Gemeinde Zell



Bau- und Zonenordnung (BZO)

vom 18. September 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1 ZONENORDNUNG 5

Artikel 1 Zonenordnung 5
Artikel 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen 5
Artikel 3 Zonenplan und Ergänzungspläne 5
Artikel 4 Erhebung einer Mehrwertabgabe 6
Artikel 5 Erträge Mehrwertabgabe 6

A Kernzone K 6

Artikel 6 Grundsatz 6
Artikel 7 Kernzonenpläne 6

Allgemeine Vorschriften für Bautypen A und B sowie Baubereiche C 6

Artikel 8 Bautyp A 6
Artikel 9 Bautyp B 6
Artikel 10 Baubereich C 7
Artikel 11 Dachgestaltung 7
Artikel 12 Solar- und Photovoltaikanlagen 8
Artikel 13 Fassadengestaltung 8
Artikel 14 Klein- und Anbauten 8
Artikel 15 Besondere Nutzungsanordnung 8
Artikel 16 Abbrüche 8

Spezielle Vorschriften für die Kernzone Zell 8

Artikel 17 Bedachungsmaterial 8
Artikel 18 Umgebung der Bauten 9

Spezielle Vorschriften für die Kernzonen der Weiler Unter- und Oberlangenhard 9

Artikel 19 Dach- und Fenstergestaltung 9
Artikel 20 Umgebung der Bauten 10
Artikel 21 Wintergärten 10
Artikel 22 Gestaltungsplanpflicht 10

B Zentrumszone Z 10

Artikel 23 Grundmasse 10
Artikel 24 Geschlossene Bauweise 10
Artikel 25 Besondere Nutzungsanordnungen 11

C Zentrumszone Kollbrunn ZK 11

Artikel 26 Grundmasse 11
Artikel 27 Nutzung / Grundsatz 11
Artikel 28 Geschlossene Bauweise 11
Artikel 29 Mindestausnützung 11
Artikel 30 Dachform 11
Artikel 31 Kapellenweg 11
Artikel 32 Baulinien 11

D Wohnzone 12

Artikel 33 Grundmasse 12
Artikel 34 Wohnzone W2a 12
Artikel 35 Wohnzone W2 12
Artikel 36 Wohnzone W3 12
Artikel 37 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2, WG3 und WG5 13

E Gewerbe- und Industriezone 13

Artikel 38 Grundmasse 13
Artikel 39 Gewerbezone G 13
Artikel 40 Industriezone I 13

F Zone für öffentliche Bauten ÖB 13

Artikel 41 Grundmasse 13

G Erholungszone E ... 14

Artikel 42 Erholungszone E ... 14

2 BESONDERE INSTITUTE ... 14

A Arealüberbauungen und Gestaltungspläne ... 14

Artikel 43 Zulässigkeit Arealfläche ... 14
Artikel 44 Arealüberbauungen und Gestaltungspläne ... 14
Artikel 45 Umgebungsgestaltungskonzept ... 14
Artikel 46 Ausnützungsverschiebung ... 15
Artikel 47 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht ... 15

B Aussichtsschutz ... 15

Artikel 48 Aussichtsschutz Ibergerrain ... 15

C Terrassenhäuser ... 15

Artikel 49 Terrassenhäuser ... 15

D Sonderbauvorschriften für die Zentrumszone Kollbrunn ... 15

Artikel 50 Geltungsbereich ... 15
Artikel 51 Voraussetzungen ... 16
Artikel 52 Nutzweise ... 16
Artikel 53 Grundmasse ... 16
Artikel 54 Dachgestaltung ... 16
Artikel 55 Platzbereich ... 17
Artikel 56 Fusswegverbindungen ... 17

3 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN ... 17

A Abstandsvorschriften ... 17

Artikel 57 Grenzabstände ... 17
Artikel 58 Unterirdische Bauten und Anlagen an Strassen und Plätzen ... 17
Artikel 59 Mehrlängenzuschlag ... 17
Artikel 60 Grenz- und Zusammenbau ... 18

B Klein- und Anbauten ... 18

Artikel 61 Klein- und Anbauten ... 18

C Ausnützungstransfer ... 18

Artikel 62 Ausnützungstransfer ... 18

D Dachformen ... 18

Artikel 63 Dachformen ... 18

E Umgebungsgestaltung ... 18

Artikel 64 Umgebungsgestaltung ... 18
Artikel 65 Bereich zu Strassen und Wegen ... 19
Artikel 66 Einfriedigungen und Mauern ... 19
Artikel 67 Lichtemissionen ... 19

F ABSTELL-, LAGER- UND UMSCHLAGPLÄTZE ... 19

Artikel 68 Abstellplätze für Motorfahrzeuge ... 19
Artikel 69 Veloabstellplätze ... 20
Artikel 70 Kinderwagen ... 21
Artikel 71 Lager- und Umschlagplätze ... 21

G Spiel- und Ruheflächen ... 21

Artikel 72 Spiel- und Ruheflächen ... 21

4 INKRAFTSETZUNG ... 21

Artikel 73 Inkraftsetzung ... 21

5 ANHANG 22

A. Zielsetzungen zu Gestaltungsplanpflichten 22

Allgemeines 22
GP-Pflicht Metzgerareal, Kollbrunn 23
GP-Pflicht Am Sunnehang, Rikon 24
GP-Pflicht Spiegelstrasse, Rikon 25
GP-Pflicht Rämismühle Bahnhof, Rämismühle 26

B. Richtlinie zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung 27

Allgemeines 27
Vorgehen Beurteilung (Einzelbeurteilung Umgebungselemente) 27
Beurteilung Einfriedigungen & Mauern 28
Beurteilung Spiel- und Ruheflächen 29
Beurteilung Gartenbereiche 30
Vorgehen Beurteilung Gestaltungspläne & Arealüberbauungen 31

C. REDUKTIONSGEBIETE ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORFAHRZEUGE 32

Reduktionsgebiete Kollbrunn 32
Reduktionsgebiete Rikon 33
Reduktionsgebiete Rämismühle-Zell 34

Die Gemeinde Zell 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.

1 ZONENORDNUNG

Artikel 1 Zonenordnung

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist:

A Kernzone K

B Zentrumszone Z

C Zentrumszone Kollbrunn ZK

D Wohnzone

- zweigeschossige Wohnzone W2a
- zweigeschossige Wohnzone W2
- dreigeschossige Wohnzone W3
- zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2
- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3
- fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5

E Gewerbe- und Industriezone

- Gewerbezone G
- Industriezone I

F Zone für öffentliche Bauten ÖB

G Erholungszone E

H Freihaltezone F

I Reservezone R

Artikel 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen

Innerhalb der Bauzonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende besonderen Institute festgelegt:

a) Waldabstandslinien und Gewässerabstandslinien
b) Arealüberbauungen und Gestaltungspläne
c) Aussichtsschutz
d) Terrassenhäuser
e) Sonderbauvorschriften für die Zentrumszone Kollbrunn

Artikel 3 Zonenplan und Ergänzungspläne

[1] Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 rechtsverbindlich; für die Kernzonen gelten der Kernzonenplan Zell 1:500 und die Kernzonenpläne Weiler Unterlangenhard und Weiler Oberlangenhard 1:1000.

[2] Die Kernzonenpläne und die Ergänzungspläne zur Darstellung der besonderen Institute der Bau- und Zonenordnung gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5000 vor.

Artikel 4 Erhebung einer Mehrwertabgabe

[1] Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichgesetzes (MAG) erhoben.

[2] Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m^2.

[3] Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Artikel 5 Erträge Mehrwertabgabe

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

A Kernzone K

Artikel 6 Grundsatz

[1] Umbauten, Ersatz- und Neubauten haben sich in Form und Erscheinung gut ins Ortsbild einzuordnen, insbesondere hinsichtlich der Geschlossenheit und Proportionen des Gebäudes, der Dachlandschaft und der Lage der Bauten.

[2] Die Umgebungsgestaltung soll in ihrer Eigenart wie den ortstypischen Vorplätzen und Vorgärten, Bäumen und Brunnen erhalten werden.

Artikel 7 Kernzonenpläne

[1] In den Kernzonenplänen werden die Bautypen A und B sowie die Baubereiche C unterschieden.

[2] Ausserhalb der in den Kernzonenplänen festgelegten Gebäudegrundflächen sind keine weiteren Hochbauten zulässig; ausgenommen Klein- und Anbauten im Sinne von § 2a ABV sowie Wintergärten in den Weilern Unter- und Oberlangenhard im Sinne von Art. 21 BZO.

[3] Hochbauten sind auf die Pflichtbaulinien zu platzieren. Wo der Gewässerraum dies erfordert, sind Abweichungen möglich.

Allgemeine Vorschriften für Bautypen A und B sowie Baubereiche C

Artikel 8 Bautyp A

[1] Die Bauten vom Typ A sind in Stellung, Grundmassen und äusserer Erscheinung zu erhalten. Sie dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgenutzt, umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

[2] Aus wohnhygienischen Gründen darf die überbaute Grundfläche bei Umbauten um 10 %, höchstens aber um 20 m² erweitert werden.

[3] Bei Um- und Ersatzbauten sind Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers dies erfordert.

Artikel 9 Bautyp B

[1] Die Bauten vom Typ B dürfen innerhalb der Mantellinie umgenutzt, umgebaut oder ersetzt werden.

[2] Für Neu- und Umbauten gelten folgende Grundmasse:

a)	Vollgeschosszahl	2*
b)	Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 2
c)	Traufseitige Fassadenhöhe	max. 7.00 m*

* Für die in den Kernzonenplänen speziell mit B1 bezeichneten Gebäude gelten

–	Vollgeschosszahl	1
–	Traufseitige Fassadenhöhe	max. 4.00 m

[3] Die max. Gebäudegrundfläche ergibt sich aus den in den Kernzonenplänen eingetragenen Flächenmassen.

[4] Bei Um- und Ersatzbauten sind Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers dies erfordert.

Artikel 10 Baubereich C

[1] Die Baubereiche C bilden eine mögliche bauliche Ergänzung der Dorfstruktur. Neubauten sind innerhalb der dargestellten Mantellinien zu erstellen.

[2] Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

a)	Vollgeschosszahl	2
b)	Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 2
c)	Traufseitige Fassadenhöhe	max. 7.00 m

[3] Die max. Gebäudegrundfläche ergibt sich aus den im Kernzonenplan Zell eingetragenen Flächenmassen.

