



Bau- und Zonenordnung

Vom 1. Januar 1998

Nachgeführt bis 1. Januar 2005

I. Zonen und Zonenplan	3
1.1.1. Art. 1 Zonen	3
1.1.2. Art. 2 Zonenplan / Rangordnung von Plänen	3
2. II. Bestimmungen für die Bauzonen	4
A. Kernzone	4
2.1.1. Art. 3a Kernzone Klosterbezirk	4
2.1.2. Art. 3b Um- und Ersatzbauten	4
2.1.3. Art. 4 Neubauten / Grundwerte	4
2.1.4. Art. 5 Nutzweise	5
2.1.5. Art. 6 Gestaltungsdetails für Um-, Ersatz- und Neubauten	6
2.1.6. Art. 7 Abbrüche	7
2.1.7. Art. 8 Renovationen, nicht bewilligungspflichtige Massnahmen	7
B. Wohnzonen	8
2.1.8. Art. 9 Grundwerte	8
2.1.9. Art. 10 Abstände	8
2.1.10. Art. 11 Geschlossene Bauweise	8
2.1.11. Art. 12 Dachgestaltung	9
2.1.12. Art. 13 Nutzweise	9
C. Zone für öffentliche Bauten	9
2.1.13. Art. 14 Grundwerte	9
3. III. Weitere materielle Bestimmungen	9
3.1.1. Art. 15 Fahrzeugabstellplätze	9
3.1.2. Art. 16 Kehrriemabstellplätze	10
3.1.3. Art. 17 Kompostierungsanlagen	10
3.1.4. Art. 18 Kinderspielplätze	10
4. IV. Schlussbestimmungen	10
4.1.1. Art. 19 Inkraftsetzung	10

Die Gemeinde Rheinau erlässt, gestützt auf § 45 des am 1. September 1991 revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I. Zonen und Zonenplan

Art. 1 Zonen

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

1. Bauzonen

a)	Kernzone	K	ES III
b)	Wohnzonen		
	- eingeschossige Wohnzone	W1/20	ES II
	- eingeschossige Wohnzone	W1/25	ES II
	- zweigeschossige Wohnzone	W2/30	ES II
	- zweigeschossige Wohnzone	W2/35	ES II
	- mässig störendes Gewerbe zulässig	WG2/35	ES III
c)	Zone für öffentliche Bauten	öB	
	- Mehrzweckgebäude, Sport- anlagen		ES III
	- Schwimmbad		ES III
	- Kläranlage		ES III
	- Psychiatrische Klinik Neu-Rheinau		ES II

2. Weitere Zonen

d)	Freihaltezone	F	---
e)	Reservezone	R	---
f)	Landwirtschaftszone	L	ES III

Art. 2 Zonenplan / Rangordnung von Plänen

¹Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1 : 5000 massgebend. Ein in kleinerem Massstab erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.

²Detailpläne zur Darstellung besonderer Institute der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan 1 : 5000 vor.

1. II. Bestimmungen für die Bauzonen

A. Kernzone

Art. 3a Kernzone Klosterbezirk

In der Kernzone des Klosterbezirkes, der die Rheininsel sowie den Bereich Klosterplatz (Gasthaus und Ökonomiebauten) des ehemaligen Klosters umfasst, sind gegebenenfalls bauliche Änderungen zulässig, welche die barocke und ursprüngliche Klosterbauweise weder innen noch aussen beeinträchtigen. Zur ideellen Erhaltung der denkmalschutzwürdigen Klosteranlage sind ausschliesslich kirchliche, kulturelle, schulische, gewerbliche und medizinische Nutzungen gestattet.

Art. 3b Um- und Ersatzbauten

¹Bestehende Gebäude, die sich gut ins gewachsene Ortsbild einfügen, dürfen im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.

²Abweichungen gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild können im Rahmen der Gestaltungsdetails sowie im Zusammenhang mit einer anderen Nutzweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus oder des Ortsbildes dienen.

³Untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Lage des Gebäudes sowie des bisherigen Gebäudeprofils können im Interesse der Hygiene und des Ortsbildschutzes bewilligt oder angeordnet werden.

⁴Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 4 Neubauten / Grundwerte

Gestaltung ¹Neubauten haben bezüglich ihrer Stellung und kubischen Gestaltung auf die bestehenden Bauten, den Frei- und Strassenraum besondere Rücksicht zu nehmen. Die gestalterische Gliederung und Durchbildung von Fassaden und Dächern hat gesamthaft und in den Details die Massstäblichkeit herkömmlicher Gebäude zu übernehmen. Kontrastbauten sind zu unterlassen.

