

Gemeinde Höri

BAU- UND ZONENORDNUNG

INHALTSVERZEICHNIS

<u>Ziffer</u>		<u>Seite</u>
0.1	Einleitung	1
0.2	Abkürzungen	2
1	Zoneneinteilung	3
101	Zonenplan und Kernzonenplan	3
2	Kernzone K	5
201	zusätzliche Bewilligungspflicht	5
202	Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten	5/7
203	Grundmasse für Neubauten	7
204	Gestaltung der Bauten	9
205	Fasadengestaltung	9
206	Dachform, Dacheindeckung	11
207	Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren	13/15
208	Umgebungsgestaltung	15
209	Reklameanlagen	17
210	Nutzweise, Immissionen	17
211	Fachberatung	17
3	Wohnzonen	19
301	Grundmasse	19
302	Dachgestaltung	21
303	Nutzweise, Immissionen	21
4	Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 + WG3	23
401	Grundmasse	23
402	Reduzierter Grenzabstand für einge- schossige Gebäude oder Gebäudeteile	25
403	Nutzweise, Immissionen	25

INHALTSVERZEICHNIS

<u>Ziffer</u>		<u>Seite</u>
5	Industriezone	27
501	Grundmasse	27
502	Erhöhter Grenzabstand	27
503	Mehrlängenzuschlag	27
504	Nutzweise, Immissionen	29
6	Zone für öffentliche Bauten	31
601	Grundmasse	31
7	Ergänzende Bauvorschriften	33
701	Bauweise	33
702	Untergeschosse	33
703	Mehrlängenzuschlag	35
704	Näherbaurecht	35
705	Baulinien	35
706	Besondere Gebäude	37
707	Bepflanzung	37
708	Fahrzeugabstellplätze	39
709	Kinderspielplätze und Ruheflächen	41
710	Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder	41
711	Containerabstellplätze	41
8	Besondere Institute	43
810	Arealüberbauungen	43
811	Mindestarealfächen	43
812	Ausnützungszuschlag	43
813	Grenz- und Gebäudeabstände	45
820	Aussenantennen	45

INHALTSVERZEICHNIS

<u>Ziffer</u>		<u>Seite</u>
9	Empfindlichkeitsstufen / Fluglärm / Schallschutz	47
901	Zonenzuordnung	47
10	Schlussbestimmungen	49
1001	Inkraftsetzung	49

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde HÖri ist wie folgt in zwei Teile gegliedert:

- auf der einen Seite (ungerade Seitennummern) befindet sich die Bau- und Zonenordnung
- auf der anderen Seite (gerade Seitennummern) sind die Hinweise angegeben

Die Hinweise sind nicht Bestandteil der Bau- und Zonenordnung. Sie besitzen weder Rechtsverbindlichkeiten noch erheben sie Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Hinweise beziehen sich auf die übergeordnete Gesetze und Verordnungen und zeigen den Zusammenhang mit der Bau- und Zonenordnung auf.

Sie tragen zum Verständnis der Vorschriften bei und erleichtern die Handhabung der neuen Bau- und Zonenordnung.

1 Zoneneinteilung

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

Kernzone	K
Einfamilienhauszone, 1 Geschoss	E1
Einfamilienhauszone, 2 Geschoss	E2
Wohnzone, 2 Geschosse	W2
Wohnzone, 3 Geschosse	W3
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 3 Geschosse	WG3
Industriezone	I
Zone für öffentliche Bauten	öB
Freihaltezone	F
Reservezone	RZ

101 Zonenplan und Kernzonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen für die rechtlich erheblichen Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind die Originalpläne des Zonenplanes 1:5000 und der Kernzonenplan 1:2500 massgebend.

Der Kernzonenplan 1:2500 geht dem Zonenplan 1:5000 vor.

Landwirtschaftszone	§	36	PBG
Freihaltezone	§§	39-44	PBG
Kernzone	§§	48+50	PBG
Wohnzonen	§§	48+52	PBG
Industriezone	§§	56-59	PBG
Zone für öffentliche Bauten	§	60	PBG
Freihaltezone			
- kantonale u. regionale	§§	39-44	PBG
- kommunale	§§	61-64	PBG
Reservezone	§	65	PBG

2 **Kernzone K**

201 **Zusätzliche Bewilligungspflicht**

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, Änderungen an Fenstern, Türen, Toren und weiteren Fassadenelementen sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen, sind bewilligungspflichtig.

Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.

202 **Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten**

Die im Kernzonenplan punktiert eingetragenen Gebäude Oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden.

Die im Kernzonenplan schraffiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 und 3 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Ziffer 203 ersetzt werden.

Geringfügige Abweichungen an Gebäuden, die im Kernzonenplan bezeichnet sind, können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

Kernzonen	§§	48+50	PBG
Abbruchbewilligungen haben die Inventare des Natur- und Heimatschutzes zu berücksichtigen	§§	203 ff	PBG NHV
Baugesuche, Unterlagen	§	11 ff	BVV
Bewilligungspflicht für Gebäudeabbrüche	§§	24+25	NHV

Bei Um- und Ersatzbauten bleiben Unterschutzstellungen vorbehalten.

Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen abgebrochen und durch Neubauten gemäss Ziffer 203 ersetzt werden.

203 Grundmasse für Neubauten

Vollgeschosse	max.	2
Untergeschosse	max.	1
Dachgeschosse	max.	2
Gebäuelänge	max.	30.00 m
grosser Grenzabstand	min.	6.00 m
kleiner Grenzabstand	min.	3.50 m

Der grosse Grenzabstand gilt auf der Hauptwohnseite. Dies ist in der Regel die am meisten nach Süden gerichtete längere Gebäudeseite. Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Geschosse	§§	275+276	PBG
Gebäude- und Firsthöhe	§§	278+281	PBG
	§	29	ABV
Fassaden- und Gebäudelänge	§§	49+260	PBG
	§§	27+28	ABV
Grenz- und Gebäudeabstände	§§	260-274	PBG
	§§	21-24	ABV
Mehrhöhenzuschlag	§	260/2	PBG
	§	26	ABV

204 Gestaltung der Bauten

Bauvorhaben haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen, damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes gewahrt wird.

205 Fassadengestaltung

Gliederung, Material und Farbgebung von Fassaden haben auf die herkömmliche, ortsübliche Bauweise Rücksicht zu nehmen.

Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem guten Verhältnis zu gesamten Fassadenfläche zu stehen. Sie sind in der Regel mit Sprossenteilung zu versehen.

Die Fenster sind mit Einfassungen aus Holz oder Stein zu rahmen.

Balkone und Lauben dürfen weder über die Traufe noch über die Giebelfassade hinausragen.

Bei Neu- und Ersatzbauten sind laubenartige Balkone in den Dachgeschossen, giebelseits, unter dem Dachvorsprung gestattet.

Wo es die harmonische Einfügung einer Baute ins Strassen-, Platz- und Ortsbild erfordert, kann die Fachwerkbauweise (Riegelbau) vorgeschrieben werden.

Unter den gleichen Voraussetzungen kann bei Aussenrenovationen von verputzten Fachwerkbauten die Wiederherstellung des Riegelfachwerkes angeordnet werden.

Gestaltung

§

238/2

PBG

206 Dachform, Dacheindeckung

Die Dachform und –neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten in Einklang stehen.

Auf Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° - 50° zulässig. Aufschieblinge sind gestattet.

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

Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.

Für landwirtschaftliche Nebengebäude und gewerblich genutzte Gebäude sind ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien zulässig.

Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge haben traufseits mind. 80 cm und giebelseits mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortsgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.

Die Pflege und Erhaltung der charakteristischen Dachlandschaften ländlicher Dörfer verdienen besondere Aufmerksamkeit.

207 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren

Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss und nur, falls eine genügende Belichtung über die Giebelfassade nicht möglich ist, zulässig.

Sie haben sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einzufügen.

Auf dem gleichen Dach sind verschiedenartige Dachaufbauten nicht gestattet.

In Giebellukarnen sind hochrechteckige, in Schleppgauben quadratische oder leicht hochrechteckige Fenster zu verwenden.

