



Kanton Zürich
Gemeinde Feuerthalen

Teilrevision Nutzungsplanung

Stand: Antrag an die
Gemeindeversamm-
lung

Bau- und Zonenordnung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am
Für die Baudirektion

BDV-Nr

Die Änderungen sind jeweils **rot (neu)** / schwarz (durchgestrichen) hervorgehoben und *blau-kursiv* knapp kommentiert.
Die Änderungen gemäss IVHB und MAG sind jeweils **rot** und gelb hinterlegt.

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt

Förllibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

31038 – 30.4.2025

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)**Revisionsentwurf (2025)****Kurzkommentar**

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

Die Gemeinde Feuerthalen erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (PBG in der Fassung nach 28.2.2017) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I. Zonen, Zonenplan und Empfindlichkeitsstufen

Art. 1

Zonen und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet ist, soweit es sich nicht um Wald handelt oder nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugewiesen:

1. Bauzonen		ES
a) Kernzonen		
- Kernzone A	KA	III
- Kernzone B	KB	
• „Langwiesen“		III
• „Reformierte Kirche“		II

I. Zonen, Zonenplan und Empfindlichkeitsstufen

Art. 1 Zonen

Zonen und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet ist, soweit es sich nicht um Wald handelt oder nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugewiesen:

1. Bauzonen		ES
a) Kernzonen		
- Kernzone A	KA	III
- Kernzone B	KB	
• „Langwiesen“		III
• „Reformierte Kirche“		II

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)			Revisionsentwurf (2025)			Kurzkommentar
			b) Quartiererhaltungszone			Neuer Zonentyp
			- QEZ 30 Kirchstrasse			30 = Überbauungsziffer
			- QEZ 25 Dahlienstrasse			25 = Überbauungsziffer
b) Wohnzonen			b c) Wohnzonen			
- Wohnzone	W/1.2	II	- Wohnzone	W/1.2	II	
- Wohnzone	W/1.6	II	- Wohnzone	W/1.6	II	
- Wohnzone	W/2.0	II	- Wohnzone	W/2.0	II	
- Wohnzone	W/2.5	II	- Wohnzone	W/2.5	II	
- Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung	WG/2.0	III	- Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung	WG/2.0	III	
- Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung	WG/2.5	III	- Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung	WG/2.5	III	
c) Gewerbezone/Industriezone			c d) Gewerbezone/Industriezone			
- Gewerbezone	G/3.5	III	- Gewerbezone	G/3.5	III	
- Industriezone	I/5.0	III	- Industriezone	I/5.0	III	
d) Zone für öffentliche Bauten	öB	*)	d e) Zone für öffentliche Bauten	öB	*)	
e) Erholungszone			e f) Erholungszone			
- Erholungszone a (Familiengärten)	Ea	III	- Erholungszone a (Familiengärten)	Ea	III	
- Erholungszone b (Campingplatz Strandbad)	Eb	III	- Erholungszone b (Campingplatz Strandbad)	Eb	III	

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar												
2. Weitere Zonen <table> <tr> <td>a) Freihaltezone</td><td>F</td><td>-</td></tr> <tr> <td>b) Reservezone</td><td>R</td><td>-</td></tr> </table>	a) Freihaltezone	F	-	b) Reservezone	R	-	2. Weitere Zonen <table> <tr> <td>a) Freihaltezone</td><td>F</td><td>-</td></tr> <tr> <td>b) Reservezone</td><td>R</td><td>-</td></tr> </table>	a) Freihaltezone	F	-	b) Reservezone	R	-	
a) Freihaltezone	F	-												
b) Reservezone	R	-												
a) Freihaltezone	F	-												
b) Reservezone	R	-												
*) differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan	*) differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan													
Art. 2	Art. 2 Massgebende Grundlagen													
<i>Zonenplan</i>	<i>Zonenplan</i>													
¹ Für 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.	¹ Für 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.													
<i>Ergänzungspläne</i>	<i>Ergänzungspläne</i>													
² Die Wald- und Gewässerabstandslinien sind in Ergänzungsplänen 1:500/1:1000 bzw. 1:2500 dargestellt. Diese Ergänzungspläne gehen dem allgemeinen Zonenplan vor.	² Die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie der Kernzonenplan sind in Ergänzungsplänen in unterschiedlichen Massstäben 1:500/1:1000 bzw. 1:2500 dargestellt. Diese Ergänzungspläne gehen dem allgemeinen Zonenplan vor.	<i>Ergänzung des Kernzonenplans und Verzicht auf die Angabe einzelner Massstäbe. Die Bemerkung wonach die Ergänzungspläne dem Zonenplan vorgehen ist aufgrund der Rechtsgrundsätze unnötig.</i>												
	<i>Rechtsverbindlichkeit und Einsehbarkeit</i>													
	³ Die massgebenden Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.	<i>Neuer Absatz: Bislang fehlte der Hinweis auf die amtliche Vermessung</i>												

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
--	-------------------------	---------------

II. Bestimmungen für die Bauzonen

A. Kernzonen

II. Bestimmungen für die Bauzonen

A. Kernzonen

Art. 3 Zweck

Kernzone KA

¹ Die Kernzone A bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung sowie Erweiterung des historischen Dorfkerns und seiner städtisch geprägten Umgebung.

Neuer Absatz: Zuweisung eines Zwecks für die Kernzone A

Kernzone KB

² Die Kernzone B bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung sowie Erweiterung der Dorfstruktur und seiner ländlichen Umgebung.

Neuer Absatz: Zuweisung eines Zwecks für die Kernzone B

Art. 4 Einordnungsanforderungen

Grundsatz

In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.

