



**Gemeinde ALTIKON**

Kanton Zürich

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung

## **BAU- UND ZONENORDNUNG**

Gemeindeversammlung

Synoptische Darstellung

Änderungen gegenüber gültiger Fassung rot

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am xx. 2026  
Namens der Gemeindeversammlung:

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am  
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>			
	Art. 1	4	Übergeordnetes Recht		
	Art. 2	4	Verzicht auf Mehrwertausgleich		
<b>2</b>	<b>2</b>	<b>5</b>			
	Art. 3	5	Zoneneinteilung		
	Art. 4	6	Zonenplan und Ergänzungspläne		
<b>3</b>	<b>3</b>	<b>7</b>			
	3.1	7	<del>Alle Kernzonen</del> Allgemeine Bestimmungen		
	Art. 5	7	Zweck		
	Art. 6	7	<del>Stellung und Form der Bauten</del> Gestaltungsgrundsatz		
		7	<del>Gestaltungselemente</del>		
	Art. 7	8	Nutzung		
	Art. 8	9	Denkmalpflege und Ortsbildschutz		
	Art. 9	9	Abweichungen von der Regelbauweise		
	Art. 10	9	<del>Renovation</del> Aussenrenovierungen / Fassadenänderungen		
	Art. 11	10	Abbrüche		
	3.2	10	Kernzone Feldi		
	Art. 12	10	Neubaubereiche		
	Art. 13	10	Freihaltebereiche		
	Art. 14	11	Baumbestand		
	Art. 15	11	Gestaltung		
	Art. 16	11	Parkplätze		
	Art. 17	11	Nutzung		
	3.3	12	Kernzonenpläne		
	Art. 18	12	Bezeichnete Bauten		
	Art. 19	12	Bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen		
	Art. 20	13	Umnutzungen von Ökonomiebauten		
	Art. 21	13	Abweichungen bei Um- und Ersatzbauten		
	3.4	14	Neubauten		
	Art. 22	14	<del>Grundmasse für</del> Neubauten		
	3.5	15	Dächer		
	Art. 23	15	Dachform und <del>Dach</del> -neigung		
	Art. 24	15	Bedachungsmaterial		
	Art. 25	16	Dachvorsprünge		
	Art. 26	16	Dachaufbauten		
	Art. 27	17	Dachflächenfenster		
	Art. 28	17	Technische Aufbauten		
	3.6	18	Fassaden		
	Art. 29	18	Fenster		
	Art. 30	19	Türen und Tore		
	Art. 31	19	Lauben, Balkone und Loggias		
	3.7	19	Umgebung		
	Art. 32	19	Umgebungsgestaltung		
	Art. 33	20	<del>Umgebungsgestaltung</del> Terrainveränderungen		
	Art. 34	20	Stützmauern und Einfriedungen		
	Art. 35	21	Garagen und Abstellplätze		
	Art. 36	21	Reklamen und Beschriftungen		
<b>4</b>	<b>4</b>	<b>22</b>			
	4.1	22	Allgemeine Bestimmungen		
	Art. 37	22	Nutzung		
	Art. 38	22	Grundmasse		
	4.2	23	Dächer		
	Art. 39	23	Dachform und <del>gestaltung</del> Dachneigung		
	Art. 40	24	Dachaufbauten und Dacheinschnitte		
	Art. 41	24	Dachflächenfenster und Lichtbänder		
	Art. 42	24	Bedachungsmaterial		
<b>5</b>	<b>5</b>	<b>25</b>			
		25	<b>ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</b>		
	Art. 43	25	Grundmasse		
<b>6</b>	<b>6</b>	<b>25</b>			
		25	<b>FREIHALTEZONE</b>		
	Art. 44	25	Zweck und Nutzung		
<b>7</b>	<b>7</b>	<b>26</b>			
		26	<b>ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b>		
	7.1	26	Abstandsvorschriften		
	Art. 45	26	Grenz- und Gebäudeabstand für <del>Besondere Gebäude</del> Klein- und Anbauten		
	Art. 46	26	<del>Unterirdische Gebäude</del> Strassen- und Wegabstand		
	Art. 47	26	Geschlossene Bauweise		
	Art. 48	27	Windenergieanlagen		
	7.2	27	Abstellplätze		
	Art. 49	27	Personenwagen-Abstellplätze		
	<del>Art. 37</del>	29	<del>Besucherparkplätze</del>		
	Art. 50	30	Reduktion von Abstellplätzen		
	Art. 51	30	Gestaltung		

Bau- und Zonenordnung, Altikon  
Synoptische Darstellung

Art. 52 Fahrräder und Kinderwagen 30

**7.3 Diverses 32**

~~Art. 39 Besondere Gebäude~~ 32

Art. 53 Abfallbeseitigung 32

Art. 54 Spiel- und Ruheflächen 32

Art. 55 Begrünung von Flachdächern 32

Art. 56 ~~Umgebungsgestaltung~~ Terrainveränderungen 32

Art. 57 Naturgefahren 33

**8 SCHLUSSBESTIMMUNGEN 34**

Art. 58 Inkrafttreten 34

Art. 59 Aufhebung bisherigen Rechts 34

Links: Gültige BZO vom 12. Dezember 2008	Mitte: Beantragte neue BZO  <b>rot</b> = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i>
---	--	--

**Auftraggeber**

Gemeinde Altikon  
Gemeindeverwaltung  
Schloss 2  
8479 Altikon

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Fiona Mera und Viviane Zuber

## 1 EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

### Art. 1 Übergeordnetes Recht

Die Gemeinde Altikon erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen, und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

*Umsetzung Vorgabe: Bezug auf PBG mit neuen IVHB-Begriffen*

### Art. 2 Verzicht auf Mehrwertausgleich

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

*Umsetzung Vorgabe Mehrwertausgleichsgesetz: Verzicht auf Mehrwertabgabe*

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																														
<p><b>1. ZONENORDNUNG</b></p> <p><b>1.1 Zonen</b></p> <p><b>Art. 1 Zoneneinteilung</b></p> <p>Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt und nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <table border="0"> <tr> <td>1. Bauzonen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>  Kernzone</td> <td>K</td> </tr> <tr> <td>  Wohnzonen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>    - Wohnzone 1-geschossig</td> <td>W1</td> </tr> <tr> <td>    - Wohnzone 2-geschossig</td> <td>W2</td> </tr> <tr> <td>    Zone für öffentliche Bauten</td> <td>Oe</td> </tr> <tr> <td> </td> <td></td> </tr> <tr> <td>2. Freihaltezone</td> <td>F</td> </tr> </table>	1. Bauzonen		Kernzone	K	Wohnzonen		- Wohnzone 1-geschossig	W1	- Wohnzone 2-geschossig	W2	Zone für öffentliche Bauten	Oe	 		2. Freihaltezone	F	<p><b>2 ZONENORDNUNG</b></p> <p><b>Art. 3 Zoneneinteilung</b></p> <p>Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt und nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen mit den entsprechenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) eingeteilt:</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Zone</th> <th style="text-align: center;">ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>1 Bauzonen</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>  Kernzone</td> <td>K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>  <del>Wohnzonen</del></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>    Wohnzone, 1-geschossig</td> <td>W1</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>    Wohnzone, 2-geschossig</td> <td>W2</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>    Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</td> <td>Oe</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td> </td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>2 Weitere Zonen</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>  kommunale Freihaltezone</td> <td>F</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table>		Zone	ES	<b>1 Bauzonen</b>			Kernzone	K	III	<del>Wohnzonen</del>			Wohnzone, 1-geschossig	W1	II	Wohnzone, 2-geschossig	W2	II	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II	 			<b>2 Weitere Zonen</b>			kommunale Freihaltezone	F	III	<p><i>Zusammenführen Zonen und Empfindlichkeitsstufe in einem Artikel</i></p>
1. Bauzonen																																																
Kernzone	K																																															
Wohnzonen																																																
- Wohnzone 1-geschossig	W1																																															
- Wohnzone 2-geschossig	W2																																															
Zone für öffentliche Bauten	Oe																																															
2. Freihaltezone	F																																															
	Zone	ES																																														
<b>1 Bauzonen</b>																																																
Kernzone	K	III																																														
<del>Wohnzonen</del>																																																
Wohnzone, 1-geschossig	W1	II																																														
Wohnzone, 2-geschossig	W2	II																																														
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II																																														
<b>2 Weitere Zonen</b>																																																
kommunale Freihaltezone	F	III																																														