Die Frontfläche von Giebellukarnen, Schleppgauben und anderen Dachaufbauten darf nicht grösser als 2.50 m², die Fronthöhe von Schleppgauben nicht höher als 0.9 m sein.

Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Glasfläche von 0.5 m² zulässig, sofern sie sich hinsichtlich Grösse, Material und Farbe in die Dachfläche einpassen.

Dachflächenfenster sind auf der gleichen Dachfläche neben Giebellukarnen bzw. Schleppgauben gestattet.

Auf Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten gemäss Ziffer 202 BZO sind Dacheinschnitte nicht zulässig.

Bei Neubauten sind nur überdeckte Dacheinschnitte mit architektonisch guter Gestaltung im 1. Dachgeschoss erlaubt.

Sonnenkollektoren und ähnliche Anlagen sind gestattet, sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

208 Umgebungsgestaltung

Die Umgebung und das gewachsene Terrain sind möglichst wenig zu verändern.

Gebäude sind nach der ortsüblichen Weise ins Terrain einzufügen.

Bei der Gestaltung des Umschwunges sind Vorgärten, ortsübliche Bepflanzungen und Bäume, Brunnen und dergleichen weitmöglichst zu erhalten.

Markante Bäume und Baumgruppen sind in der Regel zu erhalten und bei Abgang durch einheimische Bäume zu ersetzen.

Baumschutz

§
§

76
203

PBG
PBG

209 Reklameanlagen

Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten.

Neue Fremdreklamen sind nicht zulässig.

201 Nutzweise, Immissionen

In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, muss mind. ein Drittel der anrechenbaren Geschossfläche zu Wohnzwecken genutzt werden.

Mässig störende Betriebe sind zulässig.

211 Fachberatung

Der Gemeinderat steht den Bauherren in Fragen der architektonischen Gestaltung zur Verfügung.

Die Gemeinde kann zu diesem Zweck Berater beiziehen und Fachgutachten erstellen lassen.

Fremdreklamen sind solche, die nicht mit der gewerblichen Nutzung auf dem betreffenden Grundstück in Zusammenhang stehen.

Schutz gegen Einwirkungen

§

227

PBG

Der Bauherrschaft wird bei Bauvorhaben im Ortskern empfohlen, frühzeitig mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen. Im gemeinsamen Gespräch könne Lösungen gefunden werden, die den privaten und den öffentlichen Anliegen Rechnung tragen.

3 **Wohnzonen**301 **Grundmasse**

Es gelten folgende Grundmasse

<u>Zone</u>	<u>E1</u>	<u>E2</u>	<u>W2</u>	<u>W3</u>
a) Ausnutzungsziffer max. %	30	40	50	70
b) Vollgeschosse max.	1	2	2	3
c) Dachgeschosse max.	1	1	1	1
d) Untergeschosse max.	1	1	1	1
e) Gebäudelänge max. m	25	30	30	40
f) Grenzabstand:				
- Grundabstand min. m	4	5	5	5
- Mehrlängenzuschlag	1/3	1/3	1/3	1/3
- Höchstmass max. m	8	8	8	8

Wohnzonen	§	52	PBG
Geschosse	§§	275+276	PBG
Gebäude- und Firsthöhe	§§	278-281	PBG
	§	29	ABV
Fassaden- u. Gebäudelänge	§§	49+260	PBG
	§§	27+28	ABV
Massgebliche Grundfläche	§	259	PBG
Ausnutzungsziffer	§§	254+255	PBG
	§	10	ABV
Grenz- und Gebäudeabstände	§§	260-274	PBG
	§§	21-24	ABV
Mehrhöhenzuschlag	§	260/2	PBG
	§	26	ABV

302 Dachgestaltung

Die Dächer auf Hauptgebäuden sind in der Regel in Form von Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 50° zu erstellen. In der Zone W 3 sind zudem Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss erlaubt.