Neue Vorschrift: Klare qualitative und allgemeingültige Anforderungen zu Beginn der Kernzonenvorschriften

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
	Art. 5 Erleichterungen für besonders gute Projekte <i>Fachbeurteilung</i> Bei besonders guter Gestaltung von Neu- und Ersatzneubauten sowie Anbauten an herkömmliche Bauten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenvorschriften über die Art. 10, Art. 11 und Art. 12 (Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung sowie Dachform) sowie über die Materialisierung bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine Beurteilung durch ein Fachgremium bzw. einer Fachperson voraus.	<i>Neue Vorschrift: Ermöglicht für besonders gute Bauprojekte einen höheren Projektierungsspielraum</i>
	Art. 6 Nutzweise <i>Zulässige Nutzungen</i> ¹ In den Kernzonen KA und KB "Langwiesen" sind Wohnungen, Büros, Gaststätten, Ateliers, Praxen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig. ² In der Kernzone KB "Reformierte Kirche" sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und nicht störende Betriebe zulässig.	<i>Entspricht Art. 7 bisherige BZO, ergänzt durch "Gaststätten"</i> <i>Entspricht Art. 7 bisherige BZO</i>

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
Art. 3	Art. 37 Bestehende Gebäude	
	<i>Rot bezeichnete Gebäude</i>	
	¹ Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile sind für den Ortsteil wichtige Bauten, welche den Strassenraum prägen. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, des Gebäudeumrisses, des Gebäudeprofils, der Hauptfächstrichtung und der wesentlichen Elemente des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt. Grössere Abweichungen zur Sicherung des Gewässerraums, insbesondere wenn der Raumbedarf des Gewässers dies für den Hochwasserschutz erfordert, bleiben vorbehalten. Weitergehende Abweichungen im Sinne von Art. 5 bleiben vorbehalten.	<i>Neue Vorschrift aufgrund Inhalte Kernzonenplan, beinhaltet Teile von Art. 3 Abs. 2</i>
<i>Um- und Ersatzbauten</i>	Um- und Ersatzbauten <i>Übrige bestehende Gebäude</i>	<i>Redaktionelle Änderung</i>
¹ Bestehende Gebäude herkömmlicher Art dürfen im bisherigen und unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.	⁴² Die übrigen bestehenden Gebäude herkömmlicher Art dürfen im bisherigen und unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden nach den Neubauvorschriften neu erstellt werden.	
² Abweichungen gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild sind gestattet, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus und des Ortsbildes dienen.	² Abweichungen gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild sind gestattet, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus und des Ortsbildes dienen.	<i>Wird verschoben und nur noch auf rot bezeichnete Bauten angewendet. Für Neu- und Ersatzbauten gelten die neuen Einordnungsanforderungen</i>
³ Untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Lage des Gebäudes sowie des bisherigen Gebäudeprofils können im Interesse des Ortsbildes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit bewilligt werden, sofern sie mit dem Ortsbildschutz vereinbar sind.	³ Untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Lage des Gebäudes sowie des bisherigen Gebäudeprofils können im Interesse des Ortsbildes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit bewilligt werden, sofern sie mit dem Ortsbildschutz vereinbar sind.	<i>Wird verschoben und nur noch auf rot bezeichnete Bauten angewendet. Für Neu- und Ersatzbauten gelten die neuen Einordnungsanforderungen</i>

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar																																										
⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Art. 4 <i>Neubauten</i> ¹ Neubauten sind nur unter folgenden Bedingungen zulässig: a) Gute Anpassung an die bestehende Umgebung, insbesondere durch Stellung und kubische Gestaltung der Baute b) Sorgfältige architektonische Durchbildung des Baukörpers <i>Grundmasse</i> ² Es gelten folgende Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen: <table> <tr> <th></th><th>KA</th><th>KB</th></tr> <tr> <td>- Kleiner Grenzabstand</td><td>3.5 m</td><td>3.5 m</td></tr> <tr> <td>- Grosser Grenzabstand</td><td>6.0 m</td><td>6.0 m</td></tr> <tr> <td>- Gebäudehöhe</td><td>7.5 m</td><td>7.5 m</td></tr> <tr> <td>- Firsthöhe</td><td>7.0 m</td><td>7.0 m</td></tr> <tr> <td>- Gebäudelänge/Gesamtlänge</td><td>40.0 m</td><td>30.0 m</td></tr> </table> <i>Aufteilung der zulässigen Nutzung</i> ³ Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhe frei <i>Grosser Grenzabstand</i>		KA	KB	- Kleiner Grenzabstand	3.5 m	3.5 m	- Grosser Grenzabstand	6.0 m	6.0 m	- Gebäudehöhe	7.5 m	7.5 m	- Firsthöhe	7.0 m	7.0 m	- Gebäudelänge/Gesamtlänge	40.0 m	30.0 m	<i>Unterschutzstellung</i> ⁴³ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Art. 48 Neubauten <i>Neubauten</i> ¹ Neubauten sind nur unter folgenden Bedingungen zulässig: a) Gute Anpassung an die bestehende Umgebung, insbesondere durch Stellung und kubische Gestaltung der Baute b) Sorgfältige architektonische Durchbildung des Baukörpers <i>Grundmasse</i> ²¹ Es gelten folgende Grundmasse Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen: <table> <tr> <th></th><th>KA</th><th>KB</th></tr> <tr> <td>- Kleiner Grenzundabstand (m)</td><td>3.5</td><td>3.5</td></tr> <tr> <td>- Grosser Grenzundabstand (m)</td><td>6.0</td><td>6.0</td></tr> <tr> <td>- Fassadenhöhe traufseitig (m)</td><td>7.5</td><td>7.5</td></tr> <tr> <td>- Gebäudehöhe</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- Firsthöhe</td><td>7.0</td><td>7.0</td></tr> <tr> <td>- Fassadenhöhe giebelseitig (m)</td><td>14.5</td><td>14.5</td></tr> <tr> <td>- Gebäudelänge/Gesamtlänge (m)</td><td>40.0</td><td>30.0</td></tr> </table> <i>Aufteilung der zulässigen Nutzung</i> ³² Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten trauf- und giebelseitigen Fassadenhöhe Gebäude- und Firsthöhe frei <i>Grosser Grenzundabstand</i>		KA	KB	- Kleiner Grenzundabstand (m)	3.5	3.5	- Grosser Grenzundabstand (m)	6.0	6.0	- Fassadenhöhe traufseitig (m)	7.5	7.5	- Gebäudehöhe			- Firsthöhe	7.0	7.0	- Fassadenhöhe giebelseitig (m)	14.5	14.5	- Gebäudelänge/Gesamtlänge (m)	40.0	30.0	<i>Wird verschoben → siehe Einordnungsanforderungen</i> <i>Wird verschoben → siehe Einordnungsanforderungen</i> <i>Redaktionelle Änderung</i> <i>Redaktionelle Änderung</i> <i>Änderung aufgrund IVHB</i> <i>Änderung aufgrund IVHB</i> <i>Änderung aufgrund IVHB</i>
	KA	KB																																										
- Kleiner Grenzabstand	3.5 m	3.5 m																																										
- Grosser Grenzabstand	6.0 m	6.0 m																																										
- Gebäudehöhe	7.5 m	7.5 m																																										
- Firsthöhe	7.0 m	7.0 m																																										
- Gebäudelänge/Gesamtlänge	40.0 m	30.0 m																																										
	KA	KB																																										
- Kleiner Grenzundabstand (m)	3.5	3.5																																										
- Grosser Grenzundabstand (m)	6.0	6.0																																										
- Fassadenhöhe traufseitig (m)	7.5	7.5																																										
- Gebäudehöhe																																												
- Firsthöhe	7.0	7.0																																										
- Fassadenhöhe giebelseitig (m)	14.5	14.5																																										
- Gebäudelänge/Gesamtlänge (m)	40.0	30.0																																										