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																								
<p><b>Art. 2 Zonenplan</b></p> <p>Für die Abgrenzung der Zonen ist der auf dem Datensatz der amtlichen Vermessung basierende, mit dem Genehmigungsvermerk versehene Zonenplan massgebend.</p>	<p><b>Art. 4 Zonenplan und Ergänzungspläne</b></p> <p><sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen <del>ist der auf dem Datensatz der amtlichen Vermessung basierende, mit dem Genehmigungsvermerk versehene Zonenplan</del> und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5'000 massgebend, sofern die Ergänzungspläne keine abweichenden Regelungen enthalten.</p> <p><sup>2</sup> Es gelten die folgenden Ergänzungspläne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kernzonenplan Unter und Ober Herten vom 9. August 2016 im Massstab 1:2'500</li> <li>• Kernzonenplan Feldi vom 4. September 2009 im Massstab 1:1000</li> <li>• Kernzonenplan Altikon vom 7. September 2023 im Massstab 1:2000</li> </ul>	<p>Ergänzen um Aufzählung der gültigen Ergänzungspläne</p>																								
<p><b>Art. 3 Empfindlichkeitsstufen</b></p> <p>Für die Nutzungszonen gelten gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) die folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES):</p> <table border="0"> <tr> <td>Zone</td> <td>ES</td> </tr> <tr> <td>Kernzone K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone W1</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone W2</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten Oe</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Freihaltezone F</td> <td>II</td> </tr> </table>	Zone	ES	Kernzone K	III	Wohnzone W1	II	Wohnzone W2	II	Zone für öffentliche Bauten Oe	II	Freihaltezone F	II	<p><b>Art. 2 — Empfindlichkeitsstufen</b></p> <p><del>Für die Nutzungszonen gelten gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) die folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES):</del></p> <table border="0"> <tr> <td>Zone</td> <td><del>ES</del></td> </tr> <tr> <td>Kernzone K</td> <td><del>III</del></td> </tr> <tr> <td>Wohnzone W1</td> <td><del>II</del></td> </tr> <tr> <td>Wohnzone W2</td> <td><del>II</del></td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten Oe</td> <td><del>II</del></td> </tr> <tr> <td>Freihaltezone F</td> <td><del>II</del></td> </tr> </table>	Zone	<del>ES</del>	Kernzone K	<del>III</del>	Wohnzone W1	<del>II</del>	Wohnzone W2	<del>II</del>	Zone für öffentliche Bauten Oe	<del>II</del>	Freihaltezone F	<del>II</del>	
Zone	ES																									
Kernzone K	III																									
Wohnzone W1	II																									
Wohnzone W2	II																									
Zone für öffentliche Bauten Oe	II																									
Freihaltezone F	II																									
Zone	<del>ES</del>																									
Kernzone K	<del>III</del>																									
Wohnzone W1	<del>II</del>																									
Wohnzone W2	<del>II</del>																									
Zone für öffentliche Bauten Oe	<del>II</del>																									
Freihaltezone F	<del>II</del>																									

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------------------------	------------------------------------

**2. BAUZONEN**

**2.1 Kernzone**

**2.1.1 Alle Kernzonen**

**Art. 6 Stellung und Form der Bauten**

Neubauten und Umbauten nach Art. 4 und 5 haben sich in Lage und Stellung gut ins Ortsbild einzufügen und haben die Ausmasse, Form und Massstäblichkeit der herkömmlichen Erscheinungsmerkmale zu übernehmen.

**Gestaltungselemente**

Je nach Gebäudeklassierung sind die Aspekte in der folgenden Tabelle massgebend:

	Stellung, Abmessung	Gestaltungselemente (Dach, Fassade, Umgebung)
Gebäude nach Art. 4 Abs. 1	Gegeben	An Tradition angelehnt
Umbau Gebäude nach Art. 4 Abs. 2	Gegeben	Untergeordnete Abweichungen vom Originalbau möglich

~~2. BAUZONEN~~

**3 KERNZONE**

**3.1 Alle Kernzonen Allgemeine Bestimmungen**

**Art. 5 Zweck**

Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung und die sorgfältige Erneuerung des Ortskerns. Sie sollen ortsbildgerechte Um-, Ersatz- und Neubauten und eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstrukturen gewährleisten.

~~Art. 6 Stellung und Form der Bauten Gestaltungsgrundsatz~~

~~Neubauten und Umbauten nach Art. 4 und 5 haben sich in Lage und Stellung gut ins Ortsbild einzufügen und haben die Ausmasse, Form und Massstäblichkeit der herkömmlichen Erscheinungsmerkmale zu übernehmen.~~

**Gestaltungselemente**

~~Je nach Gebäudeklassierung sind die Aspekte in der folgenden Tabelle massgebend:~~

	Stellung, Abmessung	Gestaltungselemente (Dach, Fassade, Umgebung)
<del>Gebäude nach Art. 4 Abs. 1</del>	<del>Gegeben</del>	<del>An Tradition angelehnt</del>
<del>Umbau Gebäude nach Art. 4 Abs. 2</del>	<del>Gegeben</del>	<del>Untergeordnete Abweichungen vom Originalbau möglich</del>

*Ergänzen des Zonenzwecks*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung (gemäss BZO ADER)**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

Ersatzbau Gebäude nach Art. 4 Abs. 2	Untergeordnete Abweichungen möglich	Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeitgemässer Gestaltung möglich
Neubauten und nicht speziell bezeichnete Gebäude nach Art. 4 Abs. 4	In Struktur einfügen	Zeitgemässe Gestaltung möglich

<del>Ersatzbau Gebäude nach Art. 4 Abs. 2</del>	<del>Untergeordnete Abweichungen möglich</del>	<del>Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeitgemässer Gestaltung möglich</del>
<del>Neubauten und nicht speziell bezeichnete Gebäude nach Art. 4 Abs. 4</del>	<del>In Struktur einfügen</del>	<del>Zeitgemässe Gestaltung möglich</del>

- <sup>1</sup> In der Kernzone werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung höhere Anforderungen gestellt. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung bezüglich Massstäblichkeit, Volumen und Lage als auch in einzelnen Aspekten, wie Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung, gut in die Umgebung einordnen.
- <sup>2</sup> Bauherren und Architekten wird seitens der Baubehörde eine kostenpflichtige Fachberatung angeboten. Es empfiehlt sich daher, bereits im Stadium der Grobplanung mit der Baubehörde in Verbindung zu treten.
- <sup>3</sup> Die Fachberatung wird durch den Gemeinderat eingesetzt.

*Aufzeigen des für die Kernzone massgebenden Gestaltungsgrundsatzes*

*Einführung einer Fachberatung zur Erleichterung der Bauherren und Architekten*

*Präzisieren der angebotenen Fachberatung*

**Art. 17 Nutzung**

In der Kernzone sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe (ES III) zulässig.

**Art. 7 Nutzung**

In der Kernzone sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe (~~ES III~~) zulässig.

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung (gemäss BZO ADER)**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 8 Denkmalpflege und Ortsbildschutz**

Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. 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 die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben das kommunale Denkmalschutzinventar zu berücksichtigen. Die zuständige Fachstelle ist frühzeitig einzubeziehen.

*Aufzeigen der beiden unterschiedlichen Schutzinstrumente*

**Art. 9 Abweichungen von der Regelbauweise**

<sup>1</sup> Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen für die Kernzone über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung sowie des Strassen- und Wegabstands bewilligt werden, sofern sie als Ergebnis einer Interessensabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen vereinbar sind.

*Ermöglichen von Abweichungen bei besonders guten Projekten.*

<sup>2</sup> Abweichungen gemäss Absatz 1 setzen eine positive Beurteilung durch ein Fachgremium oder eine Fachberatung voraus, welche durch den Gemeinderat eingesetzt wird. Die Kosten trägt die Bauherrschaft.

**Art. 18 Renovation**

Renovationen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung.

**Art. 10 Renovation Aussenrenovationen / Fassadenänderungen**

Nach Aussen in Erscheinung tretende Renovationen, Umbauten und bauliche Veränderungen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung.

*Umformulierung*

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 19 Abbrüche</b></p> <p>Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist.</p> <p><b>2.1.1 Kernzone Feldi</b></p> <p><b>Art. 20 Neubaubereiche</b></p> <p>Mit Ausnahme von Ersatzbauten gemäss Art. 4, sind Neubauten nur in den im Kernzonenplan Feldi ausgewiesenen Neubaubereichen zulässig.</p> <p>Besondere Gebäude im Sinn von § 273 PBG sind mit Ausnahme der Freihaltebereiche auch ausserhalb der Neubaubereiche zulässig.</p> <p>Bezeichnet der Kernzonenplan zwingende Baubegrenzungslinien, so müssen Neubauten mit den jeweiligen Fassaden auf diese Linie gestellt werden.</p> <p>Das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, bzw. vorgeschrieben, wo es durch die im Kernzonenplan eingetragenen Baubegrenzungslinien ermöglicht oder durch zwingende Baubegrenzungslinien verlangt wird.</p> <p>Für Neubauten gilt eine Gebäudebreite von maximal 14 m.</p> <p><b>Art. 21 Freihaltebereiche</b></p> <p>Die bezeichneten Freihaltebereiche sind von Bauten freizuhalten. Besondere Gebäude im Sinn von § 273 PBG sind nicht zulässig.</p>	<p><b>Art. 11 Abbrüche</b></p> <p>Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen <b>sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.)</b> ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn <b>die Baulücke dadurch</b> das Ortsbild nicht beeinträchtigt <b>wird</b> oder wenn, <b>im Falle eines Gebäudeabbruchs</b>, die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.</p> <p><b>3.2 Kernzone Feldi</b></p> <p><b>Art. 12 Neubaubereiche</b></p> <p>Mit Ausnahme von Ersatzbauten gemäss Art. 22, sind Neubauten nur in den im Kernzonenplan Feldi ausgewiesenen Neubaubereichen zulässig.</p> <p><b>Klein- und Anbauten</b> im Sinn von § 273 PBG sind mit Ausnahme der Freihaltebereiche auch ausserhalb der Neubaubereiche zulässig.</p> <p>Bezeichnet der Kernzonenplan zwingende Baubegrenzungslinien, so müssen Neubauten mit den jeweiligen Fassaden auf diese Linie gestellt werden.</p> <p>Das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, bzw. vorgeschrieben, wo es durch die im Kernzonenplan eingetragenen Baubegrenzungslinien ermöglicht oder durch zwingende Baubegrenzungslinien verlangt wird.</p> <p>Für Neubauten gilt eine Gebäudebreite von maximal 14 m.</p> <p><b>Art. 13 Freihaltebereiche</b></p> <p>Die bezeichneten Freihaltebereiche sind von Bauten freizuhalten. Besondere Gebäude im Sinn von § 273 PBG sind nicht zulässig.</p>	<p><i>Präzisierung</i></p> <p><i>Wird bis zur definitiven kantonalen Bestimmung über die Weiler nicht angepasst</i></p>

