3 Die Breite der Frontfläche von Kehrfirsten wird bei der Bemessung der betreffenden Fassadenlänge für Dachaufbauten in Abzug gebracht.

#### 3.4.8 Dachaufbauten

- 1 Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder SchlepPGAUBEN gestattet, falls sie sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen und die Belichtung über die Giebelfassade nicht möglich ist.
- 2 Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Die Frontfläche von Giebellukarnen darf maximal 3.00 m<sup>2</sup> gross sein.
- 3 Die Fronthöhe von SchlepPGAUBEN darf maximal 1.20 m betragen.
- 4 Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht durch Dachaufbauten unterbrochen werden.
- 5 Andere Formen als Giebellukarnen oder SchlepPGAUBEN gemäss Abs. 2 und 3 sind möglich, falls sie sich gut in die Dachlandschaft und das Ortsbild einfügen.

## 4 Wohnzonen

### 4.1 Grundmasse

Zone		W3	W2A	W2B	W2C	W1
Anrechenbares Untergeschoss <sup>1)</sup>		0	0	0	0	1
Vollgeschosse	max.	3	2	2	2	1
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2	2	2	1
Gebäudehöhe	max. m	10.50	7.50	7.50	7.50	6.00
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	40.00	35.00	35.00	25.00	20.00
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.50	2.20	2.20	2.00	1.30
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
Grosser Grundabstand	min. m	10.00	8.00	8.00	8.00	8.00
Kleiner Grundabstand	min. m	5.00	4.00	4.00	4.00	4.00

<sup>1)</sup> Für die Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses bleiben die Bestimmungen nach Ziffer 4.3.3 und für Terrain-Abgrabungen die Ziffer 13.7 vorbehalten.

## 4.2 Wohnzonen W3, W2A, W2B und W2C

Die Wohnzonen W3, W2A, W2B und W2C dienen der Überbauung mit höchstens zwei- bzw. dreigeschossigen freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern.

### 4.2.1 Nutzweise

Es sind zulässig:

- W3, W2A und W2C nicht störende Betriebe
- W2B höchstens mässig störende Betriebe bis maximal zur Hälfte der tatsächlichen anrechenbaren Geschossfläche des Gebäudes.

### 4.2.2 Bauweise

Geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet.

## 4.3 Wohnzone W1

1 Die Wohnzone W1 dient der Überbauung mit Wohnhäusern, welche höchstens ein Vollgeschoss aufweisen.

2 Dach- und Untergeschosse sind zusätzlich gestattet.

### 4.3.1 Nutzweise

Es sind nicht störende Betriebe bis zu maximal einem Drittel der anrechenbaren Geschossfläche des Gebäudes gestattet.

### 4.3.2 Bauweise

Die geschlossene Bauweise im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge ist gestattet.

### 4.3.3 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50 % der Aussenwandfläche des anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein.

## 5 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Die Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind für eine differenzierte Überbauung mit zwei- bzw. dreigeschossigen freistehenden und zusammengebauten Wohn- und Gewerbebauten vorgesehen.

### 5.1 Grundmasse

Zone		WG3	WG2
Anrechenbares Untergeschoss / Vollgeschosse	max.	0 3	0 2
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2
Gebäudehöhe	max. m	10.50	7.50
Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	40.00	40.00
Baumassenziffer für Wohnhauptgebäude <sup>2)</sup>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.50	2.20
Baumassenziffer für dauernd gewerblich genutzte Hauptgebäude oder Hauptgebäudeteile <sup>2)</sup>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.70	2.40

<sup>2)</sup> Die Werte der Baumassenziffer für Wohnhauptgebäude und dauernd gewerblich genutzte Hauptgebäude oder Hauptgebäudeteile dürfen nicht kumuliert werden.

Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.50	0.50
Grosser Grundabstand	min. m	10.00	8.00
Kleiner Grundabstand	min. m	5.00	4.00

## 5.2 Nutzweise

Es sind höchstens mässig störende Betriebe bis maximal zwei Drittel des zulässigen Gebäudevolumens gestattet.

