

Teilrevision Ortsplanung

Bereinigung Baureglement nach kantonaler Genehmigung Gesamtrevision, Einführung Erhaltungszonen

Synoptische Darstellung

I. Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 3 Zuständigkeit	3
A. Zonenordnung	3
Art. 4 Zoneneinteilung	3
B. Bauzonen	4
Art. 14 Weilerzone Wz¹⁾	4
D. Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen ²⁾	5
Art. 19a Erhaltungszone ²⁾	5
E. Schutzzonen ³⁾	5
F. Überlagernde Zonen ³⁾	6
Art. 23 Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen OS	6
III. Bauvorschriften	9
A. Massvorschriften	9
Art. 28 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen ²⁾	9
IV. Gestaltungsvorschriften	10
A. Allgemeine Gestaltungsvorschriften	10
A. Allgemeine Gestaltungsvorschriften	10
Art. 51 Terrainveränderungen ²⁾	10
VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen	11
Art. 60 Inkrafttreten	11

Legende:

Rot: Änderungen

~~Rot durchgestrichen~~: Streichungen

Schwarz: Bestehende Bestimmung aus dem Baureglement, Stand Urnenabstimmung vom 27.11.2021 übernommen

Gegenstand der öffentlichen Auflage sind einzig die rechtsverbindlichen Bestimmungen des neuen Baureglements (mittlere Spalte).

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 3 Zuständigkeiten

1 Die Baukommission ist eine Kommission mit selbstständiger Entscheidungsbefugnis. Sie führt an Stelle des Stadtrates das Baubewilligungsverfahren durch und handhabt die Baupolizei.

Art. 4 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist im Zonenplan in folgende Nutzungs- und überlagernde Zonen eingeteilt:

Bauzonen

W	Wohnzonen (W2, W3, W4)
WA	Wohn- und Arbeitszonen (WA2, WA3, WA4)
Z	Zentrumszonen (Z3, Z4)
KA	Kernzone Altstadt
D	Dorfzone
Wz	Weilerzone
AG	Arbeitszone Gewerbe
AI	Arbeitszonen Industrie (AIA, AIB)
AGb	Arbeitszone Gartenbau
OeBA	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
Fh	Freihaltezone
Pf	Pferdesportzone
Bm	Spezialzone Bruggmühle

Landwirtschaftszonen

Lw	Landwirtschaftszone
----	---------------------

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 3 Zuständigkeit

~~1 Die Baukommission ist eine Kommission mit selbstständiger Entscheidungsbefugnis. Sie führt an Stelle des Stadtrates Der Stadtrat führt~~ das Baubewilligungsverfahren durch und handhabt die Baupolizei.

A. Zonenordnung

Art. 4 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist im Zonenplan in folgende Nutzungs- und überlagernde Zonen eingeteilt:

Bauzonen

W	Wohnzonen (W2, W3, W4)
WA	Wohn- und Arbeitszonen (WA2, WA3, WA4)
Z	Zentrumszonen (Z3, Z4)
KA	Kernzone Altstadt
D	Dorfzone
Wz	Weilerzone¹⁾
AG	Arbeitszone Gewerbe
AI	Arbeitszonen Industrie (AIA, AIB)
AGb	Arbeitszone Gartenbau
OeBA	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
Fh	Freihaltezone
Pf	Pferdesportzone
Bm	Spezialzone Bruggmühle

Landwirtschaftszonen

Lw	Landwirtschaftszone
----	---------------------

Mit der Einführung des Geschäftsleitungsmodells wurde die Baukommission abgeschafft und gewisse Kompetenzen im Baubewilligungsbereich an die Geschäftsleitung übertragen.

Die Weilerzone wird gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans durch die Erhaltungszone ersetzt.

