



GEMEINDE **FLAACH**

Bau- und Zonenordnung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am: 7. Juni 2017
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am: 22. November 2017
Für die Baudirektion: BDV-Nr.: 1295/17

| | Seite |
|--|-----------|
| 1. ZONENORDNUNG | 4 |
| Art. 1 Zonen und Empfindlichkeitsstufen | 4 |
| Art. 2 Massgebende Grundlagen | 4 |
| 2. BAUZONEN | 5 |
| 2.1 Kernzone (K) | 5 |
| Art. 3 Zweck und Nutzweise | 5 |
| Art. 4 Einordnungsanforderungen | 5 |
| Art. 5 Um- und Ersatzbauten | 5 |
| Art. 6 Grundmasse für Neubauten | 6 |
| Art. 7 Stellung und Form der Bauten | 6 |
| Art. 8 Dachform und -neigung | 6 |
| Art. 10 Dachaufbauten und -einschnitte, Dachflächenfenster | 7 |
| Art. 11 Fassaden und zugehörige Gebäudeteile | 8 |
| Art. 12 Fenster | 8 |
| Art. 13 Kamine | 8 |
| Art. 14 Abbrüche | 8 |
| Art. 15 Reklameanlagen | 8 |
| Art. 16 Energiesysteme | 8 |
| Art. 17 Aussenantennen | 9 |
| Art. 18 Umgebungsgestaltung | 9 |
| Art. 19 Besondere Aussenräume | 9 |
| Art. 20 Freiräume | 9 |
| Art. 21 Erhaltenswerter Baumbestand | 9 |
| Art. 22 Brunnen | 10 |
| Art. 23 Raumwirksame Mauern | 10 |
| Art. 24 Erleichterung für besonders gute Projekte | 10 |
| Art. 25 Umnutzung von Ökonomiebauten | 10 |
| Art. 26 Beratung | 10 |
| 2.3 Wohnzonen | 11 |
| Art. 27 Grundmasse | 11 |
| Art. 28 Gewerbebeschränkung | 11 |
| Art. 29 Gewerbeerleichterung in der Zone WG2 | 11 |
| Art. 30 Dachform und -gestaltung | 11 |
| Art. 31 Untergeschosse in den Zonen W2 und WG2 | 12 |
| 2.4 Gewerbezone (G) | 12 |
| Art. 32 Grundmasse | 12 |
| Art. 33 Nutzweise | 12 |
| 2.5 Zone für öffentliche Bauten (Oe) | 12 |
| Art. 34 Grundmasse | 12 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 3. | WEITERE FESTLEGUNGEN | 13 |
| 3.1 | Waldabstand | 13 |
| | Art. 35 Waldabstandslinie | 13 |
| 3.2 | Gewässerabstand | 13 |
| | Art. 36 Gewässerabstandslinie | 13 |
| 3.3 | Besondere Vorschriften für Gestaltungsplanpflichtgebiete | 13 |
| | Art. 37 Allgemeine Anforderungen | 13 |
| | Art. 38 Spezifische Anforderungen | 14 |
| 4. | ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN | 15 |
| 4.1 | Abstandsvorschriften | 15 |
| | Art. 39 Grosser und kleiner Grundabstand | 15 |
| | Art. 40 Mehrlängenzuschlag | 15 |
| | Art. 41 Unterirdische Bauten | 15 |
| | Art. 42 Besondere Gebäude | 15 |
| 4.2 | Garagen- und Abstellplätze | 16 |
| | Art. 43 Motorfahrzeuge, Anzahl | 16 |
| | Art. 44 Garagen, Abstellplätze und Zufahrten | 16 |
| | Art. 45 Velos und Kinderwagen | 16 |
| 4.3 | Diverses | 17 |
| | Art. 46 Bauweise | 17 |
| | Art. 47 Besondere Gebäude | 17 |
| | Art. 48 Geländeabgrabungen und Aufschüttungen/Terrainveränderungen | 17 |
| | Art. 49 Dachfenster in Solaranlagen integriert | 17 |
| | Art. 50 Naturgefahren | 17 |
| | Art. 51 Mobilfunkanlagen | 18 |
| 5. | SCHLUSSBESTIMMUNGEN | 19 |
| | Art. 52 Inkrafttreten | 19 |

Bearbeitung:

Suter • von Känel • Wild • AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich

31086 – 7.6.2017

Die Gemeinde Flaach erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. ZONENORDNUNG

Art. 1 Zonen und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt und nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt, für welche gemäss Lärmschutzverordnung (SR 814.41) die folgenden Empfindlichkeitsstufen gelten:

| 1. Bauzonen | | Empfindlichkeitsstufe (ES) |
|-----------------------------|----------|----------------------------|
| Kernzone | K | III |
| Wohnzone | W1 | II |
| Wohnzone | W2 | II |
| Wohn- und Gewerbezone | WG2 | III |
| Gewerbezone | G | III |
| Zone für öffentliche Bauten | Oe | * |
| 2. Freihaltezonen | F | |
| Freihaltezone Ifang | F | II |
| 3. Reservezone | R | |

* Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan

Art. 2 Massgebende Grundlagen

| | | |
|-----------------------|---|--|
| Zonenplan | 1 | Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan Mst. 1:5'000; für Wald- und Gewässerabstandslinien sowie für die Kernzone die Ergänzungspläne Mst. 1:2'500 bzw. 1:2'000 definiert. |
| Rechtsverbindlichkeit | 2 | Für die parzellenscharfe Umsetzung der Pläne gilt der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung. |
| Einsehbarkeit | 3 | Die massgebenden Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. |

2. BAUZONEN

2.1 Kernzone (K)

Art. 3 Zweck und Nutzweise

- | | | |
|---|--|-----------|
| 1 | Die Kernzone K bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Weiterentwicklung des Ortskerns in seiner räumlichen und baulichen Struktur. | Zweck |
| 2 | In den Kernzonen sind Wohnungen, nicht störendes und mässig störendes Gewerbe sowie landwirtschaftliche Betriebe gestattet. | Nutzweise |

Art. 4 Einordnungsanforderungen

- | | | |
|---|--|----------------------------------|
| 1 | In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. 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 die Umgebung einordnen. | Grundsatz |
| 2 | Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen. | Denkmalpflege und Ortsbildschutz |

Art. 5 Um- und Ersatzbauten

- | | | |
|---|--|------------------------|
| 1 | Die im Kernzonenplan 1:2'000 rot bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung von Stellung, Gebäudeprofil und der wesentlichen Strukturelemente des Erscheinungsbilds umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Energieeffizienz, des Gewässer- raums oder der Verkehrssicherheit liegt. | Rot bezeichnete Bauten |
|---|--|------------------------|

| | | |
|--------------------------|---|--|
| Grau bezeichnete Bauten | 2 | Die im Kernzonenplan 1:2'000 grau bezeichneten Bauten dürfen gemäss den Vorschriften von Abs. 1 umgebaut oder ersetzt werden. Wird nicht nach den Vorschriften von Abs. 1 gebaut, gelten die Vorschriften für Neubauten gemäss Art. 6. |
| Übrige bestehende Bauten | 3 | Für die übrigen bestehenden Bauten gelten unter Vorbehalt von § 357 PBG die Vorschriften für Neubauten gemäss Art. 6. |

Art. 6 Grundmasse für Neubauten

| | | |
|------------|---|--|
| Grundmasse | 1 | Für Neubauten gilt: a) Vollgeschosse max. 2 b) Anrechenbare Dachgeschosse 1* c) Gebäudelänge max. 40 m d) Gebäudehöhe max. 7.5 m e) Grundabstand allseitig min. 4.0 m * Ein zweites anrechenbares Dachgeschoss ist zulässig, soweit die gesetzliche Belichtung ab der Giebelseite und oder gemäss Art. 10, Abs. 5 erfolgen kann. |
| Ausnahme | 2 | Die kantonale Verschärfung der Abstandsvorschriften für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet in der Kernzone keine Anwendung. |

Art. 7 Stellung und Form der Bauten

Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, können die gesetzlichen Strassen- und Wegabstände unterschritten werden, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

Art. 8 Dachform und -neigung

| | | |
|--------------------|---|---|
| Hauptfirstrichtung | 1 | Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hauptfirst in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Die Traufhöhe ist derjenigen der Umgebung anzugleichen. |
| Kehrfirst | 2 | Die Trauflinie des Hauptdachs darf mit Ausnahme einer Anbaute eines besonderen Gebäudes (§ 273 PBG) und eines Kehrfirstes nicht unterbrochen werden. Ein Kehrfirst ist nur zugelassen, sofern dieser der Typologie des Gebäudes entspricht und das Ortsbild sowie das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt. |

