

EINWOHNERGEMEINDE IPSACH

BAU- UND NUTZUNGSREGLEMENT

(BNR)

Inhaltsverzeichnis

I.	Geltungsbereich	3
II.	Nutzungsvorschriften	4
III.	Bauvorschriften	7
IV.	Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen	10
	A. Bauten und Anlagen	10
	B. Aussenräume	11
V.	Schutzgebiete und Schutzobjekte ausserhalb des Baugebietes	13
V.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	14
	Anhang I: Zonen mit Planungspflicht	16

I. Geltungsbereich

sachlich	<p><u>Art. 1</u></p> <p>¹ Das Bau- und Nutzungsreglement (BNR) der Gemeinde Ipsach umfasst kommunales Bau- und Umweltrecht¹.</p> <p>² Mit dem Zonenplan bildet es die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.</p> <p>³ Seine Vorschriften finden Anwendung auf alle baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen².</p>
räumlich	<p><u>Art. 2</u></p> <p>Das BNR gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p>
Spezialordnungen	<p><u>Art. 3</u></p> <p>Überbauungsordnungen oder andere besondere Nutzungsvorschriften gehen dem BNR vor³.</p>
Übergeordnetes Recht	<p><u>Art. 4</u></p> <p>¹ Übergeordnetes Recht geht vor und bleibt vorbehalten.</p> <p>² Regelt das BNR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt das dispositive kantonale Recht.</p>
Verhältnis zwischen öffentlichem und Privatrecht	<p><u>Art. 5</u></p> <p>Die Vorschriften des BNR können nur wegvereinbart werden, wo sie ausdrücklich dazu ermächtigen⁴.</p>

¹ Weiteres Bau- und Umweltrecht in Überbauungsordnungen, weiteres Umweltrecht im Ortspolizeireglement.

² Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; s. Art. 4 ff BewD

³ s. Liste der geltenden UeO's im Anhang

⁴ s. Art. 15 BNR

II. Nutzungsvorschriften

Art. 6

Mischzone A (MA)

¹ Mischzonen A (MA) sind in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten.

² Zugelassen sind zudem nicht störende Betriebe, sowie kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit höchstens bis zu 200 m² Bruttogeschossfläche⁵.

³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II⁶.

Art. 7

Mischzone B (MB)

¹ Mischzonen B (MB) sind der Wohnnutzung und mässig störenden Betrieben vorbehalten.

² Zugelassen sind Betriebe wie Läden, Büros, Dienstleistungsbetriebe und Gaststätten soweit sie nur mässigen Publikumsverkehr verursachen sowie Kleinbetriebe⁷.

³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III⁸.

⁵ In der Regel Büros, Praxen, Ateliers, usw.

⁶ Art. 43 LSV

⁷ Als mässig gilt ein DTV ca. 500; der durchschnittliche Tagesverkehr, DTV, entspricht einem Jahresmittel.

⁸ Art. 43 LSV

Art. 8

Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN)

¹ Die den Zonen für öffentliche Nutzungen zugewiesenen Gebiete sind wie folgt zu nutzen⁹:

A	Zentrum Zweckbestimmung	: Gemeindeausstattung, Verwaltung, Werkhof, Kindergarten, Saal, etc. sowie damit verträgliche Nutzungen, wie Wohnen oder Dienstleistungen. Empfindlichkeitsstufe: III
B	Schule Zweckbestimmung:	: Schule, Kindergarten, Kindertagesstätte, Schulspiel- und Schulsportanlagen sowie damit verträgliche Nutzungen. Empfindlichkeitsstufe: II
C	Kindergarten Zweckbestimmung	: Kindergarten Empfindlichkeitsstufe: II
D	Alter Dorfplatz Zweckbestimmung	: Öffentliche Anlage, Sammelstelle Empfindlichkeitsstufe: -
E	Quartiersspielplatz Zweckbestimmung	: Öffentlicher Kinderspielplatz Empfindlichkeitsstufe: -

Art. 9

Zonen mit Planungspflicht
ZPP

Die Rahmenbedingungen für den Erlass einer Überbauungsordnung in den ZPP 1 - 11 sind im Anhang 1 geregelt.