## 5.3 Bauweise

Geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

## 6 Wohn- und Gewerbezone

Die Wohn- und Gewerbezone dient vorwiegend der Überbauung mit Gewerbebauten. In beschränktem Mass soll die Wohnnutzung ermöglicht werden.

### 6.1 Grundmasse

Zone		W+G 3
Anrechenbares Untergeschoss		0
Vollgeschosse	max.	3
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2
Gebäudehöhe	max. m	13.50
Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	60.00
Baumassenziffer für Wohnhauptgebäude <sup>3)</sup>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.00
Baumassenziffer für dauernd gewerblich genutzte Hauptgebäude oder Hauptgebäudeteile <sup>3)</sup>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.00
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.50
Grosser Grundabstand	min. m	10.00
Kleiner Grundabstand	min. m	5.00

### 6.2 Nutzweise

- 1 Es sind mindestens drei Viertel des zulässigen Gebäudevolumens dauernd gewerblich zu nutzen.
- 2 In jedem Fall besteht ein Anspruch auf eine Wohneinheit von max. 450 m<sup>3</sup>.

### 6.3 Bauweise

Geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

<sup>3)</sup> Die Werte der Baumassenziffer für Wohnhauptgebäude und dauernd gewerblich genutzte oder Hauptgebäudeteile dürfen nicht kumuliert werden.

## 7 Industriezonen

### 7.1 Grundmasse

1

Zone		IA	IB	IC
Gebäudehöhe	max. m	21.50	16.00	13.50
Firsthöhe	max. m	4.00	4.00	4.00
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	-	-	60.00
Baumassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	9.00	8.00	6.00
Grundabstand	min. m	3.50	3.50	5.00

- 2 In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich am Südrand der Industriezone IA beträgt die maximale Gebäudehöhe 18.00 m.

### 7.2 Nutzweise

Es sind höchstens mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe mit und ohne Schichtbetrieb sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.

### 7.3 Bauweise

Geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

## 8 Zone für öffentliche Bauten

### 8.1 Grundmasse

- 1 Innerhalb des Areals gelten die kantonalen Bauvorschriften.
- 2 Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind nur die Grundabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.
- 3 Geschlossene Bauweise ist zulässig.  
Die Gebäudehöhe beträgt maximal 13.50 m.

## 9 Erholungszonen

### 9.1 Erholungszone B, Friedhof

- 1 Zulässig sind Anlagen und höchstens zweigeschossige Bauten für den Friedhof, seinen Ausbau und Unterhalt.
- 2 Bauten haben einen Grenzabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten.

### 9.2 Erholungszone C, Sportanlagen

- 1 Die Erholungszone C dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen sowie den dafür notwendigen Anlagen und Bauten.
- 2 Bauten haben einen Grenzabstand von mindestens 7.50 m einzuhalten.

### 9.3 Erholungszone D, Stadtgraben

- 1 Für die am 1. Januar 1993 überbauten Grundstücke gelten die Bestimmungen der Kernzone B.
- 2 Für die am 1. Januar 1993 nicht überbauten Grundstücke gelten die Vorschriften der Freihaltezone.

## **10 Freihaltezone**

Es gelten die Vorschriften der §§ 39 - 44 und §§ 61 - 64 PBG.

## **11 Reservezone**

Es gelten die Vorschriften des § 65 PBG.

## **12 Ergänzende Bauvorschriften zu Abständen und Grenzbau**

### **12.1 Grosser und kleiner Grundabstand**

- 1 In den Wohnzonen und in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung kommen ein kleiner und ein grosser Grundabstand zur Anwendung.
- 2 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.

