



Gemeinde Eglisau

ELEX 7900.0101
Systematische Rechtssammlung
Gemeinde Eglisau

Bau- und Zonenordnung Gemeinde Eglisau

vom 9. September 2025

Von der Inkraftsetzung ausgenommen sind die Anordnungen, welche das Grundstück
Kat.-Nr. 1098 betreffen.

Revisionen

Festsetzung durch Gemeindeversammlung am 9. September 2025 (Teilrevision)

INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG	1
Art. 1 Zweck	1
Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne	1
 ZONENVORSCHRIFTEN	 2
Art. 3 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen	2
A. Kernzonen	3
<i>A1. Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen</i>	<i>3</i>
Art. 4 Ziel und Zweck	3
Art. 5 Nutzweise	3
Art. 6 Gestaltung, Einordnung	3
Art. 7 Umbauten und Ersatzbauten	3
Art. 8 Zusätzliche Bewilligungspflicht	4
Art. 9 Dachgestaltung	4
Art. 10 Umgebungsgestaltung	4
Art. 11 Strassenabstand	5
Art. 12 Technische Auf- und Anbauten	5
Art. 13 Reklameanlagen	5
Art. 14 Erleichterung von zeitgemässen Projekten	5
<i>A2. Besondere Bestimmungen für die Kernzone A (Städtli)</i>	<i>5</i>
Art. 15 Zweck	5
Art. 16 Bauweise	5
Art. 17 Fassadengestaltung	5
Art. 18 Balkone und Lauben	6
Art. 19 Dachgestaltung	6
Art. 20 Dachaufbauten	6
Art. 21 Kehrfirste	6
<i>A3. Besondere Bestimmungen für die Kernzone B</i>	<i>6</i>
Art. 22 Zweck	6
Art. 23 Grundmasse für Neubauten	6
Art. 24 Fassadengestaltung	6
Art. 25 Balkone und Lauben	7
Art. 26 Dachgestaltung	7
Art. 27 Kehrfirste	7
Art. 28 Dachaufbauten	7
<i>A4. Besondere Bestimmungen für die Kernzone C</i>	<i>8</i>
Art. 29 Zweck	8
Art. 30 Grundmasse für Neubauten	8
Art. 31 Firstrichtung	8

Art. 32	Fassadengestaltung	8
Art. 33	Dachgestaltung	8
Art. 34	Dachaufbauten	8
A5.	<i>Besondere Bestimmungen für die Kernzone D</i>	9
Art. 35	Zweck	9
Art. 36	Grundmasse für Neubauten	9
Art. 37	Fassadengestaltung	9
Art. 38	Dachgestaltung	9
Art. 39	Dachaufbauten	9
B.	Wohnzonen	10
Art. 40	Zweck	10
Art. 41	Grundmasse	10
Art. 42	Nutzweise	10
Art. 43	Bauweise	10
C.	Wohn- und Gewerbebezonen	11
Art. 44	Grundmasse	11
Art. 45	Nutzweise	11
Art. 46	Bauweise	11
D.	Industrie- und Gewerbebezonen	12
Art. 47	Grundmasse	12
Art. 48	Nutzweise	12
E.	Weitere Zonen	14
Art. 49	Zone für öffentliche Bauten	14
Art. 50	Erholungszone B, Friedhof	14
Art. 51	Erholungszone C, Sportanlagen	14
Art. 52	Erholungszone D, Stadtgraben	14
Art. 53	Erholungszone P, Parkplatz	14
Art. 54	Freihaltezone	14
	ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	15
A.	Allgemeines	15
Art. 55	Berücksichtigung von Anbauten bei der Bestimmung der Gebäudelänge	15
Art. 56	Näherbau	15
Art. 57	Grosser und kleiner Grenzabstand	15
Art. 58	Grenzabstand für gewerbliche Bauten im Erdgeschoss	15
Art. 59	Reduzierter Grenzabstand für Kleinbauten und Anbauten	15
Art. 60	Abstand unterirdischer Bauten, Unterniveaubauten und Kleinbauten an Strassen ohne Baulinien	15
Art. 61	Geschlossene Bauweise, erlaubter Grenzbau	16
Art. 62	Terrassenhäuser	16
Art. 63	Dachgestaltung und Dachaufbauten	16
Art. 64	Kreuz- und Kehrfirste	16

B.	Parkierung	17
Art. 65	Fahrzeugabstellplätze	17
Art. 66	Fahrzeugabstellplätze – Abweichungen und Beschränkungen	17
Art. 67	Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder	18
Art. 68	Lage der Abstellplätze	18
Art. 69	Sicherstellung der Fahrzeugabstellplätze	18
Art. 70	Gemeinschaftsanlagen	19
Art. 71	Pflicht zur Leistung von Ersatzabgaben	19
Art. 72	Rückforderung von Ersatzabgaben	19
Art. 73	Bemessung der Ersatzabgaben	19
Art. 74	Parkraumfonds	19
C.	Umgebung	20
Art. 75	Spiel- und Ruheflächen	20
Art. 76	Containerstellplätze	20
Art. 77	Umgebungsgestaltung	20
Art. 78	Begrünung	20
Art. 79	Naturgefahren	20
Art. 80	Reklameanlagen	21
WEITERE FESTLEGUNGEN		22
A.	Arealüberbauungen	22
Art. 81	Zulässigkeit	22
Art. 82	Mindestarealfächen	22
Art. 83	Abweichungen von der Regelbauweise	22
B.	Gestaltungspläne	22
Art. 84	Gestaltungsplanpflicht	22
C.	Mehrwertabgabe	22
Art. 85	Mehrwertabgabe	22
Art. 86	Erträge	22
SCHLUSSBESTIMMUNGEN		23
Art. 87	Fachberatung	23
Art. 88	Inkrafttreten	23

Technischer Anhang – Skizzen

Die Gemeinde Eglisau erlässt gestützt auf § 45ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 in der Fassung vom 1. Dezember 2024 für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung. Vorbehalten bleiben die vorgehenden Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.

EINLEITUNG

Art. 1 Zweck

Die Bau- und Zonenordnung bezweckt eine geordnete und nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Eglisau. Insbesondere liegen ihr die nachstehenden Ziele zugrunde:

- Erhaltung von Natur und Umwelt,
- haushälterische Nutzung des Gemeindegebietes,
- Schaffung günstiger Wirtschaftsbedingungen,
- ökonomische Verwendung öffentlicher Mittel,
- sparsamer Umgang mit energetischen Ressourcen und Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien,
- Erhaltung der hohen Wohn- und Lebensqualität für die gesamte Bevölkerung bei einem geordneten und massvollen Wachstum.

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

¹ Folgende Pläne sind massgebend:

- a. der Zonenplan im Massstab 1:5000
- b. die Ergänzungspläne für die Kernzone, die Waldabstandslinien und die Gewässerabstandslinien

² Für die Abgrenzung der Zonen und die weiteren Festlegungen sind die genehmigten Originalpläne massgebend.