<b>Gültige Fassung</b>	<b>Neue Fassung (gemäss BZO ADER)</b>	<b>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</b>
<p>Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen, Ersatz- oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen bzw. wiederherzustellen.</p> <p><b>Art. 22 Baumbestand</b></p> <p>Die bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p><b>Art. 23 Gestaltung</b></p> <p>Beim Umbau ehemaliger Ökonomiegebäude ist besonders sorgfältig vorzugehen. Störende Elemente sind zu vermeiden. Flächige, vertikale Fassadenstrukturen sind möglichst beizubehalten. Lichtöffnungen in der Fassadenfläche sind so zu gestalten, dass keine unerwünschte gestalterische Nähe zum Wohnhaus entsteht.</p> <p>Lichtflächen im Dach sind nur zulässig, wenn sie das Dach in seiner flächigen Eigenart nicht verändern und von aussen möglichst nicht in Erscheinung treten.</p> <p><b>Art. 24 Parkplätze</b></p> <p>Die erforderlichen Pflichtabstellplätze sind möglichst innerhalb von Gebäuden anzuordnen.</p> <p><b>Art. 25 Nutzung</b></p> <p>In der Kernzone Feldi sind weilertypische Nutzungen wie Wohnen, Landwirtschaft, Kleingewerbe und dgl. zulässig.</p>	<p>Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen, Ersatz- oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen bzw. wiederherzustellen.</p> <p><b>Art. 14 Baumbestand</b></p> <p>Die bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p><b>Art. 15 Gestaltung</b></p> <p>Beim Umbau ehemaliger Ökonomiegebäude ist besonders sorgfältig vorzugehen. Störende Elemente sind zu vermeiden. Flächige, vertikale Fassadenstrukturen sind möglichst beizubehalten. Lichtöffnungen in der Fassadenfläche sind so zu gestalten, dass keine unerwünschte gestalterische Nähe zum Wohnhaus entsteht.</p> <p>Lichtflächen im Dach sind nur zulässig, wenn sie das Dach in seiner flächigen Eigenart nicht verändern und von aussen möglichst nicht in Erscheinung treten.</p> <p><b>Art. 16 Parkplätze</b></p> <p>Die erforderlichen Pflichtabstellplätze sind möglichst innerhalb von Gebäuden anzuordnen.</p> <p><b>Art. 17 Nutzung</b></p> <p>In der Kernzone Feldi sind weilertypische Nutzungen wie Wohnen, Landwirtschaft, Kleingewerbe und dgl. zulässig.</p>	

### 3.3 Kernzonenpläne

#### Art. 18 Bezeichnete Bauten

- <sup>1</sup> Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude respektive Gebäudeteile sind von ortsbildprägender Bedeutung und sind im Sinne des Ortsbildschutzes erhaltenswert. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung und der äusseren Abmessungen sowie unter Beachtung von Art. 19 und der Gestaltungsvorschriften der Kernzone für Dächer, Fassaden und Umgebung umgebaut oder ersetzt werden. Anbauten und Gebäudeteile können an nicht gemäss Art. 19 bezeichneten Fassaden angebaut werden.
- <sup>2</sup> Die im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäude respektive Gebäudeteile dürfen unter Beibehaltung der Stellung und der äusseren Abmessungen unter Beachtung von Art. 19 umgebaut sowie ersetzt oder in veränderter Lage und Abmessungen gemäss den Gestaltungsvorschriften der Kernzone für Dächer, Fassaden und Umgebung neu erstellt werden.
- <sup>3</sup> Dachaufbauten sind von der Bezeichnung gemäss Abs. 1 und 2 ausgenommen.
- <sup>4</sup> Für nicht bezeichnete Gebäude respektive Gebäudeteile (inkl. Dachaufbauten) gelten die Vorgaben für Neubauten und die Gestaltungsvorschriften für Dächer, Fassaden und Umgebung.
- <sup>5</sup> Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

#### Art. 19 Bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen

- <sup>1</sup> In den Kernzonenplänen bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen sind wegen ihrer Gestaltung oder raumbildenden Stellung von ortsbildprägender Bedeutung.
- <sup>2</sup> Um-, Ersatz- und Neubauten haben die bezeichneten Fassaden bezüglich Lage und Länge einzuhalten und die prägenden Fassadenelemente (Gliederung und Materialisierung gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur) zu erhalten.
- <sup>3</sup> Um-, Ersatz- und Neubauten haben die bezeichneten Firstrichtungen bezüglich Lage einzuhalten.

*Ergänzen neue Bestimmungen zum im Kernzonenplan dargestellten Inhalte*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung (gemäss BZO ADER)**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

vgl. Art. 23; nur Kernzone Feldli;

Beim Umbau ehemaliger Ökonomiegebäude ist besonders sorgfältig vorzugehen. Störende Elemente sind zu vermeiden.

**Art. 4 Um- und Ersatzbauten**

Die in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Stellung, Gebäudegrundriss, Gebäude- und Firsthöhe umgebaut oder ersetzt werden.

Die in den Kernzonenplänen entsprechend bezeichneten Bauten können entweder gemäss Abs. 1 oder nach Art. 5 umgebaut oder ersetzt werden.

Kleinere Abweichungen gegenüber dem bisherigen Baubestand, die zu einer Verbesserung der wohnhygienischen Verhältnisse, der Verkehrssicherheit, im Interesse des Gewässer- raumes oder Gestaltung führen, können bewilligt oder angeordnet werden. Andererseits sind störende Elemente zu beseitigen.

Nicht speziell bezeichnete Bauten dürfen gemäss den nachfolgenden Bestimmungen umgebaut oder nach Art. 5 neu erstellt werden.

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Bei Bauten gemäss Abs. 1 und 2 gelten die Abstandsbestimmungen der BBV II, § 14 nicht., ersetzt oder nach Art. 6 neu erstellt werden.

**Art. 20 Umnutzungen von Ökonomiebauten**

Werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten zu Wohn- oder Arbeitszwecken umgenutzt, ist dabei besonders sorgfältig vorzugehen und der Charakter der Ökonomie- baute zu wahren.

**Art. 21 Abweichungen bei Um- und Ersatzbauten**

~~Die in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Stellung, Gebäudegrundriss, Gebäude- und Firsthöhe umgebaut oder ersetzt werden.~~

~~Die in den Kernzonenplänen entsprechend bezeichneten Bauten können entweder gemäss Abs. 1 oder nach Art. 5 umgebaut oder ersetzt werden.~~

Bei Um- und Ersatzbauten können geringfügige Abweichungen von den bezeichneten Fassadenlagen und -längen, Firstrichtungen, der Stellung, der äusseren Abmessungen oder der herkömmlichen Fassadengestaltung bewilligt oder angeordnet werden, sofern dies als Ergebnis einer Interessensabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.

~~Nicht speziell bezeichnete Bauten dürfen gemäss den nachfolgenden Bestimmungen umgebaut oder nach Art. 5 neu erstellt werden.~~

~~Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.~~

~~Bei Bauten gemäss Abs. 1 und 2 gelten die Abstandsbestimmungen der BBV II, § 14 nicht., ersetzt oder nach Art. 6 neu erstellt werden.~~