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
4 Der grosse Grenzabstand gilt für die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche an Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen.	4³ Der grosse Grenzundabstand gilt für die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche an Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen. <i>Geschlossene Bauweise</i> 4 Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude bis zur zulässigen Gesamtlänge ist gestattet.	<i>Redaktionelle Änderung</i> <i>Entspricht Art. 8 bisherige BZO</i>
Art. 5 <i>Gestaltungsdetails für Um-, Ersatz- und Neubauten</i> <u>Fassaden</u> - Materialien ¹ Die Fassaden sind in herkömmlich wirkenden Materialien auszuführen. Bei Renovationen sind nach Möglichkeit die ursprünglichen Materialien zu verwenden.	Art. 5 10 Fassaden Gestaltungsdetails für Um-, Ersatz- und Neubauten Fassaden — Materialien <i>Materialien und Farben</i> ¹ Die Fassaden bei Um- und Neubauten sind in herkömmlich wirkenden Materialien auszuführen haben die typischen Merkmale der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer	<i>Änderung aufgrund IVHB</i> <i>Präzisierung der Vorschrift für spezielle Situationen. Abweichungen müssen durch eine Interessensabwägung begründet werden.</i> <i>Neue Vorschrift: Ermöglicht Unterschreitung Strassen- und Wegabstände</i> <i>Bestehende Vorschrift ergänzt/präzisiert</i>

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
² Wo die bauliche Umgebung dies erfordert sowie Art und Charakter der Umbaute es rechtfertigen und gestatten, ist die Fachwerkbauweise wieder herzustellen. - Balkone ³ Balkone dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausreichen. Die Brüstungen sind in senkrechter Anordnung aus herkömmlichem Material zu konstruieren. - Fenster ⁴ In der Kernzone KA haben Fenster hochrechteckige Formen aufzuweisen und sind mit einer Sprossenteilung zu versehen. Reihenfenster und Schaufenster sind klein zu halten und in Anpassung an die übrigen Fenster mit vertikalen Pfosten zu unterteilen und zu gliedern.	Form zu berücksichtigen (Fenster, Türen, Balkone, Proportionen, Materialien, Farben). Bei Renovationen sind nach Möglichkeit die ursprünglichen Materialien zu verwenden. ² Mauerwerk ist zu verputzen und in hellen Farbtönen zu halten. Riegelwerk ist in herkömmlichen Farbtönen zu halten. Bretterverschalungen sind roh zu belassen oder mit lasierenden Anstrichen in herkömmlichem Farbton zu halten. ²³ Wo die bauliche Umgebung dies erfordert sowie Art und Charakter der Umbaute es rechtfertigen und gestatten, ist die Fachwerkbauweise wieder herzustellen. ——Balkone <i>Balkone und Lauben</i> ³⁴ Balkone und Lauben dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausreichen und haben aus ortsüblichen Materialien zu bestehen. Die Brüstungen sind in senkrechter Anordnung aus herkömmlichem Material zu konstruieren. Auf der von der Strasse abgewandten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung hinausragen. Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone zulässig. ——Fenster <i>Fenster</i> ⁴⁵ In der Kernzone KA haben Fenster hochrechteckige Formen aufzuweisen und sind mit einer Sprossenteilung zu versehen. Reihenfenster und Schaufenster sind klein zu halten und in Anpassung an die übrigen Fenster mit vertikalen Pfosten zu unterteilen und zu gliedern.	<i>Entspricht Art. 5 Abs. 7 bisherige BZO</i> <i>Bestehende Vorschrift ergänzt/präzisiert → Verzicht auf Regelung zu den Brüstungen → mehr Spielraum auf der von der Strasse abgewandten, rückwärtigen Gebäudeseite betr. Balkone und Lauben</i>