³ Die mit dieser Bau- und Zonenordnung abgegebenen gedruckten Pläne sind rechtlich nicht verbindlich.

ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 3 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen

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 Lärmschutzverordnung (LSV), folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

a. Bauzonen

Zonenbezeichnung		ES ¹
Kernzone A (Städtli)	KA	III
Kernzone B	KB	III
Kernzone C	KC	III
Kernzone D	KD	III
Wohnzone 1.3	W1.3	II
Wohnzone 2.0a	W2.0a	II
Wohnzone 2.0b	W2.0b	II *
Wohnzone 2.2	W2.2	II *
Wohnzone 2.5	W2.5	II *
Wohn- und Gewerbezone 2.4	WG2.4	III
Wohn- und Gewerbezone 2.7	WG2.7	III
Wohn- und Gewerbezone 3.0	WG3.0	III
Industrie- und Gewerbezone 9.0	IG9.0	III
Industrie- und Gewerbezone 8.0	IG8.0	III
Industrie- und Gewerbezone 6.0	IG6.0	III
Industrie- und Gewerbezone 3.0	IG3.0	III
Zone für öffentliche Bauten	öB	**

*Höhereinstufung in Teilgebieten gemäss Zonenplan

**Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan

b. Weitere Zonen

Zonenbezeichnung		ES ¹
Erholungszonen B, C, D und P	EB, EC, ED, EP	-
Freihaltezone	F	-
Kommunale Landwirtschaftszone	L	III

¹ ES: Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) vom 15. Dezember 1986.

A. Kernzonen

A1. Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen

Art. 4 Ziel und Zweck

- ¹ Die Kernzone bezweckt den Erhalt sowie die Aufwertung von Einheit und Eigenart des Ortsbildes von nationaler Bedeutung in seiner typischen Siedlungs- und Aussenraumstruktur sowie die sorgfältige Einordnung von Um- und Neubauten mit Spielraum für gute zeitgemässe architektonische Lösungen.
- ² Die Kernzonenbestimmungen dienen dem Ortsbildschutz. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG. Das kommunale Inventar der schützenswerten Objekte wie auch die überkommunalen Inventare sind zu berücksichtigen.
- ³ Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten. Sofern bestehende oder künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor.
- ⁴ Die nachfolgenden Bestimmungen gelten differenziert für die drei Kategorien «Ortsbaulich prägende Gebäude», «Strukturbildende Gebäude» und «Neubauten».

Art. 5 Nutzweise

Zulässig sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Handels- und Dienstleistungsbetriebe, auch für Gastronomie und Beherbergung, sowie sonstige Gewerbebetriebe.

Art. 6 Gestaltung, Einordnung

- ¹ In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des herkömmlichen Ortsbildes beitragen.
- ² Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in das Ortsbild und die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.

Art. 7 Umbauten und Ersatzbauten

- ¹ Die im Kernzonenplan bezeichneten ortsbaulich prägenden Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes und des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundform und -fläche, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) und der wesentlichen Strukturmerkmale umgebaut oder ersetzt werden.
- ² Die im Kernzonenplan bezeichneten strukturbildenden Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundform und -fläche, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden. Veränderungen des bisherigen Erscheinungsbildes sind gestattet, sofern sie dem Gebäudecharakter entsprechen.
- ³ Bei Ersatz- oder Umbauten können geringfügige Abweichungen von den Vorschriften in Abs. 1 und 2 bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.
- ⁴ Bei inventarisierten Gebäuden bedingt ein Ersatzbau die Entlassung aus dem Inventar.
- ⁵ Im Perimeter des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung verlangt die baurechtliche Bewilligung durch die örtliche Baubehörde auch eine Beurteilung durch die zuständigen kantonalen Fachstellen. Bei grösseren Projekten wird empfohlen, sowohl die Fachstellen als auch die kommunale Baubehörde bereits während der Projektierung beizuziehen.

- ⁶ Für die im Kernzonenplan nicht bezeichneten Gebäude gelten unter Berücksichtigung von § 357 PBG die Vorschriften für Neubauten.

Art. 8 Zusätzliche Bewilligungspflicht

- ¹ Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, der Ersatz von Fenstern bei Gebäuden in den Kernzonen A und B und bei inventarisierten Gebäuden sowie die Gestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen sind bewilligungspflichtig.
- ² Der Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen bedarf der Bewilligung und ist nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht nachteilig beeinträchtigt wird oder ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für die Ersatzbaute vorliegt und deren Realisierung gesichert ist.

Art. 9 Dachgestaltung

- ¹ Die Dachform und -neigung muss mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.
- ² Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.
- ³ Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppgauben gestattet. Andere Formen von Dachaufbauten sind nur in den Kernzonen C und D zulässig.
- ⁴ Offene Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Überdachte Dacheinschnitte sind in den Kernzonen A und B nicht zugelassen. In den Kernzonen C und D sind überdachte Dacheinschnitte mit geschlossenen Seitenwänden zulässig. Sie gelten als Dachaufbauten und müssen an deren maximal zulässige Breite angerechnet werden.
- ⁵ Aussen liegende Vorrichtungen wie beispielsweise Hitzeschutz- und Verdunkelungsvorrichtungen an Dachfenstern sind in den Kernzonen A und B bewilligungspflichtig.

Art. 10 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die herkömmliche Erscheinung der Umgebung ist in der Regel zu erhalten und bei Neubauten unter Beachtung von Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung zeitgemäss weiterzuentwickeln. Bestehende Begrünungen, insbesondere die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume und Baumgruppen, sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen.
- ² Die im Kernzonenplan bezeichneten raumwirksamen Mauern und Brunnen sind in ihrer Charakteristik und Materialisierung zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen.
- ³ Die im Kernzonenplan bezeichneten ausgeprägten Platz- und Strassenräume sind als Ganzes in ihrem Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen).
- ⁴ Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffe- lung so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Änderungen am massgebenden Terrain, künstliche Böschungen und Stützmauern auf ein Minimum beschränkt werden.
- ⁵ Bei der Anordnung von Fahrzeugabstellplätzen ist besondere Rücksicht auf die herkömmliche Um- gebungsgestaltung zu nehmen. Fahrzeugabstellplätze sind in der Regel nicht strassenseitig, son- dern seitlich neben den Gebäuden oder rückwärtig anzuordnen.
- ⁶ Tiefgaragenrampen sind sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und in das Hauptgebäude zu in- tegrieren oder einzuhausen.
- ⁷ Die im Kernzonenplan bezeichneten wichtigen Freiräume dürfen nicht überbaut oder von Abstell- plätzen beansprucht werden. Geringe Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt. Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern darüber eine intensive Begrünung möglich ist.