*Neu in Art. 18 geregelt*

*Umformulierung / Präzisierung*

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																																									
<p><b>Art. 5 Grundmasse für Neubauten</b></p> <p>Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>b) Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>c) Gebäudelänge</td> <td>max.</td> <td>30 m</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudebreite</td> <td>max.</td> <td>20 m</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> </td> </tr> <tr> <td>e) Grenzabstand</td> <td>mind.</td> <td>5.0 m</td> </tr> <tr> <td>f) Strassen- und Wegabstand</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- ausgebaute Strasse mit normgerechtem Trottoir</td> <td>mind.</td> <td>1 m</td> </tr> <tr> <td>- ausgebaute Strasse ohne normgerechtes Trottoir (vorbehältlich einwandfreier Verkehrssicherheit)</td> <td>mind.</td> <td>2.5 m</td> </tr> </table>	a) Vollgeschosse	max.	2	b) Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	c) Gebäudelänge	max.	30 m	d) Gebäudebreite	max.	20 m				e) Grenzabstand	mind.	5.0 m	f) Strassen- und Wegabstand			- ausgebaute Strasse mit normgerechtem Trottoir	mind.	1 m	- ausgebaute Strasse ohne normgerechtes Trottoir (vorbehältlich einwandfreier Verkehrssicherheit)	mind.	2.5 m	<p><b>3.4 Neubauten</b></p> <p><b>Art. 22 Grundmasse für Neubauten</b></p> <p><sup>1</sup> Für Neubauten gelten folgende <del>Grundmasse</del> Überbauungsvorschriften:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>b) anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>c) Gebäudelänge</td> <td>max.</td> <td>30.0 m</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudebreite</td> <td>max.</td> <td><del>20</del> 15.0 m</td> </tr> <tr> <td>e) Fassadenhöhe traufseitig</td> <td>max.</td> <td>7.5 m</td> </tr> <tr> <td>f) Fassadenhöhe giebelseitig</td> <td>max.</td> <td>14.5 m</td> </tr> <tr> <td>g) Grenzabstand</td> <td>mind.</td> <td>5.0 m</td> </tr> <tr> <td>h) Strassen- und Wegabstand</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- ausgebaute Strasse mit normgerechtem Trottoir</td> <td>mind.</td> <td>1 m</td> </tr> <tr> <td>- ausgebaute Strasse ohne normgerechtes Trottoir (vorbehältlich einwandfreier Verkehrssicherheit)</td> <td>mind.</td> <td>2.5 m</td> </tr> </table> <p><sup>2</sup> Das zweite anrechenbare Dachgeschoss ist zulässig, soweit die gesetzliche Belichtung und Belüftung ab der Giebelseite erfolgt, oder sofern Dachflächenfenster in Solaranlagen und Lichtbänder integriert werden.</p> <p><sup>3</sup> Die Hauptfirstrichtung hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Vorbehalten bleiben die im Kernzonenplan bezeichneten Firstrichtungen.</p> <p><sup>4</sup> Die kantonale Verschärfung der Abstandsvorschriften für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet in der Kernzone keine Anwendung.</p>	a) Vollgeschosse	max.	2	b) anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	c) Gebäudelänge	max.	30.0 m	d) Gebäudebreite	max.	<del>20</del> 15.0 m	e) Fassadenhöhe traufseitig	max.	7.5 m	f) Fassadenhöhe giebelseitig	max.	14.5 m	g) Grenzabstand	mind.	5.0 m	h) Strassen- und Wegabstand			- ausgebaute Strasse mit normgerechtem Trottoir	mind.	1 m	- ausgebaute Strasse ohne normgerechtes Trottoir (vorbehältlich einwandfreier Verkehrssicherheit)	mind.	2.5 m	<p><i>Ortsübliches Mass</i></p> <p><i>Ergänzung Fassadenhöhe</i></p> <p><i>Anpassung an heutige Bedürfnisse</i></p>
a) Vollgeschosse	max.	2																																																									
b) Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2																																																									
c) Gebäudelänge	max.	30 m																																																									
d) Gebäudebreite	max.	20 m																																																									
e) Grenzabstand	mind.	5.0 m																																																									
f) Strassen- und Wegabstand																																																											
- ausgebaute Strasse mit normgerechtem Trottoir	mind.	1 m																																																									
- ausgebaute Strasse ohne normgerechtes Trottoir (vorbehältlich einwandfreier Verkehrssicherheit)	mind.	2.5 m																																																									
a) Vollgeschosse	max.	2																																																									
b) anrechenbare Dachgeschosse	max.	2																																																									
c) Gebäudelänge	max.	30.0 m																																																									
d) Gebäudebreite	max.	<del>20</del> 15.0 m																																																									
e) Fassadenhöhe traufseitig	max.	7.5 m																																																									
f) Fassadenhöhe giebelseitig	max.	14.5 m																																																									
g) Grenzabstand	mind.	5.0 m																																																									
h) Strassen- und Wegabstand																																																											
- ausgebaute Strasse mit normgerechtem Trottoir	mind.	1 m																																																									
- ausgebaute Strasse ohne normgerechtes Trottoir (vorbehältlich einwandfreier Verkehrssicherheit)	mind.	2.5 m																																																									

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung (gemäss BZO ADER)**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 7 Dachform und -neigung**

Die Dachform, Dachneigung und die Dachvorsprünge sollen mit denjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.

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

Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° - 45° zulässig.

Für besondere Gebäude im Sinne des PBG § 273 sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.

**Art. 9 Bedachungsmaterial**

Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken. Einzelne Glasziegelfelder im Bereich der Traufe zur Belichtung darunterliegender Fenster sind zulässig.

**3.5 Dächer**

**Art. 23 Dachform und ~~Dach~~-neigung**

~~Die Dachform, Dachneigung und die Dachvorsprünge sollen mit denjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.~~

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

<sup>1</sup> Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° bis 45° zulässig.

<sup>2</sup> Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung im traditionellen Masse gestattet.

<sup>3</sup> Für ~~besondere Gebäude im Sinne des PBG § 273~~ Klein- und Anbauten sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.

**Art. 24 Bedachungsmaterial**

~~Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken. Einzelne Glasziegelfelder im Bereich der Traufe zur Belichtung darunterliegender Fenster sind zulässig.~~

<sup>1</sup> Die Dächer sind mit unglasierten Tonziegeln zu decken.

<sup>2</sup> Ortgangziegel sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Glasziegel sind in kompakten Gruppen und als Bänder zulässig.

<sup>4</sup> Auf Anbauten und Kleinbauten sowie für Solaranlagen sind auch andere Materialien gestattet.

Anliegen im Art. 19, Abs. 2 und Art. 21 abgedeckt

IVHB Ziffer 2.2 und 2.3; Besondere Gebäude werden durch Klein- und Anbauten ersetzt (Begriffsänderung)

Präzisierung

**Gültige Fassung**

**Art. 8 Dachvorsprünge**

Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge haben traufseitig mind. 70 cm und giebelseits mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.

**Art. 10 Dachaufbauten**

Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung sind nur im 1. Dachgeschoss und nur in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen zulässig. Auf derselben Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet.

Giebellukarnen dürfen eine Frontfläche von max. 3.0 m<sup>2</sup>, Schleppegauben eine Fronthöhe von max. 1.2 m und eine Frontfläche von max. 3.0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten sind in Form, Farbe und Material auf das Dach abzustimmen.

**Art. 12 Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

**Neue Fassung (gemäss BZO ADER)**

**Art. 25 Dachvorsprünge**

Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge ~~haben~~ sind im ortsüblichen Mass auszubilden, wobei sie traufseitig mindestens ~~70~~ 60 cm und giebelseitig mindestens 40 cm zu betragen ~~haben~~. Die Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.

**Art. 26 Dachaufbauten**

<sup>1</sup> Dachaufbauten sind nur zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. ~~Und nur in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen zulässig. Auf derselben Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet.~~

<sup>2</sup> Die Länge der Dachaufbauten darf gesamthaft 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. ~~Giebellukarnen dürfen eine Frontfläche von max. 3.0 m<sup>2</sup>, Schleppegauben eine Fronthöhe von max. 1.2 m und eine Frontfläche von max. 3.0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.~~

<sup>3</sup> Die Dachaufbauten sind nur in der Form von Schleppegauben und Giebellukarnen zulässig, wobei Proportion, Grösse, Farbe und Material auf die Struktur der Fassade und des Daches abzustimmen ist. Der Scheitelpunkt der Aufbauten muss optisch klar abgegrenzt unterhalb des Firstes liegen. Die Dachfläche muss vor den Dachaufbauten durchlaufen. Seitenfenster sind nicht zugelassen. ~~Auf demselben Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet.~~

<sup>4</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

*Präzisierung mit ortstypischen Vorsprüngen*

*Umformulierungen*

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 11 Dachflächenfenster</b></p> <p>Einzelne Dachflächenfenster von max. 0.60 m<sup>2</sup> Lichtfläche sind zugelassen.</p> <p>Sie haben sich in Farbe und Material unauffällig in die Dachfläche einzupassen.</p> <p>Gut in die Dachebene integrierte Lichtbänder sind ebenfalls gestattet.</p>	<p><b>Art. 27 Dachflächenfenster</b></p> <p><sup>1</sup> Einzelne Dachflächenfenster von max. 0.75 m<sup>2</sup> Glasfläche <del>Lichtfläche</del> sind zugelassen.</p> <p><sup>2</sup> Die Dachflächenfenster <del>Sie</del> haben sich in Farbe und Material unauffällig in die Dachfläche einzupassen <del>und die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.</del></p> <p><sup>3</sup> Sofern Dachflächenfenster in Solaranlagen und Lichtbänder integriert werden, sind auch grössere Glasflächen möglich.</p> <p><sup>4</sup> In die Dachebene <del>Gut</del> integrierte Lichtbänder sind <del>ebenfalls</del> gestattet.</p> <p><sup>5</sup> Alle diese Elemente sind dachflächenbündig einzubauen.</p> <p><b>Art. 28 Technische Aufbauten</b></p> <p>Technische Aufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken.</p>	<p><i>Anpassung an heutige Bedürfnisse</i></p> <p><i>Ergänzende Aussage zu Aufbauten</i></p>
<p><b>Art. 15 Energiegewinnungsanlagen</b></p> <p>Kollektoren zur Energiegewinnung sind in die Dachebene zu integrieren. Kollektoren in der Fassade werden bewilligt, wenn sie sich gut in das Gesamtbild des Gebäudes einfügen. Reflektierende oder grellfarbene Materialien sind nicht zulässig.</p>	<p><del><b>Art. 14 Energiegewinnungsanlagen</b></del></p> <p><del>Kollektoren zur Energiegewinnung sind in die Dachebene zu integrieren. Kollektoren in der Fassade werden bewilligt, wenn sie sich gut in das Gesamtbild des Gebäudes einfügen. Reflektierende oder grellfarbene Materialien sind nicht zulässig.</del></p>	<p><i>Kantonales Recht ist abschliessend, kommunale Regelungen sind nicht zulässig</i></p>

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung (gemäss BZO ADER)**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 13 Fassaden**

Die Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden haben der herkömmlichen Bauweise zu entsprechen.