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
In allen Kernzonen haben die Grösse und Verteilung der Fenster in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.	In allen Kernzonen haben die Grösse und Verteilung der Fenster in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.	
- Türen/Fensterläden	— Türen/Fensterläden	
⁵ Türen und Fensterläden sind in Form, Material und Gestaltung auf die Fenster, die Holzteile und die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen.	<i>Türen und Fensterläden</i> ⁵6 Türen und Fensterläden sind in Form, Material und Gestaltung auf die Fenster, die Holzteile und die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen. Bei Neu- und Ersatzbauten sind auch Rollläden, Schiebeläden und Markisen zulässig.	<i>Bestehende Vorschrift ergänzt/präzisiert</i>
- Aussentreppen	— Aussentreppen	
⁶ Aussentreppen sind in herkömmlich wirkenden Formen und Materialien auszuführen, wie z.B. Holz, Sandstein oder Kunstsandstein.	<i>Aussentreppen</i> ⁶7 Aussentreppen sind in herkömmlich wirkenden Formen und Materialien auszuführen, wie z.B. Holz, Sandstein oder Kunstsandstein.	
- Farbgestaltung	— Farbgestaltung	
⁷ Mauerwerk ist zu verputzen und in hellen Farbtönen zu halten. Riegelwerk ist in herkömmlichen Farbtönen zu halten. Brettverschalungen sind roh zu belassen oder mit lasierenden Anstrichen in herkömmlichem Farbton zu halten.	⁷ Mauerwerk ist zu verputzen und in hellen Farbtönen zu halten. Riegelwerk ist in herkömmlichen Farbtönen zu halten. Brettverschalungen sind roh zu belassen oder mit lasierenden Anstrichen in herkömmlichem Farbton zu halten.	<i>wird verschoben</i>

Dachneigung

⁸ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von 36°-45° alter Teilung zulässig, wobei im untersten Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet sind. Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind Pultdächer zulässig.

- Bedachungsmaterial

⁹ Die Dächer sind mit rot bis braunen Tonziegeln und, wo Art und Stellung des Gebäudes dies rechtfertigen, mit Biberschwanzziegeln einzudecken.

- Dachvorsprünge

¹⁰ Das Dach ist allseitig vorspringend zu gestalten. Die Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

Art. 11 Dächer

~~Dächer~~

~~Dachneigung~~

Dachneigung

81 Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung **bis höchstens** von 36° – 45° alter Teilung zulässig, wobei im untersten Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet sind. Für **besondere Gebäude Klein- und Anbauten** im Sinne von **§ 2a ABV § 273 PBG** sind **auch Flach- und Pultdächer** zulässig.

~~Bedachungsmaterial~~

Dacheindeckung

92 Die Dächer Für die Dacheindeckung sind mit rot rötlich bis braunen Tonziegel zu verwenden. und, wo Art und Stellung des Gebäudes dies rechtfertigen, sind Dächer mit Biberschwanzziegeln einzudecken. Die Dacheindeckung hat sich bezüglich Material und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen.

~~Dachvorsprünge~~

Dachvorsprünge

⁴⁰³ Das Dach ist allseitig vorspringend zu gestalten. Die Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten. **Ortgangziegel sind nicht gestattet.**

Bestehende Vorschrift ergänzt/präzisiert
→ Lockerung: Neigung bis höchstens
45% bei Hauptgebäuden

→ Bei untergeordneten Gebäuden (z.B. Garage) sind neu auch Flachdächer zulässig

Änderung aufgrund IVHB

Bestehende Vorschrift ergänzt/präzisiert

Ortgangsziegel sind untypisch im Ortsbild von Feuerthalen und sollen deshalb ausgeschlossen werden.

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)**Revisionsentwurf (2025)****Kurzkommentar****—Dachaufbauten**

11 Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses können in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben bewilligt werden, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören sowie ansprechend gestaltet und gut verteilt sind. Front und 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.

Für Dachaufbauten gelten folgende maximalen Masse:

	KA	KB
- Gesamtbreite aller Aufbauten der betreffenden Fassadenlänge	1/4 ¹⁾	1/3
- Frontfläche von Giebellukarnen	2.5 m ²	3.0 m ²
- Frontfläche von Schleppgauben	1.2 m ²	1.5 m ²
- Fronthöhe von Schleppgauben	0.8 m	1.2 m

¹⁾ Bei Gebäuden innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Bereiches dürfen rheinseitige Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als 1/6 der betreffenden Fassadenlänge sein.

—Dachaufbauten**Dachaufbauten**

44⁴ Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses können in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben bewilligt werden, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören sowie ansprechend gestaltet und gut 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.

Für Dachaufbauten gelten folgende maximalen Masse:

	KA	KB
- Gesamtbreite aller Aufbauten der betreffenden Fassadenlänge	1/4 1/3 ¹⁾	1/3 1/2
- Frontfläche von Giebellukarnen (m ²)	2.5	3.0
- Frontfläche von Schleppgauben (m ²)	1.2	1.5
- Fronthöhe von Schleppgauben (m)	0.8	1.2

¹⁾ Bei Gebäuden innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Bereiches dürfen rheinseitige Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als 1/6 der betreffenden Fassadenlänge sein.

Dacheinschnitte

5 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Neu lässt PBG ½ der betreffenden Fassadenlänge zu. Die Dachaufbaubreiten werden für eine bessere Dachbelichtung angepasst.