303 Nutzweise, Immissionen

Nicht störende Betriebe bis maximal zu einem Drittel der Nutzfläche des Gebäudes gestattet-

Schutz gegen Einwirkungen

§

227

PBG

4 **Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG3 + WG2**401 **Grundmasse**

Es gelten folgende Grundmasse

<u>Zone</u>	<u>WG2</u>	<u>WG3</u>
a) Ausnützungsziffer max. %		
- reine Wohnnutzung	50	70
- Wohn- + Gewerbenutzung	60	70
- reine Gewerbenutzung	60	70
b) Freiflächenziffer mind. %	20	20
c) Vollgeschosse max.	2	3
d) Untergeschosse max.	1	1
e) Dachgeschosse max.	1	1
f) Gebäudehöhe max. m	8.10	11.40
g) Gebäudelänge max. m	40	50
h) Grenzabstand:		
- Grundabstand min. m	5	5
- Mehrlängenzuschlag	1/3	1/3
- Höchstmass max. m	10	12

Wohnzonen	§	52	PBG
Geschosse	§§	275+276	PBG
Gebäude- und Firsthöhe	§§	278-281	PBG
	§	29	ABV
Fassaden- u. Gebäudelänge	§§	49+260	PBG
	§§	27+28	ABV
Massgebliche Grundfläche	§	259	PBG
Ausnutzungsziffer	§§	254+255	PBG
	§	10	ABV
Freiflächenziffer	§	257	PBG
Grenz- und Gebäudeabstände	§§	260-274	PBG
	§§	21-24	ABV
Mehrhöhenzuschlag	§	260/2	PBG
	§	26	ABV

402 Reduzierter Grenzabstand für eingeschossige Gebäude
oder Gebäudeteile

Für dauernd gewerblich genutzte eingeschossige Gebäude
oder Gebäudeteile bis zu einer Gebäudehöhe von im
Maximum 5.00 m ab gewachsenem Terrain kann der
Grenzabstand allseitig bis auf 5.0 m herabgesetzt werden.

403 Nutzweise, Immissionen

Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Schutz gegen Einwirkungen

§

227

PBG

5 Industriezone I**501 Grundmasse**

Baummassenziffer max. m ³ /m ²	6
Freiflächenziffer min. %	10
Grundabstand m	3.5
Gebäudehöhe max. m	12
Firsthöhe max. m	15

502 Erhöhter Grenzabstand

Der Grenzabstand gegenüber Grundstücken in einer anderen Zone muss mindestens so gross sein, wie er in der entsprechenden Zone vorgeschrieben ist.

503 Mehrlängenzuschlag

Für Grenzabstände innerhalb der Industriezone findet der Mehrlängenzuschlag keine Anwendung; hingegen ist er gegenüber Grundstücken in einer anderen Zone nach den Vorschriften der betreffenden Zone einzuhalten.

Industriezone	§§	56+57	PBG
Baumassenziffer	§	258	PBG
Freiflächenziffer	§	257	PBG
Massgebliche Grundfläche	§	259	PBG
Grenz- und Gebäudeabstände	§	260-274	PBG

504 Nutzweise, Immissionen

In der Industriezone sind Bauten für höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie von Dienstleistungsbetrieben für die Industrie und das Gewerbe gestattet.

Solche Gebäude dürfen die für den Betrieb oder die Unternehmung erforderlichen administrativen und technischen Büroräumlichkeiten, Forschungsstätten, Kantinen und ähnliche Wohlfahrtseinrichtungen, enthalten.

Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.

Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, gelten als stark störend.

Nutzweise in Industriezonen	§	56	PBG
Schutz gegen Einwirkungen	§	57	PBG

6 Zone für öffentliche Bauten öB601 Grundmasse

Vollgeschosse max.	3
Untergeschosse max.	1
Dachgeschosse max.	2
Grundabstand allseitig min. m	3.5

Für Grenzabstände innerhalb der Zone für öffentliche Bauten findet der Mehrlängenzuschlag keine Anwendung.

Hingegen gelten gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen für den Grenzabstand und den Grenzbau die Vorschriften der betreffenden Zone.

Zone für öffentliche Bauten

§

60

PBG

7 Ergänzende Bauvorschriften

701 Bauweise

In der Einfamilienhauszone E 1 sind Gebäude in offener Überbauung zu erstellen. Der Zusammenbau von zwei Einfamilienhäusern zu einem Doppeleinfamilienhaus bis zur maximalen Gebäudelänge ist gestattet.