### **12.2 Mehrlängenzuschlag**

- 1 Der Mehrlängenzuschlag kommt in den Wohnzonen sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung zur Anwendung.
- 2 Für Grenzabstände innerhalb der Industriezonen und der Gewerbebezonen mit Wohnanteil findet der Mehrlängenzuschlag keine Anwendung; hingegen ist er gegenüber benachbarten Wohnzonen oder Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung einzuhalten.
- 3 Bei einer Fassadenlänge von über 16.00 m vergrössert sich der Grundabstand um ein Sechstel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5.00 m.

### **12.3 Fassadenmehrlänge / Gebäudelänge bei besonderen Gebäuden**

Bei der Berechnung der Fassadenmehrlänge und der Gebäudelänge sind besondere Gebäude nicht mit zu messen, falls deren gesamte Gebäudegrundfläche 50.00 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

### **12.4 Fassadenlänge bei Näherbau**

- 1 Reduziert sich der Gebäudeabstand auf ein kleineres Mass als einen Viertel der Summe der beiden sich gegenüberstehenden Fassadenlängen, werden die Fassadenlängen der beiden Gebäude für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV zusammengerechnet.
- 2 Vorbehalten bleiben die Bedingungen gemäss § 270 Abs. 3 PBG.

### **12.5 Näherbaurecht**

- 1 Näherbaurechte im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG sind zugunsten bzw. zulasten der betroffenen Grundstücke als öffentlich-rechtliche Dienstbarkeiten im Grundbuch anzumerken.
- 2 Diese Dienstbarkeiten dürfen ohne Einwilligung des Gemeinderates nicht gelöscht werden.

### **12.6 Grundabstand für gewerbliche Bauten im Erdgeschoss**

- 1 In den Kernzonen, in der Wohnzone mit mässig störenden Betrieben, W2B und in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung gilt für gewerblich genutzte Bauten im Erdgeschoss ein verminderter Grundabstand.
- 2 Dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile im Erdgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4.50 m haben einen Grundabstand von min. 3.50 m einzuhalten.

- 3 Für diese Gebäude und Gebäudeteile in den Wohnzonen WG3, WG2 und W2B kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.
- 4 Der verminderte Grundabstand gemäss den Abs. 1 und 2 gilt gegenüber benachbarten Wohnzonen nicht.

## **12.7 Grenzbau für Hauptgebäude**

In allen Bauzonen ist für Hauptgebäude der Grenzbau oder die geschlossene Überbauung erlaubt, sofern, mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Nachbarn, an sein Gebäude angebaut wird oder die Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

## **12.8 Grenzbau für besondere Gebäude**

- 1 Der Grenzbau ist nur für besondere Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche von maximal 50.00 m<sup>2</sup> gestattet.
- 2 Es bedarf der schriftlichen Zustimmung des betroffenen Nachbarn, wenn die Grenzbauten nicht auf beiden Grundstücken gleichzeitig erstellt werden.

## **12.9 Reduzierter Grundabstand für besondere Gebäude**

Der Grundabstand für besondere Gebäude mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 50.00 m<sup>2</sup> beträgt min. 1.75 m.

## **12.10 Abstand unterirdischer Bauten an Strassen ohne Baulinien**

Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten ein Strassenabstand von mind. 2.50 m.

## **13 Weitere Bauvorschriften**

### **13.1 Fahrzeugabstellplätze**

Die Regelungen zu den Fahrzeugabstellplätzen sind in der separaten Verordnung vom 25. Januar 1994 festgelegt.

### **13.2 Arealüberbauungen**

#### *13.2.1 Zulässigkeit*

Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen sowie in den Wohnzonen mit Gewerbe-erleichterung, ausser in der Wohnzone W1, gestattet.

#### *13.2.2 Mindestarealfächen*

Die Mindestarealfächen betragen:

- in zweigeschossigen Zonen 3'000 m<sup>2</sup>
- in dreigeschossigen Zonen 4'000 m<sup>2</sup>

#### *13.2.3 Abweichungen von der Regelbauweise*

- 1 Die zonengemässe Baumassenziffer kann um höchstens ein Zehntel erhöht werden.
- 2 Die zonengemässe Vollgeschosszahl kann in den zweigeschossigen Zonen um ein zusätzliches Vollgeschoss erhöht werden. Der Grundabstand gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealfläche ist dabei jedoch um 3.00 m zu erhöhen.
- 3 Die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände können im Innern des Areals bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass reduziert werden.
- 4 Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnützungsverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel zulässig.