Entspricht Art. 5 Abs. 12 bisherige BZO

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
<i>Dachflächenfenster und Dacheinschnitte</i> 12 Vereinzelte Dachflächenfenster von max. 0.30 m² Glasfläche sind gestattet. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	<i>Dachflächenfenster und Dacheinschnitte</i> 12⁶ Vereinzelte Dachflächenfenster von max. 0.30 0.47 m² Glasfläche sind gestattet. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. <i>Dachflächenfenster in Solaranlagen integriert</i> 7 Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren. <i>Dachflächenlichtbänder</i> 8 Horizontale Dachflächenlichtbänder sind zulässig. Sie sind in ihrer Gesamtwirkung auf das Erscheinungsbild des Gebäudes abzustimmen.	→ Vorschlag neues Fenstermass (Orientierung an Velux-Fenstergrössen; 0,48 x 0,94m Glasfläche) → Regelung zu Dacheinschnitten verschieben Neue Vorschrift zur Verbesserung der Belichtungsmöglichkeiten in Dachgeschossen.  Neue Vorschrift zur Verbesserung der Belichtungsmöglichkeiten in Dachgeschossen. 
	<i>Kamine</i> 9 Kamine sind in Anzahl und Grösse auf das technisch notwendige zu beschränken. Bei Umbauten sind im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden die Kamine in der Regel mit herkömmlichen Kaminhüten auszustatten. Bei Neu- und Ersatzbauten sind auch zeitgemässe Formen zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild einordnen.	Neue Vorschrift

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
	<i>Technische Aufbauten</i> 10 Nach aussen stark in Erscheinung tretende technische Aufbauten sind auf den Dächern nicht zulässig. Ausgenommen sind übliche Sanitärentlüftungen und dergleichen.	<i>Neue Vorschrift (z.B. Lift)</i>
<u>Umgebung</u>	Art. 12 Umgebung	
	<u>Umgebung</u> <i>Grundsatz zur Gestaltung der Aussenräume</i> 1 Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflasterte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.	<i>Entspricht Art. 5 Abs. 14 bisherige BZO</i>
	<i>Besondere Aussenräume</i> 2 Die im Kernzonenplan bezeichneten besonderen Aussenräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen).	<i>Neue Vorschrift aufgrund Inhalte Kernzonenplan</i>
	<i>Freiräume</i> 3 Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume dürfen nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn diese ausserhalb des Uferstreifens bzw. des Gewässerraumes liegen und der Zweck der Freihaltung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.	<i>Neue Vorschrift aufgrund Inhalte Kernzonenplan und kantonalem Ortsbildinventar.</i>

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
- Terrainhöhe 13 Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, wie dies der herkömmlichen Bauweise entspricht. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Änderungen vorzunehmen.	—Terrainhöhe <i>Terrainhöhe</i> 13⁴ Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, wie dies der herkömmlichen Bauweise entspricht. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird. Am gewachsenen massgebenden Terrain sind möglichst wenig Änderungen vorzunehmen.	<i>Änderung aufgrund IVHB; ev. wird dieser Begriff im PBG bereits wieder geändert</i>
Gestaltung 14 Die traditionelle Umgebungsgestaltung 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.	—Gestaltung 14⁴ Die traditionelle Umgebungsgestaltung 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.	<i>Neue Vorschrift aufgrund Inhalte Kernzonenplan und kantonalem Ortsbildinventar.</i>
- Bepflanzung 15 Es sind einheimische, standortgerechte Baumarten zu verwenden.	—Bepflanzung <i>Bepflanzung</i> 15⁵ Es sind einheimische, standortgerechte Baumarten zu verwenden. <i>Markante Bäume</i> 6 Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang unter Wahrung der Verkehrssicherheit zu ersetzen. <i>Brunnen</i> 7 Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflasterung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.	<i>Neue Vorschrift aufgrund Inhalte Kernzonenplan und kantonalem Ortsbildinventar.</i>

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
- Garagen/Autoabstellplätze	—Garagen/Autoabstellplätze	
16 Garagen und Autoabstellplätze sind möglichst unauffällig ins Ortsbild einzugliedern.	<i>Garagen/Autoabstellplätze</i> 16⁴⁶⁸ Garagen, und Autoabstellplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen sind unter Wahrung der Verkehrssicherheit möglichst unauffällig ins Ortsbild einzugliedern.	<i>Bestehende Vorschrift ergänzt/präzisiert</i>
- Reklame	—Reklame	
17 Es sind nur unaufdringliche Werbeformen, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen, zulässig.	<i>Reklame</i> 17⁴⁷⁹ Es sind nur unaufdringliche Werbeformen, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen, zulässig.	
<u>Energiegewinnungsanlagen</u>	<u>Energiegewinnungsanlagen</u>	
18 Energiegewinnungsanlagen an Bauten und Anlagen sind gestattet, sofern sie sich einwandfrei einordnen und weder das Orts- noch das Landschaftsbild beeinträchtigen.	<i>Energiegewinnungsanlagen</i> 18¹⁸¹⁰ Energiegewinnungsanlagen an Bauten und Anlagen sind gestattet, sofern sie sich einwandfrei einordnen und weder das Orts- noch das Landschaftsbild beeinträchtigen.	<i>In Art. 32a, Abs. 1 RPV geregelt, deshalb nicht mehr genehmigungsfähig.</i>
Art. 6	Art. 6¹³ Bewilligungspflicht für Abbrüche	
<i>Abbrüche</i>	<i>Abbrüche</i>	
Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.	¹ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf bewilligt werden, wenn die Bau- und Anlage lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.	<i>Bestehende Vorschrift ergänzt/präzisiert</i>

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
Art. 7 <i>Nutzweise</i> ¹ In den Kernzonen KA und KB “Langwiesen” sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig. ² In der Kernzone KB “Reformierte Kirche” sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und nicht störende Betriebe zulässig.	Art. 7 <i>Nutzweise</i> ¹ In den Kernzonen KA und KB “Langwiesen” sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig. ² In der Kernzone KB “Reformierte Kirche” sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und nicht störende Betriebe zulässig.	<i>Vershoben</i> <i>Vershoben</i>
Art. 8 <i>Bauweise</i> Die geschlossene Ueberbauung ist bis zur zulässigen Gesamtlänge zulässig.	Art. 8 <i>Bauweise</i> Die geschlossene Ueberbauung ist bis zur zulässigen Gesamtlänge zulässig.	<i>Vershoben</i>

B. Quartiererhaltungszone

Art. 14 Zweck

Zweck

Quartiererhaltungszonen bezwecken:

Neue Vorschrift

- die Wahrung des jeweiligen Quartiercharakters mit der baulichen und aussenräumlichen Gliederung,
- die zeitgemässe Erneuerung und massvolle Ergänzung der Bauten.