Artikel 11 Dachgestaltung

Dachgestaltung / Dachneigung

[1] Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig:

–	bei flarzähnlichen Bauten (zusammengebaute Hausteile):	mind. 27° alter Teilung
–	bei übrigen Bauten:	36° - 43° alter Teilung.

[2] Im unteren Teil des Daches sind die traditionellen konstruktionsbedingten Reduktionen der Dachneigung zulässig und erwünscht.

[3] Der Dachabschluss ist schlank zu halten und als eingeschnittene Ziegelleiste auszuführen. Ortgangziegel sind nicht zulässig.

Dachvorsprünge

[4] Das Dach ist in herkömmlicher Art zu konstruieren. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 60 cm und giebelseits mind. 30 cm zu betragen.

Belichtung des Dachraumes

[5] Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von den Giebelfassaden her zu erfolgen. Im Weiteren sind einzelne Dachaufbauten und Dachflächenfenster nach Massgabe der speziellen Vorschriften für die Kernzonen zulässig.

[6]

Firstrichtungen

[7] Die im Kernzonenplan eingetragenen Firstrichtungen sind verbindlich.

Artikel 12 Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind als kompakte Fläche im Sinne eines zusammenhängenden Rechtecks auszuführen. Bei Neubauten sind Solar- und Photovoltaikanlagen ziegelbündig in die Dachfläche zu integrieren. Bei bestehenden Dächern kann je nach Lage und Einsehbarkeit eine ziegelbündige Integration der Anlage evtl. mit kleinteiligen und farblich angepassten Modulen eingefordert werden. Es ist darauf zu achten, dass die Dachränder schmal beibehalten werden. Die Einfassung der Anlage hat in Abstimmung der Farbe des Daches bzw. mit bereits bestehenden Anlageteilen zu erfolgen.

Artikel 13 Fassadengestaltung

[1] Die Fassaden haben bezüglich Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl (in der Regel verputztes Mauerwerk oder Holz) und Farbgebung den vorherrschenden Charakter des Ortsbildes zu wahren.

Lauben, Loggien, Balkone

[2] Es sind nur innenliegende Loggien sowie traufseitige Lauben zugelassen. Die Fassadenöffnungen von Loggien haben eine rechteckige Form aufzuweisen. Im Verhältnis zur massgebenden Fassade sind sie gut zu proportionieren. Balkone sind nicht gestattet.

Aussenantennen

[3] Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Sie sind nur zulässig, sofern nicht durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

Artikel 14 Klein- und Anbauten

Klein- und Anbauten haben sich bezüglich Dach- und Fassadengestaltung, Massstäblichkeit und Standort ins Dorfbild einzuordnen.

Artikel 15 Besondere Nutzungsanordnung

[1] Zulässig sind Wohnbauten sowie höchstens mässig störende Betriebe.

[2] In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft dienen, muss mindestens die Hälfte der Geschossflächen für das Wohnen genutzt werden.

Artikel 16 Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücken das Ortsbild nicht beeinträchtigen oder wenn die Erstellung der nachfolgenden Baute gesichert ist.

Spezielle Vorschriften für die Kernzone Zell

Artikel 17 Bedachungsmaterial

[1] Die Dächer sind mit Tonziegeln zu decken.

Dachflächenfenster

[2] Dachflächenfenster mit einem Glaslichtmass von je max. 0.6 m² dürfen insgesamt eine Fläche von 0.6 % der effektiven Dachfläche nicht übersteigen.

[3] Eine allfällige Aussenbeschattung ist bündig zur Dachfläche einzubauen.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

[4] Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Fenster

[5] Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Bei Um- und Ersatzbauten des Bautyps A können Sprossen verlangt werden. Diese sind auf das Glas aufgesetzt auszuführen.

[6] Bei Flarzbauten dürfen Einfassungen von nebeneinander angeordneten Fenstern auch als liegendes Rechteck in Erscheinung treten.

[7] Rafflamellenstoren sind nicht gestattet.

Artikel 18 Umgebung der Bauten

[1] Bei genügend grossen Hausvorplätzen ist ein angemessener Teil als Garten oder Grünfläche auszubilden. Die Beurteilung der Umgebung erfolgt anhand der Richtlinie zur Umgebungsgestaltung im Anhang.

[2] Garagenabfahrten sind in das Gebäudevolumen zu integrieren.

Spezielle Vorschriften für die Kernzonen der Weiler Unter- und Oberlangenhard

Artikel 19 Dach- und Fenstergestaltung

Bedachungsmaterial

[1] Die Dächer sind mit Tonziegeln oder ästhetisch gleichwertigen Materialien zu decken. Im Bereich des traufseitigen Vordaches sind pro Fenster im Geschoss unter dem Vordach jeweils ein Glasziegel oder eine Glasziegelgruppe von höchstens 2 horizontalen Reihen à 4 Ziegel pro Gruppe zulässig. Solche Glasziegel oder Glasziegelgruppen haben in der Regel einen Abstand von mind. 1 Ziegel zur Traufe hin sowie gegenseitig von mind. 5 Ziegeln einzuhalten.

Dachflächenfenster

[2] Dachflächenfenster mit einem Glaslichtmass von je max. 0.6 m² dürfen insgesamt eine Fläche von 1.2 % der effektiven Dachfläche nicht übersteigen. An ihrer Stelle und in ihrem Umfang ist ein Lichtband in der Falllinie des Daches zulässig, wenn es in Bezug auf die Dachfläche und den Gebäudekörper gut platziert und sorgfältig dimensioniert ist. Wenn Dachflächenfenster nur im 1. Dachgeschoss und integriert in ein horizontales Band von Solaranlagen gemäss Art. 12 BZO angeordnet sind, dürfen die Dachflächenfenster zusammen eine Länge von bis $^1/_3$ der zugehörigen Fassade messen. Solche Fenster müssen in Anlehnung an die Solaranlagen dunkel getönte Scheiben aufweisen.

Dachaufbauten/Dacheinschnitte

[3] Bei Gebäuden von mehr als 8 m Länge sind im 1. Dachgeschoss Lukarnen von je max. 3.5 m² Frontfläche oder Schleppgauben von je max. 1 m Fensterhöhe (Rahmenlichtmass) gestattet. Die Gesamtlänge der Lukarnen darf 25 % der Gebäudelänge und jene der Schleppgauben $^1/_3$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ausdrücklich vorbehalten bleibt die Überprüfung der Einordnung ins Ortsbild. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Fenster

[4] Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Grosse Fenster hinter Lauben oder flarzhausartige Fensterbänder sind dementsprechend durch fassadenbündige Setzhölzer zu gliedern.

Artikel 20 Umgebung der Bauten

[1] Bei genügend grossen Hausvorplätzen ist ein angemessener Teil als Garten oder Grünfläche auszubilden.

[2] Garagenabfahrten ins Untergeschoss sind nur dort zulässig, wo infolge Hanglage das Untergeschoss talseitig in der Regel mindestens ein halbes Geschoss über das massgebende Terrain ragt.

Artikel 21 Wintergärten

Sofern sie dem Hauptbau deutlich untergeordnet sind und wo sie im Ortsbild nicht prominent in Erscheinung treten, sind gut gestaltete Wintergärten gestattet. Die Glasfassaden sind durch Profile zu gliedern. Die Gesamtfläche darf höchstens 10 % der Grundfläche des Baubereichs betragen, mindestens aber 15 m^2.

Artikel 22 Gestaltungsplanpflicht

In dem im Kernzonenplan Weiler Oberlangenhard besonders bezeichneten Areal darf das bestehende Bauvolumen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes umgenutzt, wesentlich verändert oder erweitert werden. Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung.

B Zentrumszone Z

Artikel 23 Grundmasse

Es gelten folgende Massvorschriften:

a)	Ausnützungsziffer	max. 70 %
b)	Vollgeschosszahl	max. 3
c)	Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 2
d)	Traufseitige Fassadenhöhe	11 m
e)	Giebelseitige Fassadenhöhe	18 m
f)	Gebäudelänge	max. 50 m
g)	kleiner Grenzabstand	min. 5 m
h)	grosser Grenzabstand	min. 8 m

Artikel 24 Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Artikel 25 Besondere Nutzungsanordnungen

[1] Im Erdgeschoss dürfen Wohnungen höchstens 50 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche beanspruchen.

[2] Im Rahmen von Gestaltungsplänen können Abweichungen bewilligt werden.

[3] Nutzungsverlagerungen sind gestattet.

C Zentrumszone Kollbrunn ZK

Artikel 26 Grundmasse

Es gelten folgende Massvorschriften:

a)	Ausnützungsziffer	max. 75 %
b)	Vollgeschosszahl	max. 3
c)	Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 2
d)	Traufseitige Fassadenhöhe	11 m
e)	Giebelseitige Fassadenhöhe	18 m
f)	Gebäudelänge	max. 50 m
g)	kleiner Grenzabstand	min. 5 m
h)	grosser Grenzabstand	min. 8 m

Artikel 27 Nutzung / Grundsatz

Im Erdgeschoss sind nur gewerbliche Nutzungen (Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastwirtschaftsbetrieb etc.) zulässig. Wohnnutzungen sind nicht erlaubt.

Artikel 28 Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximalen Gebäudelänge gestattet.

Artikel 29 Mindestausnützung

Bei Neubauten ist in der Zentrumszone Kollbrunn mindestens 80 % der zulässigen Ausnützung zu realisieren.

Artikel 30 Dachform

Die Dachform ist ortstypisch zu wählen. Zugelassen sind Flach-, Pult- und Satteldächer.

Artikel 31 Kapellenweg

Gegenüber dem Kapellenweg haben Unterniveaubauten, unterirdische Bauten und oberirdische Gebäude einen Mindestabstand von 3,50 m einzuhalten.

Artikel 32 Baulinien

Die im Plan Sonderbauvorschriften enthaltenen Baulinien, sowie die dazugehörenden Bestimmungen, gelten auch mit der Regelbauweise.

