



gemeinde **zizers**

---

---

## Revision Ortsplanung Zizers

### Synopse Anpassung Baugesetz, Zonenschema

Vergleich rechtsgültiges Baugesetz und Entwurf Baugesetz

### **Beilage Erlass**

(Massgeblich ist das Dokument «Baugesetz» Das Zonenschema ist im neuen Baugesetz integriert)

#### **Farblegende**

Schwarz: Text gemäss dem rechtsgültigen Baugesetz der wörtlich oder sinngemäss übernommen wird

Gräuton: Text im rechtsgültigen Baugesetz der nicht übernommen wird

Balu: Neue Formulierungen oder Umformulierungen

28.10.2024

## Zonenschema rechtsgültig

Zonen		Ausnützungsziffer	Grenzabstand gross m	Grenzabstand klein m	Gebäudelänge m	Gebäudehöhe Trauf m	Gebäudehöhe First m	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV (1)	Zulässiger Störungsgrad bei Betrieben (2)
Wohnzone	W I	0.5	4	4	30	6.5	9.5	II	1
	W II	0.65	4	4	30	6.5	9.5	II	1
	W III	0.7	4	4	40	9.5	12.5	II	1
Kernzone offene Bauweise	K	-	5	2.5	40	12	15	III	2
Kernzone geschlossene Bauweise	-	-	2.5	2.5	-	12	15	III	2
Zentrumszone Stiftbungert		0.5	4	4	55	(6)		II	2
Wohn- Gewerbezone	WG	0.7	4	4	40	12	15	III	2
Gewerbezone	IG	-	5	2.5	-	-	18	III	2
"Campus Gott hilft"	C	1	5.5	5.5	80	12	15	II	2
Industriezone	I	-	4	4	-	20	(3)	IV	3
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	-	2.5(4)	2.5(4)	-			II/III (5)	1 / 2
Freizeitzone		0.7	5.5	5.5				II	1
übriges Gemeindegebiet	üG	Art. 51						III	2
Landwirtschaftszone		Art. 52						III	2
Kabisgartenzone		Art. 54						II	1

1. Empfindlichkeitsstufe II nicht störend, III mässig störend, IV stark störend

2. Zulässiger Störungsgrad von Betrieben 1 nicht störend, 2 mässig störend, 3 stark störend

3. In der Industriezone darf die maximale Dachneigung 45° an der kürzeren Fassadenseite nicht übersteigen.

4. Mindestabstand

5. Die Teile der ZöBA, für welche die erhöhte ES III gilt, sind im Zonenplan speziell gekennzeichnet

6. Die Gebäudehöhe darf in den Baubereichen gemäss dem Generellen Gestaltungsplan die folgenden Koten nicht überragen;

Baubereich A max. 587.50 M.ü.M. (Dachformunabhängig)

Baubereich B First max. 582.60 M.ü.M., Traufe max. 580.90 M.ü.M.

Baubereich C First max. 580.80 M.ü.M., Traufe max. 579.30 M.ü.M.

Baubereich D First max. 583.70 M.ü.M., Traufe max. 582.20 M.ü.M.

## Zonenschema mit Anpassungen

Zone		Ausnützungsziffer	Grenzabstand gross m	Grenzabstand klein m	Gebäudelänge m	Fassadenhöhe m	Gesamthöhe m	Empfindlichkeitsstufe (ES) (3) gemäss LSV (1)	Zulässiger Störungsgrad bei Betrieben (2)	
Wohnzone 1	W 1	0.65	4	4	30	6.5	9.5	II	1	
Wohnzone 2	W 2	0.75	4	4	30	7.5	10.5	II	1	
Wohnzone 3	W 3	0.8	4	4	40	9.5	12.5	II	1	
Kernzone 1	K 1	-	(1)		-	-	-	III	2	
Kernzone 2	K 2	0.9	5	2.5	25	10.5	14	III	2	
Zentrumszone Stiftbungert	ZS	0.6	4	4	55	(2)		II	2	
Wohnmischzone	WM	0.8	4	4	40	12	15	III	2	
Campuszone	C	1.1	5.5	5.5	80	12	15	III	2	
Gewerbezone	G	-	5	2.5	-	-	18	III	2	
Industriezone	I	-	4	4	-	20	(3)	IV	3	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	-	2.5(4)	2.5(4)	-			II/III (5)	1 / 2	
Freizeitzone	FZ	0.8	5.5	5.5				II	1	
Übriges Gemeindegebiet	ÜG	Art. *							III	2
Landwirtschaftszone	LW	Art. *							III	2
Kabisgartenzone	KG	Art. *							II	1

1. Empfindlichkeitsstufe II nicht störend, III mässig störend, IV stark störend

2. Zulässiger Störungsgrad von Betrieben 1 nicht störend, 2 mässig störend, 3 stark störend

3. In der Industriezone darf die maximale Dachneigung 45° an der kürzeren Fassadenseite nicht übersteigen.

4. Mindestabstand

(1) Bestehende Fassadenfluchten gegenüber Strassen und Gassen, sonst geschlossene Bauweise oder 2.5 m.

(2) Die Gebäudehöhe darf in den Baubereichen gemäss dem Generellen Gestaltungsplan die folgenden Koten nicht überragen

Baubereich A max. 587.50 M.ü.M. ([Gesamthöhe](#))

Baubereich B [Gesamthöhe](#) max. 582.60 M.ü.M., [Fassadenhöhe](#) max. 580.90 M.ü.M.

Baubereich C [Gesamthöhe](#) max. 580.80 M.ü.M., [Fassadenhöhe](#) max. 579.30 M.ü.M.

Baubereich D [Gesamthöhe](#) max. 583.70 M.ü.M., [Fassadenhöhe](#) max. 582.20 M.ü.M.

(3) Zuordnung ES gemäss Art. 43 Abs. 1 Lärmschutzverordnung (LSV), Zuweisung bei ZöBA und Aufstufungen gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV siehe Zonenplan.