- | | | |
|---|--|-------------------|
| 3 | Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von min. 36° bis max. 45° zulässig. Im unteren Teil des Dachs sind bei Aufschieblingen Abweichungen von dieser Dachneigung gestattet. Der stirnseitige Firstabschluss mit einem Krüppelwalm ist gestattet. | Dachneigung |
| 4 | Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge sind in der herkömmlichen Art und auf der Giebelseite kleiner als auf der Traufseite auszubilden. Trauf und Ortgesimse sind schlank zu gestalten. Ortgangziegel sind nicht gestattet. | Dachvorsprünge |
| 5 | Für besondere Gebäude (§ 273 PBG), welche an Hauptgebäude angebaut werden, sind Pult- bzw. Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach sowie Flachdächer gestattet, sofern sie sich einwandfrei einordnen. | Besondere Gebäude |

Art. 10 Dachaufbauten und -einschnitte, Dachflächenfenster

- | | | |
|---|--|-----------------------------------|
| 1 | Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig, dabei sind die Dachaufbauten nur in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen gestattet. Auf demselben Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. | Grundsatz |
| 2 | Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Seitenfenster sind nicht zugelassen. | Materialisierung |
| 3 | Das Bedachungsmaterial von Dachaufbauten ist auf das Hauptdach abzustimmen. | Bedachungsmaterial |
| 4 | Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind klein zu halten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf im Maximum 1/3 der Fassadenlänge betragen. Bei Schleppgauben gilt eine Höhe von max. 1.25 m gemessen vom Ziegel der Schleppgaube bis zum Ziegel des Hauptdachs. Die Fensterbank bei Schleppgauben darf eine maximale Tiefe von 30 cm nicht überschreiten. | Abmessungen |
| 5 | Einzelne Dachflächenfenster in hochrechteckiger Form mit maximal 0.56 m ² Glaslichtfläche sind zugelassen. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. | Dachflächenfenster |
| 6 | Bei innenliegenden Räumen, die nicht ausreichend über die Giebfassade belichtet werden können, ist eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses zulässig. Im Bereich des Dachfirsts sind in diesem Fall Dachflächenlichtbänder zulässig, wenn sie sich gut in das Dach einfügen. In ihrer Gesamtwirkung sind sie auf das Erscheinungsbild des Gebäudes abzustimmen. | Dachflächenlichtbänder |
| 7 | Nach aussen stark in Erscheinung tretende technische Aufbauten auf Dächern sowie Anbauten an Fassaden sind nicht zulässig. Ausgenommen sind übliche Sanitärentlüftungen und dergleichen. | Technische Aufbauten und Anbauten |

Art. 11 Fassaden und zugehörige Gebäudeteile

Materialwahl und Farbgebung von Fassaden und zugehörigen Gebäudeteilen wie Aussentrepfen, Lauben, Türen, Tore, Balkone, Fensterläden und ähnlichen Fassaden- und Gebäudeteile haben die typischen Merkmale der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen (Fenster, Türen, Proportionen, Materialien, Farben).

Art. 12 Fenster

- | | |
|------------|---|
| Grundsatz | 1 Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Die Anordnung, die Grösse, die Proportion und die Detailgestaltung von Fenstern, Türen und dergleichen muss dem Gebäudecharakter und der jeweiligen baulichen Umgebung entsprechen. |
| Gestaltung | 2 Zweiflüglige Fenster mit Fenstergewänden aus Holz oder Stein sowie Sprossen und Fensterläden werden verlangt, sofern dies aus Gründen des Ortsbildschutzes angebracht erscheint. |

Art. 13 Kamine

Kamine sind in Anzahl und Grösse auf das technisch notwendige Mass zu beschränken. Sie sind schlank zu gestalten.

Art. 14 Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig (§ 309 PBG). Er bedarf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute baurechtlich gesichert ist.

Art. 15 Reklameanlagen

Reklameanlagen sind unauffällig zu gestalten. Es sind nur nicht selbstleuchtende Werbeformen, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen, zulässig.