Art. 11 Strassenabstand

Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, können die gesetzlichen Strassen- und Wegabstände bei kommunalen Strassen und Wegen bis auf 2.50 m reduziert werden, sofern dies im Interesse des Ortsbildes liegt. Vorbehalten bleibt die Einhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

Art. 12 Technische Auf- und Anbauten

- ¹ Nach aussen in Erscheinung tretende technische Auf- und Anbauten auf den Dächern und an den Fassaden sind möglichst unauffällig zu gestalten.
- ² Aussenantennen sind in den Kernzonen A und B nicht gestattet. Ausnahmen sind nur zulässig, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes überwiegt.

Art. 13 Reklameanlagen

- ¹ Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten.
- ² Reklamen, die nicht mit der gewerblichen Nutzung auf dem betreffenden Grundstück in Zusammenhang stehen, sind nicht zulässig. Leuchtreklamen sind zulässig, soweit sie im öffentlichen Interesse sind.

Art. 14 Erleichterung von zeitgemässen Projekten

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

A2. Besondere Bestimmungen für die Kernzone A (Städtli)**Art. 15 Zweck**

Die Kernzone A (Städtli) bezweckt den Schutz der Gebäude und der städtebaulichen Anlagen des Städtchens Eglisau. Die historische, städtebauliche und architektonische Eigenart im Grundriss des Städtli sowie seine bauliche Einheit und Erscheinung, die kubische Gliederung, der Fassadenaufbau und die Ausbildung der Dächer sind zu bewahren oder wieder herzustellen.

Art. 16 Bauweise

Städtebauliche Ergänzungen sind zulässig, sofern diese den Anforderungen von Art. 6 entsprechen.

Art. 17 Fassadengestaltung

- ¹ Die einzelnen Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind mit Gewänden aus Stein oder Holz einzufassen.
- ² Fensterreihen sind durch Pfosten aufzuteilen.
- ³ Fenster sind mit herkömmlicher aussen liegender Sprossenteilung zu versehen.
- ⁴ Schaufenster sind im Einzelfall zu beurteilen. Dabei sind Abweichungen von Abs. 1 bis 3 zulässig.
- ⁵ Die ursprüngliche, durch die Brandmauern gegebene Aufteilung der Fassadenzeilen in einzelne Häuser ist zu erhalten.
- ⁶ Massivfassaden und Riegelausfachungen sind zu verputzen.
- ⁷ Im Erdgeschoss sind auch ortsübliche unverputzte Sand- und Kalksteine zulässig.

Art. 18 Balkone und Lauben

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

Art. 19 Dachgestaltung

- ¹ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten.
- ² Die Dächer sind in der Regel mit Biberschwanzziegeln herkömmlicher Farbgebung zu decken. Ortgangziegel sind nicht gestattet.
- ³ Zur Belichtung und Belüftung ausgebauter Dachgeschosse sind einzelne Dachflächenfenster und Ochsenaugen einheitlicher Grösse bis maximal 0.30 m² Glaslichtfläche gestattet. Sie sind in die Dachfläche einzulassen und haben sich in Konstruktion, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse können zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen von Art. 6 entsprechen.

Art. 20 Dachaufbauten

- ¹ Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Front und Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Dachaufbauten dürfen zusammen nicht breiter sein als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge. Bei sehr hohen Dächern sind Schleppdachgauben in Ausnahmefällen auch im zweiten Dachgeschoss zulässig, sofern sie den Anforderungen von Art. 6 entsprechen.
- ² Der traufseitige Dachvorsprung des Hauptdaches darf nicht durch Dachaufbauten unterbrochen werden.

Art. 21 Kehrfirste

- ¹ Kehrfirste sind nur in Form der bestehenden, herkömmlichen Holzaufzüge gestattet.
- ² Die Breite der Frontfläche dieser Kehrfirste wird bei der Bemessung der betreffenden Fassadenlänge für Dachaufbauten in Abzug gebracht.
- ³ Auf den Dachflächen längs der Rheinstrasse sind Kehrfirste verboten.

A3. Besondere Bestimmungen für die Kernzone B**Art. 22 Zweck**

Die Kernzone B bezweckt den Schutz und die Erhaltung von Einheit und Eigenart der ländlich geprägten Ortsteile Burg und Steig sowie des Umgebungsbereiches des Städtli und des historischen Brückenkopfes Lochmühle.

Art. 23 Grundmasse für Neubauten

Fassadenhöhe	max. m	7.50
Gebäudelänge	max. m	25.00
Grosser Grenzabstand	mind. m	5.00
Kleiner Grenzabstand	mind. m	3.50

Art. 24 Fassadengestaltung

- ¹ Die einzelnen Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind mit Gewänden aus Stein oder Holz einzufassen.
- ² Fensterreihen sind durch Pfosten aufzuteilen.
- ³ Fenster sind mit herkömmlicher aussen liegender Sprossenteilung zu versehen.

- ⁴ Schaufenster sind im Einzelfall zu beurteilen. Dabei sind Abweichungen von Abs. 1 bis 3 zulässig.

Art. 25 Balkone und Lauben

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

Art. 26 Dachgestaltung

- ¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40 bis 50° zulässig. Durch ortsübliche Aufschieblinge im unteren Dachbereich kann die Dachneigung reduziert werden.
- ² Für gewerblich genutzte Gebäude, deren Gesamthöhe 6.00 m nicht übersteigt, sind auch Sattel- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet. Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sie den Anforderungen von Art. 6 entsprechen.
- ³ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten.
- ⁴ Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit unglasierten Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Bei Klein- und Anbauten können Abweichungen zugelassen werden. Ortgangziegel sind nicht gestattet.
- ⁵ Die Belichtung von Dachgeschossen hat in erster Linie über die Giebelfassade zu erfolgen. Ergänzend, oder wenn keine giebelseitige Belichtung möglich ist, sind zur Belichtung und Belüftung ausgebauter Dachgeschosse einzelne Dachflächenfenster und Ochsenaugen einheitlicher Grösse bis maximal 0.35 m² Glaslichtfläche gestattet. Sie sind in die Dachfläche einzulassen und haben sich in Konstruktion, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse können zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen von Art. 6 entsprechen.

Art. 27 Kehrfirste

In der Kernzone B in der Burg sind südlich der Burgstrasse rheinseitige Kehrfirste nicht gestattet.

Art. 28 Dachaufbauten

- ¹ Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben zulässig. Front und Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Dachaufbauten dürfen zusammen nicht breiter sein als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge. Bei sehr hohen Dächern sind Schleppdachgauben auch im zweiten Dachgeschoss zulässig.
- ² Der traufseitige Dachvorsprung des Hauptdaches darf nicht durch Dachaufbauten unterbrochen werden.

A4. Besondere Bestimmungen für die Kernzone C

Art. 29 Zweck

Die Kernzone C bezweckt die Erhaltung und bauliche Ergänzung von bestimmten Arealen in den Ortsteilen Seglingen, Tössriederen und Wiler.

