

---

## **Bauzonen**

---

### **Artikel 15 Kernzone KZ**

#### **1. Charakter**

Die Kernzone ist für das Wohnen, für Dienstleistungsbetriebe, Landwirtschaftsbetriebe sowie für Gewerbebetriebe mit geringen Emissionen bestimmt.

#### **2. Ausnützungsziffer**

Die Ausnützungsziffer beträgt max. 0.60.

#### **3. Überbauungsziffer**

Die Überbauungsziffer beträgt für freistehende Einzelwohnhäuser maximal 25%

für zusammengebaute Einzelwohnhäuser maximal 35%

für Mehrfamilienhäuser maximal 35%

für Mischnutzung maximal 50%

#### **4. Abstände**

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 6.00 m. Die Bestimmungen des ARzRPBG bleiben vorbehalten.

#### **5. Höhe**

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 12.00 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 8.00 m nicht überschreiten.

#### **6. Besondere Bestimmungen**

a. Die Bauart, das Volumen, die Dachform, die Farben und die Baumaterialien von neuen, umgebauten und renovierten Gebäuden sowie deren Umgebungsgestaltung müssen mit dem überwiegenden Charakter der Nachbargebäude übereinstimmen und sich harmonisch in die Umgebung einfügen.

b. Flachdächer für Hauptgebäude sind generell untersagt und nur für kleine Bauten gemäss ARzRPBG zulässig.

c. Für den Umbau oder den Abbruch bestehender Gebäude sowie die Erstellung neuer Bauten und Anlagen ist ein Gutachten des kantonalen Kulturgüterdienstes erforderlich.

d. Die Kernzone wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

### **Artikel 16 Wohnzone mit schwacher Dichte WS**

#### **1. Charakter**

Die Wohnzone mit schwacher Dichte ist für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser bestimmt. Kleine Dienstleistungsbetriebe innerhalb von Wohngebäuden sind zulässig (z.B. Büros, Praxen, Salons usw.).

#### **2. Ausnützungsziffer**

Die Ausnützungsziffer beträgt 0.40; für zusammengebaute Einzelwohnhäuser maximal 0.50.

#### **3. Überbauungsziffer**

Die Überbauungsziffer beträgt 25%; für zusammengebaute Einzelwohnhäuser maximal 35%.

#### **4. Abstände**

Der Grundabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 4.50 m. Die Bestimmungen des ARzRPBG bleiben vorbehalten.

#### **5. Höhe**

Die zulässige Gesamthöhe H beträgt 9.00 m. Die Höhe h beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung darf 7.00 m nicht überschreiten.

#### **6. Besondere Bestimmungen**

a. Flachdächer sind nur für eingeschossige Garagen und kleine Bauten (an ein Hauptgebäude angebaut) und für geringfügige Bauten gemäss ARzRPBG zulässig.

b. Die Bauart, das Volumen, die Dachform, die Farben und die Baumaterialien von neuen, umgebauten und renovierten Gebäuden sowie deren Umgebungsgestaltung müssen mit dem überwiegenden Charakter der Nachbargebäude übereinstimmen und sich harmonisch in die Umgebung einfügen.

c. Die Wohnzone mit schwacher Dichte wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

### **Artikel 17 Wohnzone mit mittlerer Dichte WM**

#### **1. Charakter**

Die Wohnzone mit mittlerer Dichte ist vorwiegend für zusammengebaute Einzelwohnhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Kleine Dienstleistungsbetriebe innerhalb von Wohngebäuden sind zulässig (z.B. Büros, Salons, Praxen usw.).