Gültige Fassung (informativ)	Neue Fassung (rechtsverbindlich)	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>Schutz zonen</p> <p>Ls Landschaftsschutzzone Ns Naturschutzzone NsW Naturschutzzone im Wald</p> <p>Überlagernde Zonen</p> <p>OS Ortsbild- und Umgebungsschutz zonen (A, B und C) AF Zone für archäologische Funde GP Zone mit Gestaltungsplanpflicht GF Gefahrenzone AP Zone mit Anschlussverpflichtung</p> <p>2 Für die genauen Abgrenzungen sind die Originalpläne des Zonenplanes und des Schutzplanes im Massstab 1:5000 verbindlich.</p>	<p>Weitere Zonen ausserhalb der Bauzone ²⁾</p> <p>Er Erhaltungszone</p> <p>Schutz zonen</p> <p>Ls Landschaftsschutzzone Ns Naturschutzzone NsW Naturschutzzone im Wald</p> <p>Überlagernde Zonen</p> <p>OS Ortsbild- und Umgebungsschutz zonen (A, B und C) AF Zone für archäologische Funde GP Zone mit Gestaltungsplanpflicht GF Gefahrenzone AP Zone mit Anschlussverpflichtung</p> <p>2 Für die genauen Abgrenzungen sind die Originalpläne des Zonenplanes und des Schutzplanes im Massstab 1:5000 verbindlich.</p>	
<p>B. Bau zonen</p> <p>Art. 11 Weilerzone</p> <p>1 Die Weilerzone dient der Erhaltung, Pflege und qualitätsvollen Erneuerung der bestehenden Bausubstanz und deren Umgebung. Zulässig sind Wohnbauten, Landwirtschaftsbetriebe sowie nur mässig störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sofern dadurch keine zusätzliche Erschliessung notwendig wird. Es gilt die offene und halb offene Bauweise.</p> <p>2 Zur Stärkung des Weilers dürfen Baulücken mit einzelnen Ersatz- und Neubauten geschlossen werden.</p>	<p>B. Bau zonen</p> <p>Art. 11 — Weilerzone Wz ¹⁾</p> <p>1 — Die Weilerzone dient der Erhaltung, Pflege und qualitätsvollen Erneuerung der bestehenden Bausubstanz und deren Umgebung. Zulässig sind Wohnbauten, Landwirtschaftsbetriebe sowie nur mässig störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sofern dadurch keine zusätzliche Erschliessung notwendig wird.</p> <p>2 — Zur Stärkung des Weilers dürfen Baulücken mit einzelnen Ersatz- und Neubauten geschlossen werden. Diese haben sich in den ortstypischen Charakter des Weilers einzupassen.</p>	<p><i>Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bau zonen können gemäss kantonalem Richtplan im Rahmen der Ortsplanung eng begrenzte Erhaltungszonen ausgeschieden werden, wenn der KRP dies im Anhang A8 vorsieht.</i></p> <p><i>Die Kleinsiedlungen (Weiler) Kenzenau und Hackborn sind im Anhang A8 aufgeführt und werden</i></p>

Gültige Fassung (informativ)	Neue Fassung (rechtsverbindlich)	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>Diese haben sich in den ortstypischen Charakter des Weilers einzupassen.</p>	<p>D. Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen ²⁾</p> <p>Art. 19a Erhaltungszone ²⁾</p> <p>1 Die Erhaltungszone dienen der Erhaltung und Pflege der Kleinsiedlungen unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes sowohl hinsichtlich des Charakters der ganzen Kleinsiedlung und seiner Freiräume als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude.</p> <p>2 Zulässig sind Wohnbauten und landwirtschaftliche Ökonomiebauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.</p> <p>3 Im weiteren gelten die Vorschriften von §§ 15a bis d der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV).</p>	<p><i>in eine Erhaltungszone nach Art. 33 der Verordnung zum Bundesgesetz über die Raumplanung (RPV) zugewiesen.</i></p> <p><i>Neu werden die Weiler Hackborn und Kenzenau entsprechend den kantonalen Vorgaben einer Erhaltungszone zugewiesen. Gemäss § 15 PBV handelt es sich bei Erhaltungszone um Zonen im Sinne von Artikel 33 der Raumplanungsverordnung.</i></p> <p><i>Abs. 3: Auf eine wörtliche Wiedergabe der Bestimmungen von §§ 15a bis d PBV wird verzichtet, um zu vermeiden, dass bei allfälligen Änderungen der PBV Differenzen zum Baureglement entstehen.</i></p>
<p>D. Schutzzonen</p>	<p>E. Schutzzonen ³⁾</p>	<p><i>Neuer Gliederungstitel.</i></p>

E. Überlagernde Zonen

Art. 23 Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen OS

1 Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen bezwecken den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristische Umgebung.

Sie gliedern sich in die nachstehenden drei Typen:

- a) Ortsbildschutzzone A für die Altstadt;
- b) Ortsbildschutzzone B für die zugehörigen Umgebungen;
- c) Ortsbildschutzzone C für weitere für das Stadtbild bedeutsame Quartiere und Ensembles;

2 Grössere bauliche Veränderungen bedingen den Erlass eines Gestaltungsplans.

3 Zur Ortsbilderhaltung können die Bestimmungen der Regelbauweise massvoll gelockert oder verschärft werden. Abweichungen dürfen andere öffentliche und private Interessen nicht wesentlich beeinträchtigen.