Lauben und Balkone dürfen nicht über den Dachvorsprung auskragen. Bei innenliegender fassadenbündiger Anordnung ist das Geländer im selben Material zu erstellen wie die Fassade oder in Holz mit senkrechten Brettern; bei auskragender Anordnung nur mit Holz in senkrechten Brettern.

**Art. 14 Fenster und Fensterläden bei speziell bezeichneten Bauten**

Fenster der gemäss Art. 4 Abs. 1 und 2 in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten Bauten haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und übernehmen die herkömmliche Anordnung in der Fassade.

Es sind die herkömmlichen Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein und Kunststein und mit Sprossenteilung zu verwenden. Ausser auf Holzfassaden sind Fensterläden anzubringen.

**3.6 Fassaden**

~~Art. 13 Fassaden~~

~~Die Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden haben der herkömmlichen Bauweise zu entsprechen.~~

~~Lauben und Balkone dürfen nicht über den Dachvorsprung auskragen. Bei innenliegender fassadenbündiger Anordnung ist das Geländer im selben Material zu erstellen wie die Fassade oder in Holz mit senkrechten Brettern; bei auskragender Anordnung nur mit Holz in senkrechten Brettern.~~

**Art. 29 Fenster**

<sup>1</sup> Die Fenster ~~der gemäss Art. 4 Abs. 1 und 2 in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten Bauten haben die~~ von traditionellen Wohnteilen sind in Form eines stehenden Rechtecks auszuführen ~~aufzuweisen und übernehmen die herkömmliche Anordnung in der Fassade.~~, zu unterteilen und mit Gewänden und Fensterläden zu versehen.

<sup>2</sup> Grösse und Proportionen haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen und müssen in ihrer Gestaltung und Gesamtwirkung zur herkömmlichen Erscheinung und zur näheren baulichen Umgebung Bezug nehmen.

<sup>3</sup> ~~Es sind die herkömmlichen~~ Aus Gründen des Ortsbildschutzes können verlangt werden:

- Fenster mit Einfassungen aus Holz ~~oder Stein und Kunststein mit~~
- Sprossenteilung ~~zu verwenden~~
- Fensterläden

~~Ausser auf Holzfassaden sind Fensterläden anzubringen.~~

<sup>4</sup> Bei ehemaligen Ökonomiegebäuden sind bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstereinfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.

*Anliegen mit Grundsatzartikel abgedeckt*

*Neu in Art. 31 geregelt*

*Präzisierung mit ortstypischen Ausführungen*

*Ermöglichen eines Spielraums bei Ökonomiegebäuden*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung (gemäss BZO ADER)**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

vgl. Art. 13, Fassaden:

Lauben und Balkone dürfen nicht über den Dachvorsprung auskragen. Bei innenliegender fassadenbündiger Anordnung ist das Geländer im selben Material zu erstellen wie die Fassade oder in Holz mit senkrechten Brettern; bei auskragender Anordnung nur mit Holz in senkrechten Brettern.

Vgl. Art. 21, Freihaltebereiche (nur Kernzone Feldi):

Die bezeichneten Freihaltebereiche sind von Bauten freizuhalten. Besondere Gebäude im Sinn von § 273 PBG sind nicht zulässig. Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen, Ersatz- oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen bzw. wiederherzustellen.

**Art. 30 Türen und Tore**

Die Gestaltung der Türen und Tore ist von der herkömmlichen Erscheinung abzuleiten.

**Art. 31 Lauben, Balkone und Loggias**

Lauben und Balkone dürfen nicht über den Dachvorsprung auskragen.

**3.7 Umgebung**

**Art. 32 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Die traditionelle Erscheinung der Umgebungsgestaltung ist bei Ersatz- und Umbauten in ihrer Eigenart möglichst zu erhalten oder wiederherzustellen.

<sup>2</sup> Bei Neubauten ist die traditionelle Erscheinung der Umgebungsgestaltung sinngemäss zu übernehmen.

*Ergänzung*

*Vereinfachung der Vorschrift, Anforderungen an Materialisierung über gute Einordnung gegeben*