Art. 16 Energiesysteme

Alternative Energiesysteme in den Kernzonen sind gestattet, soweit sie sich sorgfältig in die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung integrieren und keine Kultur- oder Naturdenkmäler beeinträchtigen.

Art. 17 Aussenantennen

In der Kernzone sind Aussenantennen nur gestattet, wenn das Interesse am Empfang der Programme jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes überwiegt. Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Grössen-, Farb- und Standortwahl zu sichern.

Art. 18 Umgebungsgestaltung

Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist bei Umbauten in ihrem Charakter (Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen), unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit, möglichst zu übernehmen. Einfriedungen und Sichtschutzwände sind bei Umbauten massvoll einzusetzen.

Bei Ersatz- und Neubauten ist sie unter Beachtung der herkömmlichen Vorplatz- und Vorgartenstruktur weiterzuentwickeln.

Art. 19 Besondere Aussenräume

Die im Kernzonenplan bezeichneten besonderen Aussenräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden.

Art. 20 Freiräume

Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume dürfen, abgesehen von vereinzelt, gut in die Umgebung integrierten besonderen Gebäuden gemäss § 273 PBG, nicht überbaut werden und sind überwiegend zu begrünen. Garagengebäude sind nicht gestattet. Kleinere örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn der Zweck der Freihaltung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Art. 21 Erhaltenswerter Baumbestand

Die im Kernzonenplan bezeichneten erhaltenswerten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang unter Wahrung der Verkehrssicherheit gleichwertig zu ersetzen.

Art. 22 Brunnen

Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

Art. 23 Raumwirksame Mauern

Die im Kernzonenplan bezeichneten raumwirksamen Mauern sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Mauern mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

Art. 24 Erleichterung für besonders gute Projekte

Bei besonders guter Gestaltung von Ersatzneubauten und Anbauten an herkömmliche Bauten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenvorschriften in Art. 8–12 und Art. 18 und in untergeordnetem Mass von der Gebäudehöhe (Art. 6, Abs. 1) bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch ein Fachgremium voraus.

Art. 25 Umnutzung von Ökonomiebauten

Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten dürfen zu max. 80 % der Baumasse des bestehenden Altbaus für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden. Der übrige Teil ist für Garagen, Abstellräume, Estriche u. dgl. verwendbar. Ökonomiebauten mit weniger als 500 m³ Baumasse können vollständig umgenutzt werden. Besonders gute Projekte gemäss Art. 24 dürfen zu 100 % umgenutzt werden.

Art. 26 Beratung

- | | |
|-----------|---|
| Grundsatz | 1 Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Erneuerung des Dorfkerns durch fachliche Beratung des Grundeigentümers oder der Bauherrschaft. Die erste Fachberatung durch die Gemeinde ist kostenlos. Diese Beratung umfasst auch die Beurteilung von denkmalpflegerisch wertvollen Ausstattungen. |
| Zeitpunkt | 2 Bei Bauvorhaben innerhalb des Ortsbildperimeters oder solchen, die den Ortsbildperimeter tangieren oder Auswirkungen auf das Ortsbild haben, wird der frühzeitige Kontakt zur Baubehörde empfohlen. |

2.3 Wohnzonen (W / WG)

Art. 27 Grundmasse

| Es gilt Folgendes: | W1 | W2 | WG2 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| a) Überbauungsziffer max. in % | 23 | 25 | 28 |
| b) Anrechenbare Untergeschosse max. 1 ¹ | 1 ¹ | 1 ¹ | 1 ¹ |
| c) Gebäudelänge max. in m | 30 | 30 | 40 |
| d) Gebäudehöhe max. in m | 4.80 ² | 7.50 ² | 7.50 ² |
| e) Firsthöhe max. in m | 6.00 | 6.00 | 6.00 |
| f) Grundabstände: | | | |
| kleiner Grundabstand min. in m | 4 | 4 | 4 |
| grosser Grundabstand min. in m | 6 | 6 | 6 |

¹ Die Bedingung zu den anrechenbaren Untergeschossen ist in Art. 31 BZO geregelt.

² Beträgt die durchschnittliche Hangneigung in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 %, so ist in den Zonen W2 und WG2 eine talseitige Gebäudehöhe von max. 8.1 m und in der W1 eine talseitige Gebäudehöhe von 5.50 m zulässig.

Art. 28 Gewerbebeschränkung

In den Zonen W1 und W2 sind nicht störende Betriebe gestattet.