Art. 15 Grundsatz

Gestaltung

Veränderungen sind so zu gestalten, dass die prägenden strukturbildenden Merkmale erhalten bleiben. Zu beachten sind insbesondere die Ausrichtung und der architektonische Ausdruck bestehender und neuer Gebäude (Stellung, Form, Proportion, Dimensionen und Dachgestaltung) sowie die Gestaltung der Aussenräume.

Neue Vorschrift

Art. 16 Grundmasse

Grundmasse

Für die nachstehenden Quartiererhaltungszonen gelten die folgenden Grundmasse:

Neue Vorschrift

	Kirchstrasse	Dahlienstrasse
Überbauungsziffer (%)	30	25
Kleiner Grundabstand (m)	3.5	3.5
Grosser Grundabstand (m)	10.0	10.0
Fassadenhöhe traufseitig (m)	7.5	7.5
Fassadenhöhe giebelseitig (m)	14.5	14.5
Gebäudelänge/Gesamtlänge (m)	18.0	18.0

Berücksichtigte Einwendung

Änderung aufgrund IVHB

Änderung aufgrund IVHB

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfist (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
---	-------------------------	---------------

Art. 17 Gebietsspezifische strukturbildende Merkmale

Kirchstrasse

1 Um- und Neubauten in der Quartiererhaltungszone Kirchstrasse haben sich an den folgenden quartierspezifischen Merkmalen zu orientieren:

Neue Vorschrift

- 2 Vollgeschosse
- traufständig zur Strasse
- einheitlicher Strassenabstand
- erhöhte Lage
- freistehend oder als Doppelhäuser ausgebildete Gebäude

Dahlienstrasse

2 Um- und Neubauten in der Quartiererhaltungszone Dahlienstrasse haben sich an den folgenden quartierspezifischen Merkmalen zu orientieren:

Neue Vorschrift

- 2 Vollgeschosse mit grosszügigem Umschwung
- qualitätsvolle Gartenbereiche
- nahtlose Übergänge zu den angrenzenden Quartierstrassen
- offene Bauweise mit Punktstruktur

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
	Art. 18 Bauweise <i>Offene und geschlossene Bauweise</i> In den Quartiererhaltungszonen gilt im Grundsatz die offene Bauweise. Das Zusammenbauen von Gebäuden bis zur zulässigen Gesamtlänge ist zulässig.	<i>Neue Vorschrift</i>
	Art. 19 Nutzweise <i>Nutzweise</i> Für die Quartiererhaltungszonen gilt die Nutzweise gemäss Art. 26 Abs. 1 BZO.	<i>Neue Vorschrift in Anlehnung an die bisherige Zonierung</i>
	Art. 20 Dächer <i>Dachformen</i> ¹ Es sind nur Schrägdächer zulässig. ² Für Gebäude mit einer grössten Höhe von 4 m und einer Grundfläche bis zu 40 m² sind Flachdächer gestattet, sofern ihr Charakter und ihre bauliche Umgebung dies erlaubt.	<i>Definition gemäss § 280 PBG wird übernommen.</i> <i>Entspricht Art. 13 bisherige BZO</i>