4 Für die Ortsbildschutzzone A gelten folgende ergänzende Vorschriften:

- a) Das Erscheinungsbild der Altstadt ist aufgrund der einmaligen Ortsbildqualitäten integral zu erhalten. Besondere Beachtung ist der Gebäudestellung sowie der kubischen und äusseren Gestaltung zu schenken. Dabei sind namentlich eine sorgfältige Massstäblichkeit und Detailausbildung gefordert. Dies betrifft insbesondere die Altstadt prägende Fassadengliederung und Dachgestaltung sowie Materialien und Farben. Von bisherigen Bauten abweichende Lösungen werden nur bewilligt, wenn sie für das Ortsbild besser oder im Vergleich zur ortstypischen Gestaltung zumindest gleichwertig sind.
- b) Umbauten sowie zulässige An-, Neu- und Ersatzbauten haben sich in den Charakter des Ortsbildes einzufügen. Sie dürfen dabei in einer zeitgemässen

F. Überlagernde Zonen ³⁾

Art. 23 Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen OS

1 Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen bezwecken den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristische Umgebung.

Sie gliedern sich in die nachstehenden drei Typen:

- a) Ortsbildschutzzone A für die Altstadt;
- b) Ortsbildschutzzone B für die zugehörigen Umgebungen;
- c) Ortsbildschutzzone C für weitere für das Stadtbild bedeutsame Quartiere und Ensembles;

2 Grössere bauliche Veränderungen bedingen den Erlass eines Gestaltungsplans.

3 Zur Ortsbilderhaltung können die Bestimmungen der Regelbauweise massvoll gelockert oder verschärft werden. Abweichungen dürfen andere öffentliche und private Interessen nicht wesentlich beeinträchtigen.

4 Für die Ortsbildschutzzone A gelten folgende ergänzende Vorschriften:

- a) Das Erscheinungsbild der Altstadt ist aufgrund der einmaligen Ortsbildqualitäten integral zu erhalten. Besondere Beachtung ist der Gebäudestellung sowie der kubischen und äusseren Gestaltung zu schenken. Dabei sind namentlich eine sorgfältige Massstäblichkeit und Detailausbildung gefordert. Dies betrifft insbesondere die Altstadt prägende Fassadengliederung und Dachgestaltung sowie Materialien und Farben. Von bisherigen Bauten abweichende Lösungen werden nur bewilligt, wenn sie für das Ortsbild besser oder im Vergleich zur ortstypischen Gestaltung zumindest gleichwertig sind.
- b) Umbauten sowie zulässige An-, Neu- und Ersatzbauten haben sich in den Charakter des Ortsbildes einzufügen. Sie dürfen dabei in einer zeitgemässen Architektursprache ausgeführt werden, sofern sie das Ortsbild qualitativ ergänzen.

Neuer Gliederungstitel.