Art. 30 Grundmasse für Neubauten

Fassadenhöhe	max. m	7.50
Gebäudelänge	max. m	25.00
Grosser Grenzabstand	mind. m	5.00
Kleiner Grenzabstand	mind. m	3.50
Grünflächenziffer	mind.	35 %

Art. 31 Firstrichtung

¹ Entlang der Tössriederenstrasse sind die Dachfirste der Hauptbauten bei Neu- und Umbauten parallel zur Strasse auszurichten.

² Kehrfirste sind gegen die Tössriederenstrasse nicht gestattet.

Art. 32 Fassadengestaltung

Grösse, Proportionen und Verteilung der Fenster haben in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassade zu stehen und müssen in ihrer Gesamtwirkung dem Gebäudecharakter und der näheren baulichen Umgebung entsprechen. Gewände aus Stein oder Holz können verlangt werden.

Art. 33 Dachgestaltung

¹ Auf Hauptgebäuden sind in der Regel nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40 bis 50° zulässig. Durch ortsübliche Aufschieblinge im unteren Dachbereich kann die Dachneigung reduziert werden.

² Für Klein- und Anbauten, für untergeordnete, eingeschossige Erweiterungen von Hauptgebäuden mit einer Grundfläche von max. 30 m² sowie für gewerblich genutzte Gebäude, deren Gesamthöhe 6.00 m nicht übersteigt, sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sie den Anforderungen von Art. 6 entsprechen.

³ Die Dächer auf Hauptgebäuden sind in der Regel mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Bei Klein- und Anbauten können Abweichungen zugelassen werden.

⁴ Zur Belichtung und Belüftung ausgebauter Dachgeschosse sind Dachflächenfenster und Ochsenaugen einheitlicher Grösse bis maximal 0.50 m² Glaslichtfläche gestattet. Ihre Gesamtfläche (Glaslicht) darf höchstens 2 % der Dachfläche betragen, wobei die Fläche von Dachaufbauten nicht in Abzug gebracht wird. Sie sind in die Dachfläche einzulassen und haben sich in Konstruktion, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse können zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen von Art. 6 entsprechen.

Art. 34 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig und dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

A5. Besondere Bestimmungen für die Kernzone D

Art. 35 Zweck

Die Kernzone D bezweckt die sorgfältige Einordnung von Um- und Neubauten im Perimeter des überkommunalen Ortsbildes, sodass durch ihre Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Art. 36 Grundmasse für Neubauten

Fassadenhöhe	max. m	7.50
Gebäudelänge	max. m	25.00
Grosser Grenzabstand	mind. m	5.00
Kleiner Grenzabstand	mind. m	3.50
Grünflächenziffer	mind.	35 %

Art. 37 Fassadengestaltung

Grösse, Proportionen und Verteilung der Fenster haben in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen und müssen in ihrer Gesamtwirkung dem Gebäudecharakter und der näheren baulichen Umgebung entsprechen. Gewände aus Stein oder Holz können verlangt werden.

Art. 38 Dachgestaltung

- ¹ Auf Hauptgebäuden sind in der Regel nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40 bis 50° zulässig. Durch ortsübliche Aufschieblinge im unteren Dachbereich kann die Dachneigung reduziert werden.
- ² Für Klein- und Anbauten, für untergeordnete, eingeschossige Erweiterungen von Hauptgebäuden mit einer Grundfläche von max. 30 m² sowie für gewerblich genutzte Gebäude, deren Gesamthöhe 6.00 m nicht übersteigt, sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sie den Anforderungen von Art. 6 entsprechen.
- ³ Die Dächer auf Hauptgebäuden sind in der Regel mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Bei Klein- und Anbauten können Abweichungen zugelassen werden.
- ⁴ Zur Belichtung und Belüftung ausgebauter Dachgeschosse sind Dachflächenfenster und Ochsenaugen einheitlicher Grösse bis maximal 0.50 m² Glaslichtfläche gestattet. Sie sind in die Dachfläche einzulassen und haben sich in Konstruktion, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse können zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen von Art. 6 entsprechen.

Art. 39 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig und dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

B. Wohnzonen

Art. 40 Zweck

Die Wohnzonen dienen der Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern.

Art. 41 Grundmasse

Zone		W2.5	W2.2	W2.0b	W2.0a	W1.3
Fassadenhöhe ²	max. m	10.50	7.50	7.50	6.50	6.00
Gesamthöhe bei Gebäuden mit Schrägdächern	max. m	-	-	-	11.50	11.00
Gesamthöhe bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach	max. m	14.00	11.00	11.00	10.00	9.50
Gebäudelänge	max. m	40.0	35.0	25.0	25.0	20.0
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	2.50	2.20	2.00	2.00	1.30
Baumassenziffer für Kleinbauten und Anbauten	max. m ³ /m ²	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
Grosser Grenzabstand	mind. m	10.00	8.00	8.00	8.00	8.00
Kleiner Grenzabstand	mind. m	5.00	4.00	4.00	4.00	4.00
Grünflächenziffer	mind.	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %

Art. 42 Nutzweise

¹ In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe gestattet.

² Reine Gewerbebauten sind nicht zulässig.

Art. 43 Bauweise

Die Aufteilung der Nutzung auf Voll-, Dach- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Fassaden- und Gesamthöhe frei.

² Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach eine Brüstung nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe im Bereich dieser Brüstungen um das Mass der Brüstung, im Maximum jedoch um 0.65 m (bei geschlossenen Brüstungen) bzw. 1.10 m (bei offenen Brüstungen) erhöht werden. Solche Brüstungen dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.

C. Wohn- und Gewerbebezonen

Art. 44 Grundmasse

Zone		WG3.0	WG2.7	WG2.4
Fassadenhöhe ³	max. m	13.50	10.50	7.50
Gesamthöhe bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach	max. m	17.00	14.00	11.00
Gebäudelänge	max. m	60.00	40.00	40.00
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	3.00	2.70	2.40
Baumassenziffer für Kleinbauten und Anbauten	max. m ³ /m ²	0.50	0.50	0.50
Grosser Grenzabstand	mind. m	10.00	10.00	8.00
Kleiner Grenzabstand	mind. m	5.00	5.00	4.00
Grünflächenziffer	mind.	20 %	30 %	30 %

Art. 45 Nutzweise

¹ Es sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ohne Schichtbetrieb zulässig sowie Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche⁴ von maximal 500 m² pro Betrieb.

² Betriebe, die überwiegend der Logistik (Lagern, Umschlagen, Verteilen und Transport von Gütern) oder dem Autohandel dienen, sind nicht zulässig.

³ In der Zone WG3.0 darf maximal 25 % des realisierten Bauvolumens zu Wohnzwecken genutzt werden.

Art. 46 Bauweise

Die Aufteilung der Nutzung auf Voll-, Dach- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Fassaden- und Gesamthöhe frei.

³ Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach eine Brüstung nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe im Bereich dieser Brüstungen um das Mass der Brüstung, im Maximum jedoch um 0.65 m (bei geschlossenen Brüstungen) bzw. 1.10 m (bei offenen Brüstungen) erhöht werden. Solche Brüstungen dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.