### 13.3 *Kinderspiel- und Ruheflächen*

- 1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern mit 6 und mehr Wohnungen sind besonnte, verkehrssichere Kinderspiel- und Ruheflächen anzulegen.
- 2 Sie haben mindestens 10 % der zu Wohnzwecken anrechenbaren Geschossfläche<sup>4)</sup> aufzuweisen.
- 3 Die Kinderspiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

### 13.4 **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.

### 13.5 **Kompostierung**

Bei der Erstellung von Wohnbauten sowie Wohn- und Gewerbebauten ist bei der Umgebungsgestaltung ein Standort für die Kompostierung von Gartenabraum und kompostierbaren Küchenabfällen vorzusehen und einzurichten.

### 13.6 **Fachberatung**

Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen Fachberater beiziehen und Gutachten erstellen lassen.

### 13.7 **Terrain-Abgrabungen**

Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen um höchstens 1.50 m abgegraben werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen. Vorbehalten bleiben die Regelungen der Ziffern 3.3.8 und 4.3.3 dieser BZO.

### 13.8 **Gebäude mit brennbaren Aussenwänden**

Die kantonalen Abstandsvorschriften gemäss § 14 BBV II für Bauten mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung.

### 13.9 **Wohnhygiene**

- 1 Zur Beurteilung der Wohnhygiene, insbesondere beim Näherbau nach § 270 Abs. 3 PBG kann der Gemeinderat im Baubewilligungs-Verfahren ein Schattenwurf-Diagramm verlangen.
- 2 Bei Überbauungen, die von der Regelbauweise abweichen, dürfen innerhalb des Areals keine Wohnräume bei Tagundnachtgleiche (21. März oder 21. September) länger als 2 Stunden im Schatten liegen. Auch gegenüber Nachbargrundstücken sind diese Werte einzuhalten.

## 14 **Inkrafttreten**

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

---

<sup>4)</sup> Die zu Wohn- und Arbeitszwecken dienenden Nettogeschossflächen.



# Parkplatz-Verordnung 1994

# 1 Allgemeines

## 1.1 Geltungsbereich und Inhalt

Die folgenden Bestimmungen regeln, gestützt auf die §§ 242 ff PBG, für das ganze Gemeindegebiet von Eglisau die Einzelheiten bezüglich

- a) der Zahl der erforderlichen Parkfelder für Personenwagen
- b) der Zahl der erforderlichen Zweiradabstellplätze
- c) Beteiligung an privaten und gemeindeeigenen Gemeinschaftsanlagen;
- d) Ersatzabgabe und Parkraumplanung;
- e) Äufnung eines Fonds zur Schaffung von Parkraum.

## 2 Anzahl der Parkfelder für Personenwagen

### 2.1 Bedarfswerte

Die Zahl der erforderlichen Parkfelder ergibt sich aus der nachstehenden Tabelle. Bruchteile von 0.5 und mehr werden aufgerundet.