Höhen ²Neubauten dürfen höchstens 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse aufweisen. Sofern nicht die Rücksicht auf bestehende Gebäude eine geringere Gebäudehöhe erfordert, beträgt dieselbe max.

7.5 m.

Dachgeschoss ³Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung, unter Beachtung der Gestaltungsdetails, über die Giebelfassaden möglich ist.

Gebäuelänge ⁴Die Gesamtgebäuelänge ist auf 30 m beschränkt. Innerhalb dieses Masses ist der Grenzbau gestattet.

Abstände ⁵Gegenüber der Hauptwohnseite ist ein grosser Grenzabstand von 8.0 m einzuhalten. Für die übrigen Abstände sind §§ 269 – 272 und 274 PBG massgebend. Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

⁶Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, sofern sie an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der gemeinschaftlichen Grenze beanspruchen.

⁷Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenz- oder Gebäudeabstand von 3.5 m einzuhalten.

⁸Unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

⁹Längs der Parzellengrenze gegen den Reberg Chorb, von der Bergkirche bis zum Aussichtspunkt Gotthard, haben Neubauten einen Grenzabstand von 8.0 m einzuhalten.

¹⁰Innerhalb der punktierten Fläche im Schwaderloch dürfen Gebäude, Gebäudeteile, Terrainveränderungen, Bepflanzungen und Einfriedungen eine horizontale Ebene 1.0 m über dem Niveau des Rotlaubenweges nicht übersteigen.

Strassenabstand ¹¹Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

Art. 5 Nutzweise

In der Kernzone sind Wohnungen, Büros, Praxen und mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 6 Gestaltungsdetails für Um-, Ersatz- und Neubauten

Grundsatz ¹Die folgenden Details sind als Richtlinien für die Gestaltung von Bauten und Anlagen anzuwenden.

Fassaden

Materialien ²Wo Art und Charakter der Baute es rechtfertigt und gestattet, ist die Fassade als Fachwerk zu gestalten.

Balkone ³Balkone haben sich einwandfrei einzuordnen.

Fenster ⁴Fenster haben hochrechteckige Formen aufzuweisen und sind mit einer aussen liegenden Sprossenteilung zu versehen. Die Grösse und Verteilung hat in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.

⁵Reihenfenster und Schaufenster sind klein zu halten und in Anpassung an die übrigen Fenster zu unterteilen und zu gliedern.

⁶Fensterläden, Fenstergewände und Türen sind in Form und Material auf die gesamte Fassadengestaltung und das Ortsbild abzustimmen. Ganzglastüren usw. sind nicht zulässig.

Ausstertreppen ⁷Ausstertreppen sind in Holz, Sandstein oder Kunstsandstein auszuführen.

Farbgebung ⁸Die Farbgebungen haben sich einwandfrei einzuordnen.

Dächer

Dachneigung ⁹Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von mindestens 36° zulässig, wobei im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet sind. Für besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs.3 PBG sind auch Pultdächer zulässig.

Bedachung ¹⁰Die Dächer sind mit Tonziegeln und, wo Art und Stellung des Gebäudes es rechtfertigen, mit Biberschwanzziegeln zu decken.

Dachvorsprünge ¹¹Das Dach ist allseitig vorspringend zu gestalten. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.

Dachaufbauten ¹²Dachaufbauten für technische Ausrüstungen sind auf ein Mindestmass zu beschränken.

¹³Für die Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben oder Lukarnen zulässig, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören und ansprechend gestaltet und verteilt sind. Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Für Dachaufbauten soll dasselbe Bedachungsmaterial verwendet werden wie für das Hauptdach. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden. Die einzelnen Dachaufbauten sind klein zu halten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. ¼ der betreffenden Fassadenlänge betragen.

Dacheinschnitte ¹⁴Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Dachflächenfenster ¹⁵Vereinzelte kleine Dachflächenfenster sind zulässig, sofern sie die Einheit des Daches nicht zerstören. Die Aussenabmessungen eines Dachflächenfensters dürfen max. 0.55 m² betragen.

Umgebung

Terrainhöhe ¹⁶Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, wie dies der herkömmlichen Bauweise entspricht. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird.

Gestaltung ¹⁷Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.

¹⁸Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.

Bepflanzung ¹⁹Es sollen nur einheimische, standortgerechte Baumarten verwendet werden.