In den übrigen Zonen ist die geschlossene Bauweise erlaubt.

702 Untergeschosse

Die Nutzung von Untergeschossen zu Wohn- und Arbeitszwecken ist zulässig, wenn die erforderlichen Fenster mehrheitlich über dem gewachsenen Terrain liegen

Lagerräume, Archive und dergleichen dürfen auch in Untergeschossen, welche mehrheitlich unter dem natürlichen Boden liegen, angeordnet werden.

Wo der Terrainverlauf dies rechtfertigt, kann das Untergeschoss auch in der Ebene für einzelne Wohn- und Arbeitsräume freigelegt werden. Abgrabungen dürfen bis im Maximum 1.50 m unter das gewachsene Terrain reichen.

Für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Einfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen sind auch grössere Abgrabungen gestattet.

Im Übrigen dürfen Untergeschosse nicht mehr als 1.50 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten.

Bauweise	§	252	PBG
offene und geschlossene Überbauung	§	286	PBG
	§	31	ABV

703 Mehrlängenzuschlag

Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, gilt der in Bruchteilen festgesetzte Mehrlängenzuschlag für die Mehrlänge an der Fassade über 16.0 m. Grössere Abstände als die festgesetzte Höchstmasse müssen nicht beachtet werden.

In der Kernzone (K) und in der Zone für öffentliche Bauten (öB) kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

704 Näherbaurecht

Durch nachbarliche Vereinbarung kann, unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse, ein Näherbaurecht begründet werden.

705 Baulinien

Wo Baulinien fehlen, ist für oberirdische Gebäude ein Strassenabstand von 5.00 m und ein Abstand zu öffentlichen und privaten Wegen von 3.50 m zu beachten. In der Industriezone beträgt der Strassenabstand 6.00 m. Unterirdische Gebäude haben allgemein einen Abstand von 1.50 m einzuhalten.

Bestehende Gebäude, die diese Abstände im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vorschrift unterschreiten, dürfen auch im Abstandsbereich umgebaut und auf demselben Grundriss wieder aufgebaut werden. Umbauten gleichgestellt sind Nutzungsänderungen.

Näherbaurecht	§	270/3	PBG
Baulinien	§ §§	96 ff 264 ff	PBG PBG

706 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, können in einem Abstand von 3.5 m von Grenzen und Gebäuden erstellt werden, sofern ihre Grundfläche im Einzelnen je 50 m² nicht übersteigt.

Der Anbau an Hauptgebäude auf demselben Grundstück ist zulässig. Mit Zustimmung des Nachbarn ist ein Abstand von weniger als 3.5 m oder der Grenzbau erlaubt.

Bei der Berechnung der Gebäudelänge und der Fassadenmehrlänge sind besondere Gebäude bis zu einer Grundfläche von höchstens 50 m² nicht zu berücksichtigen. Andere besondere Gebäude sind mit ihrer halben Länge in die Gebäude- bzw. Fassadenlänge einzubeziehen..

In der Kernzone sind Flachdächer nicht zulässig. Für die Dacheindeckung ist ortsübliches Material zu verwenden.

707 Bepflanzung

Wo diese die ordentliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschwert, kann der Gemeinderat Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen einheimischer Art verlangen.

In der Regel ist pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen.

Besondere Gebäude	§§	49/3+273	PBG
	§	25	ABV
Milderung für Gartenhäuschen und ähnliche Bauten	§	18	BBV II

Baumschutz	§	76	PBG
	§	203	PBG

708 Fahrzeugabstellplätze

<u>Nutzung</u>	<u>Einheit</u>	<u>Anz.Pl.</u>
Wohnhäuser	pro Wohnung	1.5
Wohnhäuser	1 1/2- Zimmerwg.	1.0
bei Einfamilienhäusern	pro Gebäude mind.	2.0
bei Einfamilienhäusern	Einliegerwohnung	1.0
Büro- + Geschäftshäuser	je 80 m2 Geschossfl.	1.0
Läden, Kleingewerbe	je 60 m2 Geschossfl.	1.0
Industrie-/Gewerbebauten	je 150 m2 Geschossfl.	1.0
Gastgewerbe (Besucher) Bruchteile ab 0.5 sind aufzurunden.	pro 4 Sitzplätze	1.0

Bei Mehrfamilienhäusern ist ab und pro vier Wohnungen zusätzlich ein Besucherabstellplatz zu erstellen, der als solcher zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten ist.

Bei anderen Nutzungen (ohne Gastgewerbe) ist zusätzlich eine angemessene Anzahl der verlangten Abstellplätze als Kunden- und Besucherabstellplätze zu bezeichnen. Die genaue Anzahl richtet sich nach den konkreten Bedürfnissen.

Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeiten mittels wasserdurchlässigem Belag (z. B. Rasengittersteinen) anzulegen.

Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in der Kernzone, Rücksicht zu nehmen.

Fahrzeugabstellplätze

§§

242-247

PBG

709 Kinderspielplätze und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen und Reiheneinfamilienhausssiedlungen sind besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen abseits vom Verkehr anzulegen.

Die Spiel- und Ruheflächen haben gesamthaft mindestens 20 % der dem Wohnen dienenden Geschossflächen aufzuweisen.

Die Spiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung in ihrem Bestand zu sichern.

710 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

711 Containerabstellplätze

In Mehrfamilienhäusern sind für die Bereitstellung des Kehrichtes Container anzuschaffen, nämlich pro 6 Wohnungen 1 Container. Die Containerabstellplätze sind an für die Kehrichtabfuhr gut zugänglichen Orten zu erstellen.

Für die übrigen Bauten bestimmt der Gemeinderat von Fall zu Fall den Standort und die Erstellungspflicht von Containerabstellplätzen.

Spiel- + Ruheflächen

§

248

PBG

Kehrichtbeseitigung

§
§

249
38

PBG
BBV I

8 Besondere Institute810 Arealüberbauungen811 Mindestarealflächen

In den Einfamilienhauszonen E1 und E2, in der Wohnzone W2 sowie in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 beträgt die Mindestarealfläche 3'000 m²; in der Wohnzone W3 sowie in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 5'000 m². In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

812 Ausnutzungszuschlag

Die Ausnutzungsziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

Arealüberbauungen

§§
§

69-73
8

PBG
ABV

813 Grenz- und Gebäudeabstände

Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG

Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauungen sind die zonengemässen Abstandsvorschriften einzuhalten.

820 Aussenantennen

Es gilt die Antennenverordnung der Gemeinde Höri.

Hinweise 46

Grenz- und Gebäudeabstände	§	260	PBG
	§	269	PBG
	§§	271 ff	PBG

Aussenantennen	§	78	PBG
----------------	---	----	-----

9 **Empfindlichkeitsstufen / Fluglärm /
Schallschutzmassnahmen**

901 Zonenzuordnung

Für die Zonen gelten, gestützt auf die Art. 43/1 und 44 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

<u>Zone</u>	<u>ES</u>
Kernzone K	III
Einfamilienhauszone, 1 Geschoss E1	II
Einfamilienhauszone, 2 Geschosse E2	II
Wohnzone, 2 Geschosse W2	II
Wohnzone, 3 Geschosse W3	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse WG2	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 3 Geschosse WG3	III
Industriezone I	III
Zone für öffentliche Bauten öB	*

* Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan.

Lärmschutz	Art.	43+44	LSV
Empfindlichkeitsstufen	Art.	43	LSV

Mit Lärm vorbelastete Teile von Nutzungszonen im Sinne von Art. 43/2 LSV sind nicht vorhanden.

Für die Zonen ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.

Die eidgenössischen und kantonalen Bauvorschriften sind zu beachten (LFG).

10 **Schlussbestimmungen**

1001 **Inkrafttreten**

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Höri,

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
9. Februar 1993/30. März 1994

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident: A. Brändli / P. Baltensperger

Der Schreiber F. Lehmann

Vom Regierungsrat am 8. Sept. 1993/24. Aug. 1994
mit Beschluss Nr. 2724 / 2553 genehmigt.

Inkraftsetzung mit Publikation vom 12.Okt. 1993 /
14.Okt. 1994 (Amtsblatt Nr. 80/41)