Parkfelder für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
<b>Wohnen</b> Ein- und Mehrfamilienhäuser	1 P / 55 m <sup>2</sup> NWF jedoch nicht mehr als 1.5 P / Whg. erforderlich	1 P für 2 - 5 Whg. 2 P für 6 - 9 Whg. 3 P für 10 - 13 Whg. Fortsetzung entspr.
<b>Dienstleistungen, Büro, Verwaltungen</b> publikumsintensive <sup>(1)</sup> publikumsorientierte <sup>(2)</sup> nicht publikumsorientiert <sup>(3)</sup>	1 P / 55 m <sup>2</sup> NAF <sup>(4)</sup> 1 P / 55 m <sup>2</sup> NAF <sup>(4)</sup> (Min. 1 P / Betrieb)	1 P / 35 m <sup>2</sup> / NAF 1 P / 65 m <sup>2</sup> / NAF 1 P / 200 m <sup>2</sup> / NAF
<b>Gewerbe, Industrie Fabrikation</b>	1 P / 130 m <sup>2</sup> NAF <sup>(4)</sup> (Min. 1 P / Betrieb)	1 P / 700 m <sup>2</sup> / NAF
<b>Verkaufsgeschäfte</b> kundenintensiv <sup>(5)</sup> übrige <sup>(6)</sup>	1.5 P / 100 m <sup>2</sup> VF <sup>(4)</sup> (Min. 1 P / Geschäft)	4 P / 100 m <sup>2</sup> VF <sup>(7)</sup> 2 P / 100 m <sup>2</sup> VF <sup>(7)</sup>
<b>Gastbetriebe</b> Restaurant, Café	1 P / 6 Sitzplätze <sup>(8)</sup>	
übrige Nutzungen	<sup>(9)</sup>	

### Legende:

- (1) z.B. Schalterbetriebe (Anteile von Banken, Poststellen)
- (2) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
- (3) z.B. kaufmännischer Betrieb, Handel, Verwaltung
- (4) Falls die Zahl der Arbeitsplätze von der Firma, die die Flächen bezieht, verlässlich bekannt ist, kann im Ausnahmefall die Zahl der Parkfelder über die Arbeitsplatzzahl

bestimmt werden. Dabei gilt 0.5 P / Arbeitsplatz.

- (5) z.B. Lebensmittelgeschäft, Apotheke, Kiosk
- (6) z.B. Papeterie, Kunstverkauf, Haushaltsgeschäft
- (7) Güterumschlag separat
- (8) inkl. Saal; bei einem hohen Anteil an Ausflugsverkehr ist, sofern die Gartenwirtschaft mehr Sitzplätze als der Saal aufweist, die Gartenwirtschaft statt des Saals die Bezugsgrösse.
- (9) In allen übrigen Fällen bestimmt sich die Zahl der Parkfelder aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens. Wegleitend für die Bemessung sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS)

*NWF = Netto-Wohnfläche*

Diese umfasst Wohn- und Schlafräume, Küchen sowie Hobbyräume, sofern sie die Qualität von Wohnräumen aufweisen (u.a. Belichtung, Heizung, Isolation), mit ihren effektiven Bodenflächen, ohne Wände, in Voll-, Unter- und Dachgeschossen.

*NAF = Netto-Arbeitsfläche*

Dazu gehören Räume, in denen nach ihrer Zweckbestimmung Personen einen mehr oder weniger festen Arbeitsplatz haben können, mit ihren effektiven Bodenflächen, ohne Wände sowie ohne Erschliessungsflächen und Sanitärräume, in Voll-, Unter- und Dachgeschossen.

*VF = Verkaufsfläche*

Unter Verkaufsfläche versteht man diejenige Fläche, welche direkt dem Verkauf dient und dem Kunden zugänglich ist. Darin eingeschlossen sind: Regale, Korpusse, Ladentische, Schaufenster und ähnliches.

*P = Parkfelder für Personenwagen*

## **2.2 Abweichungen und Beschränkungen**

- 1 Wenn eine Fläche für zeitlich auseinander liegende Parkierungsbedürfnisse verfügbar ist (Mehrfachnutzung), kann die Zahl der erforderlichen Parkfelder angemessen reduziert werden.
- 2 Die Erstellung von Parkfeldern kann begrenzt oder untersagt werden:
  - a) wenn Vorgärten geopfert werden müssten und dies der Wohnqualität zuwiderläuft
  - b) in Kernzonen aus Gründen des Ortsbildschutzes

In solchen Fällen muss die Erstellung der Parkfelder ausserhalb des pflichtigen Grundstücks als Einzel- oder in einer Gemeinschaftsanlage erfolgen. Ist dies nicht möglich, so ist eine Ersatzabgabe gemäss Ziffer 6.1 zu leisten.