D Wohnzone

Artikel 33 Grundmasse

[1] Es gelten folgende Massvorschriften:

Zone	W2a	W2	W3	WG2	WG3	WG5
Ausnützungsziffer	30 %	40 %	60 %	40 %*)	60 %*)	100 %*)
Zulässigkeit von Wohn- und Gewerberäumen im Untergeschoss im Sinne von §255 PBG max.	50 %					
Gebäudelänge max.	25 m	35 m	40 m	40 m	50 m	60 m
Traufseitige Fassadenhöhe max.	7 m	8 m	11 m	8 m	11 m	17 m
Giebelseitige Fassadenhöhe max.	11.5 m	15 m	18 m	15 m	18 m	24 m
Grenzabstände						
- kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
- grosser Grundabstand min.	8 m	8 m	10 m	10 m	10 m	10 m

*) Erhöhung der AZ für Gewerbe gem. Art. 37

[2] Es ist höchstens ein Attikageschoss zulässig. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe frei.

[3] Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.

Artikel 34 Wohnzone W2a

[1] Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

[2] Der Anteil der dauernd gewerblich genutzten Fläche darf max. $^1/_2$ der Gesamtnutzfläche betragen.

[3] Ein Untergeschoss darf nur talseitig sowie seitlich bis 40 % der Gebäudetiefe, mindestens aber 3 m, durch Abgrabungen freigelegt werden.

Artikel 35 Wohnzone W2

[1] Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

[2] Der Anteil der dauernd gewerblich genutzten Fläche darf max. $^1/_3$ der Gesamtnutzfläche betragen.

Artikel 36 Wohnzone W3

[1] Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

[2] Der Anteil der dauernd gewerblich genutzten Fläche darf max. $^1/_3$ der Gesamtnutzfläche betragen.

Artikel 37 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2, WG3 und WG5

[1] Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

[2] Höchstens mässig störende Betriebe sind zulässig.

[3] Die Ausnützung kann um das Mass der gewerblich genutzten anrechenbaren Geschossflächen erhöht werden, höchstens aber um $^1/_5$ der Grundnutzung.

E Gewerbe- und Industriezone

Artikel 38 Grundmasse

[1] Es gelten folgende Massvorschriften:

Zone	Gewerbezone G	Industriezone I
Baumassenziffer max.	4	6
Grünflächenziffer min.	10 %	10 %
Überbauungsziffer max.	50 %	50 %
Gesamthöhe max.	14 m	18.5 m
Gebäudelänge max.	50 m	frei
Bautiefe max.	25 m	frei

[2] Gegenüber Wohnzonen ist ein Grenzabstand von min. 12 m einzuhalten.

Artikel 39 Gewerbezone G

[1] Die Gewerbezone ist für die Erweiterung der bestehenden und für die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben bestimmt.

[2] Es sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsgewerbe zugelassen. Für Bürogebäude beträgt die Ausnützungsziffer max. 60 %. Betriebe des Detailhandels mit einer Nutzfläche von mehr als 150 m^2 sind nicht gestattet.

Artikel 40 Industriezone I

Die Industriezone ist für die Erweiterung der bestehenden und für die Ansiedlung von neuen Industrie- und Dienstleistungsbetrieben vorgesehen. Betriebe des Detailhandels mit einer Nutzfläche von mehr als 150 m^2 sind nicht gestattet.

F Zone für öffentliche Bauten ÖB

Artikel 41 Grundmasse

Für die Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Nachbarzone einzuhalten.

G Erholungszone E

Artikel 42 Erholungszone E

Die Erholungszone ist für den Bau und Betrieb von Sportanlagen vorgesehen. Kleinere Gebäude, die der zonengemässen Nutzung dienen wie z. B. Wetterunterstände, sind zulässig.

2 BESONDERE INSTITUTE

A Arealüberbauungen und Gestaltungspläne

Artikel 43 Zulässigkeit Arealfläche

[1] Arealüberbauungen und Gestaltungspläne gem. Art. 44 BZO sind in den Zonen W2a, W2, W3, WG2, WG3 und WG5 zulässig.

[2] Die Arealfläche muss die folgenden Bauzonenflächen umfassen:

- in den Zonen W2a, W2 und WG2 min. 3000 m²
- in den Zonen W3, WG3 und WG5 min. 5000 m²

Artikel 44 Arealüberbauungen und Gestaltungspläne

[1] Je nach dem Masse, wie die gesamten Qualitätskriterien gemäss § 71 und § 79 ff. PBG für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne berücksichtigt werden und zudem der Minergie-P-Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung mindestens gewährleistet wird, kann in begründeten Fällen zum Ausgleich von baulichen oder planerischen Sonderleistungen die zonengemässe Ausnützungsziffer erhöht werden, im Maximum:

Zone	W2 / WG2	übrige
für Arealbebauungen	um bis $^1/_5$ AZ	um bis $^1/_{10}$ AZ
für Gestaltungspläne im Rahmen der Arealbebauung	um bis $^1/_3$ AZ	um bis $^1/_{10}$ AZ

[2] Für Klein- und Anbauten kann die Überbauungsziffer im Bauprojekt in Abweichung von Art. 61 Abs. 2 festgelegt werden.

[3] Für interne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt innerhalb der Arealüberbauung nicht. In den Zonen W2 und WG2 kann ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern es weder öffentliche noch nachbarliche Interessen stört.

[4] Die gemäss Art. 68 BZO ermittelte Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge kann bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen, welche gemäss den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft umgesetzt werden, durch den Gemeinderat projektspezifisch reduziert werden.

Artikel 45 Umgebungsgestaltungskonzept

[1] Für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne ist ein Umgebungsgestaltungskonzept, welches eine besonders gute Gestaltung gemäss § 71 PBG nachzuweisen hat, von einer ausgewiesenen Fachperson zu erarbeiten.

[2] Das Umgebungsgestaltungskonzept wird anhand der Richtlinie zur Umgebungsgestaltung im Anhang beurteilt.

[3] Für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne sind unterirdische Entsorgungsstellen vorzusehen.

Artikel 46 Ausnützungsverschiebung

Bei einer Arealfläche unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind beschränkte Ausnützungsverschiebungen zulässig. Die Ausnützungsziffer darf jedoch im stärker belasteten Teil max. $^1/_5$ höher sein als gemäss Regelüberbauung zulässig.

Artikel 47 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht

Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans. Die Gestaltungspläne haben im Speziellen die Zielsetzungen gemäss dem Anhang der Bauordnung zu erfüllen.

B Aussichtsschutz

Artikel 48 Aussichtsschutz Ibergerrain

[1] Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet gilt der «Ergänzungsplan Aussichtsschutz Ibergerrain».

[2] Im Bauverbotsgebiet ist jegliche Massnahme, die eine nachteilige Beeinträchtigung der Aussicht zur Folge hat, untersagt. Insbesondere sind verboten:

a) Das Erstellen von Bauten aller Art.
b) Reklameeinrichtungen, Freileitungen, Materialaufstapelungen und die Aussicht störende Einfriedigungen.
c) Ablagerungen, Erdaushub, Bauschutt und dergleichen.

[3] Eine Ausnützungsverschiebung vom Bauverbotsgebiet ins Höhenbeschränkungsgebiet ist möglich.

[4] Im Höhenbeschränkungsgebiet dürfen Bauten, Bauteile, Bepflanzungen, Freileitungen usw. die Höhenbeschränkungslinien nicht überragen (ausgenommen vereinzelte Bäume).

C Terrassenhäuser

Artikel 49 Terrassenhäuser

[1] Als Terrassenhäuser gelten Stufenbauten an Hanglagen mit mehr als zwei talwärts orientierten Geschossen.

[2] In Ergänzung der jeweiligen Zonenbestimmungen gelten folgende Anforderungen:

- Die Terrassen dürfen an keiner Stelle des Baus 2 Vollgeschosse übersteigen. Terrassenbauten sind seitlich zu versetzen. Die Terrassenbauten sind nach maximal vier Stufen zu unterbrechen.
- Jede Wohnung hat einen ebenerdigen Austritt aufs Terrain aufzuweisen.
- Die Seitenfronten dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen.

D Sonderbauvorschriften für die Zentrumszone Kollbrunn

Artikel 50 Geltungsbereich

Grundstücke in der Zentrumszone Kollbrunn können nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 PBG überbaut werden. Der Plan Sonderbauvorschriften ist zudem verbindlich.

Artikel 51 Voraussetzungen

Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Anforderungen an die Arealüberbauung §§ 71 und 73 PBG sind ausgewiesen; diese werden durch ein Fachgutachten seitens der Gemeinde geprüft;
- Es wird eine einheitliche, gestalterisch besonders gute Überbauung realisiert;
- Die massgebende Grundfläche beträgt mindestens 1500 m².

Artikel 52 Nutzweise

Die unterschiedlichen Nutzweisen in der Zentrumszone Kollbrunn werden im Plan Sonderbauvorschriften festgelegt. Der Wohn- und Gewerbeanteil für das Erdgeschoss ist in folgende drei Kategorien eingeteilt:

- Nutzung Erdgeschoss gewerblich 100 %
- Nutzung Erdgeschoss gewerblich 50 %
- Nutzung Erdgeschoss gewerblich 0 %

Die gewerblichen Erdgeschosse haben eine lichte Höhe von mindestens 3.3 m einzuhalten.

Artikel 53 Grundmasse

[1] Es gelten die Grundmasse der Zentrumszone Kollbrunn.

[2] Im Rahmen der Sonderbauvorschriften ist maximal folgende Ausnützung zu erreichen:

Ausnützungsziffer max. (Art. 26 a)	75 %
Bonus Sonderbauvorschriften max. (Art 50 ff)	10 %
Konkurrenzverfahren max. (Art 53)	10 %
Nutzungstransfer max. (Art. 62)	10 %
Maximale Ausnützung (unter Beanspruchung aller Boni sowie dem Nutzungstransfer)	105 %

Mit der Durchführung eines Konkurrenzverfahrens nach SIA kann ein Bonus von 10 % erreicht werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen an die Arealüberbauung (§ 71 und 73 PBG) ausgewiesen sind und die 10 % Bonus der Sonderbauvorschriften zudem gewährt werden kann.

- Die Gebäudelänge bei geschlossener Bauweise beträgt maximal 65 m.
- Der grosse Grenzabstand kommt nicht zur Anwendung.
- Der Mehrlängen- sowie Mehrhöhenzuschlag kommen nicht zur Anwendung.
- Es dürfen 4 Vollgeschosse realisiert werden.

Artikel 54 Dachgestaltung

Die Dachform ist ortstypisch zu wählen. Zugelassen sind Flach-, Pult- und Satteldächer.