⁴ Verkaufsfläche gemäss § 3 Abs. 3 BBV II: Als Verkaufsflächen gelten die Flächen der Räume, in denen regelmässig Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitäräume samt inneren Trennwänden. Nicht angerechnet werden Räume, die für die Lagerung oder in Dienstleistungsbetrieben nicht für die Bedienung des Publikums bestimmt sind.

D. Industrie- und Gewerbezone

Art. 47 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Zone		IG9.0	IG8.0	IG6.0	IG3.0
Fassadenhöhe	max. m	21.50	16.00	13.50	13.50
Gesamthöhe	max. m	25.50	20.00	17.50	17.50
Gebäudelänge	max. m	-	-	60.00	60.00
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	9.00	8.00	6.00	3.00
Baumassenziffer für Kleinbauten und Anbauten	max. m ³ /m ²	-	-	-	0.50
Grenzabstand	mind. m	3.50	3.50	5.00	5.00
Grünflächenziffer	mind.	10 %	10 %	10 %	10 %

² In dem im Zonenplan mit «Gebäudeabmessung einschränkend» bezeichneten Bereich am Südrand der Industriezone IG9.0 beträgt die maximale Fassadenhöhe 11.00 m.

³ Gegenüber angrenzenden Bauzonen ist der dort geltende grosse Grenzabstand einzuhalten.

⁴ Wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird, können die erforderlichen anrechenbaren Grünflächen durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen kompensiert werden. Zusätzliche Begrünungsmassnahmen sind:

- Zusätzliche Baumpflanzungen
- Intensive Flachdachbegrünungen
- Fassadenbegrünungen
- Schaffung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume

Art. 48 Nutzweise

¹ In den Industrie- und Gewerbezone sind höchstens mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Sport- und Freizeitanlagen sowie Gastronomiebetriebe gestattet.

² In den Industrie- und Gewerbezone IG9.0, IG8.0 und IG6.0 sind Läden für Güter des täglichen Bedarfs nicht zulässig.

³ Betriebe, die überwiegend der Logistik (Lagern, Umschlagen, Verteilen und Transport von Gütern) oder dem Autohandel dienen, sind einzig in der IG6.0 (Obermurfeld) zulässig.

⁴ Verkehrsintensive Einrichtungen sind nicht zulässig.

⁵ Für Verkaufsgeschäfte des täglichen Bedarfs sind einschliesslich der bestehenden folgende Gesamtkontingente für Verkaufsflächen⁵ zulässig:

- in der Industrie- und Gewerbezone IG3.0 A (Bauelenzelg) maximal 2'200 m² Verkaufsfläche⁶;
- in der Industrie- und Gewerbezone IG3.0 B (Bauelenhau) maximal 1'800 m² Verkaufsfläche⁶;
- in der Industrie- und Gewerbezone IG3.0 C (Ifang) maximal 1'900 m² Verkaufsfläche⁶.

⁶ Pro 22 m² der gemäss Abs. 5 zulässigen Verkaufsfläche ist maximal 1 oberirdischer Parkplatz zulässig.

⁵ Verkaufsfläche gemäss § 3 Abs. 3 BBV II: Als Verkaufsflächen gelten die Flächen der Räume, in denen regelmässig Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Nicht angerechnet werden Räume, die für die Lagerung oder in Dienstleistungsbetrieben nicht für die Bedienung des Publikums bestimmt sind.

⁶ Verkaufsfläche gemäss § 3 Abs. 3 BBV II: Als Verkaufsflächen gelten die Flächen der Räume, in denen regelmässig Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Nicht angerechnet werden Räume, die für die Lagerung oder in Dienstleistungsbetrieben nicht für die Bedienung des Publikums bestimmt sind.

E. Weitere Zonen

Art. 49 Zone für öffentliche Bauten

- ¹ Innerhalb des Areals gelten die kantonalen Bauvorschriften.
- ² Die Fassadenhöhe beträgt maximal 13.50 m.
- ³ Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone ist ein Grenzabstand von der halben Fassadenhöhe, mindestens aber von 3.50 m einzuhalten.
- ⁴ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Art. 50 Erholungszone B, Friedhof

- ¹ Zulässig sind Anlagen und Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 10 m für den Friedhof, seinen Ausbau und Unterhalt.
- ² Gebäude haben einen Grenzabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten.

Art. 51 Erholungszone C, Sportanlagen

- ¹ Die Erholungszone C dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen sowie den dafür notwendigen Anlagen und Bauten.
- ² Die maximale Gesamthöhe beträgt 12 m.
- ³ Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone ist ein Grenzabstand von der halben Fassadenhöhe, mindestens aber von 3.50 m einzuhalten.

Art. 52 Erholungszone D, Stadtgraben

- ¹ Die Erholungszone D dient dem Erhalt der bestehenden Hauptgebäude sowie der Familiengärten.
- ² Die bestehenden Hauptgebäude dürfen erhalten oder im Rahmen des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundform und -fläche, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden. Veränderungen des bisherigen Erscheinungsbildes sind gestattet, sofern sie dem Gebäudecharakter entsprechen. Für Hauptgebäude gelten die Bestimmungen der Kernzone B. Unterirdische Bauten sind zulässig.
- ³ In den Familiengärten ist ab einer Parzellengrösse von 150 m² jeweils eine offene Pergola mit einer Grundfläche von maximal 15 m² zulässig. Auf kleineren Parzellen darf höchstens eine Gerätekiste mit einer maximalen Grundfläche von 2 m² und einer maximalen Höhe von 1.20 m aufgestellt werden.

Art. 53 Erholungszone P, Parkplatz

- ¹ Zulässig sind befestigte Flächen, Bauten und Anlagen, die für einen geregelten Parkplatzbetrieb und die Bewirtschaftung eines Parkplatzes notwendig sind.
- ² Der Anteil der versiegelten Parkierungsflächen ist möglichst gering zu halten.

Art. 54 Freihaltezone

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

ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

A. Allgemeines

Art. 55 Berücksichtigung von Anbauten bei der Bestimmung der Gebäudelänge

Anbauten sind bei der Bestimmung der Gebäudelänge zu berücksichtigen. Für Anbauten darf die zulässige Gebäudelänge um folgende Masse vergrössert werden:

- W1.3: 10.0 m
- W2.0a, W2.0b, W2.2: 5.0 m

Art. 56 Näherbau

¹ Reduziert sich der Gebäudeabstand zwischen Hauptgebäuden auf weniger als 3.50 m, so wird die Gebäudelänge unter Einbezug sämtlicher Gebäude einschliesslich dieser Gebäudeabstände gemäss § 28 ABV bestimmt.

² Vorbehalten bleiben die Bedingungen gemäss § 270 Abs. 3 PBG.