Gültige Fassung (informativ)	Neue Fassung (rechtsverbindlich)	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>Architektursprache ausgeführt werden, sofern sie das Ortsbild qualitativ ergänzen. Grundsätzlich ist auf die Baufluchten, das Bauvolumen mit Proportionen, die Dachform sowie das Umgelände zu achten.</p> <p>c) Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung haben sich, insbesondere bezüglich Mauern und Einfriedungen sowie ortstypischen Belägen, anzupassen. Mit der Baueingabe ist ein entsprechender Umgebungsplan einzureichen.</p> <p>d) Reklameanlagen, Firmementafeln, Schaukästen und dergleichen sollen auf das Fassadenbild abgestimmt sein und dürfen das Stadtbild nicht stören. Fremdreklamen sind in der Altstadt nicht gestattet.</p> <p>e) Aussenantennen sind nicht gestattet und andere Empfangsanlagen sind nur zulässig, wenn sie der öffentlichen Sicht entzogen und farblich gut kaschiert sind.</p> <p>5 Für die Ortsbildschutzzone B gelten folgende ergänzende Vorschriften:</p> <p>a) Neubauten und Anlagen haben eine besondere Rücksicht auf die Silhouette der Altstadt bzw. der alten Thurbrücke zu nehmen. Sie sind so differenziert zu gestalten, dass sie keine grossen Flächen bilden.</p> <p>b) Die bestehenden Freiräume im Umfeld der Altstadt sind in ihrer Grundstruktur zu erhalten. Der Gestaltung der Aussenräume ist besondere Beachtung zu schenken. Wege, Verkehrsraumgestaltung und Bepflanzungen haben der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Altstadt einst mit einem Graben umgeben war. Insbesondere ist der Blick auf die Altstadt möglichst freizuhalten.</p> <p>c) Der historische Wegcharakter beidseitig der alten Thurbrücke ist zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Landwirtschaftlich zulässige Bauten und Anlagen sowie Bepflanzungen dürfen die freie Sicht auf die Brücke nicht beeinträchtigen.</p>	<p>Grundsätzlich ist auf die Baufluchten, das Bauvolumen mit Proportionen, die Dachform sowie das Umgelände zu achten.</p> <p>c) Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung haben sich, insbesondere bezüglich Mauern und Einfriedungen sowie ortstypischen Belägen, anzupassen. Mit der Baueingabe ist ein entsprechender Umgebungsplan einzureichen.</p> <p>d) Reklameanlagen, Firmementafeln, Schaukästen und dergleichen sollen auf das Fassadenbild abgestimmt sein und dürfen das Stadtbild nicht stören. Fremdreklamen sind in der Altstadt nicht gestattet.</p> <p>e) Aussenantennen sind nicht gestattet und andere Empfangsanlagen sind nur zulässig, wenn sie der öffentlichen Sicht entzogen und farblich gut kaschiert sind.</p> <p>5 Für die Ortsbildschutzzone B gelten folgende ergänzende Vorschriften:</p> <p>a) Neubauten und Anlagen haben eine besondere Rücksicht auf die Silhouette der Altstadt bzw. der alten Thurbrücke zu nehmen. Sie sind so differenziert zu gestalten, dass sie keine grossen Flächen bilden.</p> <p>b) Die bestehenden Freiräume im Umfeld der Altstadt sind in ihrer Grundstruktur zu erhalten. Der Gestaltung der Aussenräume ist besondere Beachtung zu schenken. Wege, Verkehrsraumgestaltung und Bepflanzungen haben der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Altstadt einst mit einem Graben umgeben war. Insbesondere ist der Blick auf die Altstadt möglichst freizuhalten.</p> <p>c) Der historische Wegcharakter beidseitig der alten Thurbrücke ist zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Landwirtschaftlich zulässige Bauten und Anlagen sowie Bepflanzungen dürfen die freie Sicht auf die Brücke nicht beeinträchtigen.</p>	

Gültige Fassung (informativ)	Neue Fassung (rechtsverbindlich)	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>6 Für die Ortsbildschutzzzone C gelten folgende ergänzende Vorschriften:</p> <p>a) Die Struktur der Gebiete mit der Anordnung und den wesentlichen Gestaltungselementen der Bauten und Freiräume ist zu erhalten.</p> <p>b) Soweit es sich nicht um geschützte Kulturobjekte handelt, sind Ersatzbauten zulässig. Umbauten sowie zulässige An-, Neu- und Ersatzbauten haben sich in die charakteristische Siedlungsstruktur einzufügen. Dabei haben sich die Bauten bezüglich der Stellung, der Form, der Proportionen, der Dachform und Dachgestaltung, der Materialien und Farben an der bestehenden charakteristischen Bebauung zu orientieren. Ausführungen in zeitgemässer Architektursprache sind zulässig, sofern sie die Gesamtwirkung qualitativ gut beeinflussen.</p> <p>c) Der Umgebungsgestaltung ist besondere Beachtung zu schenken. Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung hat sich, insbesondere bezüglich Mauern und Einfriedungen sowie ortstypischen Belägen, dem Charakter des Ortsbilds anzupassen.</p>	<p>6 Für die Ortsbildschutzzzone C gelten folgende ergänzende Vorschriften:</p> <p>a) Die Struktur der Gebiete mit der Anordnung und den wesentlichen Gestaltungselementen der Bauten und Freiräume ist zu erhalten.</p> <p>b) Soweit es sich nicht um geschützte Kulturobjekte handelt, sind Ersatzbauten zulässig. Die Erneuerung und bauliche Veränderung von ortsbild- und strukturprägenden Bauten hat unter Wahrung der bestehenden charakteristischen Bebauung und den prägenden Gestaltungselementen zu erfolgen. Umbauten sowie zulässige An-, Neu- und Ersatzbauten haben sich in die charakteristische Siedlungsstruktur einzufügen. Dabei haben sich die Bauten bezüglich der Stellung, der Form, der Proportionen, der Dachform und Dachgestaltung, der Materialien und Farben an der bestehenden charakteristischen Bebauung und den prägenden Gestaltungselementen zu orientieren. Ausführungen in zeitgemässer Architektursprache sind zulässig, sofern sie die Gesamtwirkung qualitativ gut beeinflussen. ³⁾</p> <p>c) Der Umgebungsgestaltung ist besondere Beachtung zu schenken. Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung hat sich, insbesondere bezüglich Mauern und Einfriedungen sowie ortstypischen Belägen, dem Charakter des Ortsbilds anzupassen.</p>	<p>.</p> <p><i>Lit. b: Die Anforderungen, welche an zulässige An-, Neu- und Ersatzbauten gestellt werden, werden hier beschrieben. Dabei geht es um eine gute Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur, unter Berücksichtigung der prägenden Gestaltungselemente.</i></p> <p><i>Es ist beabsichtigt, die ortsbild- und strukturprägenden Bauten, die prägenden Gestaltungselemente und die zugehörigen Freiräume in einem Gestaltungsrichtplan zu bezeichnen.</i></p>