Art. 10

Zone für Sport- und Freizeitanlagen
ZSF

¹ Die ZSF ist für die Anlage von Familiengärten bestimmt.

² Zugelassen sind zudem Gartenhäuser und Kleinbauten wie Kleintierställe und Geräteschuppen.

³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III¹⁰.

⁹ Art. 77 BauG; Bauvorschriften s. Art. 14 BNR

Art. 11

Grünzone

¹ Grünzonen dienen der Gliederung des Siedlungsraumes¹¹.

² Es sind keine Bauten zugelassen.

Art. 12

Landwirtschaftszone

¹ In der Landwirtschaftszone richtet sich die Nutzung nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts¹².

² Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III¹³.

¹⁰ Art. 43 LSV

¹¹ Art. 79 BauG

¹² Art. 16 und 24 ff RPG; Art. 34 ff und 39 ff RPV; Art. 80 ff BauG

¹³ Art. 43 LSV

III. Bauvorschriften

Art. 13

Baupolizeiliche Masse

In den im Zonenplan bezeichneten Mischzonen, Landwirtschaftszonen, sowie Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse.

Zone		GZ	GL	GH	kGa	gGa	AZ
MA2a ¹⁾	Mischzone A	2	16.00	7.00	5.00	10.00	frei
MA2b	Mischzone A	2	25.00	7.50	5.00	10.00	frei
MA2c	Mischzone A	2	frei	8.00	5.00	10.00	0.5
MA3	Mischzone A	3	35.00	10.50	6.00	12.00	frei
MB2	Mischzone B	2	frei	8.00 ²⁾	5.00	10.00 ³⁾	0.7
MB3	Mischzone B	3	frei	11.00 ²⁾	6.00	12.00 ³⁾	0.9
LWZ	Landwirtschaft	Die Dimensionen der Bauvorhaben werden nach den Bedürfnissen aufgrund der anwendbaren Vorschriften bestimmt ¹⁴ .					
ZSF	Schrebergärten	1	5 ⁴⁾	2.70	2	2	

- 1) In der Mischzone MA2 sind Wohnbauten mit höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2) Wird das Erdgeschoss gewerblich genutzt und übersteigt die Raumhöhe 3 m, erhöht sich die Gebäudehöhe entsprechend der Mehrhöhe, höchstens um 1.50 m.
- 3) Gewerblich genutzte Erdgeschosse haben allseitig nur den kleinen Grenzabstand, kGa, zu wahren.
- 4) Maximal überdeckte Fläche 20 m²

GZ	=	Geschosszahl
GL	=	Gebäuelänge
GH	=	Gebäudehöhe
kGa	=	kleiner Grenzabstand
gGa	=	grosser Grenzabstand
AZ	=	Ausnutzungsziffer ¹⁵

¹⁴ Die Bedürfnisse für landwirtschaftliche Zweckbauten ergeben sich aus Art und Grösse des landwirtschaftlichen Betriebes. Deren Dimensionen werden nach den Richtlinien der Technischen Forschungsanstalt Tänikon, FAT-Richtlinien, festgelegt.

¹⁵ Definitionen und Messweise S. Anhang II, AZ s. Art. 93 BauV

Art. 14

Grundzüge der Über-
bauung und Gestaltung

In den Zonen für öffentliche Nutzungen sind folgende Randbedingungen einzuhalten:

ZÖN	Gestaltung Bauten	Gestaltung Aussenraum
A	realisiert	realisiert
B	Drei Geschosse mit Dachausbau oder Attika. Grenzabstände gemäss MA3	Für die Bedürfnisse der Erholung und Freizeit
C	Baupolizeiliche Masse Mischzone A2	Für die Spielbedürfnisse von Kleinkindern
D	realisiert	Parkähnliche Anlage
E	-	Nach den Richtlinien von Pro Juventute

Art. 15

Grenzabstand
a) allgemein

¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mittels Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln, wobei zwischen Hauptbauten ein Gebäudeabstand einzuhalten ist,
– welcher dort, wo ein grosser Grenzabstand zu beachten ist, wenigstens diesem, und
– welcher in den übrigen Fällen wenigstens dem kleinen Grenzabstand entspricht¹⁶.

² Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und, innerhalb der zulässigen Gebäudelänge, den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

³ Treffen die Nachbarn untereinander keine Regelung, gelten die nachfolgenden Vorschriften.

¹⁶ Definition; Haupt-, Klein- und Nebenbauten s. Anhang II, Ziff. 1; Soll die Vereinbarung über die Grenzabstände für Rechtsnachfolger Geltung haben, ist die Errichtung einer Dienstbarkeit zu empfehlen. Wird der zivilrechtliche Mindestabstand unterschritten, ist für die Begründung der Dienstbarkeit ein verkündeter Vertrag erforderlich (Art. 680 Abs. 2 ZGB). Weitere Abstandsvorschriften: Art. 90 f BauG Baulinien; Waldabstand, Art. 25 Abs. 1 KWaG, Art. 34 KWaV; Strassenabstand, Art. 63 SBG; insbesondere Pflanzabstände (Art. 79 ff EGZGB).

Art. 16

b) Mindestabstände
aa) Hauptbauten

Für Hauptbauten gelten gegenüber nachbarlichem Grund die nach Zonen festgelegten Mindestabstände¹⁷.

Art. 17

bb) Klein- und Anbauten

¹ Klein- und Anbauten mit einer Grundfläche von höchstens 60 m² und einer Gebäudehöhe von höchstens 4.00 m haben gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen allseitig einen Abstand von 2 m zu wahren¹⁸.

² Der höchste Punkt der Fläche geneigter Dächer darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.50 m übersteigen.

³ Auf Flachdächern können Brüstungen oder Geländer die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.50 m übersteigen.

Art. 18

cc) Tiefbauten und
bewilligungsfreie Bauten
und Anlagen

¹ Unterirdische Bauten und/oder Bauteile haben gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen einen Mindestabstand von 1 m zu wahren¹⁹.

² Schwimmbecken, Schwimmteiche, Feuchtbiotope und dergleichen haben gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen einen Abstand von mindestens 1 m zu wahren

³ Fusswege, Hauszufahren und dergleichen können an der Grundstücksgrenze erstellt werden.

¹⁷ Art. 15 BNR; Definition s. Anhang II Ziff. 6

¹⁸ Empfehlungen zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben; BSG 7/721.0/10.1: Definition Klein- und Nebenbauten s. Anhang II Ziff. 1

¹⁹ Unterirdische Bauten; Definition s. Anhang II Ziff. 1

Gebäudeabstand	<p><u>Art. 19</u></p> <p>¹ Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.</p> <p>² Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.</p> <p>³ Vorbehalten bleibt Art. 15 Abs. 1 BNR.</p>
----------------	---

IV. Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen

A. Bauten und Anlagen

Grundsatz	<p><u>Art. 20</u></p> <p>¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass in ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p>² Die Beurteilung richtet sich nach der bestehenden Umgebung, dort wo ein detaillierter Sondernutzungsplan besteht, nach dessen Vorgaben²⁰</p>
-----------	--

Dachformen	<p><u>Art. 21</u></p> <p>¹ Dachneigungen mit mehr als 40° sind untersagt.</p> <p>² Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf die zulässige Gebäudehöhe um maximal 5.50 m überragen.²¹.</p>
------------	--

²⁰ Für die Beurteilung der Gesamtwirkung fallen in Betracht: Standort, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes; Gliederung und Farbgebung von Fassaden und Dach; Aussenräume, insbesondere die Abgrenzung gegenüber dem öffentlichen Raum und die Bepflanzung; Abstellplätze für Motorfahrzeuge; Terrainveränderungen.

²¹ Definitionen s. Anhang II Ziff. 3

Art. 22

Dachausbau / Attika

¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet²².

² Auf Flachdächern kann eine Attika erstellt werden²³.

Art. 23

Dachgestaltung

Lukarnen dürfen zusammen nicht mehr als 40 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses einnehmen²⁴.