Art. 29 Gewerbeerleichterung in der Zone WG2

- | | | |
|---|---|---------------------------|
| 1 | In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 sind auch mässig störende Betriebe gestattet. | Nutzweise |
| 2 | Für Gebäude mit einem Gewerbeanteil von mindestens einem Drittel aller Geschossflächen gilt eine Überbauungsziffer von max. 30 %. | Gebäude mit Gewerbeanteil |

Art. 30 Dachform und -gestaltung

- | | | |
|---|--|------------------------|
| 1 | Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von min. 27° zulässig. Die Neigung des Dachs hat sich an den umliegenden Bauten zu orientieren. | Grundsatz |
| 2 | Im unteren Teil des Dachs sind bei Aufschieblingen Abweichungen von dieser Dachneigung gestattet. Für besondere Gebäude (§ 273 PBG) können auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach oder Flachdächer gestattet werden. | Abweichungen |
| 3 | Dacheinschnitte sind untersagt. | Dacheinschnitte |
| 4 | Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. | Dachaufbauten |
| 5 | Im Bereich des Dachfirsts sind Dachflächenlichtbänder zur Belichtung zulässig. | Dachflächenlichtbänder |

Eingeschossige
Anbauten

- 6 Für eingeschossige Anbauten an Hauptgebäude können auch Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach, Pultdächer oder Flachdächer gestattet werden. Die Breite der Anbaute darf maximal $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge betragen, an die sie angebaut ist. Die Tiefe der Anbaute darf max. $\frac{2}{3}$ der Breite betragen.

Art. 31 Untergeschosse in den Zonen W2 und WG2

Abgrabungen für die Belichtung anrechenbarer Untergeschosse sind bis zu 1.50 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Sie dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen und es darf maximal die zulässige Gebäudehöhe sichtbar werden. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

2.4 Gewerbezone (G)

Art. 32 Grundmasse

- | | |
|---|------------------------------------|
| a) Baumassenziffer max. | 3.0 m ³ /m ² |
| b) Gebäudehöhe max. | 10.5 m |
| c) Firsthöhe max. | 4.0 m |
| d) Grundabstand allseitig min. | 4.0 m |
| e) Gegenüber angrenzenden Zonen gilt für gewerbliche Bauten ein Grundabstand von min. | 6.0 m |

Art. 33 Nutzweise

In der Gewerbezone G sind nicht störende und mässig störende Betriebe aus Produktion, Gewerbe, Dienstleistung (ohne Detailhandel), zulässig. Nicht zulässig sind: Wohnen, verkehrsintensive Einrichtungen und Logistikbetriebe.

2.5 Zone für öffentliche Bauten (Oe)

Art. 34 Grundmasse

Grundsatz

- 1 Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

Gebäudehöhe

- 2 Die Gebäudehöhe beträgt maximal 10.5 m.

Mitgeltende
Bestimmungen

- 3 Im Übrigen gelten die weiteren Bestimmungen dieser Bau- und Zonenordnung (Art. 35–52) und die kantonalrechtlichen Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.

3. WEITERE FESTLEGUNGEN

3.1 Waldabstand

Art. 35 Waldabstandslinie

Oberirdische Gebäude dürfen die im separaten Plan Mst. 1:2'500 festgelegten Waldabstandslinien nicht überschreiten.

3.2 Gewässerabstand

Art. 36 Gewässerabstandslinie

Oberirdische Gebäude dürfen die im separaten Plan Mst. 1:2'500 festgelegten Gewässerabstandslinien nicht überschreiten.

3.3 Besondere Vorschriften für Gestaltungsplanpflichtgebiete

Art. 37 Allgemeine Anforderungen

- | | | |
|---|---|--------------------------|
| 1 | Für die im Plan gekennzeichneten Bereiche ist ein Gestaltungsplan aufzustellen. | Grundsatz |
| 2 | Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden. | Private Gestaltungspläne |
| 3 | Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raumes, von Plätzen, Parks und anderen Freiräumen. | Gute Gesamtwirkung |
| 4 | Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes aufgestellt werden. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird. | Unterteilung |