Artikel 55 Platzbereich

In den im Plan Sonderbauvorschriften bezeichneten Bereichen ist eine platzartige, gute Gestaltung des Aussenraums vorzusehen. Diese Bereiche sind öffentlich zugänglich. Ziel ist, dass zwischen Strasse und den Hauptfassaden gemäss Baulinien eine homogene Fläche entsteht, welche für Fussgänger vorgesehen ist.

Artikel 56 Fusswegverbindungen

Neben den allgemeinen Fusswegverbindungen im Bereich der Strassen (Trottoir) ist die im Plan Sonderbauvorschriften bezeichnete Fusswegverbindung sicherzustellen. Sie hat eine Mindestbreite von 2 m auszuweisen und ist befestigt auszuführen. Entlang des Weges ist eine ausreichende Beleuchtung sicherzustellen.

3 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

A Abstandsvorschriften

Artikel 57 Grenzabstände

Grosser und kleiner Grundabstand

[1] Der grosse Grundabstand wird gegenüber der am meisten gegen Süden orientierten, längeren Gebäudeseite, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten gemessen.

[2] Bei genauer West- oder Ostlage der Hauptfassade eines Gebäudes, bei quadratischem Grundriss oder wenn es die topografische Lage erfordert, gilt der grosse Grundabstand für die Gebäudeseite mit den meisten Wohn- und Schlafzimmerfenstern.

Abstand zur Bauzonengrenze

[3] Gegenüber der Grenzlinie zwischen Bauzonen einerseits und Nicht-Bauzonen andererseits ist der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten, mindestens aber 3.5 m. Ein Näherbaurecht zur Unterschreitung des Mindestabstandes ist nicht zulässig.

Artikel 58 Unterirdische Bauten und Anlagen an Strassen und Plätzen

Unterirdische Bauten und Anlagen haben zu Gemeindestrassen und -plätzen einen Abstand von mindestens 3.5 m ab Grenze einzuhalten.

Artikel 59 Mehrlängenzuschlag

[1] Wird eine Gebäudeseite in den Wohnzonen länger als 12 m, so ist der Grundabstand um $^1/_3$ der Mehrlänge zu vergrössern. Dieser Zuschlag beträgt jedoch nur $^1/_6$, wenn die Fassadenhöhe nicht mehr als 5 m beträgt.

[2] Wenn der kantonalrechtliche Mindestgebäudeabstand unterschritten wird, müssen die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden zusammengerechnet werden.

[3] Die Grenzabstände betragen jedoch in den einzelnen Zonen max. die genannten Masse für den grossen Grundabstand. Der Mehrlängenzuschlag gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung.

Artikel 60 Grenz- und Zusammenbau

[1] Der Grenzbau ist zulässig beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

[2] Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge ist gestattet.

B Klein- und Anbauten

Artikel 61 Klein- und Anbauten

[1] Für Klein- und Anbauten ist der Grenzbau auf einer Länge von max. 7 m der gemeinsamen Grenze zulässig, wenn die Fassadenhöhe auf der Grenze, zum Nachbar hin gemessen, max. 2.50 m beträgt und bis zum Abstand von 3.5 m höchstens linear bis 4 m ansteigt.

[2] Die Überbauungsziffer beträgt maximal 7 %.

[3] Beträgt die anrechenbare Grundstücksfläche weniger als 715 m^2, können 50 m^2 der Grundstücksfläche für Klein- und Anbauten verwendet werden.

C Ausnützungstransfer

Artikel 62 Ausnützungstransfer

Bei benachbarten Grundstücken in der gleichen Zonenzuteilung kann die Ausnützung übertragen werden. Mit dem Ausnützungstransfer darf die Grundnutzung um max. 10 % erhöht werden.

D Dachformen

Artikel 63 Dachformen

[1] Gestattet sind neben Schrägdächern auch andere Dachformen, wenn mit ihrer Gestaltung für sich und im Zusammenhang mit ihrer Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird.

[2] Die Dachformen sind frei;

a) in Industriezonen
b) bei Terrassenbauten gemäss Art. 49
c) für Klein- und Anbauten gemäss Art. 61

[3] Dachaufbauten, deren First auf Höhe des Hauptfirstes (giebelseitige Fassadenhöhe) liegt, gelten als Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG.

[4] Flachdächer sind in den Bereichen, welche nicht begehbar oder durch Dachaufbauten wie Photovoltaik- oder andere Anlagen belegt sind, zu begrünen.

E Umgebungsgestaltung

Artikel 64 Umgebungsgestaltung

[1] Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts.

[2] Wo es die Standortqualität zulässt, ist die Umgebung der Bauten mit einheimischen, standortgerechten Bepflanzungen zu gestalten. Das Pflanzen von invasiven Neophyten ist nicht zulässig. Die Bodenversiegelung ist möglichst gering zu halten.

[3] Bestehende Vorgärten und der typische Baumbestand sind möglichst zu erhalten. Vorplätze und Abstellplätze sollen mit einem möglichst wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden.

[4] Die Beurteilung der Umgebungsgestaltung erfolgt anhand der Richtlinien zur Umgebungsgestaltung im Anhang.

Artikel 65 Bereich zu Strassen und Wegen

[1] Längs von Strassen und Wegen darf in der Regel höchstens ein Drittel der Grundstückslänge für Parkplätze, Vorplätze, Zufahrten und Hauseingänge verwendet werden.

[2] Der restliche Teil der Anstosslänge ist zu begrünen.

Artikel 66 Einfriedigungen und Mauern

Bewilligungspflichtige Einfriedigungen und Mauern werden nach der Richtlinie zur Umgebungsgestaltung im Anhang beurteilt.

Artikel 67 Lichtemissionen

Lichtemissionen sind so weit als möglich zu begrenzen.

F ABSTELL-, LAGER- UND UMSCHLAGPLÄTZE

Artikel 68 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

[1] Die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze richtet sich nebst § 242 ff. PBG nach den folgenden Bestimmungen:

	Abstellplätze für	
Nutzungsart	**Bewohner / Beschäftigte**	**Besucher / Kunden**
Wohnen	1 PP pro 80m^2 HNF[1)], mindestens 1 PP / Wohnung	1 PP / 3 Wohnungen
Gewerbe- und Industriebauten	3 PP / 4 Arbeitsplätze	1 PP / 4 Arbeitsplätze
Dienstleistungsbetriebe	3 PP / 8 Arbeitsplätze	1 PP / 8 Arbeitsplätze
Verkaufsgeschäfte	1 PP / 40 m^2 Verkaufsfläche	3 PP / 40 m^2 Verkaufsfläche
Gastbetriebe	1 PP / 20 Sitzplätze	1 PP / 5 Sitzplätze

[1)] HNF; Hauptnutzfläche gemäss SIA

[2] Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden. Bei anderen Nutzungen und bei abweichenden Begebenheiten bestimmt sich die Zahl der erforderlichen Abstellplätze und Besucherparkplätze von Fall zu Fall.

[3] Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge kann aufgrund einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) auf die folgenden Anteile des Grenzbedarfs reduziert werden. Die Abgrenzung der Reduktionsgebiete richtet sich nach den Plänen im Anhang.

Reduktionsgebiete	Bewohner (%)	Beschäftigte (%)	Besucher und Kunden (%)
A	70	45	50
B	85	60	70

[4] Der Grundeigentümer ist verpflichtet, die minimal erforderlichen Parkplätze real nachzuweisen, Ersatzmassnahmen umzusetzen oder durch Ersatzabgaben abzugelten, wenn die reduzierte Parkplatzzahl wiederholt nicht ausreicht.

[5] Grössere Fahrzeugabstellplätze mit 10 oder mehr Plätzen sind mit einer Bepflanzung aufzulockern und zu beschatten.

[6] Vorplätze können als Parkplatz angerechnet werden, wenn die Vorplätze nicht als Durchfahrt für Dritte oder als Zufahrt zu Sammelgaragen dienen.

Artikel 69 Veloabstellplätze

[1] Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der nachfolgenden Tabelle. Bruchteile über der Hälfte werden aufgerundet.

	Abstellplätze für	
Nutzungsart	**Bewohner / Beschäftigte**	**Besucher / Kunden**
Wohnen	0.75 Abstellplätze / Zimmer	
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel Nicht-Lebensmittel	2 Abstellplätze / 10 Arbeitsplätze	2 Abstellplätze / 10 Kunden
Gastbetriebe Restaurant, Café	2 Abstellplätze / 10 Arbeitsplätze	2 Abstellplätze / 10 Sitzplätze
Dienstleistungen		
publikumsintensive Betriebe wie Post, Bank, öffentliche Verwaltung, etc.		3 Abstellplätze / 10 Arbeitsplätze
publikumsorientierte Betriebe wie Praxen, Coiffeur, Reisebüro, etc.	2 Abstellplätze / 10 Arbeitsplätze	1.5 Abstellplätze / 10 Arbeitsplätze
nicht publikums-orientierte Betriebe wie reine Verwaltungs- oder Bürobetriebe, etc.		0.5 Abstellplätze / 10 Arbeitsplätze
Gewerbe- und Industriebauten	2 Abstellplätze / 10 Arbeitsplätze	0.5 Abstellplätze / 10 Arbeitsplätze
Andere Nutzungen	Für andere, nicht in dieser Tabelle definierten Nutzungen, wird die Anzahl Veloabstellplätze unter Berücksichtigung der einschlägigen Normen, Wegleitungen und Merkblätter ermittelt.	

[2] Die Veloabstellplätze sind einfach zugänglich, möglichst nahe am Gebäudeeingang anzuordnen. Abstellplätze für die Bewohnenden sind gedeckt bereitzustellen. Für die Gestaltung sind die einschlägigen Normen beizuziehen.

Artikel 70 Kinderwagen

In Mehrfamilienhäusern sind in der Höhe des Hauseinganges oder der Garageneinfahrt genügend grosse, ebenerdige zugängliche, gedeckte Abstellflächen für Kinderwagen bereitzustellen.

Artikel 71 Lager- und Umschlagplätze

Lager- und Umschlagplätze sind mit einer Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen oder zu überdecken.

G Spiel- und Ruheflächen

Artikel 72 Spiel- und Ruheflächen

[1] In allen Wohnquartieren und Überbauungen sind genügend Spiel- und Ruheflächen zu realisieren und der Zweckbestimmung entsprechend dauernd instand zu halten.