Gültige Fassung (informativ)	Neue Fassung (rechtsverbindlich)	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>III. Bauvorschriften</p> <p>A. Massvorschriften</p> <p>Art. 28 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen</p> <p>2 Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.00 m. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9.00 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m. Diese dürfen bis 0.50 m an die Grenze gebaut werden.</p> <p>4 Tiefgaragenzufahrten sowie ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge und Spielplätze dürfen mit einem Minimalabstand von 0.50 m an die Grenze gestellt werden.</p>	<p>III. Bauvorschriften</p> <p>A. Massvorschriften</p> <p>Art. 28 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen²⁾</p> <p>2 Für An- und Kleinbauten sowie für Fahrmisbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.00 m. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9.00 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m. Diese dürfen bis 0.50 m an die Grenze gebaut werden.</p> <p>4 Tiefgaragenzufahrten sowie ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge, Sitzplätze und Spielplätze (inkl. Spielgeräte) dürfen mit einem Minimalabstand von 0.50 m an die Grenze gestellt werden.</p>	<p><i>Präzisierung und Ergänzung.</i></p> <p><i>Präzisierung und Ergänzung.</i></p>

Gültige Fassung (informativ)	Neue Fassung (rechtsverbindlich)	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>IV. Gestaltungsvorschriften</p> <p>A. Allgemeine Gestaltungsvorschriften</p> <p>Art. 51 Terrainveränderungen</p> <p>3 Der Böschungsfuss hat gegenüber Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 60 cm einzuhalten, sofern die betroffenen Grundeigentümer keine andere Abmachung treffen.</p>	<p>IV. Gestaltungsvorschriften</p> <p>A. Allgemeine Gestaltungsvorschriften</p> <p>Art. 51 Terrainveränderungen²⁾</p> <p>3 Der Böschungsfuss hat gegenüber Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 60 cm 50 cm einzuhalten, sofern die betroffenen Grundeigentümer keine andere Abmachung treffen.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung an Art. 29 Abs. 6 Baureglement, wo für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke, Mauern und Wände ein Grenzabstand von mindestens 0.50 m festgelegt ist.</i></p>

Art. 60 Inkrafttreten

1 Das vorliegende Baureglement und der zugehörige Zonenplan treten nach der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt zu einem durch den Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

2 Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden das Baureglement (Entscheid DBU Nr. 41 vom 1. Juni 2005) sowie der Zonenplan (Entscheid DBU Nr. 41 vom 1. Juni 2005) sowie alle nachfolgend erlassenen Änderungen aufgehoben.

VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen**Art. 60 Inkrafttreten**

1 Das vorliegende Baureglement und der zugehörige Zonenplan treten nach der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt zu einem durch den Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

2 Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden das Baureglement (Entscheid DBU Nr. 41 vom 1. Juni 2005) sowie der Zonenplan (Entscheid DBU Nr. 41 vom 1. Juni 2005) sowie alle nachfolgend erlassenen Änderungen aufgehoben.