Art. 38 Spezifische Anforderungen

- a) **Gebiet Obermüli**
Im Gebiet Obermüli müssen Neubauten sorgfältig in die Lage am Wald bzw. am Bach eingefügt werden. Eine zweckmässige und zentrale Erschliessung ist von hoher Priorität. Der Umgebungsbereich ist nach landschaftsarchitektonischen Grundsätzen entsprechend der besonderen Lage möglichst naturnah zu gestalten und zu bepflanzen. Entsprechend dem Kernzonenplan muss im Gebiet Obermüli ein flächengleicher und zusammenhängender Freiraum gewährleistet bleiben.
- b) **Gebiet Mühlewiese**
Im Gebiet Mühlewiese müssen Bebauung, Freiraum und Erschliessung sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Eine zweckmässige und zentrale Erschliessung ist dabei von hoher Priorität. Bei der Bebauung des Grundstückes sind insbesondere die Nähe zu inventarisierten Bauten und die Lage am Wald bzw. Bach in die Planung miteinzubeziehen. Entsprechend dem Kernzonenplan muss im Gebiet Mühlewiese ein flächengleicher und zusammenhängender Freiraum gewährleistet bleiben.

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Abstandsvorschriften

Art. 39 Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der am meisten nach Süden gerichteten längeren Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

Art. 40 Mehrlängenzuschlag

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse in der Wohnzone WG2 mit Gewerbeerleichterung. | Grundsatz |
| 2 | Bei Gebäuden in den Wohnzonen, welche den Gebäudeabstand von 8.00 m unterschreiten, gilt die Summe der beiden Fassadenlängen für die Berechnung des Mehrlängenzuschlags. | Bei Näherbau-rechten |
| 3 | An Hauptbauten angebaute besondere Gebäude (gemäss § 273 PBG) werden bei der Ermittlung der massgeblichen Fassadenlänge zu 50 % ihrer Länge angerechnet. | Anrechenbarkeit von besonderen Gebäuden |

Art. 41 Unterirdische Bauten

- | | | |
|---|---|----------------------|
| 1 | Wo keine Baulinien festgesetzt sind, haben unterirdische Bauten gegenüber Gemeindestrassen und Wegen einen Abstand von 2.0 m einzuhalten. | Grundsatz |
| 2 | Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG haben einen Mindestgrenzabstand von 1.0 m einzuhalten. | Mindestgrenz-abstand |

Art. 42 Besondere Gebäude

Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG gilt ein Mindestgrenzabstand von 3.5 m.

4.2 Garagen- und Abstellplätze

Art. 43 Motorfahrzeuge, Anzahl

| | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|---------------|--|---------------------------|---------------|------------------------------|---|----------------------------------|---|---------------------------------|-----|
| Berechnung | 1 | Die Anzahl der erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze wird wie folgt berechnet: | | | | | | | | |
| | | <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">Wohnungs- bzw. Hausgrösse</td> <td style="text-align: right;">Abstellplätze</td> </tr> <tr> <td>- pro 1- bis 2-Zimmerwohnung</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>- pro 2 ½- bis 4 ½-Zimmerwohnung</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>- pro 5-Zimmerwohnung oder mehr</td> <td style="text-align: right;">2 ½</td> </tr> </table> | Wohnungs- bzw. Hausgrösse | Abstellplätze | - pro 1- bis 2-Zimmerwohnung | 1 | - pro 2 ½- bis 4 ½-Zimmerwohnung | 2 | - pro 5-Zimmerwohnung oder mehr | 2 ½ |
| Wohnungs- bzw. Hausgrösse | Abstellplätze | | | | | | | | | |
| - pro 1- bis 2-Zimmerwohnung | 1 | | | | | | | | | |
| - pro 2 ½- bis 4 ½-Zimmerwohnung | 2 | | | | | | | | | |
| - pro 5-Zimmerwohnung oder mehr | 2 ½ | | | | | | | | | |
| Besondere Verhältnisse | 2 | Bei anderen Nutzungen, wie Läden, Gewerbe, Büros usw. oder besonderen Verhältnissen richtet sich die nötige Anzahl der Motorfahrzeug-Abstellplätze nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute. | | | | | | | | |
| Garagenvorplätze | 3 | Garagenvorplätze gelten nicht als Flächen für Personenwagen-Abstellplätze; lediglich bei Doppelgaragen darf einer der Garagenvorplätze als Abstellplatz angerechnet werden. | | | | | | | | |
| Reduktion | 4 | In den Kernzonen und bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen kann die vorgeschriebene Zahl der Abstellplätze gemäss § 242 Abs. 2 PBG begrenzt werden. | | | | | | | | |
| Besucherparkplätze | 5 | Bei Mehrfamilienhäusern sind 10 % der gemäss Abs. 1 nötigen Anzahl Plätze – mindestens aber ein Abstellplatz – als Besucherparkplätze zu bezeichnen. | | | | | | | | |
| Bruchteile aufrunden | 6 | Bruchteile von Abstellplätzen von über 30 % sind am Schluss aller Berechnungen aufzurunden. | | | | | | | | |