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar																																																																																																																																					
B. Wohnzonen 1. Allgemeine Bestimmungen Art. 9 Grundwerte ¹ Es gelten die folgenden Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen: <table><tr><td></td><td>W/1.2</td><td>W/1.6</td><td>W/2.0</td><td>WG/2.0</td><td>W/2.5</td><td>WG/2.5</td></tr><tr><td>- Baumassenziffer (m3/m2) für Hauptgebäude</td><td>1.2</td><td>1.6</td><td>2.0</td><td>2.0</td><td>2.5</td><td>2.5</td></tr><tr><td>- Kleiner Grundabstand (m)</td><td>4.0</td><td>4.0</td><td>5.0</td><td>5.0</td><td>5.0</td><td>5.0</td></tr><tr><td>- Grosser Grundabstand (m)</td><td>8.0</td><td>5.0</td><td>10.0</td><td>10.0</td><td>10.0</td><td>10.0</td></tr><tr><td>- Gebäudehöhe (m)</td><td>6.5</td><td>7.5</td><td>7.5</td><td>7.5</td><td>10.5</td><td>10.5</td></tr><tr><td>- Firsthöhe (m)</td><td>5.0</td><td>7.0</td><td>7.0</td><td>7.0</td><td>7.0</td><td>7.0</td></tr><tr><td>- Gebäudelänge/Gesamtlänge (m)</td><td>20.0</td><td>25.0</td><td>30.0</td><td>30.0</td><td>40.0</td><td>40.0</td></tr></table> ² Auf dem Bahnareal Feuerthalen gilt für Bauten eine maximale Gesamthöhe von 12.5 m (Gebäude- und Firsthöhe).		W/1.2	W/1.6	W/2.0	WG/2.0	W/2.5	WG/2.5	- Baumassenziffer (m3/m2) für Hauptgebäude	1.2	1.6	2.0	2.0	2.5	2.5	- Kleiner Grundabstand (m)	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0	- Grosser Grundabstand (m)	8.0	5.0	10.0	10.0	10.0	10.0	- Gebäudehöhe (m)	6.5	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5	- Firsthöhe (m)	5.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	- Gebäudelänge/Gesamtlänge (m)	20.0	25.0	30.0	30.0	40.0	40.0	B.C. Wohnzonen 1. Allgemeine Bestimmungen Art. 9²¹ Grundmasse Grundwertemasse ¹ Es gelten die folgenden Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen: <table><tr><td></td><td>W/1.2</td><td>W/1.6</td><td>W/2.0</td><td>WG/2.0</td><td>W/2.5</td><td>WG/2.5</td></tr><tr><td>- Baumassenziffer (m3/m2)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>• für Hauptgebäude</td><td>1.2</td><td>1.6</td><td>2.0</td><td>2.0</td><td>2.5</td><td>2.5</td></tr><tr><td>• für Klein- und Anbauten</td><td>0.12</td><td>0.16</td><td>0.2</td><td>0.2</td><td>0.25</td><td>0.25</td></tr><tr><td>- Kleiner Grundabstand (m)</td><td>4.0</td><td>4.0</td><td>5.0</td><td>5.0</td><td>5.0</td><td>5.0</td></tr><tr><td>- Grosser Grundabstand (m)</td><td>8.0</td><td>5.0</td><td>10.0</td><td>10.0</td><td>10.0</td><td>10.0</td></tr><tr><td>- Fassadenhöhe traufseitig (m)</td><td>6.5</td><td>7.5</td><td>7.5</td><td>7.5</td><td>10.5</td><td>10.5</td></tr><tr><td>- Firsthöhe</td><td>5.0</td><td>7.0</td><td>7.0</td><td>7.0</td><td>7.0</td><td>7.0</td></tr><tr><td>- Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig (m)</td><td>11.5</td><td>14.5</td><td>14.5</td><td>14.5</td><td>17.5</td><td>17.5</td></tr><tr><td>- Fassadenhöhe Flachdach giebelseitig gilt gleichzeitig auch als Gesamthöhe(m)</td><td>9.0</td><td>11.0</td><td>11.0</td><td>11.0</td><td>14.0</td><td>14.0</td></tr><tr><td>- Gebäudelänge/Gesamtlänge (m)</td><td>20.0</td><td>25.0</td><td>30.0</td><td>30.0</td><td>40.0</td><td>40.0</td></tr><tr><td>- Grundabstand für Klein- und Anbauten (m)</td><td>3.5</td><td>3.5</td><td>3.5</td><td>3.5</td><td>3.5</td><td>3.5</td></tr></table> ² Auf dem Bahnareal Feuerthalen gilt für Bauten eine maximale Gesamthöhe von 12.5 m (Gebäude- und Firsthöhe).		W/1.2	W/1.6	W/2.0	WG/2.0	W/2.5	WG/2.5	- Baumassenziffer (m3/m2)							• für Hauptgebäude	1.2	1.6	2.0	2.0	2.5	2.5	• für Klein- und Anbauten	0.12	0.16	0.2	0.2	0.25	0.25	- Kleiner Grundabstand (m)	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0	- Grosser Grundabstand (m)	8.0	5.0	10.0	10.0	10.0	10.0	- Fassadenhöhe traufseitig (m)	6.5	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5	- Firsthöhe	5.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	- Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig (m)	11.5	14.5	14.5	14.5	17.5	17.5	- Fassadenhöhe Flachdach giebelseitig gilt gleichzeitig auch als Gesamthöhe(m)	9.0	11.0	11.0	11.0	14.0	14.0	- Gebäudelänge/Gesamtlänge (m)	20.0	25.0	30.0	30.0	40.0	40.0	- Grundabstand für Klein- und Anbauten (m)	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	Bestehende Vorschrift ergänzt/präzisiert → Klein- und Anbauten neu in der Grundmasstabelle enthalten. Pro Klein- und Anbaute max. 50m2. Neu gilt zudem gem. §13 Abs. 2 ABV für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baumassenziffer von 20% der zonengemässen Grundziffer. Änderung aufgrund IVHB Änderung aufgrund IVHB Änderung aufgrund IVHB Vorschrift ist nicht mehr zweckmässig. Für dieses Areal gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Abweichende Regelungen gegenüber der Regelbauweise sind mit dem Gestaltungsplan möglich.
	W/1.2	W/1.6	W/2.0	WG/2.0	W/2.5	WG/2.5																																																																																																																																	
- Baumassenziffer (m3/m2) für Hauptgebäude	1.2	1.6	2.0	2.0	2.5	2.5																																																																																																																																	
- Kleiner Grundabstand (m)	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0																																																																																																																																	
- Grosser Grundabstand (m)	8.0	5.0	10.0	10.0	10.0	10.0																																																																																																																																	
- Gebäudehöhe (m)	6.5	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5																																																																																																																																	
- Firsthöhe (m)	5.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0																																																																																																																																	
- Gebäudelänge/Gesamtlänge (m)	20.0	25.0	30.0	30.0	40.0	40.0																																																																																																																																	
	W/1.2	W/1.6	W/2.0	WG/2.0	W/2.5	WG/2.5																																																																																																																																	
- Baumassenziffer (m3/m2)																																																																																																																																							
• für Hauptgebäude	1.2	1.6	2.0	2.0	2.5	2.5																																																																																																																																	
• für Klein- und Anbauten	0.12	0.16	0.2	0.2	0.25	0.25																																																																																																																																	
- Kleiner Grundabstand (m)	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0																																																																																																																																	
- Grosser Grundabstand (m)	8.0	5.0	10.0	10.0	10.0	10.0																																																																																																																																	
- Fassadenhöhe traufseitig (m)	6.5	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5																																																																																																																																	
- Firsthöhe	5.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0																																																																																																																																	
- Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig (m)	11.5	14.5	14.5	14.5	17.5	17.5																																																																																																																																	
- Fassadenhöhe Flachdach giebelseitig gilt gleichzeitig auch als Gesamthöhe(m)	9.0	11.0	11.0	11.0	14.0	14.0																																																																																																																																	
- Gebäudelänge/Gesamtlänge (m)	20.0	25.0	30.0	30.0	40.0	40.0																																																																																																																																	
- Grundabstand für Klein- und Anbauten (m)	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5																																																																																																																																	