[2] Spiel- und Ruheflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mind. 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss § 259 PBG umfassen.

[3] Die Beurteilung der Spiel- und Ruheflächen erfolgt anhand der Richtlinien zur Umgebungsgestaltung im Anhang.

4 INKRAFTSETZUNG

Artikel 73 Inkraftsetzung

Diese Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Zell, 8486 Rikon, 18. September 2023 (GVB Nr. 2023-3)

GEMEINDEVERSAMMLUNG ZELL

Regula Ehrismann	Claudia Oswald
Gemeindepräsidentin	Gemeindeschreiberin

Festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 18. September 2023 (GVB Nr. 2023-3)

Teilweise Nichtgenehmigung durch die Baudirektion mit Verfügung Nr. KS-0386 / 24 vom 30. April 2025 (Nicht genehmigter Inhalt: Einzonung Schöntal, von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Industriezone I sowie der zugehörende Anhang zur GP-Pflicht Schöntal, Rikon)

Teilinkraftsetzung per 11. Oktober 2025 (Von der Inkraftsetzung aufgrund eines Rekursverfahrens ausgenommen sind die Anordnungen, welche das Grundstück Kat.-Nr. 7560 betreffen sowie die Festsetzung der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet "Am Sunnehang")

5 ANHANG

A. ZIELSETZUNGEN ZU GESTALTUNGSPLANPFLICHTEN

Allgemeines

Im Zonenplan der Gemeinde Zell sind verschiedene Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichnet.

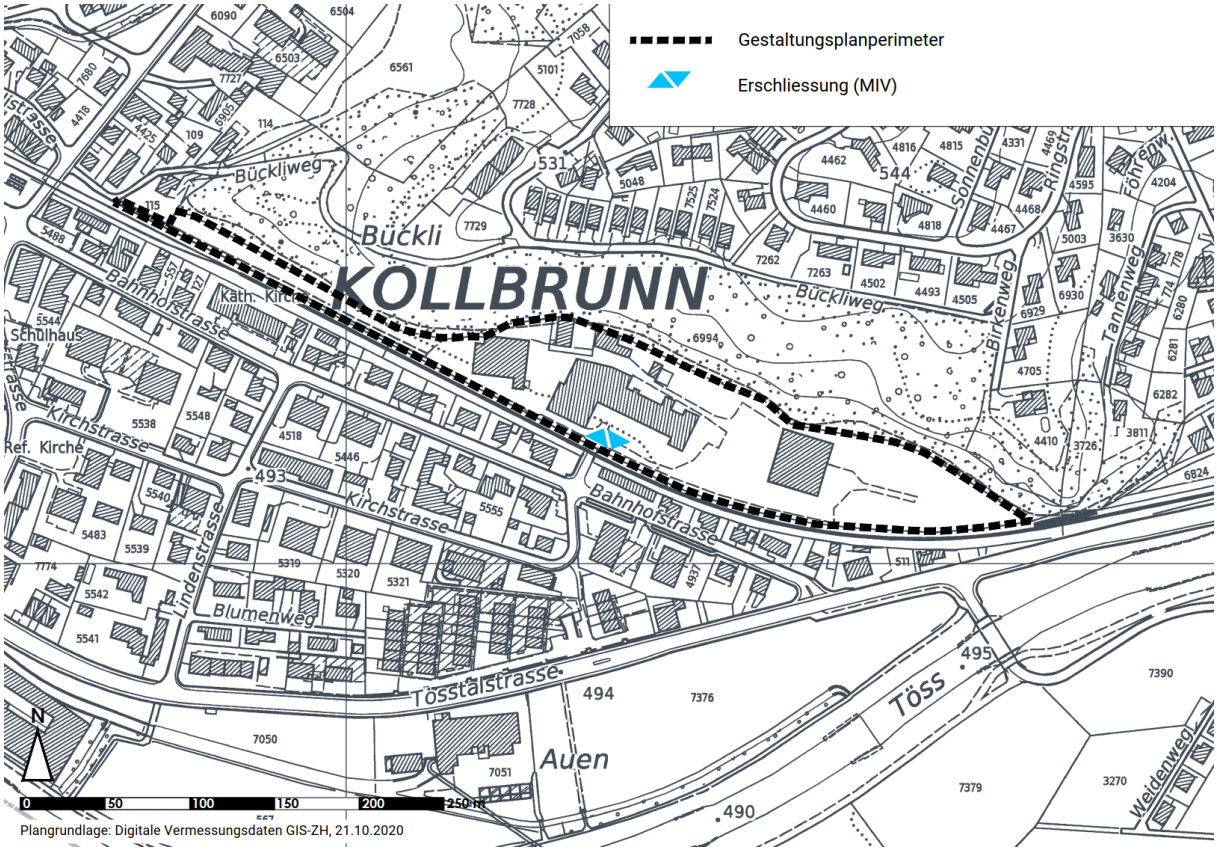
Die Überlegungen und Absichten, die mit der Gestaltungsplanpflicht zusammenhängen, sind in den nachfolgenden Zielsetzungen festgelegt. Dabei sind vor allem die Schwerpunkte festgelegt, die durch den Gestaltungsplan aufzuzeigen sind.

Unabhängig von diesen Zielsetzungen gelten die einschlägigen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes sowie der Bauordnung der Gemeinde Zell.

GP-Pflicht Metzgerareal, Kollbrunn

- Die Waldabstandslinien sind im Rahmen des Gestaltungsplans zu überprüfen und festzusetzen.
- Das Gebiet hat eine Dichte von mind. 1.0 AZ aufzuweisen. Es ist eine städtebaulich hochwertige, gestalterisch und landschaftlich sorgfältig eingebettete Bebauung aufzuzeigen.
- Das Gebiet wird ab der Bahnhofsstrasse, an der in der Skizze dargestellten Stelle erschlossen. Als Notzufahrt ist zudem der Zugang über die Fuss- und Velowegverbindung offen zu halten.
- Es ist ein Gewerbeanteil von mind. 10 % der massgebenden Bruttogeschossfläche (mBGF) nachzuweisen.
- Gegenüber der Bahnlinie ist die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung ohne Lärmschutzwände, mittels Landschaftselementen oder architektonischen Lösungen nachzuweisen.
- Aus dem Areal ist eine attraktive, grosszügige und öffentliche Fuss- und Velowegverbindung in Richtung Bahnhof vorzusehen.
- Es ist aufzuzeigen, wie der Gefährdung durch Überschwemmungen und Massenbewegungen geeignet begegnet werden kann.

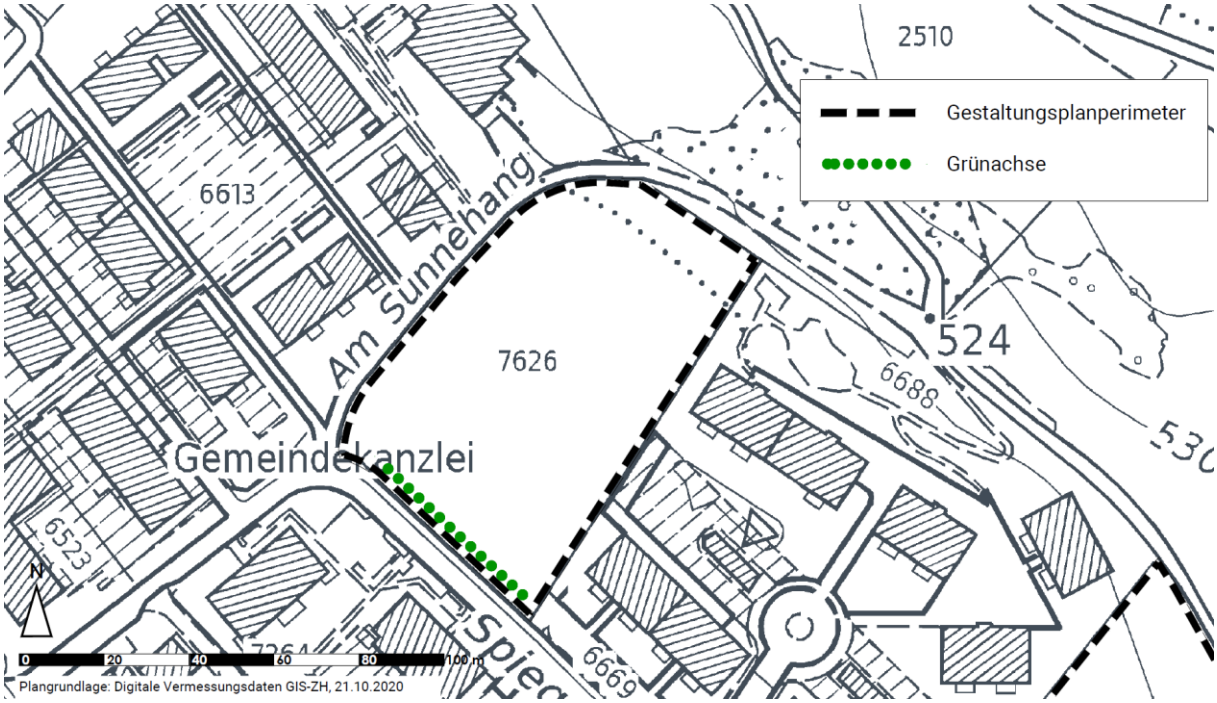
Skizze Metzgerareal, Kollbrunn



GP-Pflicht Am Sunnehang, Rikon

- Das Gebiet ist mit einer hochwertigen Bebauung zu entwickeln, welche sich gut in die angrenzenden Gebiete einfügt.
- Die Erschliessung des Gebiets erfolgt ab der Strasse Spiegelacker.
- Entlang der Strasse Spiegelacker ist unter Berücksichtigung der geplanten Zufahrt eine Grünachse mit einer strassen- und platzbegleitenden Bepflanzung gemäss der Skizze vorzusehen.
- Es ist aufzuzeigen, wie der Gefährdung durch Überschwemmungen geeignet begegnet werden kann.