Garagen
 Autoabstellplätze ²⁰Garagen, Autoabstellplätze und Garagenabfahrten ins Untergeschoss sowie Zufahrten sind möglichst unauffällig einzugliedern. Autoabstellplätze und Zufahrten sind zu chaussieren oder zu pflästern.

Reklamen ²¹Es sind nur unaufdringliche Werbeformen, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen, zulässig.

Energiegewinnungsanlagen ²²Für Bauten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung dürfen andere als herkömmliche Materialien im notwendigen Umfang verwendet werden. Sie dürfen jedoch weder stark reflektierend noch grellfarbig sein.

Art. 7 Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

Art. 8 Renovationen, nicht bewilligungspflichtige Massnahmen

Die Gestaltungsdetails sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen als Richtlinien massgebend.

B. Wohnzonen

Art. 9 Grundwerte

Es gelten folgende Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:		W1/20	W1/25	W2/30	W2/35 Wg2/35
Ausnützungsziffer	max %	20	25	30	35
Kleiner Grundabstand	min m	3.5	3.5	3.5	3.5
Grosser Grundabstand	min m	7.0	7.0	7.0	7.0
Vollgeschosse	max	1	1	2	2
Anrechenbare Dachgeschosse	max	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse	max	1	1	1	0
Gebäuelänge	max m	25	25	30	30
Gebäudehöhe	max m	4.5	4.5	7.5	7.5

Art. 10 Abstände

Gebäudeabstand ¹Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Grosser Grundabstand ²Der grosse Grundabstand ist gegenüber der Hauptwohnseite einzuhalten.

Besondere Gebäude ³Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs.3 PBG haben einen Grenz- oder Gebäudeabstand von 2.0 m einzuhalten.

Unterirdische Gebäude ⁴Unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Abstand von 3.5 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben andere Abstandsvorschriften gegenüber Staatsstrassen.

Art. 11 Geschlossene Bauweise

Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der maximalen zonengemässen Gebäuelänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

Art. 12 Dachgestaltung

¹Es sind Schrägdächer mit einer Neigung von 20° - 45° vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, sofern es sich um begrünte Dächer oder um Gebäude bzw. Gebäudeteile mit einer grössten Höhe von weniger als 4.0 m handelt.

²Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind im anrechenbaren Dachgeschoss zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet und gut unterteilt sind und die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

Art. 13 Nutzweise

¹In den Zonen W1/20, W1/25, W2/30 und W2/35 ist nicht störendes Gewerbe zulässig, wobei jedoch mindestens die Hälfte der Geschossfläche der Wohnnutzung dienen muss.

²In der Zone WG2/35 ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig.

C. Zone für öffentliche Bauten

Art. 14 Grundwerte

Abstände ¹Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände, aber ohne Berücksichtigung von Mehrhöhenzuschlägen, der betreffenden Zone einzuhalten.

²Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 11.40 m

2. III. Weitere materielle Bestimmungen

Art. 15 Fahrzeugabstellplätze

Wohnungen ¹Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze beträgt:

- Frei stehende Einfamilienhäuser	2 Plätze pro Haus
- Reiheneinfamilienhäuser	1 Platz pro Haus
- Mehrfamilienhäuser	1 Platz pro Wohnung

²ein Garagenvorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 4 m beträgt.

³Pro 3 Reiheneinfamilienhäuser bzw. 3 Wohnungen ist je 1 zusätzlicher Besucherabstellplatz vorzusehen und speziell zu markieren. Teilflächen über ½ Abstellplatz sind aufzurunden.

- Andere Grundstück-nutzungen ⁴In allen anderen Fällen von Grundstücksnutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs der Baudirektion.
- Gestaltung ⁵Autoabstellplätze und Garagenzufahrten sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.
- Kinderwagen Zweirad-abstellplätze ⁶Bei Mehrfamilienhäusern sind an gut zugänglichen Orten überdeckte Kinderwagen- und Zweiradabstellplätze vorzusehen, und zwar mindestens 1 Kinderwagen- und 2 Zweiradabstellplätze pro Wohneinheit.
- Art. 16 Kehrrihtabstellplätze
Bei Mehrfamilienhäusern sind überdeckte Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen. Diese Abstellplätze sind so zu gestalten, dass sie von öffentlichen Strassen möglichst nicht sichtbar, aber trotzdem gut zugänglich sind.
- Art. 17 Kompostierungsanlagen
Bei allen Neu- und wesentlichen Umbauten sind Kompostieranlagen vorzusehen, und zwar in einem Umfang, der eine korrekte Kompostierung der Grünabfälle erlaubt, welche von Haushalten, Gärten und Grünflächen anfallen.
- Art. 18 Kinderspielplätze
Bei Mehrfamilienhäusern sind an ruhiger, verkehrssicherer Lage Kinderspielplätze vorzusehen und angemessen mit Spielgeräten auszustatten.