³ Reduziert sich der Gebäudeabstand zwischen zwei Kleinbauten und Anbauten oder zwischen Kleinbauten und Anbauten und Hauptgebäuden auf weniger als 2.00 m, so werden die benachbarten Gebäude zur Ermittlung der Gebäudelänge zusammengerechnet. Sind die Kleinbauten und Anbauten offen ausgebildet, wobei die Durchsicht gewährleistet ist, oder beträgt deren grösste Höhe nicht mehr als 2.00 m, so kommt diese Regelung nicht zur Anwendung.

Art. 57 Grosser und kleiner Grenzabstand

¹ In den Wohnzonen und in den Wohn- und Gewerbebezonen kommen ein kleiner und grosser Grenzabstand zur Anwendung.

² Der grosse Grenzabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grenzabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

Art. 58 Grenzabstand für gewerbliche Bauten im Erdgeschoss

¹ In den Kernzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen darf für eingeschossige, dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile mit einer maximalen Fassadenhöhe von 4.5 m der Grenzabstand auf 3.5 m reduziert werden.

² Der verminderte Grenzabstand gemäss Abs. 1 gilt nicht gegenüber benachbarten Wohnzonen.

Art. 59 Reduzierter Grenzabstand für Kleinbauten und Anbauten

¹ Der Grenzabstand für Kleinbauten und Anbauten beträgt mind. 1.75 m.

² Dieser verminderte Grenzabstand ist nur bis zu einem Drittel der Länge der gemeinsamen Grenze zulässig.

Art. 60 Abstand unterirdischer Bauten, Unterniveaubauten und Kleinbauten an Strassen ohne Baulinien

Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 und § 269 PBG gilt für unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Klein- und Anbauten (Fassadenhöhe maximal 2.50 m, Grundfläche maximal 10 m²) ein Strassenabstand von mind. 2.50 m.

Art. 61 Geschlossene Bauweise, erlaubter Grenzbau

In allen Bauzonen dürfen die Hauptgebäude in geschlossener Bauweise erstellt werden, sofern die zonengemässe maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird.

Art. 62 Terrassenhäuser

- ¹ Als Terrassenbauten gelten Stufenbauten an Hanglagen mit mehr als zwei talwärts orientierten Geschossen. Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten sind ausser in den Kernzonen unter folgenden Bedingungen zulässig.
- ² Es sind höchstens vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss zugelassen.
- ³ Es ist eine Gesamthöhe von maximal 6.00 m in der W1.3 und von maximal 6.50 m in den übrigen Wohnzonen einzuhalten.
- ⁴ Die Seitenfronten dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen.
- ⁵ Es gelten die zonengemässen maximalen Gebäudelängen.

Art. 63 Dachgestaltung und Dachaufbauten

- ¹ In dem im Zonenplan mit «Dachgestaltung einschränkend» bezeichneten Gebiet wie auch in den Kernzonen A, B und C gilt ein Flachdachverbot.
- ² Dachaufbauten und -einschnitte sind bei Schrägdächern in der Regel nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Vorbehalten bleiben die Kernzonen-Bestimmungen.

Art. 64 Kreuz- und Kehrfirste

- ¹ Wenn ein Kreuz- oder Kehrfirst gegenüber der Fassadenlinie um weniger als 1.50 m vorspringt, ist er an die maximal zulässige Breite für Dachaufbauten anzurechnen (vorbehaltlich Art. 21).
- ² Ist der Kreuz- oder Kehrfirst der Fassadenlinie um mehr als 1.50 m vorgelagert, darf er maximal die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge einnehmen.

B. Parkierung

Art. 65 Fahrzeugabstellplätze

¹ Bei Neu- und Umbauten sowie Umnutzungen besteht die Pflicht zur Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen entsprechend der nachstehenden Tabelle. Gemischte Betriebe sind entsprechend den einzelnen Nutzungen zu unterteilen. Bruchteile von 0.5 und mehr werden am Schluss der Berechnung aufgerundet.

	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen	1 PP pro 80 m ² Wohnungsfläche*, jedoch mind. 1 PP pro Whg. und max. 1.5 PP pro Whg.	1 PP pro 400 m ² Wohnungsfläche*
Dienstleistungen, Büro, Verwaltungen		
- Kundenintensiv	1 PP pro 150 m ² mBGF**	1 PP pro 65 m ² mBGF**
- Übrige	1 PP pro 150 m ² mBGF**	1 PP pro 200 m ² mBGF**
Industrie und Gewerbe	1 PP pro 130 m ² mBGF**	1 PP pro 700 m ² mBGF**
Lagerräume, Lagerflächen	1 PP pro 1000 m ² mBGF**	0.1 PP pro 1000 m ² mBGF**
Verkaufsgeschäfte		
- Kundenintensiv	1.5 PP pro 100 m ² VF***	4 PP pro 100 m ² VF***
- Übrige	2 PP pro 100 m ² VF***	2 PP pro 100 m ² VF***
Gastbetriebe, Restaurant, Café	1 PP pro 6 Sitzplätze	

*Wohnungsfläche = Bewohnbare Bruttofläche in m²: Alle Zimmer, Küchen, Kochnischen, Badezimmer, Abstellräume, Gänge, Veranden usw. einer Wohnung. Ohne separate Wohnräume ausserhalb Wohnung, offene Balkone/Terrassen, unbewohnbare Keller- oder Dachräume.

**Massgebliche Bruttogeschossfläche: Die massgebliche Bruttogeschossfläche umfasst alle dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

***Verkaufsflächen: § 3 Abs. 3 BBV II: Als Verkaufsflächen gelten die Flächen der Räume, in denen regelmässig Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Nicht angerechnet werden Räume, die für die Lagerung oder in Dienstleistungsbetrieben nicht für die Bedienung des Publikums bestimmt sind.

PP = Parkfelder für Personenwagen

² Bei anderen in Abs. 1 nicht aufgeführten Nutzungen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach den Bedürfnissen im Einzelfall.

Art. 66 Fahrzeugabstellplätze – Abweichungen und Beschränkungen

¹ Wenn eine Fläche für zeitlich auseinander liegende Parkierungsbedürfnisse verfügbar ist (Mehrfachnutzung), kann die Zahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze angemessen reduziert werden.

² Die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen kann gestützt auf § 242 Abs. 2 PBG 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 Fahrzeugabstellplätze ausserhalb des pflichtigen Grundstücks als Einzel- oder in einer Gemeinschaftsanlage erfolgen. Ist dies nicht möglich, so ist eine Ersatzabgabe gemäss Art. 71 zu leisten.