## **2.3 Behindertenparkfelder**

Bei öffentlichen Bauten und Anlagen sowie grösseren Parkierungsanlagen sind Parkfelder für Behinderte einzurichten und als solche zu kennzeichnen. Deren Anzahl wird von Fall zu Fall aufgrund der jeweiligen Nutzung festgelegt.

## **3 Anzahl der Abstellplätze für Zweiräder**

### **3.1 Bedarf**

Die erforderliche Zahl der Zweirad-Abstellplätze wird unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse aufgrund folgender Richtwerte bestimmt:

- für Mehrfamilienhäuser:  
1 Abstellplatz / 35 m<sup>2</sup> NWF

- für Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungs-, Gewerbe-, und Industriebetriebe:  
1 Abstellplatz / 3P (1)
- Legende:  
(1) P = Bedarf für Parkfelder gemäss Ziffer 2.1

## **4 Lage, Gestaltung und Sicherstellung der Abstellplätze**

### **4.1 Lage**

- 1 Die Parkfelder für Besucher und Kunden sind gut zugänglich anzuordnen. Diese sind als solche zu kennzeichnen und von Dauerparkierern freizuhalten.
- 2 Garagenvorplätze und Vorplätze von Parkfeldern dürfen der Wohnung, der die Garage resp. das Parkfeld zugeordnet ist, angerechnet werden, sofern die beanspruchte Fläche nicht für weitere Zugänge oder Erschliessungen zu dienen hat und keinen öffentlichen Interessen, z.B. die Verkehrssicherheit, zuwiderlaufen.
- 3 In Kernzonen sind die Fahrzeugabstellplätze in der Regel nicht strassenseitig sondern seitlich neben den Gebäuden oder rückwärtig anzuordnen und zu überdecken.

### **4.2 Sicherstellung**

Liegen die Parkfelder nicht auf dem pflichtigen Baugrundstück selbst, so ist der dauernde Bestand der Abstellplätze durch einen Dienstbarkeitsvertrag zu regeln. Mit einer Grundbucheintragung ist zudem vor Baubeginn sicherzustellen, dass die Parkfelder ohne Zustimmung der Baubehörde nicht aufgehoben werden dürfen. Die Parkfelder sind bis spätestens zum Bezug des Bauobjektes zu erstellen.

### **4.3 Gestaltung**

- 1 Parkfelder haben sich gut ins Siedlungsgebiet einzuordnen. Die Baubehörde kann die Bepflanzung mit Büschen, Hecken und Bäumen verlangen.
- 2 Die Parkfelder sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteine) zu versehen, sofern nicht gewässerschutzrechtliche Bestimmungen dagegen sprechen.
- 3 In den Kernzonen ist bei der Anordnung der Fahrzeugabstellplätze besondere Rücksicht auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu nehmen. Dabei ist die strassenseitige Umgebungsgestaltung mit Vorplätzen, Gärten usw. möglichst zu erhalten.
- 4 Ist in den Kernzonen keine andere Lösung als die strassenseitige Anordnung der Fahrzeugabstellplätze möglich, sind diese wo möglich durch Bepflanzung oder bauliche Massnahmen optisch von der Strasse zu trennen.

## **5 Gemeinschaftsanlagen**

### **5.1 Beteiligungspflicht**

- 1 Wer die minimal erforderliche Anzahl Parkfelder auf seinem Grundstück oder in nützlicher Entfernung nicht selber erstellen kann oder darf, muss sich im Umfang der fehlenden Parkfelder an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, sofern eine solche Möglichkeit innerhalb nützlicher Entfernung besteht.
- 2 Wer sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen hat, ist verpflichtet, einen Beitrag an die Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten gemäss den Vorschriften für Gemeinschaftswerke (§§ 223 ff PBG) zu leisten.