Fussnoten

- 1) Gestrichen gemäss Teilrevision 2024 vom xx.2024
- 2) Eingefügt gemäss Teilrevision 2024 vom xx.2024
- 3) Fassung gemäss Teilrevision 2023 vom xx.2024

Anhang I: Masstabelle (zu Art. 5)

Zonenbezeichnung	Grenzabstand bis 20 m Länge ¹		Überbauungsziffer			Fassadenhöhe traufseitig	Fassadenhöhe bei Flachdach mit Brüstung	Gesamthöhe Schrägdach	Gesamthöhe Flachdach	Gebäuelänge	Empfindlichkeitsstufe ES	Bauweise
	klein [m]	gross [m]	ÜZH ⁴	ÜZK ⁵	ÜZG ⁶	max. [m]	max. [m]	max. [m]	max. [m]	max. [m]		
W2	4.0	6.0	0.24	0.06	--	7.5	8.5	11.5	11.0	30.0 ¹	II	offen, halboffen
W3	5.0	8.0	0.25	0.05	--	10.5	11.5	14.5	14.0	40.0 ¹	II	offen, halboffen
W4	5.0	8.0	0.24	0.05	--	13.5	14.5	17.5	17.0	40.0	II	offen, halboffen
WA2	4.0	6.0	0.24	0.05	0.06	8.0	9.0	12.0	11.5	35.0 ¹	III	offen, halboffen
WA3	5.0	8.0	0.25	0.05	0.06	11.0	12.0	15.5	14.5	45.0 ¹	III	offen, halboffen
WA4	5.0	8.0	0.24	0.04	0.08	14.0	15.0	18.5	17.5	50.0 ¹	III	offen, halboffen
Z3	4.0	--	0.32	0.04	--	11.5	12.5	15.5	15.0	50.0	III	offen, halboffen
Z4	5.0	--	0.32	0.04	--	14.5	15.5	19.0	18.0	60.0	III	offen, halboffen
KA	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	III	geschlossen
D	4.0	--	0.26 ²	0.04 ²	0.06 ²	8.0	--	13.0	--	35.0	III	offen, halboffen
Wz¹	4.0	--	0.26²	0.04²	0.06²	8.0	--	13.0	--	35.0	III	offen, halboffen
AG	4.0	--	--	--	--	13.5	13.5	13.5	13.5	50.0	III	offen, halboffen
AIA	4.0 ³	--	--	--	--	13.5	13.5	13.5	13.5	80.0	IV	offen, halboffen

Zonenbezeichnung	Grenzabstand bis 20 m Länge ¹		Überbauungsziffer			Fassadenhöhe traufseitig	Fassadenhöhe bei Flachdach mit Brüstung	Gesamthöhe Schrägdach	Gesamthöhe Flachdach	Gebäuelänge	Empfindlichkeitsstufe	Bauweise
	klein [m]	gross [m]	ÜZH ⁴	ÜZK ⁵	ÜZG ⁶	max. [m]	max. [m]	max. [m]	max. [m]			
AIB	4.0 ³	--	--	--	--	25.0	25.0	25.0	25.0	--	IV	gross offen, halboffen
AGb	4.0	--	--	--	--	5.0	6.0	9.0	8.5	30.0	III	offen, halboffen
OeBA	5.0	--	--	--	--	--	--	15.0	15.0	50.0	II–III	offen, halboffen
Pf	4.0	--	--	--	--	11.0	--	15.5	--	60.0	III	offen, halboffen
Bm	5.0	--	--	--	--	15.0	16.0	--	18.5	50.0	III	offen, halboffen
Lw	5.0	--	--	--	--	11.0	--	15.5	--	50.0	III ⁷	offen, halboffen
Er ²⁾	4.0	--	0.26 ²	0.04 ²	0.06 ²	8.0	--	13.0	--	35.0	III	offen, halboffen

¹ Mehrlängenzuschlag nach Art. 30

² gilt nur für Neubauten

³ gegenüber angrenzenden Zonen mit Wohnnutzung erhöht sich der Grenzabstand um 6.0 m (Art. 13 Abs. 2).

⁴ ÜZH: Überbauungsziffer für Hauptbauten. Als Hauptbauten gelten dabei Gebäude oder Gebäudeteile, die Hauptnutzflächen nach SIA-Norm 416 enthalten oder welche die Abmessungen von Klein- und Anbauten überschreiten.

⁵ ÜZK: Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten

⁶ ÜZG: Überbauungsziffer für rein gewerblich genutzte Gebäudeteile mit einer Gesamthöhe von max. 5.0 m

⁷ gilt nur punktuell bei lärmempfindlichen Räumen