- ³ Je nach den örtlichen Verhältnissen und der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs kann die Anzahl der verpflichtend zu erstellenden Fahrzeugabstellplätze angemessen auf folgende Werte herabgesetzt werden:
- a. Für Bewohner bis auf 70 % in Gebieten mit der ÖV-Gütekategorie C und bis auf 85 % in Gebieten mit der ÖV-Gütekategorie D
 - b. Für Beschäftigte bis auf 45 % in Gebieten mit der ÖV-Gütekategorie C und bis auf 60 % in Gebieten mit der ÖV-Gütekategorie D
 - c. Für Besucher und Kunden bis auf 50 % in Gebieten mit der ÖV-Gütekategorie C und bis auf 70 % in Gebieten mit der ÖV-Gütekategorie D
- ⁴ Bei Vorliegen eines Mobilitätskonzepts kann die Anzahl der verpflichtend zu erstellenden Fahrzeugabstellplätze angemessen herabgesetzt werden. Im Mobilitätskonzept sind die Massnahmen, welche zu einem reduzierten Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen führen, nachvollziehbar und überprüfbar darzulegen. Werden die Vorgaben, welche zur Reduktion führten, verletzt, so kann die Grundeigentümerschaft verpflichtet werden, die minimal erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze nachträglich auf dem Grundstück zu erstellen.
- ⁵ Kommerziell betriebene Parkieranlagen mit mehr als 25 Parkplätzen und/oder mehr als 100 Fahrten pro Tag, die in keinem Zusammenhang mit der baulichen Nutzung des Grundstücks oder eines Grundstückes in der Umgebung stehen, sind unzulässig.

Art. 67 Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder

- ¹ Die erforderliche Zahl der Abstellplätze für Zweiräder (VP) beträgt
- für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 1 VP pro 40 m² Wohnfläche
 - für Verkaufsgeschäfte 1 VP pro 50 m² Verkaufsfläche
 - für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen 1 VP pro 100 m² MBGF
- ² Mindestens 25 % der erforderlichen Zweiradabstellplätze sind witterungsgeschützt, gut zugänglich und nahe bei den Hauptzugängen anzuordnen.
- ³ Zusätzlich sind bei Mehrfamilienhäusern leicht zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Kinderanhänger etc. bereitzustellen.

Art. 68 Lage der Abstellplätze

- ¹ Die Fahrzeugabstellplätze für Besucher und Kunden sind gut zugänglich anzuordnen. Diese sind als solche zu kennzeichnen und von Dauerparkierern freizuhalten.
- ² Garagenvorplätze und Vorplätze von Fahrzeugabstellplätzen 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 keine öffentlichen Interessen, z.B. die Verkehrssicherheit, zuwiderlaufen.

Art. 69 Sicherstellung der Fahrzeugabstellplätze

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

Art. 70 Gemeinschaftsanlagen

- ¹ Wer die minimal erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze auf seinem Grundstück oder in nützlicher Entfernung nicht selber erstellen kann oder darf, muss sich im Umfang der fehlenden Fahrzeugabstellplätze 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.
- ³ 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 Fahrzeugabstellplätze ohne Zustimmung der Baubehörde nicht aufgehoben werden dürfen.
- ⁴ Vor Baubeginn ist eine Sicherstellung in der mutmasslichen Höhe der Beteiligung zu leisten.
- ⁵ Gemeinschaftsanlagen müssen spätestens ein Jahr nach Bezug des pflichtigen Bauobjektes benutzbar sein. Andernfalls ist eine Ersatzabgabe gemäss Art. 71 zu leisten.

Art. 71 Pflicht zur Leistung von Ersatzabgaben

- ¹ Kann oder darf ein Grundeigentümer die minimal erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze gemäss Art. 65 nicht selber schaffen und kann er sich, bis zum Baubeginn oder bis zur Nutzungsänderung der pflichtigen Baute, auch nicht gemäss Art. 70 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.

Art. 72 Rückforderung von Ersatzabgaben

- 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 5 Jahren vom Bezug der parkfeldpflichtigen Baute an gerechnet.

Art. 73 Bemessung der Ersatzabgaben

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

Art. 74 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.

C. Umgebung

Art. 75 Spiel- und Ruheflächen

- ¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen sowie in verdichteten Einfamilienhausüberbauungen sind natürlich beschattete, verkehrssichere Spiel- und Ruheflächen anzulegen.
- ² Sie haben mindestens 15 % der Wohnungsfläche gemäss Gebäude- und Wohnungsregister⁷ aufzuweisen.
- ³ Die Spiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

Art. 76 Containerstellplätze

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen, verdichteten Einfamilienhausüberbauungen und Gewerbebauten ist bei der Umgebungsgestaltung ein Standort in bedarfsgerechter Grösse für Container zur Sammlung von Kehricht und Grüngut vorzusehen und einzurichten.

Art. 77 Umgebungsgestaltung

- ¹ Das massgebende Terrain darf in den Bauzonen um höchstens 1.00 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. In den Kernzonen gilt ergänzend Art. 10.
- ² Von den Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.
- ³ In Hanglagen und Mulden sind Abweichungen zulässig, sofern eine gute Umgebungsgestaltung gewährleistet ist.

Art. 78 Begrünung

- ¹ Geeignete Teile des Gebäudeumschwungs, insbesondere die zur Grünflächenziffer zählenden Grünflächen, sind mit standortgerechten Pflanzenarten zu begrünen.
- ² Bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten ist im Baubewilligungsverfahren je 300 m² anrechenbare Grundfläche auf dem Grundstück mindestens ein standortgerechter, mittel- bis grosskroniger Baum nachzuweisen. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von der Erhaltungs- oder Pflanzpflicht ist abzusehen, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird.
- ³ Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Fläche von mehr als 50 m² sind zu begrünen, ausgenommen begehbbare Terrassen oder Flächen, welche für alternative Energien genutzt werden.

Art. 79 Naturgefahren

- ¹ Bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.
- ² Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind das Personen- und Sachwertrisiko durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.

⁷ Wohnungsfläche = Bewohnbare Bruttofläche in m²: Alle Zimmer, Küchen, Kochnischen, Badezimmer, Abstellräume, Gänge, Veranden usw. einer Wohnung. Ohne separate Wohnräume ausserhalb Wohnung, offene Balkone/Terrassen, unbewohnbare Keller- oder Dachräume.

Art. 80 Reklameanlagen

Im gesamten Gemeindegebiet dürfen Reklamen eine maximale Grösse von 2.50 m Breite und 1.20 m Höhe nicht überschreiten.

WEITERE FESTLEGUNGEN

A. Arealüberbauungen

Art. 81 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen, ausser in der Wohnzone W1.3, gestattet.

Art. 82 Mindestarealflächen

Die Mindestarealflächen betragen:

- in den Zonen W2.0a, W2.0b und W2.2 3'000 m²
- in der Zone W2.5 4'000 m²

Art. 83 Abweichungen von der Regelbauweise

- ¹ Die zonengemässe Baumassenziffer kann um höchstens ein Zehntel erhöht werden.
- ² Die zonengemässe Fassadenhöhe kann in den Zonen W2.0a, W2.0b und W2.2 um 3.00 m erhöht werden. Der Grenzabstand 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 3.50 m reduziert werden.
- ⁴ Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnützungsverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel zulässig.