*Verankerung Gestaltungsgrundsatz*

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 16 Umgebungsgestaltung</b></p> <p>Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung sind in herkömmlicher Art und Weise zu gestalten.</p> <p>Auffüllungen und Abgrabungen um mehr als 1.0 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind nicht gestattet. Es dürfen nur ortsübliche Einzäunungen erstellt werden. Baumgärten, Einzelbäume und Vorgärten sind möglichst zu erhalten.</p> <p>Fremdreklamen und neue Leuchtreklamen sind nicht zulässig.</p> <p>vgl. Art. 40, Umgebungsgestaltung (unter Diverses): Stützmauern dürfen maximal 1.50 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Stützmauern sind durch Rücksprünge von mindestens 1.0 m zu gliedern.</p>	<p><b>Art. 33 <del>Umgebungsgestaltung</del> Terrainveränderungen</b></p> <p><sup>1</sup> Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend vorzunehmen. Sie sind nur bei harmonischer Einpassung und naturnahem Geländeverlauf zulässig und sollen in der Regel eine Veränderung von 0.5 m gegenüber dem massgebenden Terrain nicht überschreiten.</p> <p><del>Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung sind in herkömmlicher Art und Weise zu gestalten.</del></p> <p><sup>2</sup> <del>Auffüllungen und Abgrabungen</del> Terrainveränderungen um von mehr als 1.0 m gegenüber dem <del>gewachsenen</del> massgebenden Terrain sind nicht gestattet. <del>Es dürfen nur ortsübliche Einzäunungen erstellt werden. Baumgärten, Einzelbäume und Vorgärten sind möglichst zu erhalten.</del> Ausnahme bilden einzelne funktionell erforderliche Zufahrten und Zugänge, sowie zweckmässige Abgrabungen bei Bauten in Hanglagen.</p> <p><sup>3</sup> Böschungen sind gegenüber Stützmauern grundsätzlich vorzuziehen.</p> <p><del>Fremdreklamen und neue Leuchtreklamen sind nicht zulässig.</del></p> <p><b>Art. 34 Stützmauern und Einfriedungen</b></p> <p>Stützmauern sind bezüglich Materialien, Höhe, Gliederung und Bepflanzung von der herkömmlichen Gestaltung abzuleiten. Sie sind besonders sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und nach Möglichkeit dauerhaft zu begrünen.</p>	<p><i>Verankerung eines Grundsatzes für harmonische Terrainveränderungen</i></p> <p><i>Umformulierung</i></p> <p><i>Ergänzende Bestimmung zu Stützmauern und Einfriedungen</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>vgl. Art. 24 Parkplätze (unter Kernzone Feldi): Die erforderlichen Pflichtabstellplätze sind möglichst innerhalb von Gebäuden anzuordnen.</p>	<p><b>Art. 35 Garagen und Abstellplätze</b></p> <p><sup>1</sup> Die erforderlichen Pflichtabstellplätze sind möglichst innerhalb von Gebäuden anzuordnen.</p> <p><sup>2</sup> Rampen und Abfahrten zu Tiefgaragen sind zu überdecken oder im Gebäude zu integrieren.</p>	<p><i>Ergänzung</i></p>
<p>vgl. Art. 16, Umgebungsgestaltung: Fremdreklamen und neue Leuchtreklamen sind nicht zulässig.</p>	<p><b>Art. 36 Reklamen und Beschriftungen</b></p> <p><sup>1</sup> Werbeflächen und Beschriftungen sind zurückhaltend einzusetzen.</p> <p><sup>2</sup> Es sind nur Eigenreklamen zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Reklamen dürfen nur indirekt, gleichbleibend und diskret beleuchtet werden. Selbstleuchtende Reklamen sind in der Regel nicht zulässig.</p> <p><sup>4</sup> Die Reklametafeln dürfen nicht grösser als 1.5 m<sup>2</sup> sein.</p>	<p><i>Umformulierung</i> <i>Anliegen mit Grundsatzartikel abgedeckt</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																																																																				
<p><b>2.2 Wohnzonen</b></p> <p><b>Art. 29 Nutzung</b></p> <p>In den Wohnzonen W1 und W2 ist nicht störendes Gewerbe (ES II) zugelassen, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der gesamten Geschossfläche betragen darf.</p> <p><b>Art. 26 Grundmasse</b></p> <p><sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>W1</th> <th>W2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a. Überbauungsziffer</td> <td>max.</td> <td>22 %</td> <td>22 %</td> </tr> <tr> <td>b. Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>c. Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>d. Anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>e. Gebäudelänge</td> <td>max.</td> <td>20.0 m</td> <td>25.0 m</td> </tr> <tr> <td>f. Allseitiger Grundabstand</td> <td>mind.</td> <td>5.0 m</td> <td>5.0 m</td> </tr> <tr> <td>g. Abstand zu kommunalen Strassen und Wegen (vorbehältlich einwandfreier Verkehrssicherheit)</td> <td>mind.</td> <td>3.5 m</td> <td>3.5 m</td> </tr> </tbody> </table>			W1	W2	a. Überbauungsziffer	max.	22 %	22 %	b. Vollgeschosse	max.	1	2	c. Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1	d. Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	e. Gebäudelänge	max.	20.0 m	25.0 m	f. Allseitiger Grundabstand	mind.	5.0 m	5.0 m	g. Abstand zu kommunalen Strassen und Wegen (vorbehältlich einwandfreier Verkehrssicherheit)	mind.	3.5 m	3.5 m	<p><b>4 WOHNZONEN</b></p> <p><b>4.1 Allgemeine Bestimmungen</b></p> <p><b>Art. 37 Nutzung</b></p> <p>In den Wohnzonen W1 und W2 ist <b>Wohnen und</b> nicht störendes Gewerbe (<del>ES II</del>) zugelassen, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der gesamten Geschossfläche betragen darf.</p> <p><b>Art. 38 Grundmasse</b></p> <p><sup>1</sup> Es gelten folgende <b>Überbauungsvorschriften</b>:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>W1</th> <th>W2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Überbauungsziffer für Hauptgebäude</td> <td>max.</td> <td>22 %</td> <td>22 %</td> </tr> <tr> <td>b) Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten</td> <td>max.</td> <td>5 %</td> <td>5 %</td> </tr> <tr> <td><del>b. Vollgeschosse</del></td> <td><del>Max.</del></td> <td><del>4</del></td> <td><del>2</del></td> </tr> <tr> <td><del>c. Anrechenbare Dachgeschosse</del></td> <td><del>Max.</del></td> <td><del>4</del></td> <td><del>2</del></td> </tr> <tr> <td><del>d. Anrechenbare Untergeschosse</del></td> <td><del>Max.</del></td> <td><del>4</del></td> <td><del>4</del></td> </tr> <tr> <td>c) Grünflächenziffer</td> <td>mind.</td> <td>35 %</td> <td>35 %</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudelänge</td> <td>max.</td> <td>25.0 m</td> <td>30.0 m</td> </tr> <tr> <td>e) traufseitige Fassadenhöhe</td> <td>max.</td> <td>4.8 m</td> <td>7.5 m</td> </tr> <tr> <td>f) giebelseitige Fassadenhöhe</td> <td>max.</td> <td>11.8 m</td> <td>14.5 m</td> </tr> <tr> <td><del>f) Allseitiger Grundabstand</del></td> <td><del>mind.</del></td> <td><del>5.0 m</del></td> <td><del>5.0 m</del></td> </tr> <tr> <td><del>g) Abstand zu kommunalen Strassen und Wegen (vorbehältlich einwandfreier Verkehrssicherheit)</del></td> <td><del>mind.</del></td> <td><del>3.5 m</del></td> <td><del>3.5 m</del></td> </tr> <tr> <td>g) Allseitiger Grundabstand</td> <td>mind.</td> <td>5.0 m</td> <td>5.0 m</td> </tr> </tbody> </table>					W1	W2	a) Überbauungsziffer für Hauptgebäude	max.	22 %	22 %	b) Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten	max.	5 %	5 %	<del>b. Vollgeschosse</del>	<del>Max.</del>	<del>4</del>	<del>2</del>	<del>c. Anrechenbare Dachgeschosse</del>	<del>Max.</del>	<del>4</del>	<del>2</del>	<del>d. Anrechenbare Untergeschosse</del>	<del>Max.</del>	<del>4</del>	<del>4</del>	c) Grünflächenziffer	mind.	35 %	35 %	d) Gebäudelänge	max.	25.0 m	30.0 m	e) traufseitige Fassadenhöhe	max.	4.8 m	7.5 m	f) giebelseitige Fassadenhöhe	max.	11.8 m	14.5 m	<del>f) Allseitiger Grundabstand</del>	<del>mind.</del>	<del>5.0 m</del>	<del>5.0 m</del>	<del>g) Abstand zu kommunalen Strassen und Wegen (vorbehältlich einwandfreier Verkehrssicherheit)</del>	<del>mind.</del>	<del>3.5 m</del>	<del>3.5 m</del>	g) Allseitiger Grundabstand	mind.	5.0 m	5.0 m	<p><i>Präzisierung</i></p> <p><i>Aufführen zusätzliche Ziffer für Klein- und Anbauten</i></p> <p><i>Verzicht auf Definition der Geschosse, dafür Einführen zulässiger Fassadenhöhen</i></p> <p><i>Einführen einer Grünflächenziffer</i></p>
		W1	W2																																																																																					
a. Überbauungsziffer	max.	22 %	22 %																																																																																					
b. Vollgeschosse	max.	1	2																																																																																					
c. Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1																																																																																					
d. Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1																																																																																					
e. Gebäudelänge	max.	20.0 m	25.0 m																																																																																					
f. Allseitiger Grundabstand	mind.	5.0 m	5.0 m																																																																																					
g. Abstand zu kommunalen Strassen und Wegen (vorbehältlich einwandfreier Verkehrssicherheit)	mind.	3.5 m	3.5 m																																																																																					
		W1	W2																																																																																					
a) Überbauungsziffer für Hauptgebäude	max.	22 %	22 %																																																																																					
b) Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten	max.	5 %	5 %																																																																																					
<del>b. Vollgeschosse</del>	<del>Max.</del>	<del>4</del>	<del>2</del>																																																																																					
<del>c. Anrechenbare Dachgeschosse</del>	<del>Max.</del>	<del>4</del>	<del>2</del>																																																																																					
<del>d. Anrechenbare Untergeschosse</del>	<del>Max.</del>	<del>4</del>	<del>4</del>																																																																																					
c) Grünflächenziffer	mind.	35 %	35 %																																																																																					
d) Gebäudelänge	max.	25.0 m	30.0 m																																																																																					
e) traufseitige Fassadenhöhe	max.	4.8 m	7.5 m																																																																																					
f) giebelseitige Fassadenhöhe	max.	11.8 m	14.5 m																																																																																					
<del>f) Allseitiger Grundabstand</del>	<del>mind.</del>	<del>5.0 m</del>	<del>5.0 m</del>																																																																																					
<del>g) Abstand zu kommunalen Strassen und Wegen (vorbehältlich einwandfreier Verkehrssicherheit)</del>	<del>mind.</del>	<del>3.5 m</del>	<del>3.5 m</del>																																																																																					
g) Allseitiger Grundabstand	mind.	5.0 m	5.0 m																																																																																					

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Grenzabstand</b></p> <p>Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus Grundabstand und Mehrlängenzuschlag.</p> <p><b>Mehrlängenzuschlag</b></p> <p>In den Wohnzonen sind bei Fassadenlängen von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/5 der Mehrlänge heraufzusetzen.</p> <p>Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden in den Zonen W1 und W2 werden zusammengerechnet, sofern der Gebäudeabstand 7.0 m unterschreitet.</p>	<p><b>Grenzabstand</b></p> <p><del>Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus Grundabstand und Mehrlängenzuschlag.</del></p> <p><b>Mehrlängenzuschlag</b></p> <p><del>In den Wohnzonen sind bei Fassadenlängen von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/5 der Mehrlänge heraufzusetzen.</del></p> <p><del>Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden in den Zonen W1 und W2 werden zusammengerechnet, sofern der Gebäudeabstand 7.0 m unterschreitet.</del></p> <p>i) Mehrlängenzuschlag ab 20.0 m</p> <p><sup>2</sup> Die Überbauungsziffer für Hauptgebäude darf auch für Klein- und Anbauten in Anspruch genommen werden.</p> <p><sup>3</sup> Bei Grundstücken mit einer anrechenbaren Fläche von 700 m<sup>2</sup> oder weniger darf die maximale anrechenbare Gebäudefläche von Klein- und Anbauten einheitlich 35 m<sup>2</sup> betragen.</p>	<p>1/3 <i>Reduktion der minimalen Fassadenlänge für einen Mehrlängenzuschlag bei gleichzeitiger Erhöhung des Mehrlängenzuschlags</i></p> <p><i>Neue Definition zulässige Ziffer für Klein- und Anbauten bei kleinen Grundstücken</i></p>
<p><b>Art. 27 Dachform und -gestaltung</b></p> <p>Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 25° - 40° zulässig. Für besondere Gebäude im Sinne des Planungs- und Baugesetzes sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach oder Flachdächer gestattet.</p>	<p><b>4.2 Dächer</b></p> <p><b>Art. 39 Dachform und -gestaltung Dachneigung</b></p> <p><sup>1</sup> Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer und Walmdächer mit Neigung von 25° bis 45° 40°-zulässig. Für <del>besondere Gebäude Klein- und Anbauten im Sinne des Planungs- und Baugesetzes</del> sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach oder Flachdächer gestattet.</p>	<p><i>Anpassung an ortstypische Dachneigungen und heutige Bedürfnisse</i></p>

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung (gemäss BZO ADER)**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 28 Dachflächenfenster**

Einzelne Dachflächenfenster sind zugelassen. Sie haben sich in Farbe und Material unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

**Art. 40 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

- <sup>1</sup> Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 1/2 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- <sup>2</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Vorbehalten bleiben Dachaufbauten zugunsten technischer Anlagen.
- <sup>3</sup> Dacheinschnitte sind grundsätzlich zu überdachen.
- <sup>4</sup> Im Sinne einer befriedigenden Einordnung müssen Abmessungen, Material, Farbe und die Anordnung von Dachaufbauten auf das Gebäude abgestimmt werden. Die Einordnung in die Dachfläche und die Abstimmung auf die zugehörigen Fassaden sind massgebend.

**Art. 41 Dachflächenfenster und Lichtbänder**

Einzelne Dachflächenfenster **und Lichtbänder** sind zugelassen. **Im Sinne einer befriedigenden Einordnung haben** sie sich in Farbe und Material unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

**Art. 42 Bedachungsmaterial**

Zur Erreichung einer befriedigenden Einordnung sind für die Bedachung farblich dezente, ortsübliche Materialien zu verwenden.

*Erhöhung zulässige Gesamtlänge Dachaufbauten*

*Präzisierungen*

*Ergänzung mit Lichtbänder*

*Ergänzung ortstypischer Ausführungen*

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.3 Zonen für öffentliche Bauten</b></p> <p><b>2.3.1 Grundmasse</b></p> <p><b>Art. 30 Grundmasse</b></p> <p>Zulässig sind 2 Vollgeschosse und 1 anrechenbare Dachgeschosse.</p> <p>Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p>	<p><b>5 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</b></p> <p><del>2.3.1 Grundmasse</del></p> <p><b>Art. 43 Grundmasse</b></p> <p><sup>1</sup> Es gelten folgende Überbauungsvorschriften:</p> <p>a) Grünflächenziffer mind. 35 %</p> <p>d) traufseitige Fassadenhöhe max. 7.5 m</p> <p>e) giebelseitige Fassadenhöhe max. 14.5 m</p> <p><del>Zulässig sind 2 Vollgeschosse und 1 anrechenbare Dachgeschosse.</del></p> <p><sup>2</sup> Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonal rechtlichen Massvorschriften.</p> <p><b>6 FREIHALTEZONE</b></p> <p><b>Art. 44 Zweck und Nutzung</b></p> <p><sup>1</sup> In der Freihaltezone steht die Erholung der Bevölkerung und der Schutz von Natur- und Heimatschutzobjekten im Vordergrund.</p> <p><sup>2</sup> Es dürfen nur oberirdische Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und die den Zonenzweck nicht schmälern.</p> <p><sup>3</sup> Für bestehende Bauten und Anlagen sind Bestand und Unterhalt für die Nutzung im bisherigen Umfang gewährleistet.</p>	<p><i>Umformulierung und Einführen Grünflächenziffer sowie Fassadenhöhen</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>3. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN</b></p> <p><b>Art. 34 Besondere Gebäude</b></p> <p>Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.</p> <p><b>Art. 33 Unterirdische Gebäude</b></p> <p>Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 2.5 m gegenüber Strassen und Wegen einzuhalten.</p> <p><b>Art. 31 Geschlossene Bauweise</b></p> <p>Bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude ist mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn die geschlossene Bauweise in allen Zonen bis zur maximalen zonengemässen Gebäudelänge möglich.</p>	<p><b>7 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b></p> <p><b>7.1 Abstandsvorschriften</b></p> <p><b>Art. 45 Grenz- und Gebäudeabstand für <del>Besondere Gebäude</del> Klein- und Anbauten</b></p> <p><del>Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.</del> Der Grenz- und Gebäudeabstand für Klein- und Anbauten beträgt mindestens 3.0 m.</p> <p><b>Art. 46 <del>Unterirdische Gebäude</del> Strassen- und Wegabstand</b></p> <p><sup>1</sup> Wo Baulinien entlang von Gemeindestrassen fehlen, ist für oberirdische Gebäude ausserhalb der Kernzone ein Strassenabstand von mindestens 5.0 m und ein Abstand zu öffentlichen und privaten Wegen und Plätzen von mindestens 3.5 m zu beachten.</p> <p><sup>2</sup> Wo <del>keine</del> Baulinien entlang von Gemeindestrassen fehlen <del>festgelegt sind</del>, haben unterirdische <del>Gebäude</del> Bauten ausserhalb der Kernzone einen Abstand von mindestens <del>2.5 m gegenüber Strassen und Wegen</del> 2.0 m einzuhalten.</p> <p><b>Art. 47 Geschlossene Bauweise</b></p> <p><sup>+</sup> <del>Bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude ist mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn</del> Die geschlossene Bauweise <del>in allen Zonen</del> bis zur maximalen zonengemässen Gebäudelänge ist gestattet <del>möglich</del>.</p>	<p><i>Verringerung des Grenzabstandes für Klein- und Anbauten</i></p> <p><i>Festlegen oberirdischer Gebäudeabstand gegenüber Strassen</i></p> <p><i>Verringern unterirdischer Abstand gegenüber Strassen</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 32 Gebäudelänge</b></p> <p>Bei der Berechnung der Gebäudelänge fallen besondere Gebäude bis 6m Länge ausser Ansatz.</p>	<p><del><b>Art. 32 Gebäudelänge</b></del></p> <p><del>Bei der Berechnung der Gebäudelänge fallen besondere Gebäude bis 6m Länge ausser Ansatz.</del></p> <p><b>Art. 48 Windenergieanlagen</b></p> <p><sup>1</sup> Windenergieanlagen ab 50 Meter Gesamthöhe (Turmfuss bis Rotorblattspitze) haben einen Abstand von mind. 1'000 m zu Gebäuden, in denen sich Menschen regelmässig, dauernd oder vorübergehend aufhalten, wie Schulhäuser, Bauernhäuser, Wohnhäuser, Ferienhäuser, Restaurants und Gemeindegebäude einzuhalten.</p>	<p>Regelung gesetzlich bereits verankert</p> <p><i>Ergänzung basierend auf Einzelinitiative Windenergieanlage gemäss Gemeindeversammlung vom 2.1.2024</i></p>
<p><b>3.2 Abstellplätze</b></p> <p><b>Art. 35 Personenwagen-Abstellplätze</b></p> <p>Personenwagen-Abstellplätze sind zu schaffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pro Wohnung bis 120 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche 1 Platz, bei grösseren Wohnungen und Einfamilienhäusern 2 Plätze.</li> <li>- Pro 80 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Läden, Gewerbe und Büros 1 Platz.</li> </ul> <p>Garageneinfahrten gelten nicht als Flächen für Personenwagen-Abstellplätze. Ein Garagenvorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 4.5 m beträgt.</p> <p>Bruchteile von Abstellplätzen über 30 % sind aufzurunden.</p>	<p><b>7.2 Abstellplätze</b></p> <p><b>Art. 49 Personenwagen-Abstellplätze</b></p> <p><sup>1</sup> <del>Personenwagen-Abstellplätze sind zu schaffen:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- Pro Wohnung bis 120 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche 1 Platz, bei grösseren Wohnungen und Einfamilienhäusern 2 Plätze.</del></li> <li><del>- Pro 80 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Läden, Gewerbe und Büros 1 Platz.</del></li> </ul> <p>Pro Wohnung ist ein Abstellplatz zu schaffen. Bei Wohnungen ab 3.5-Zimmern und Einfamilienhäusern sind 2 Abstellplätze zu schaffen.</p> <p><sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehreren Wohneinheiten sind <del>10 %</del> 20 % der gemäss <del>Artikel 35 bzw. 36 Absatz 1</del> benötigten Anzahl Parkplätze – mindestens aber ein Abstellplatz – zusätzlich als Besucherparkplätze zu erstellen <del>und zu bezeichnen.</del></p> <p><del>Garageneinfahrten gelten nicht als Flächen für Personenwagen-abstellplätze. Ein Garagenvorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breitemehr als 4.5 m beträgt.</del></p> <p><del>Bruchteile von Abstellplätzen über 30 % sind aufzurunden.</del></p>	<p><i>Anpassung der Regelung an die ADER-Vorlage und die kantonalen Vorgaben</i></p> <p><i>Erhöhung der zu erstellenden Besucherparkplätze</i></p>

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung (gemäss BZO ADER)**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

<sup>2</sup> Bei anderen Nutzungen ist die Zahl der Abstellplätze gemäss nachfolgender Tabelle zu bestimmen:

Nutzungsart	Beschäftigte	Besuchende / Kundschaft
Verkaufsgeschäfte		
- Lebensmittel	1 PP/150 m <sup>2</sup> mBGF	1 PP / 30 m <sup>2</sup> mBGF
- Nicht-Lebensmittel	1 PP/200 m <sup>2</sup> mBGF	1 PP / 70 m <sup>2</sup> mBGF
Gastbetriebe		
- Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze
Büro, Dienstleistungen (DL), Verwaltung, Gewerbe, Industrie		
- publikumsorientierte DL-Betriebe	1 PP/80 m <sup>2</sup> mBGF	1 PP/100 m <sup>2</sup> mBGF
- nicht-publikumsorientierte DL-Betriebe, Gewerbe	1 PP/80 m <sup>2</sup> mBGF	1 PP/300 m <sup>2</sup> mBGF
- reine Verwaltungs- und Bürobetriebe	1 PP/50 m <sup>2</sup> mBGF	1 PP/500 m <sup>2</sup> mBGF
- Industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/150 m <sup>2</sup> mBGF	1 PP/750 m <sup>2</sup> mBGF
- Lagerflächen	1 PP/500 m <sup>2</sup> mBGF	-

<sup>3</sup> Die massgebliche Bruttogeschossfläche (mBGF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden ohne Aussenwände sowie ohne die nicht anrechenbaren Nebenräume gemäss § 10 Allgemeine Bauverordnung (ABV).

<sup>4</sup> Bruchteile von Abstellplätzen über ~~30~~ 50 % sind aufzurunden.

<sup>5</sup> Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten.

Gemäss kantonaler "Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs" beträgt der Grenzbedarf für Wohnen 1 PP/Wohnung. Für andere Nutzungen (Beschäftigte) berechnet er sich unter Berücksichtigung von Nutzungsart und Geschossfläche.

Der Grenzbedarf reduziert sich für gewisse Gebiete. Der tatsächliche Bedarf gemäss Wegleitung ist abhängig von:

- Gemeindetyp Altikon (Typ 1))
- ÖV-Güteklasse (Altikon (grösstenteils Klasse D))

**Art. 36 Besondere Verhältnisse**

~~**Art. 36 Besondere Verhältnisse**~~

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen ist die Zahl der Motorfahrzeug-Abstellplätze auf die jeweiligen Bedürfnisse abzustimmen.</p>	<p><del>Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen ist die Zahl der Motorfahrzeug-Abstellplätze auf die jeweiligen Bedürfnisse abzustimmen.</del></p>	<p><i>Neu in Art. 49, Abs. 2</i></p>
<p><b>Art. 37 Besucherparkplätze</b></p>	<p><b>Art. 37—Besucherparkplätze</b></p>	
<p><sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehreren Wohneinheiten sind 10 % der gemäss Art. 35 bzw. 36 benötigten Anzahl Plätze – mindestens aber ein Abstellplatz – zusätzlich als Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen.</p>	<p><del><sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehreren Wohneinheiten sind 10 % 20 % der gemäss Artikel 35 bzw. 36 50 benötigten Anzahl Parkplätze – mindestens aber ein Abstellplatz – zusätzlich als Besucherparkplätze zu erstellen und zu bezeichnen.</del></p>	<p><i>Neu in Art. 49 Abs. 2 geregelt</i></p>
<p><sup>2</sup> Bruchteile von Abstellplätzen über 30 % sind aufzurunden.</p>	<p><del><sup>2</sup> Bruchteile von Abstellplätzen über 30 % sind aufzurunden.</del></p>	<p><i>Neu in Art. 49 Abs. 5 geregelt</i></p>

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung (gemäss BZO ADER)**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 50 Reduktion von Abstellplätzen**

<sup>1</sup> Die gemäss Art. 49 ermittelten Bedarfswerte dürfen entsprechend der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs reduziert werden:

ÖV-Güteklasse	Bewohner/ Beschäftigte		Kundschaft/ Besucher	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
Altikon, Herten (Klasse D)	85	100	70	100
Feldi (Klasse F)	100	100	100	100

<sup>2</sup> Im Interesse des Ortsbildschutzes kann die Zahl der erforderlichen Abstellplätze in der Kernzone reduziert und die Gesamtzahl der zulässigen Abstellplätze begrenzt werden.

<sup>3</sup> Eine Reduktion der erforderlichen Abstellplätze in den übrigen Zonen ist mittels Mobilitätskonzept aufzuzeigen und zu begründen.

**Art. 51 Gestaltung**

Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasser-durchlässigen Belags (z.B. Kies oder Rasengitterstein etc.) auszuführen.

**Art. 52 Fahrräder und Kinderwagen**

~~Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehreren Wohneinheiten sind 10 % der gemäss Art. 35 bzw. 36 benötigten Anzahl Plätze – mindestens aber ein Abstellplatz – zusätzlich als Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen.~~

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen ist mindestens 1 Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen. Für Spezialfahrzeuge wie Lastenvelos und Anhänger sind Mobilitätsparkplätze von mindestens 5% der zu erstellenden Veloabstellplätze bereitzustellen.

*Einführung von Reduktionsmöglichkeiten an gut erschlossenen Lagen gemäss kantonalen Wegleitung.*

*Ermöglichen eines geringeren Parkplatzangebots in der Kernzone und mit Mobilitätskonzept*

*Ergänzung zur Gestaltung der Parkplätze*

*Ergänzende Regeln zu Velo- und Kinderwagenabstellplätzen angepasst an die kantonalen Vorgaben*

**Art. 38 Fahrräder und Kinderwagen**

Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehreren Wohneinheiten sind 10 % der gemäss Art. 35 bzw. 36 benötigten Anzahl Plätze – mindestens aber ein Abstellplatz – zusätzlich als Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen.

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung (gemäss BZO ADER)**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

<sup>2</sup> Bei anderen Nutzungen als der Wohnnutzung ist die erforderliche Anzahl an Veloabstellplätzen gemäss nachfolgender Tabelle zu bestimmen:

Nutzungsart	Bewohnende / Beschäftigte	Besuchende / Kundschaft
Verkaufsgeschäfte	2 Velo-P/10 Beschäftigte 1 Velo-P/100m <sup>2</sup> GF	2 Velo-P/10 Kunden
Restaurants	2 Velo-P/10 Beschäftigte	2 Velo-p/10 Sitzplätze
Schule: Unterstufe	2 Velo-P/10 Beschäftigte	1-3 Velo-P/10 Schüler
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe	2 Velo-P/10 Arbeitsplätze 1 Velo-P/100m <sup>2</sup> GF	3 Velo-P/10 Arbeitsplätze 1.5 Velo-P/100m <sup>2</sup> GF
Dienstleistungsbetriebe mit wenig Besucherverkehr	2 Velo-P/10 Arbeitsplätze 1 Velo-P/100m <sup>2</sup> GF	0.5 Velo-P/10 Arbeitsplätze 0.25 Velo-P/100m <sup>2</sup> GF
Gewerbe und Industrie	2 Velo-P/10 Arbeitsplätze 0.4 Velo-P/100m <sup>2</sup> GF	0.5 Velo-P/10 Arbeitsplätze 0.1 Velo-P/100m <sup>2</sup> GF
Sportanlagen	2 Velo-P/10 Beschäftigte	3-5 Velo-P/10 gleichzeitige Besuchende

*Die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze ist gemäss "Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs" abhängig von der Nutzung (Wohnen, Arbeiten, Verkauf, Schule etc.). Für alle Nutzungen – ausgenommen Wohnen – werden zusätzliche Veloparkplätze für Besuchende nötig.*

<sup>3</sup> Für Kinderwagen sind genügend Abstellplätze zur Verfügung zu stellen.

<sup>4</sup> Die erforderlichen Abstellplätze sind gut zugänglich an zweckmässiger Lage anzuordnen.



**Gültige Fassung**

**Neue Fassung (gemäss BZO ADER)**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

- <sup>1</sup> Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend vorzunehmen. Sie sind nur bei harmonischer Einpassung und naturnahem Geländeverlauf zulässig. Böschungen sind gegenüber Stützmauern grundsätzlich vorzuziehen.
- <sup>2</sup> Terrainveränderungen von mehr als 1.50 m gegenüber dem massgebenden Terrain sind nicht gestattet. Ausnahme bilden einzelne funktionell erforderliche Zufahrten und Zugänge, insbesondere auch bei Bauten in Hanglagen.
- <sup>3</sup> Die Abgrabungen dürfen dabei nur so weit gehen, dass sie höchstens die Hälfte der Länge der projizierten Fassadenlinie umfassen. Bis zum Terrain reichende vorspringende und rück-springende Gebäudeteile werden zur Länge der projizierten Fassadenlinie hinzugerechnet.

**Art. 57 Naturgefahren**

- <sup>1</sup> Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und 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.
- <sup>2</sup> Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken 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.

*Umformulierung der Anforderungen an die Terraingestaltung*

*Gestützt auf § 22 Abs. 3 Wasserwirtschafts-gesetz und den kantonalen Richtplan (Kapitel 3.11) ist die Naturgefahrenkarte in der BZO zu verankern.*

Gültige Fassung	Neue Fassung (gemäss BZO ADER)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>4. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b></p> <p><b>Art. 41 Inkrafttreten</b></p> <p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.</p>	<p><b>8 SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b></p> <p><b>Art. 58 Inkrafttreten</b></p> <p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der <del>öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen</del> Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss Art. 6 PBG.</p> <p><b>Art. 59 Aufhebung bisherigen Rechts</b></p> <p>Diese Bau- und Zonenordnung ersetzt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Altikon vom 11. April 20016.</p>	<p><i>Präzisierung</i></p> <p><i>Ergänzung</i></p>