### **5.2 Sicherstellung**

- 1 Bereits erfolgte Beteiligungen an einer Gemeinschaftsanlage sind vor Baubeginn nachzuweisen. Andernfalls ist die Pflicht zur Beteiligung an einer bestimmten Gemeinschaftsanlage durch einen Dienstbarkeitsvertrag zu regeln. Mit einer Grundbucheintragung ist zudem vor Baubeginn sicherzustellen, dass die Parkfelder

ohne Zustimmung der Baubehörde nicht aufgehoben werden dürfen.

Vor Baubeginn ist eine Sicherstellung in der mutmasslichen Höhe der Beteiligung zu leisten.

Gemeinschaftsanlagen müssen spätestens ein Jahr nach Bezug des pflichtigen Bauobjektes benutzbar sein. Andernfalls ist eine Ersatzabgabe gemäss Ziffer 6.1 zu leisten.

## **6 Ersatzabgaben**

### **6.1 Pflicht**

- 1 Kann oder darf ein Grundeigentümer die minimal erforderliche Anzahl Parkfelder gemäss Ziffern 2.1 und 2.2 nicht selber schaffen und kann er sich, bis zum Baubeginn oder bis zur Nutzungsänderung der pflichtigen Baute, auch nicht gemäss Ziffer 5 an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so hat er für nicht erstellte Pflicht-Parkfelder eine Ersatzabgabe gemäss §§ 246 ff PBG zu bezahlen.
- 2 Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer.
- 3 Die Ersatzabgaben sind vor dem Bezug des pflichtigen Bauobjektes zu zahlen.

### **6.2 Rückforderung**

- 1 Kann der Grundeigentümer nach Zahlung der Ersatzabgaben die erforderliche Anzahl Parkfelder ganz oder teilweise beschaffen, so kann er die geleisteten Ersatzabgaben entsprechend dem Anteil der erstellten Parkfelder zurückfordern.
- 2 Die Rückerstattung erfolgt mit Zins gemäss § 4 PBG.
- 3 Der Rückforderungsanspruch erlischt nach 10 Jahren vom Bezug der parkfeldpflichtigen Baute an gerechnet.

### **6.3 Bemessungs-Richtlinie**

Der Gemeinderat erlässt eine Richtlinie, welche auf der Grundlage von § 246 Abs. 3 PBG die Bemessung der Ersatzabgabe näher ordnet.

## **7 Parkraumplanung und Parkraumfonds**

### **7.1 Parkraumplanung**

- 1 Der Gemeinderat führt eine Parkraumplanung, die den veränderten Verhältnissen jeweils angepasst und dann der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht wird.
- 2 Diese soll mindestens enthalten:
  - a) Lage, Grösse und Realisierungszeitraum von Parkierungs- und Gemeinschaftsanlagen.
  - b) welche Ersatzabgaben für Grundstücke geleistet worden sind.

### **7.2 Parkraumfonds**

- 1 Die Mittel des Parkraumfonds sind gemäss § 247 PBG zu verwenden.
- 2 Der Parkraumfonds wird geäuft durch:
  - a) die Ersatzabgaben;
  - b) allfällige Betriebsüberschüsse der mit Fondsmitteln erstellten Parkfelder;
  - c) allfällige Erträge des Fonds.

## **FESTSETZUNGSBESCHLÜSSE**

### **Bau- und Zonenordnung sowie Parkplatz-Verordnung**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. Januar 1994

#### **Namens der Gemeindeversammlung**

Der Gemeindepräsident:	Der Gemeindeschreiber:
Heinrich Wittweiler	Kurt Forster

Vom Regierungsrat am 30. November 1994 mit Beschluss Nr. 3555 genehmigt.

### **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. Januar 1995

#### **Namens der Gemeindeversammlung**

Der Gemeindepräsident:	Der Gemeindeschreiber:
Heinrich Wittweiler	Kurt Forster

Vom Regierungsrat am 5. Juli 1995 mit Beschluss Nr. 1979 genehmigt.