Art. 44 Garagen, Abstellplätze und Zufahrten

Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen sind unter Wahrung der Verkehrssicherheit möglichst unauffällig ins Ortsbild einzugliedern.

Art. 45 Velos und Kinderwagen

| | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|---------------|--|---------------------------|---------------|------------------------------|---|----------------------------------|---|---------------------------------|---|
| Grundsatz | 1 | Für Mehrfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser sind in der Nähe der Hauseingänge geeignete gut zugängliche und gedeckte Abstellflächen für Velos und Kinderwagen bereitzustellen. | | | | | | | | |
| Berechnung | 2 | Die Anzahl der erforderlichen Velo-Abstellplätze wird wie folgt berechnet: | | | | | | | | |
| | | <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">Wohnungs- bzw. Hausgrösse</td> <td style="text-align: right;">Abstellplätze</td> </tr> <tr> <td>- pro 1- bis 2-Zimmerwohnung</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>- pro 2 ½- bis 4 ½-Zimmerwohnung</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td>- pro 5-Zimmerwohnung oder mehr</td> <td style="text-align: right;">4</td> </tr> </table> | Wohnungs- bzw. Hausgrösse | Abstellplätze | - pro 1- bis 2-Zimmerwohnung | 2 | - pro 2 ½- bis 4 ½-Zimmerwohnung | 3 | - pro 5-Zimmerwohnung oder mehr | 4 |
| Wohnungs- bzw. Hausgrösse | Abstellplätze | | | | | | | | | |
| - pro 1- bis 2-Zimmerwohnung | 2 | | | | | | | | | |
| - pro 2 ½- bis 4 ½-Zimmerwohnung | 3 | | | | | | | | | |
| - pro 5-Zimmerwohnung oder mehr | 4 | | | | | | | | | |

4.3 Diverses

Art. 46 Bauweise

In allen Bauzonen ist die geschlossene Bauweise mit einer maximalen Gesamtlänge im Rahmen der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Art. 47 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude (§ 273 PBG) bis 5 % der massgeblichen Grundfläche sind für die Überbauungsziffer nicht anrechenbar. Bei Grundstücken unter 600 m² massgeblicher Grundfläche sind besondere Gebäude bis 30 m² nicht anrechenbar.

Art. 48 Geländeabgrabungen und Aufschüttungen/ Terrainveränderungen

- | | | |
|---|---|--------------------------------|
| 1 | Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend einzusetzen. Sie sind ansprechend zu gestalten und harmonisch in den natürlichen Terrainverlauf einzupassen. | Grundsatz |
| 2 | In den Zonen W1, W2 und WG2 darf das gewachsene Terrain durch Abgrabungen und Aufschüttungen um maximal 1.50 m in der Höhe verändert werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen. | Abgrabungen, Aufschüttungen |

Art. 49 Dachfenster in Solaranlagen integriert

Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

Art. 50 Naturgefahren

Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren.

Art. 51 Mobilfunkanlagen

- | | | |
|--------------|---|--|
| Grundsatz | 1 | Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der lokalen Versorgung zu dienen. In der Gewerbezone sowie in der Zone für öffentliche Bauten, können überdies auch Anlagen für die regionale Versorgung erstellt werden. |
| Prioritäten | 2 | Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig: 1. Priorität: Gewerbezone, sowie Zone für öffentliche Bauten 2. Priorität: Alle anderen Bauzonen |
| Nachweis | 3 | Die Betreiber erbringen für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen. |
| Begutachtung | 4 | Baugesuche für Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten, sofern die Anlage visuell als solche wahrnehmbar ist. |

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 52 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Flaach, welche die Gemeindeversammlung am 7. Juni 2017 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.