3. IV. Schlussbestimmungen

- Art. 19 Inkraftsetzung
- ¹Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.
- ²Der Gemeinderat ist berechtigt, sachliche und/oder örtliche Teilgenehmigungen einzuholen.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 21.02.1994.



Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Der Schreiber:

R. Stäheli

St. Kläusler

Vom Regierungsrat am 13.09.1995 mit Beschluss Nr. 2107 genehmigt.

Vor dem Regierungsrate

Der Staatsschreiber:

B. Husi

Anhang 1

Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen (EG ZGB)

II Pflanzen von Bäumen

§169. Gegen den Willen des Nachbarn dürfen Gartenbäume, kleinere Zierbäume, Zwergobstbäume und Sträucher nicht näher als 30 cm an die nachbarliche Grenze gepflanzt werden.

Dieselben müssen überdies bis auf die Entfernung von 4 m vor derselben so unter der Schere gehalten werden, dass ihre Höhe nie mehr als das Doppelte ihrer Entfernung beträgt.

§170. Einzelne Waldbäume und grosse Zierbäume, wie Pappeln, Kastanienbäume und Platanen, ferner Nussbäume dürfen nicht näher als 8 m, Feldobstbäume und kleinere, nicht unter der Schere zu haltende Zierbäume nicht näher als 4 m von der nachbarlichen Grenze gepflanzt werden. Besteht das angrenzende Grundstück aus Rebland, so ist auch für die Bäume der letzteren Art ein Zwischenraum von 8 m zu beobachten.

V. Einfriedigung

§177. Grünhecken dürfen gegen den Willen des nachbarlichen Grundeigentümers nicht näher als die Hälfte ihrer Höhe betragen, jedenfalls aber nicht näher als 60 cm von der Grenze gehalten werden.

§178. Andere Einfriedigungen, wie so genannte tote Hecken, Holzwände oder Mauern, welche die Höhe von 150 cm nicht übersteigen, darf der Eigentümer an der Grenze anbringen und daran auch Spalierziegel ziehen. Wenn die Einfriedigungen aber jene Höhe überschreiten, so kann der Nachbar begehren, dass sie je um die Hälfte der Höhe über 150 cm von der Grenze entfernt werden.

Anhang 2

Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen (Strassenabstandsverordnung)

1. Abstände

Grundsatz

§14. Unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen sind mindestens folgende Pflanzabstände von der Strassengrenze gemäss § 5 Abs. 1 einzuhalten:

Bäume aller Art. 4 m, gemessen ab Mitte Stamm;

Andere Pflanzen; ein Abstand, bei dem sie im Verlaufe ihres natürlichen Wachstums nicht über die Strassengrenze hinausragen, es sei denn, sie würden üblicherweise entsprechend unter der Schere gehalten; Sträucher und Hecken aber mindestens 0.5 m.

Sichtbereiche

§16. ⁸Auf der Innenseite von Kurven sowie bei Strassenverzweigungen und Ausfahrten sind Sichtbereiche gemäss dem Anhang zu dieser Verordnung freizuhalten.

In diesen Sichtbereichen dürfen Pflanzen eine Höhe von 0.8 m nicht überschreiten; zwischen 0.8 m und 3 m Höhe dürfen auch keine Teile von ausserhalb wurzelnden Pflanzen hineinragen.

Der Grundeigentümer oder Bewirtschafter kann die Grenze des Sichtbereichs bei Gemeindestrassen durch die örtliche Baubehörde, bei Staatsstrassen durch den Kreisingenieur des kantonalen Tiefbauamtes unentgeltlich bestimmen lassen.

Lichtraumprofil

§17. Das Ast- und Blattwerk von Bäumen hat über der bestehenden Strasse einen Lichtraum von 4.5 m Höhe zu wahren.

Bei Rad- und Fusswegen kann der Lichtraum bis auf eine Höhe von 2.5 m verkleinert werden.

Diese Lichtraumprofile sind durch den Grundeigentümer dauernd freizuhalten.