B. Gestaltungspläne

Art. 84 Gestaltungsplanpflicht

- ¹ In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht gemäss § 48 Abs. 3 PBG.
- ² Im Gestaltungsplan «Brückenkopf Süd» sind folgende Zielsetzungen zu berücksichtigen:
 - a. Es gelten erhöhte qualitative Anforderungen wie für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG.
 - b. Insbesondere ist eine besonders gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu gewährleisten, die der Torfunktion des Gebietes und dem Übergang zur Kernzone mit dem Ortsbild von nationaler Bedeutung Rechnung trägt.
 - c. Es sind geeignete Massnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen.

C. Mehrwertabgabe

Art. 85 Mehrwertabgabe

- 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 2'000 m².
- ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 86 Erträge

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

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 87 Fachberatung

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

Art. 88 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.

* * * * *

HINWEISE

Öffentliche Auflage vom 27. Januar bis 28. März 2025

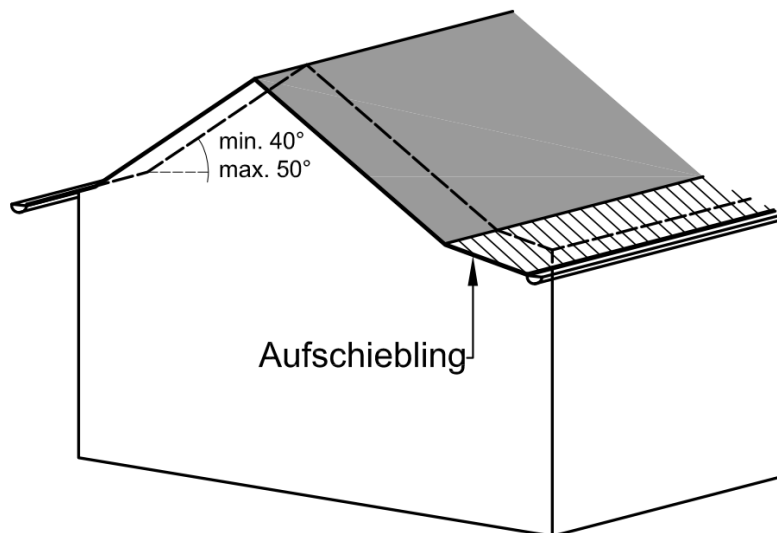
Von der Gemeindeversammlung Eglisau beschlossen am 9. September 2025

Von der Baudirektion genehmigt am 12. Februar 2026 mit BDV Nr. KS-0309/25

Vom Gemeinderat mit Beschluss 2026-165 vom 15. Juni 2026 in Kraft gesetzt per 1. August 2026.

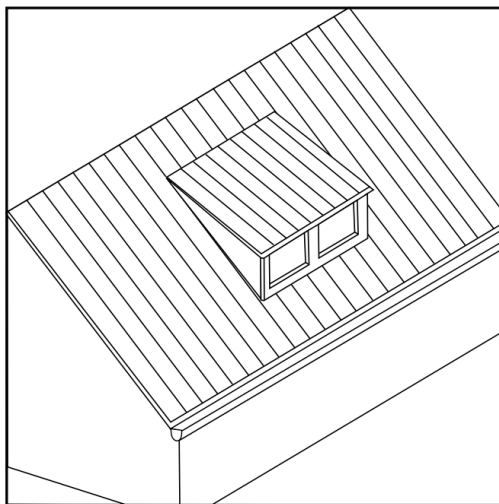
Technischer Anhang – Skizzen

Skizze zu Art. 26 Abs. 1: Satteldach in der Kernzone

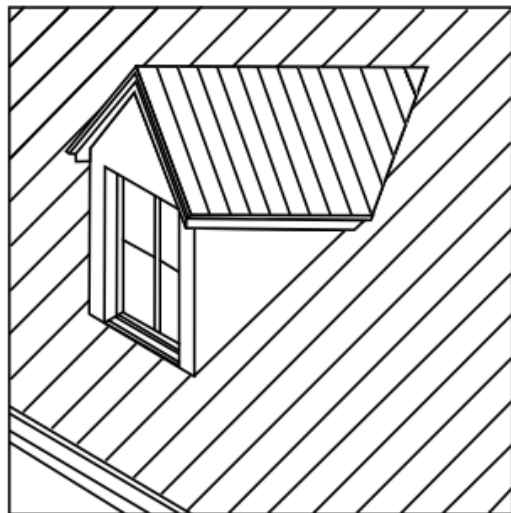


Skizze zu Art. 28 Abs. 1: Dachaufbauten

Schleppgaube



Giebellukarne



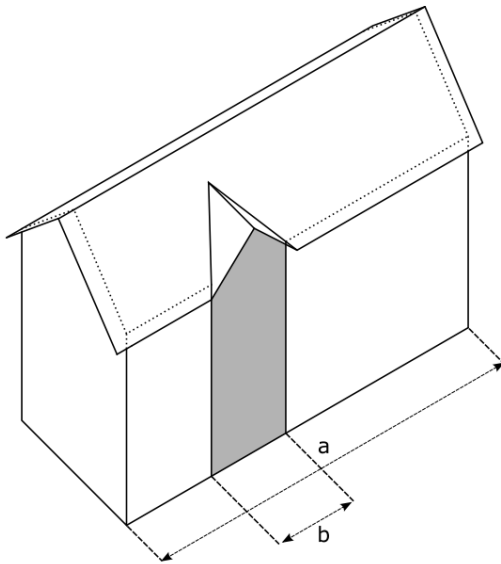
Skizze zu Art. 64: Kehrfirst

a: Fassadenlänge

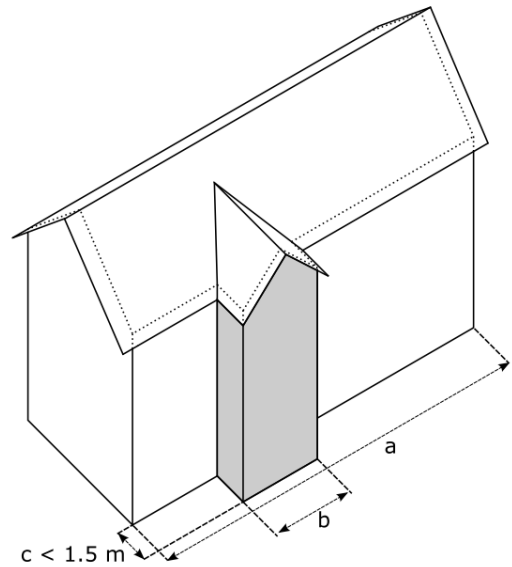
b: Breite des Kehrfirstes

c: Fassadenvorsprung

ohne Fassadenvorsprung:



mit Fassadenvorsprung < 1.5 m:



mit Fassadenvorsprung ≥ 1.5 m:

