

Gemeinde Ottenbach



Bau- und Zonenordnung

[1994, mit Ergänzungen bis 2012, in Kraft seit 6. November 2015]

Gemeinde Ottenbach



Bau- und Zonenordnung

[mit Ergänzungen und Änderungen aufgrund der Teilrevision BZO]

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens des Gemeinderates,

Die Präsidentin:

Gabriela Noser Fanger

Die Schreiberin:

Evelyne Abegglen

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr. _____ / _____

Für die Baudirektion:

BZO bestehend	BZO Änderungen
1. Zonenordnung	
Art. 1 Zoneneinteilung	
Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:	
Art. 2 Pläne	
1. Für die Abgrenzung der Zonen sind der Zonenplan im Massstab 1:5000 sowie die Daten der Amtlichen Vermessung massgebend.	
2. Der rechtsgültige Zonenplan liegt in der Gemeindekanzlei auf. Der mit der Bauordnung abgegebene Plan ist nicht rechtsverbindlich.	
3. Für die Waldabstandslinien gelten die entsprechenden Waldabstandslinienpläne sowie die Daten der Amtlichen Vermessung.	
2. Bauzonen	
2.1 Kernzone	
Art. 3 Allgemeines	
1. In der Kernzone ist die besondere Eigenart des bestehenden Orts- und Strassenbildes zu erhalten.	
2. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung. Durch den Abbruch darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.	
3. Es ist mässig störendes Gewerbe zugelassen.	
4. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	
5. Die geschlossene Bauweise ist gestattet.	

BZO bestehend	BZO Änderungen														
Art. 4 Bestehende Gebäude															
1. Bestehende Gebäude, die für den Charakter des Orts- und Strassenbildes massgebend sind, dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes erhalten, umgebaut und auch wieder aufgebaut werden.															
2. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildes und der Wohnhygiene liegt, oder die Verkehrssicherheit dies erfordert.															
Art. 5 Grundmasse für Neubauten															
<p>1. Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table data-bbox="163 683 784 1070"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max. 1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. 7,50 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge</td> <td>max. 30,00 m</td> </tr> <tr> <td>Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung</td> <td>max. 40,00 m</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand</td> <td>min. 5,00 m</td> </tr> </table>	Vollgeschosse	max. 2	anrechenbare Dachgeschosse	max. 2	anrechenbare Untergeschosse	max. 1	Gebäudehöhe	max. 7,50 m	Gebäuelänge	max. 30,00 m	Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung	max. 40,00 m	Grenzabstand	min. 5,00 m	
Vollgeschosse	max. 2														
anrechenbare Dachgeschosse	max. 2														
anrechenbare Untergeschosse	max. 1														
Gebäudehöhe	max. 7,50 m														
Gebäuelänge	max. 30,00 m														
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung	max. 40,00 m														
Grenzabstand	min. 5,00 m														
2. Das Bauen bis an die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene gestattet, sofern dies zur Erhaltung des Charakters des Orts- und Strassenbildes beiträgt. Baulinien zur Sicherung der Verkehrssicherheit bleiben im Einzelfall vorbehalten.															

BZO bestehend	BZO Änderungen
Art. 6 Dächer	
1. Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Sie muss zwischen 30° a.T. und 55° a.T. liegen und soll sich der Dachneigung der benachbarten Bauten angleichen.	
2. Für An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen.	2. Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die mit dem Hauptgebäude höchstens flächengleich sind, sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen. Für nicht anrechenbare Untergeschosse, welche gemäss § 293 PBG nicht mehr als 1,5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten, gilt die flächenmässige Beschränkung nicht.
3. Die Dächer sind mit Tonziegeln zu decken. Für An- und Nebenbauten können andere Dachmaterialien bewilligt werden.	3. Die Dächer sind mit Tonziegeln zu decken. Für An- und Nebenbauten gemäss Abs. 2 können andere Dachmaterialien bewilligt werden.
4. Bei Hauptgebäuden sind giebelseits Dachvorsprünge von mindestens 30 cm, traufseits solche von mindestens 80 cm zu erstellen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.	
5. Dachaufbauten sind nur in Form von Lukarnen und Gauben zulässig. Sie müssen sich bezüglich Gestaltung und Materialwahl unauffällig ins Gesamtbild einordnen. Bei guter Gesamtwirkung können Dachaufbauten bewilligt werden, die insgesamt breiter sind als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge.	
6. Dacheinschnitte sind nur bei Neubauten zulässig und werden bei der Bestimmung der zulässigen Breite (§ 292 PBG) wie Dachaufbauten mitgezählt.	
7. Einzelne und paarweise angeordnete, hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0,5 m ² Glaslichtfläche sind zulässig.	7. Einzelne und mehrere nebeneinander angeordnete, hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0,5 m ² Glaslichtfläche sind zulässig, ebenso bevorzugt im Vordachbereich liegende Glasziegel, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen.
Art. 7 Fassadengestaltung, Balkone	Art. 7 Fassadengestaltung, Balkone, Reklamen
1. Materialien, Formen und Farben sind dem Ortsbild anzupassen.	

BZO bestehend	BZO Änderungen
2. Fenster, Türen und allfällige Fassadenabschlüsse haben sich dem Ortsbild anzupassen.	
3. Im Dachbereich sind Balkone traufseitig nur im 1. Dachgeschoss möglich. Sie dürfen nicht über die Trauflinie hinausragen. Solche Balkone dürfen zwischen Fassade und Traufe weder Überdachungen, feste Konstruktionen für einen Sonnenschutz, noch feste seitliche Abschlüsse – ausser offenen Geländern – aufweisen. Balkone sind im 2. Dachgeschoss nur giebelseitig möglich.	
	4. Es sind nur betriebseigene, sich gut ins Ortsbild einfügende Reklamen mit einer maximalen Fläche von 1,3 m ² gestattet. Selbstleuchtende und beleuchtete Reklamen dürfen nur ab 7 Uhr und maximal bis 24 Uhr in Betrieb sein.
Art. 8 Umgebung	
1. Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierung oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.	
2. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.	
3. Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.	
2.2 Wohnzonen	
Art. 9 Grundmasse	
In den Wohnzonen gelten folgende Grundmasse:	
	W2a W2b W3 WG2
AZ insgesamt	max. 30% 40% 50% 55%
Anteil Wohnen	max. 30% 40% 50% 45%
Vollgeschosse	max. 2 2 3 2

BZO bestehend					BZO Änderungen	
anrechenbare DG	max.	1	1	2*	2*	
anrechenbare UG	max.	-	1	-	1	
<u>Gebäudehöhe</u>	max.	7,5 m	7,5 m	10,5 m	8,1 m	
<u>Firsthöhe</u>	max.	5,5 m	5,5 m	7,0 m	7,0 m	
Gebäudelänge	max.	30 m	30 m	40 m	30 m	
Gesamtlänge bei geschl. Überbauung	max.	40 m	40 m	50 m	40 m	
Grosser Grundabstand	min.	8 m	10 m	10 m	8 m	
Kleiner Grundabstand	min.	4 m	5 m	6 m	4 m	
Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge ab 15 m Fassadenlänge, jedoch max. 2 Meter					
Empfindlichkeitsstufe LSV		II	II	II	III	
* Im 2. Dachgeschoss darf max. 40 % der anrechenbaren Geschossfläche des darunterliegenden 1. Dachgeschosses für Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsflächen genutzt werden.						
Art. 10 Grosser und kleiner Grundabstand						
Der grosse Grundabstand gilt für die stärker nach Süden oder Westen gerichtete Hauptwohnseite, der kleinere Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.						
Art. 11 Dächer von Hauptbauten						
Für Hauptbauten sind nur Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens 22½° a.T. zulässig. Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig. Bei guter Gesamtwirkung können Dachaufbauten bewilligt werden, die insgesamt breiter sind als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge.					1. Für Hauptbauten sind in der Regel nur Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens 22½° a.T. zulässig. Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig. Bei guter Gesamtwirkung können auf Schrägdächern Dachaufbauten bewilligt	

BZO bestehend	BZO Änderungen
	werden, die insgesamt breiter sind als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge.
	2. Andere Dachformen sind zulässig, sofern die betreffenden Gebäude eine gute Gestaltung sowie Einordnung in das Ortsbild aufweisen. Auf diesen Dächern sind Dachaufbauten, die breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind, nicht zulässig.
	3. Attikageschosse sind zulässig. Deren Dächer dürfen nicht als Dachterrassen benutzt werden.
Art. 12 Nutzweise	
1. In allen Wohnzonen sind nichtstörende Betriebe zulässig.	
2. In den im Zonenplan schraffiert bezeichneten Bereichen sind mässig störende Betriebe erlaubt und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	
Art. 13 Bauweise	
Die geschlossene Überbauung ist gestattet.	
Art. 14 Wohnzone mit Gewerbe	
1. Es sind mässig störende Betriebe erlaubt.	
2. Für reine Gewerbebauten ist kein Mehrlängenzuschlag einzuhalten.	
3. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	
2.3 Gewerbezone	
Art. 15 Grundmasse	
<p>In der Gewerbezone gelten folgende Vorschriften:</p> <p>Baumassenziffer max. 4m³ / m²</p> <p>Überbauungsziffer max. 50 %</p> <p>Gebäudehöhe max. 9 m</p>	

BZO bestehend	BZO Änderungen
Gesamthöhe bis First max. 12 m	
Grenzabstand ½ der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3.50 m	
Empfindlichkeitsstufe III	
Art. 16 Bauweise	
Die geschlossene Überbauung ist gestattet.	
Art. 17 Nutzweise	
Es sind mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	
2.4 Zone für öffentliche Bauten	
Art. 18 Massvorschriften	
1. In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.	
2. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.	
3. Die Gebäude sind bezüglich Gestaltung, insbesondere in Bezug auf Dachform, der bestehenden umgebenden Bebauung anzupassen.	
4. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.	
3. Besondere Institute	
3.1. Arealüberbauung	
Art. 19 Bauvorschriften	
1. Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen ab einer Mindestfläche von 3000 m ² zulässig.	
2. Im Rahmen von Arealüberbauungen ist die Gebäudelänge und die Dachform frei.	

BZO bestehend	BZO Änderungen
4. Ergänzende Bauvorschriften	
Art. 20 Herabsetzung des Grundabstandes	
Der Grundabstand darf in den Wohnzonen und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung je weggelassenes anrechenbares Vollgeschoss um 1,00 m bis auf 3,50 m herabgesetzt werden.	
Art. 21 Besondere Gebäude	
1. Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG gilt ein Grenz- bzw. Gebäudeabstand von 3,50 m.	
2. Mit Besonderen Gebäuden darf maximal 20 % der massgeblichen Grundfläche überbaut werden.	
3. Für Gartenhäuser und Schöpfe ist gegenüber Strassen und Wegen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.	3. Für Gartenhäuser und Schöpfe ist gegenüber Strassen und Wegen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. Mindestens dreiseitig offene Fahrzeugunterstände dürfen bis 2 m an die Strassengrenze von Gemeindestrassen gestellt werden, wenn dies die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt.
Art. 22 Fahrzeugabstellplätze	
1. Bei Wohngebäuden ist pro 80m ² anrechenbarer Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse) ein Abstellplatz erforderlich. Pro 5 Wohnungen ist zusätzlich je ein Besucherparkplatz zu erstellen.	
2. Bei Büro- und Geschäftshäusern ist pro 30 m ² anrechenbarer Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse) ein Abstellplatz erforderlich.	
3. Bei Industrie- und Gewerbebauten ist pro 80 m ² anrechenbarer Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschoss) bzw. pro 2 Beschäftigte ein Abstellplatz erforderlich. Massgebend ist die resultierende höhere Zahl.	
4. Für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse bestimmt sich die erforderliche Anzahl der Fahrzeugabstellplätze im Einzelfall.	
5. Bei allen Berechnungen sind Dezimalbruchteile aufzurunden.	

BZO bestehend	BZO Änderungen
	<p>6. Im Bereich der ÖV-Güteklassen A, B und C kann die Anzahl der Pflichtabstellplätze bis auf die Hälfte reduziert werden. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen und gegebenenfalls grundbuchrechtlich zu sichern , damit die Realisierung bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben sichergestellt ist.</p>
<p>Art. 23 Spiel- und Ruheflächen</p>	
<p>Bei Mehrfamilienhäusern sind im Freien an geeigneter Lage Flächen im Umfang von mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten anrechenbaren Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse) zweckmässig als Spielplatz und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.</p>	
<p>Art. 24 Abstellflächen</p>	
<p>Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse gedeckte Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.</p>	
<p>Art. 25 Strassen- und Wegabstand</p>	
<p>Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien ist für unterirdische Bauten ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.</p>	
<p>-</p>	<p>Art. 26 Stützmauern und Einfriedungen</p>
	<p>Stützmauern und Einfriedungen längs Strassen sind durch entsprechende Materialwahl möglichst zurückhaltend zu gestalten. Sofern sie nicht dem gemäss Lärmschutzverordnung erforderlichen Lärmschutz dienen und mehr als 1,50 m sichtbare Höhe aufweisen, sind sie durch horizontale, bepflanzte Rücksprünge von mindestens 0,80 m Breite zu gliedern.</p>

BZO bestehend	BZO Änderungen
Art. 26 Anlagen zur Nutzung alternativer Energien	Art. 27 [...]
1. In der Kernzone sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gestattet, sofern eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. In den übrigen Zonen genügt in der Regel eine befriedigende Gesamtwirkung.	
2. Für Grenzabstände von Sonnenenergieanlagen gelten die gleichen Bestimmungen wie für Mauern und Einfriedigungen gemäss EG ZGB.	
Art. 27 Grenzabstände gegenüber Nichtbauzonen	Art. 28 [...]
Einstweilig von der Genehmigung ausgenommen. (Verfügung der Baudirektion, Amt für Raumentwicklung Nr. 421 vom 22. September 2015.)	
5. Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht	
Art. 28 Pflicht zum Gestaltungsplan	Art. 29 [...]
In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplans gebaut werden.	
Art. 29 Gebiet Fuessmättli/Geerenstrasse	Art. 30 [...]
Für das Gebiet Fuessmättli/Geerenstrasse ist ein Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG aufzustellen, der folgende raumplanerische Anliegen sicherzustellen hat: a) qualitativ hochstehende Überbauung; b) langsame und kontinuierliche Überbauung in zweckmässigen Etappen; c) Neubauten dem MINERGIE-Standard entsprechen; d) Strassenerschliessung, die für quartierfremden Verkehr unattraktiv ist und als Aufenthaltsfläche dienen kann; e) Parkierung, die überwiegend in zentralen Einrichtungen konzentriert ist; f) attraktive Wegverbindungen Richtung Schule und Zentrum; g) durchmischte Überbauung mit Gewerberaum, Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern, die einen angemessenen Anteil an behindertengerechten und Familienwohnungen aufweist, deren Dichte in Richtung Zentrum zunimmt und	

BZO bestehend	BZO Änderungen
<p>im Bereich Geerenstrasse eine lockere Bebauung für gehobenen Wohnraum vorsieht;</p> <p>h) Anordnung der Baukörper, das sowohl private Aussenräume als auch gemeinsam nutzbare Flächen entstehen;</p> <p>i) Strukturierung der Siedlung mit Bäumen und Hecken unter Berücksichtigung der ökologischen Vernetzung;</p> <p>j) gute Einordnung der Bebauung in die empfindliche Hanglage und Gestaltung des Siedlungsrandes.</p>	
Art. 30 Gebiet Weiermatt	Art. 31 [...]
<p>Der Gestaltungsplanperimeter grenzt direkt an den Geltungsbereich der kantonalen Schutzverordnung Reusstal. Mit dem Plan und den Bestimmungen ist ein sorgfältig gestalteter und durch Bepflanzung gestaffelter Siedlungsrand bzw. Übergang von den gewerblichen Bauten und Anlagen zur offenen Landschaft zu gewährleisten.</p>	
6. Schlussbestimmung	
Art. 31 Inkrafttreten/Teilgenehmigung	Art. 32 [...]
<p>1. Diese Bauordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Sie ersetzt die Bauordnung der Gemeinde Ottenbach vom 25. April 1984.</p>	
<p>2. Der Gemeinderat ist berechtigt, dem Regierungsrat eine Teilgenehmigung der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.</p>	
<p>3. Die Ergänzungen der Bau- und Zonenordnung treten am Tag der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. Sie ergänzen die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ottenbach vom 31. Oktober 1994.</p>	