Art. 24

Inventarisierte Baudenkmäler

¹ Das von der kantonalen Fachstelle erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.

² Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung bestimmt das kantonale Recht²⁵.

B. Aussenräume

Art. 25

Umgebungsgestaltung

¹ Zum Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, wenn folgende Vorhaben Gegenstand des Baugesuches sind²⁶:

- a) Parkplätze, Zufahrten, Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen;
- b) Terrainveränderungen, Stützmauern²⁷;
- c) Einrichtungen für die Kehrtafelabfuhr.

² Der Umgebungsgestaltungsplan umfasst die zum Baugesuch gehörenden Grundstücke und Grundstücksteile.

²² Gesundheitspolizeiliche Vorschriften s. Art. 62 ff BauV

²³ Definition Attika s. Anhang II Ziff. 4.4

²⁴ Graphische Darstellung s. Anhang II Ziff. 5

²⁵ Art. 10b und 10c BauG

²⁶ Parkplätze s. Art. 49 ff BauV; Spielplätze, Aufenthaltsbereiche, etc. s. Art. 42 ff BauV

²⁷ Art. 26 und 27 BNR

Art. 26

Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich einwandfrei in das Gelände einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

Art. 27

Stütz- und Futtermauern

¹ Stütz- und Futtermauern von mehr als 1.20 Höhe sind nicht gestattet.

² Stützmauern können in der Höhe gestaffelt angelegt werden, sofern sie höchstens 3 Stufen bilden und sie gemessen ab Fuss der untersten Stützmauer in einer Neigungslinie von 45° liegen²⁸.

³ Auffüllungen dürfen in einem Abstand von 3 m ab Parzellengrenze, eine ab Parzellengrenze gezogene Neigungslinie von 45° nicht übersteigen.

Art. 28

Fristen

Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bezug der Bauten abzuschliessen.

²⁸ Messweise s. Anhang II Ziff. 9; auch Art. 79 h EGZGB

V. Schutzgebiete und Schutzobjekte ausserhalb des Baugebietes

Landschaftsästhetische Schutzgebiete	<u>Art. 29</u>	Die ästhetischen Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Freihaltung von landschaftlich empfindlichen und teils sehr exponierten Lagen.
	<u>Art. 30</u>	<p>¹ In den ästhetischen Landschaftsschutzgebieten sind die in der Landwirtschaftszone zonenkonformen Bauten und Anlagen gestattet²⁹.</p> <p>² Treibhäuser über 20 m² Grundfläche und alle weiteren Bauten, Anlagen und Massnahmen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Abbau von Rohstoffen, etc.) sind untersagt.</p>
a) Schutzzweck		
b) Baubeschränkungen		
c) Nutzungsbestimmungen	<u>Art. 31</u>	<p>¹ Die ästhetischen Landschaftsschutzgebiete sind der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten, Gartenbau ausgenommen.</p> <p>² Aufforstungen sind untersagt.</p>

²⁹ Art. 16a RPG, Art. 34 ff RPV

V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 32

Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung bestehend aus Bau- und Nutzungsreglement und Zonenplan tritt am Tag nach seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Art. 33

Aufhebung von Vorschriften

¹ Mit Inkrafttreten werden aufgehoben:

—

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsaufgabe:

Vorprüfung:

Publikation im Amtsblatt:

Publikation im Amtsanzeiger:

Öffentliche Auflage:

Einspracheverhandlungen:

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM:

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE IPSACH

am mitJA gegenNein

Namens des Gemeinderates: Der Präsident sig

Der Sekretär sig.

Die Richtigkeit dieser Angabe bescheinigt:

Ipsach Der Gemeindegeschreiber sig.

GENEHMIGT DURCH DAS
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG:

Anhang I: Zonen mit Planungspflicht

Nr.	Planungszweck	Art der Nutzung	Mass der Nutzung	Gestaltungsgrundsätze	
				Bauten	Aussenräume
ZPP Nr. 1	Überbauung von hoher Siedlungsqualität mit Gemeinschaftseinrichtungen. Einpassen in empfindliches Gebiet am Siedlungsrand	Mischzone A	0.4	Geschosszahl differenziert, im Rahmen von 2-3 Geschossen Gebäuelänge max. 40m	Siedlungsabschluss mittels Hecke Erschliessung als Hauszufahrten
ZPP Nr. 2	Überbauung von hoher Siedlungsqualität mit Gemeinschaftseinrichtungen Einpassen in empfindliches Gebiet am Siedlungsrand Konzeptionelle Berücksichtigung Strassenlärm	Mischzone A	0.6	Geschosszahl differenziert, im Rahmen von 2-3 Geschossen Gebäuelänge max. 40m	Siedlungsabschluss mit Fussweg Erhaltung der Gehölzbereiche
ZPP Nr. 3	Gestaltung Ortskern entlang Hauptstrasse. Überbauung von hoher Siedlungsqualität mit Gemeinschaftseinrichtungen. Konzeptionelle Berücksichtigung Strassenlärm	Mischzone B		Geschosszahl differenziert, im Rahmen von 2-3 Geschossen Gebäuelänge frei EG entlang Hauptstrasse für Läden und Dienstleistungen	20 % Grünfläche Baumpflanzungen entlang Hauptstrasse
ZPP Nr. 4	Überbauung von hoher Siedlungsqualität mit Gemeinschaftseinrichtungen Einpassen in empfindliches Gebiet am Siedlungsrand	Mischzone A	0.4	Geschosszahl 2 Gebäuelänge max. 25m	Siedlungsrand begrünen 20 % Grünfläche Erschliessung ab Rebenrain, mittels Ringstrasse
ZPP Nr. 5	Überbauung mit allein stehenden Einfamilienhäusern Berücksichtigung der Aussichtslage Hueb	Mischzone A	0.25	Zwei Baureihen Festlegung max. Höhenkoten ü.M. Bewahrung von Durchblicken	Erschliessung ab Höhenstrasse, Wendeplatz am Siedlungsende Fussweg zum Hübeliweg Hecke in Überbauung einbeziehen Pflanzbeschränkungen im Baubereich

ZPP Nr. 6	Überbauung von hoher Wohnqualität in Hanglage Schutz vor Strassenlärm	Mischzone A	0.7	Gemäss MA3; bei Flachdach 4 Vollgeschosse ohne Attika. Gebäudelänge frei	Erschliessung ab Kirschbaumweg Fahrverbindung für öffentliche Dienste zur Hauptstrasse oder zur Quellmattstrasse Fussgänger- und Veloweg zur Quellmattstrasse
ZPP Nr. 7	Angemessen verdichtete Überbauung mit hoher Wohnqualität Städtebauliche Bezugnahme zum Bahnweg und zur Bahnstation Schutz vor Strassenlärm	Mischzone A Gewerbe zur Hauptstrasse	0.9	Gebäudehöhe 11.00. Bei Flachdach 4 Vollgeschosse; Gebäudelänge frei	Erschliessung mit Kanton koordinieren. Varianten ab Hauptstrasse oder Bahnweg evaluieren
ZPP Nr. 8	Angemessen verdichtete Überbauung mit hoher Wohnqualität Berücksichtigung Strassenlärm Offenhaltung eines Erschliessungskorridors zum Seegebiet	Mischzone B	0.7	Gemäss MB3	Erschliessung ab Hauptstrasse
ZPP Nr. 9	Ergänzen der bestehenden Wohnbebauung; Verbessern der Wohnqualität Schaffung von zusätzlichen, unterirdischen Parkplätzen	Mischzone A	0.7	5 Vollgeschosse; keine Attika oder kein Dachausbau gestattet Gebäudelänge 25.00	Offene Bebauung in parkartiger Umgebung
ZPP Nr. 10	Ergänzende Teilbebauung auf der Westseite (1 Baustreifen) Schaffung einer öffentlichen Grünfläche	Mischzone A	0.25 (Total)	Gebäudehöhe 7.50 Gebäudelänge 25.00	Parkartige Bepflanzung auf der Ostseite