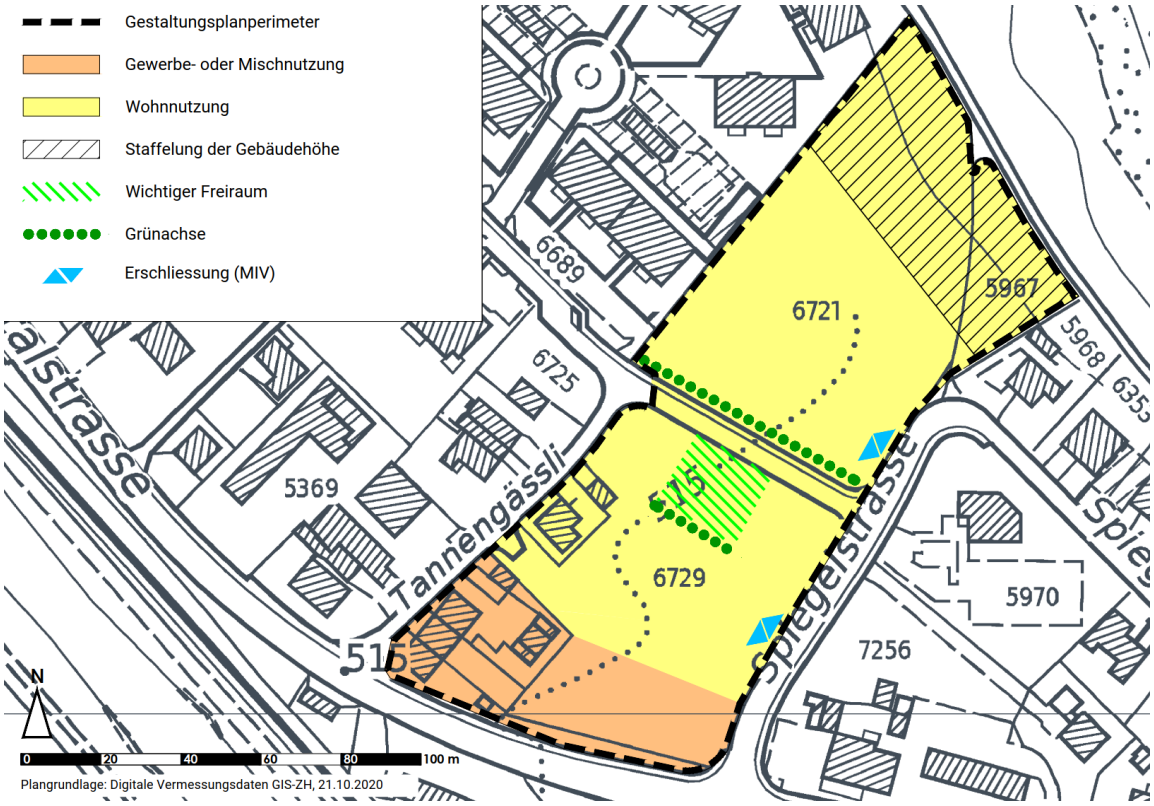
Skizze Am Sunnehang, Rikon



GP-Pflicht Spiegelstrasse, Rikon

- Im Gebiet ist eine dichte und hochwertige Überbauung zu entwickeln.
- Die Erschliessung des Gebiets erfolgt ab der Spiegelstrasse. Die in der Skizze dargestellte Lage ist richtungsweisend.
- Im Gebiet ist ein attraktiver, öffentlicher Freiraum für das Quartier zu gestalten. Die Lage und Grösse gemäss der Skizze sind richtungsweisend. Im Bereich des Freiraums sind keine Erschliessungswege des MIV erlaubt.
- Entlang der Strasse Spiegelacker und dem öffentlichen Freiraum ist eine Grünachse mit einer strassen- und platzbegleitenden Bepflanzung gemäss der Skizze vorzusehen.
- Die Gewerbe- und Mischnutzungen sind entlang der Tösstalstrasse, gemäss dem in der Skizze bezeichneten Bereich anzuordnen. Gegenüber der Tösstalstrasse ist die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte nach Lärmschutzverordnung ohne Lärmschutzwände, mittels Landschaftselementen oder architektonischen Lösungen nachzuweisen.
- Es sind attraktive, öffentliche Fusswegverbindung von mind. 2 m Breite zwischen der Tösstalstrasse und dem Sunnehang vorzusehen.
- Die Gebäudehöhen sind den Hangbereichen entsprechend anzupassen bzw. zu reduzieren.
- Es ist aufzuzeigen, wie der Gefährdung durch Überschwemmungen geeignet begegnet werden kann.

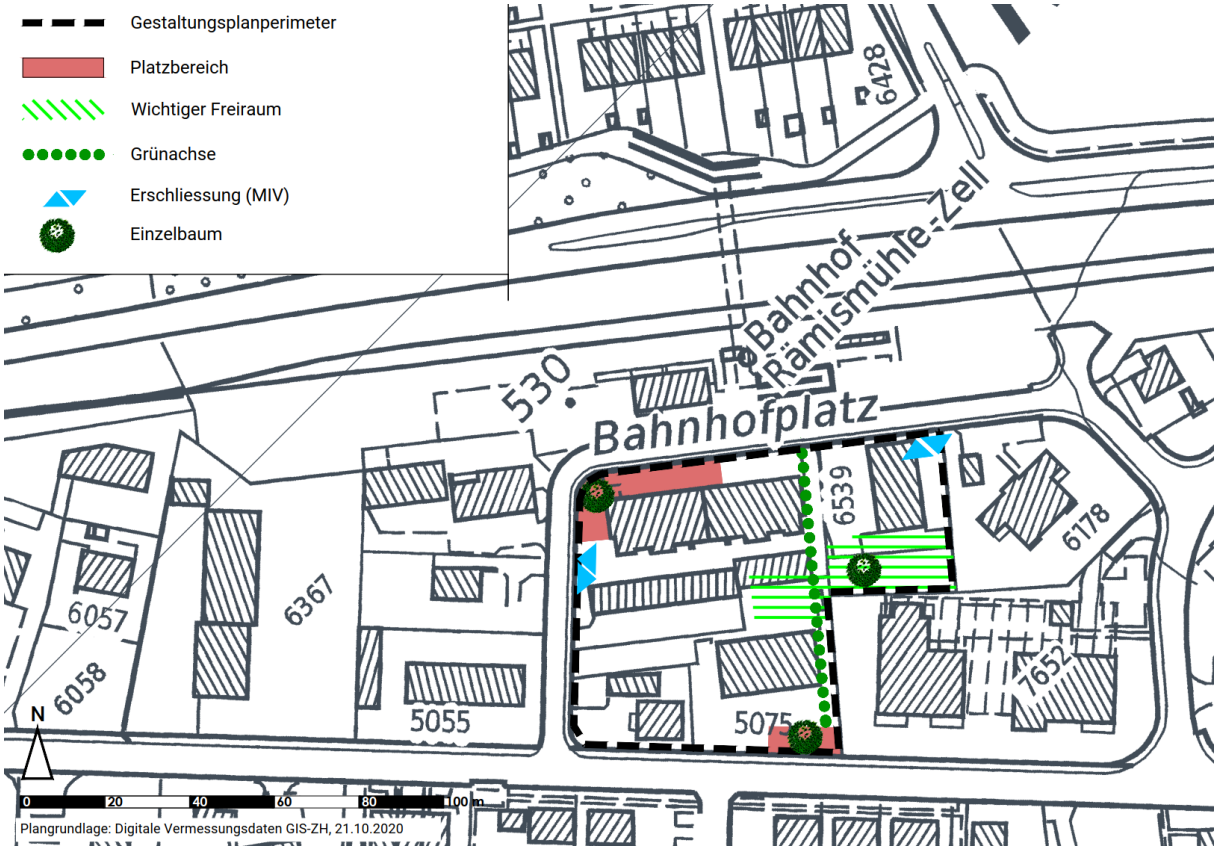
Skizze Spiegelstrasse, Rikon



GP-Pflicht Rämismühle Bahnhof, Rämismühle

- Im Gebiet ist eine städtebaulich hochwertige Überbauung zu entwickeln.
- In den Platzbereichen sind attraktive öffentliche Aufenthaltsbereiche zu schaffen. Die zu den Plätzen orientierten Fassaden sind entsprechend der öffentlichen Nutzung zu gestalten.
- Die Erschliessung der Gebiete erfolgt ab den bezeichneten Punkten. Die in der Skizze dargestellte Lage ist richtungsweisend.
- Im Gebiet ist ein attraktiver, öffentlicher Freiraum für das Quartier zu gestalten. Die Lage und Grösse gemäss der Skizze sind richtungsweisend. Im Bereich des Freiraums sind keine Erschliessungswege des MIV erlaubt.
- Es ist eine attraktiv, öffentliche Fusswegverbindung von mind. 2 m Breite zwischen dem Bahnhofplatz und der Alten Tösstalstrasse vorzusehen. Entlang des Weges ist eine attraktive Grünachse mit einer wegbegleitenden Bepflanzung gemäss der Skizze vorzusehen.
- Gegenüber der Tösstalstrasse sowie der Eisenbahnlinie ist die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte nach Lärmschutzverordnung ohne Lärmschutzwände, mittels Landschaftselementen oder architektonischen Lösungen nachzuweisen.
- Es ist aufzuzeigen, wie der Gefährdung durch Überschwemmungen geeignet begegnet werden kann.

Skizze Rämismühle Bahnhof, Rämismühle



B. RICHTLINIE ZUR BEURTEILUNG DER UMGEBUNGSGESTALTUNG

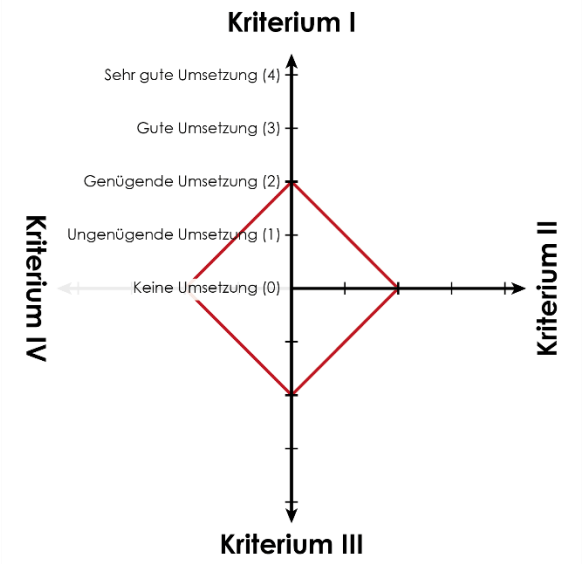
Allgemeines

Mit einer Siedlungsentwicklung nach innen werden unter anderem Qualitäten in der Umgebungsgestaltung wichtiger. Entsprechend muss die Umgebungsgestaltung ebenfalls beurteilt werden.

Die Richtlinie zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung soll dabei sowohl der Bauherrschaft sowie der Bewilligungsbehörde/dem Bauamt wegweisend dienen. In der Richtlinie wird aufgezeigt, welche Punkte beurteilt werden sowie welche Elemente eher positiver bzw. negativer beurteilt werden würden.

Vorgehen Beurteilung (Einzelbeurteilung Umgebungselemente)

Die Beurteilung erfolgt anhand vier Kriterien. Der Erfüllungsgrad der einzelnen Kriterien wird zwischen 0; «Keine Umsetzung» und 4; «sehr gute Umsetzung» eingeordnet. Resultiert über alle vier Kriterien ein Schnitt von mindestens 2, so kann von einer genügenden Umgebungsgestaltung gesprochen werden. Ungenügende Lösungen in einzelnen Bereichen können so durch eine bessere Gestaltung in anderen Bereichen kompensiert werden.

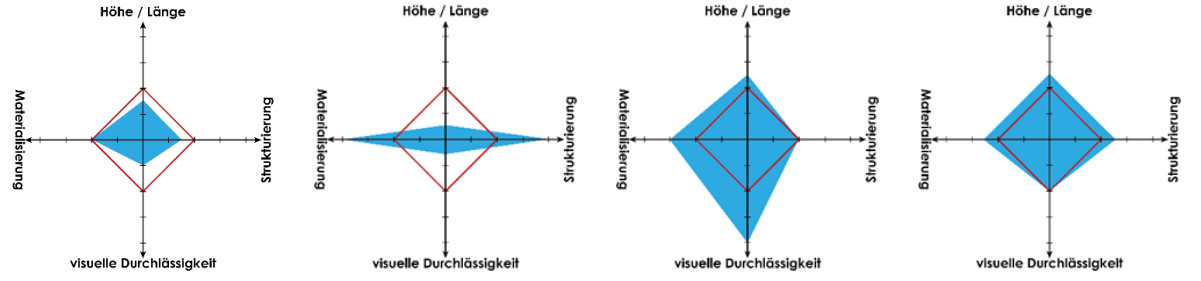


Beurteilung Einfriedigungen & Mauern

Einfriedigungen werden nach den folgenden vier Kriterien beurteilt. Mauern werden anhand der folgenden drei Kriterien, ohne «Visuelle Durchlässigkeit» beurteilt:

Länge / Höhe:	Vertikales und horizontales Ausmass der Einfriedigungen bzw. Mauer. *Grundsätzlich gilt, je höher und länger, desto grösser ist die Abtrennungswirkung. Die Bewertung ist folglich tiefer.*
Strukturierung:	Sorgfältige Gestaltung der Oberfläche, Kombination von miteinander verträglicher Strukturen. *Grundsätzlich gilt, je mehr unterschiedliche, nicht miteinander harmonierende, Strukturen vermischt werden, desto unruhiger wirkt die Einfriedigung bzw. Mauer. Die Bewertung ist folglich tiefer.*
Materialisierung:	Einheitliche bzw. sorgfältige Farbgestaltung, natürliche, werthaltige Materialisierung. *Grundsätzlich gilt, je natürlicher und einheitlicher die Materialisierung gewählt wird, desto weniger wirkt die Einfriedung als Trennelement bzw. die Mauer als störend. Die Bewertung ist folglich höher.*
Visuelle Durchlässigkeit:	Mass der verbleibenden Einsicht bzw. Stärke der visuellen Abgrenzung. *Grundsätzlich gilt, je visuell undurchlässiger, desto stärker wirkt die Einfriedung als Trennelement. Die Bewertung ist folglich tiefer.*

Beispiele Einfriedigungen & Mauern





Beurteilung Spiel- und Ruheflächen

Spiel- und Ruheflächen werden nach folgenden Kriterien bewertet:

Lage / Ausrichtung: Attraktive zentrale Lage, gute Besonnung.

Grundsätzlich gilt, je zentraler (innerhalb der Überbauung) und sonniger die Flächen gelegen sind, desto häufiger werden sie genutzt. Die Bewertung ist folglich höher.

Ausrüstung: Vielfältige, abwechslungsreiche Spielmöglichkeiten (mind. 3), Flächen neben den Geräten für freie Nutzungen.

Grundsätzlich gilt, je mehr Spielmöglichkeiten (inkl. freie Flächen) bestehen, desto interessanter ist die Fläche für die Nutzer. Die Bewertung ist folglich höher.

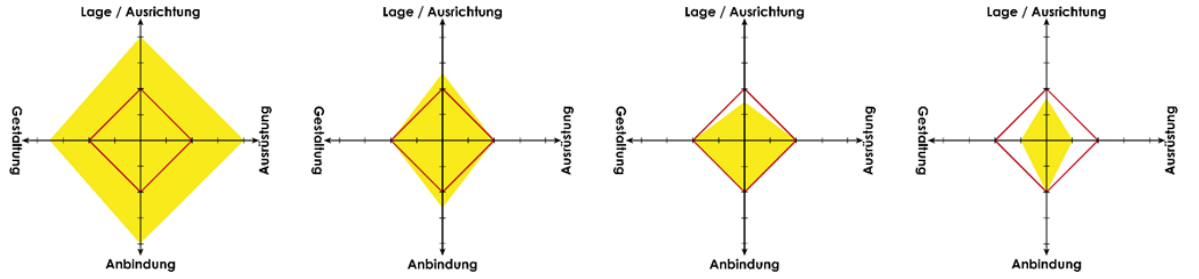
Anbindung: Erreichbarkeit über Wege/Plätze von verschiedenen Seiten, Spielbereiche sind von den Wohngebäuden einsehbar.

Grundsätzlich gilt, je eingebundener die Spielplätze und Ruheflächen ins Quartier sind, desto häufiger werden sie benutzt. Die Bewertung ist folglich höher.

Gestaltung: Materialisierung und Anordnung der einzelnen Elemente innerhalb des Spielplatzes oder der Ruhefläche, spannende Landschaftselemente, Bepflanzung von Rückzugsorten.

Grundsätzlich gilt, je abwechslungsreicher die Flächen gestaltet sind, desto attraktiver ist die Fläche, weshalb sie öfters benutzt wird. Die Bewertung ist folglich höher.

Beispiele Spiel- und Ruheflächen





Beurteilung Gartenbereiche

Gartenbereiche werden nach folgenden Kriterien bewertet:

Versickerungsfähigkeit: Retentionsflächen, sickerfähige Flächen ohne Unterbauten, wenig verdichtet etc.

Grundsätzlich gilt, je wasserdurchlässiger grosse Flächen der Gartenbereiche sind, desto weniger Wasser fliesst oberflächig ab. Die Bewertung ist folglich höher.

Klimaregulierung: Einflüsse auf das Mikroklima (Feuchtigkeit, Hitze, Frischluft, Luftbahnen etc.).

Grundsätzlich gilt, je mehr Gartenbereiche Ausgleichsmöglichkeiten für Wetterextreme (Hitze, Niederschlag etc.) bieten, desto klimaregulierender sind sie. Die Bewertung ist folglich höher.

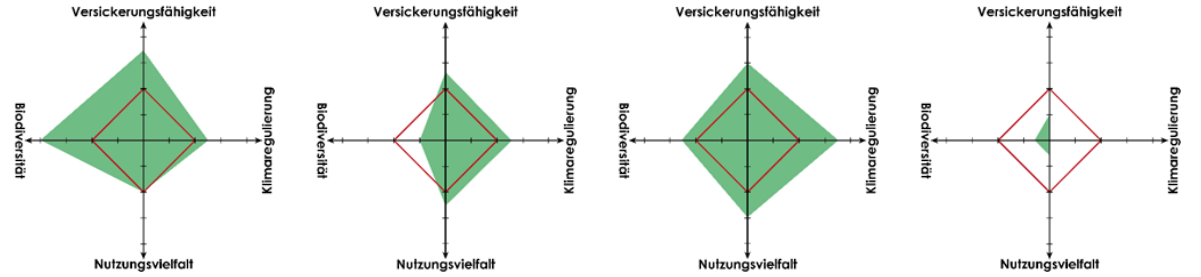
Nutzungsvielfalt: Möglichkeiten zur Aneignung verschiedener Bereiche (Beurteilung vor allem bei grossen Überbauungen vorgesehen).

Grundsätzlich gilt, je vielfältiger die Gartenbereiche genutzt werden können, desto häufiger werden sie benutzt und wertgeschätzt. Die Bewertung ist folglich höher.

Biodiversität: Diversität der Pflanzen und Strukturen für vielfältige Lebensräume der Fauna und Flora.

Grundsätzlich gilt, je diverser die Gartenbereiche gestaltet sind, desto mehr ökologisch wertvolle (Klein-)Lebensräume können geschaffen werden. Die Bewertung ist folglich höher.

Beispiele Gartenbereiche





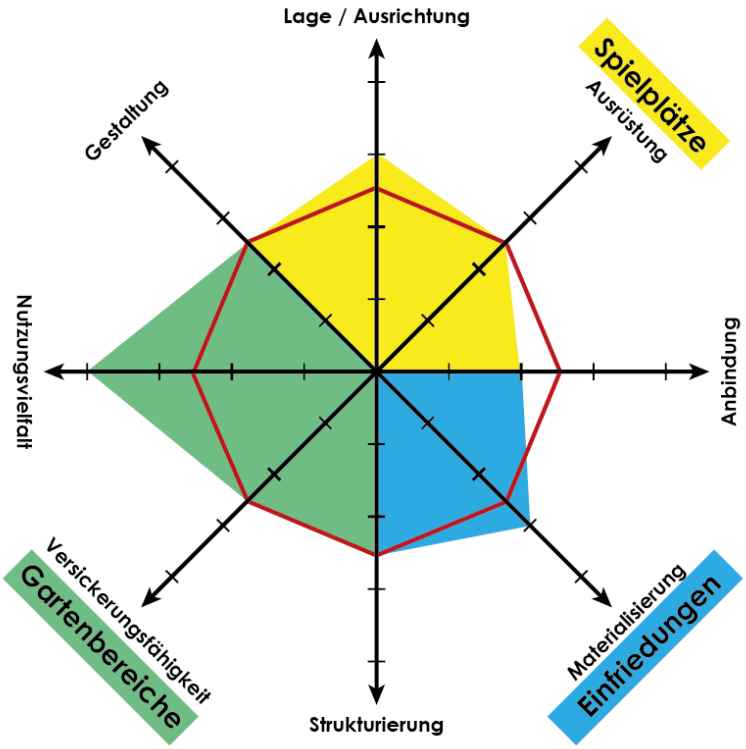
Vorgehen Beurteilung Gestaltungspläne & Arealüberbauungen

An die Umgebungsgestaltung von Gestaltungsplänen bzw. Überbauungen auf Grundlage eines Gestaltungsplans & Arealüberbauungen werden erhöhte Anforderungen gestellt. Aufgrund der höheren Ausnützung sollen ebenso höhere Qualitäten in der Umgebung geschaffen werden. Die Möglichkeit grosse, zusammenhängende Umgebungsräume zu gestalten, soll genutzt werden.

Die vielfältigen Ansprüche an solche grossen Projekte können jedoch dazu führen, dass bei einzelnen Punkten der Umgebung Abstriche gemacht werden müssen (z. B. kann eine sinnvolle Bepflanzung durch eine unterirdische Parkierungsanlage erschwert werden).

- Die Beurteilung der Umgebungsgestaltung von Gestaltungsplänen & Arealüberbauungen erfolgt anhand der vier Pflichtkriterien «Lage/Ausrichtung, Spiel- und Ruheflächen», «Ausrüstung, Spiel- und Ruheflächen», «Biodiversität, Gartenbereiche» und «Nutzungsvielfalt, Gartenbereiche» sowie den vier bestbeurteilten weiteren Kriterien der drei Themenbereichen.
- Aufgrund der grossen Bedeutung der Umgebungsflächen bei grossen Überbauungen ist ein höherer Beurteilungsdurchschnitt von 2.5 erforderlich.

Beispiel Beurteilung Überbauung



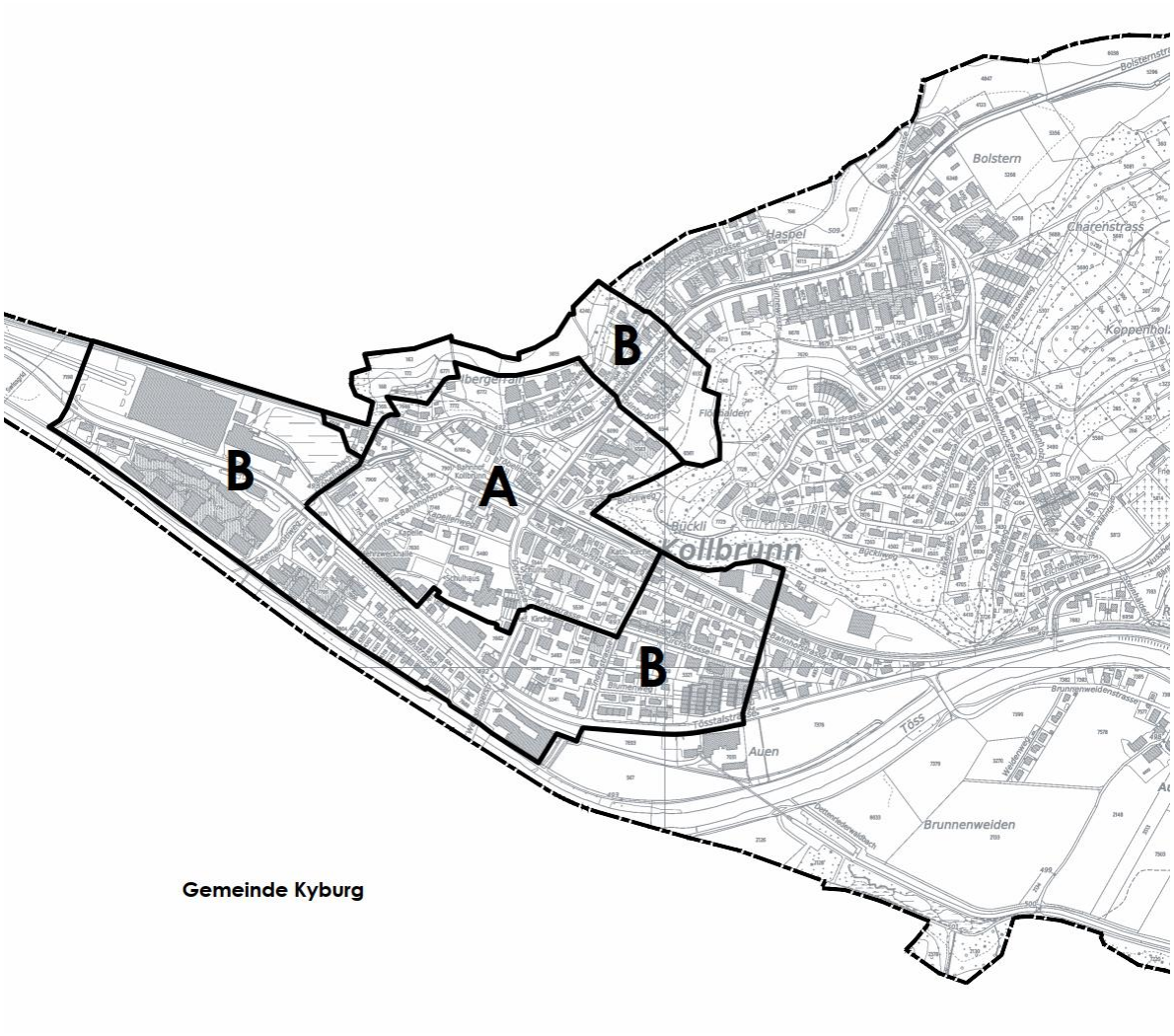




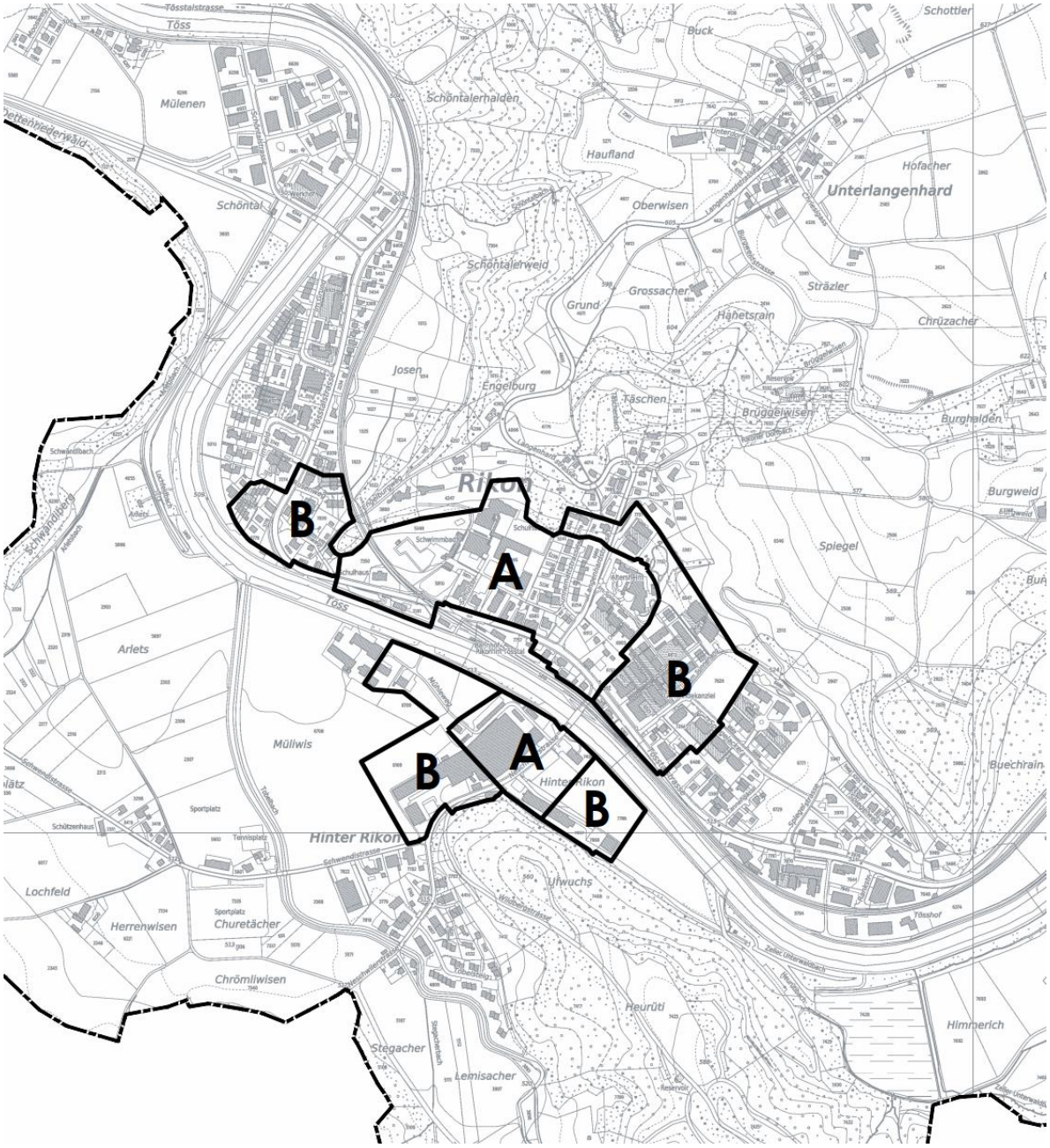
C. REDUKTIONSGEBIETE ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORFAHRZEUGE

Die Reduktionsgebiete ermöglichen eine Reduzierung des gemäss Art. 69 Abs. 1 ermittelten Grenzbedarfs bis auf das in Art. 69 Abs. 3 festgelegte Mindestmass. Kommen Grundstücke in verschiedenen Reduktionsgebieten zu liegen, so ist das Reduktionsgebiet im grösseren Grundstücksteil anzuwenden.

Reduktionsgebiete Kollbrunn



Reduktionsgebiete Rikon



Reduktionsgebiete Rämismühle-Zell