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
³ Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhe frei.	³ Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten trauf- und giebelseitigen Fassadenhöhe Gebäude- und Firsthöhe frei.	Änderung aufgrund IVHB
Art. 10 <i>Grosser Grundabstand</i> Der grosse Grundabstand gilt für diejenige Gebäudeseite, die die grösste Fensterfläche an Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen aufweist.	Art. 1022 Abstände <i>Grosser Grundabstand</i> ¹ Der grosse Grundabstand gilt wahlweise gegenüber der West- oder Südfassade für diejenige Gebäudeseite, die die grösste Fensterfläche an Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen aufweist.	Bestehende Vorschrift verändert zu Gunsten von mehr Flexibilität
Art. 11 <i>Mehrlängenzuschlag</i> Gegenüber Fassaden, deren Länge 15 m übersteigt, sind die Grundabstände um einen Viertel der Mehrlänge zu vergrössern. Beim grossen Grundabstand ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten.	Art. 11 <i>Mehrlängenzuschlag</i> ² Gegenüber Fassaden, deren Länge 15.0 m übersteigt, sind die Grundabstände um einen Viertel der Mehrlänge zu vergrössern. Beim grossen Grundabstand ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten.	
Art. 12 <u>Besondere Gebäude</u> <i>Grösse und Abstände</i> ¹ Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG dürfen bis zu 8% der massgeblichen Grundfläche zusätzlich zur zonen-gemässen Baumassenziffer für Hauptgebäude erstellt werden. Das übersteigende Mass wird der Baumassenziffer angerechnet. ² Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG haben einen Grenzabstand von minimal 3.5 m einzuhalten.	Art. 12 <u>Besondere Gebäude</u> <i>Grösse und Abstände</i> ¹Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG dürfen bis zu 8% der massgeblichen Grundfläche zusätzlich zur zonen-gemässen Baumassenziffer für Hauptgebäude erstellt werden. Das übersteigende Mass wird der Baumassenziffer angerechnet. ²Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG haben einen Grenzabstand von minimal 3.5 m einzuhalten.	Versoben und neu in der Grundmasstabelle geregelt (10% der BMZ für Hauptgebäude) Versoben und neu in der Grundmasstabelle geregelt

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
Art. 13 <i>Dachformen</i> ¹ Es sind nur Schrägdächer zulässig. Zur Anpassung an bestehende Dachformen und somit im Interesse eines einheitlichen Quartierbildes sind Flachdächer zulässig. ² Für Gebäude mit einer grössten Höhe von 4 m und einer Grundfläche bis zu 40 m² sind Flachdächer gestattet, sofern ihr Charakter und ihre bauliche Umgebung dies erlaubt.	Art. 23 Bauweise <i>Offene und geschlossene Bauweise</i> ¹ In der Zone W/1.2 sind die Gebäude in offener Überbauung zu erstellen. In den übrigen Zonen ist das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Gesamtlänge gestattet. <i>Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten</i> ² Terrassenhäuser und ähnliche Ueberbauungen sind nur in den Zonen W/1.6 und W/2.0 im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig. Art. 1323 24 Dächer <i>Dachformen</i> ¹ Es sind nur Schrägdächer zulässig. Zur Anpassung an bestehende Dachformen und somit im Interesse eines einheitlichen Quartierbildes sind Flachdächer zulässig. Es sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. ² Für Gebäude mit einer grössten Höhe von 4 m und einer Grundfläche bis zu 40 m² sind Flachdächer gestattet, sofern ihr Charakter und ihre bauliche Umgebung dies erlaubt.	<i>Entspricht Art. 15 bisherige BZO</i> <i>Entspricht Art. 19 bisherige BZO</i> <i>Bestehende Vorschrift verändert zu Gunsten von mehr Flexibilität → Dachformen in QEZ weiterhin restriktiv geregelt</i> <i>Streichung → Dachformen in QEZ weiterhin restriktiv geregelt</i>

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
Art. 14 <i>Freilegung von Untergeschossen</i> ¹ In allen Wohnzonen ist das Freilegen von Untergeschossen nur bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Derartige Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen. ² In der Wohnzone W/1.2 dürfen Abgrabungen nur soweit erfolgen, als dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe von 6.5 m sichtbar wird. ³ Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Kellerzugänge, Hauszugänge sowie Einfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.	Art. 14²⁵ Freilegen von Untergeschossen <i>Freilegung von Untergeschossen</i> ¹ In allen Wohnzonen ist das Freilegen von Untergeschossen nur bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen massgebenen Terrains zulässig. Derartige Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen. ² In der Wohnzone W/1.2 dürfen Abgrabungen nur soweit erfolgen, als dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe Fassadenhöhe von 6.5 m sichtbar wird. ³ Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Kellerzugänge, Hauszugänge sowie Einfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.	<i>Änderung aufgrund IVHB</i> <i>Änderung aufgrund IVHB</i>
2. Bestimmungen für die einzelnen Zonen Art. 15 <i>Bauweise</i> ¹ In der Zone W/1.2 sind die Gebäude in offener Überbauung zu erstellen. ² In allen übrigen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur zulässigen Gesamtlänge erlaubt.	2. Bestimmungen für die einzelnen Zonen Art. 15 <i>Bauweise</i> ¹ In der Zone W/1.2 sind die Gebäude in offener Überbauung zu erstellen. ² In allen übrigen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur zulässigen Gesamtlänge erlaubt.	<i>Wird verschoben</i> <i>Wird verschoben</i>

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
Art. 16 Nutzweise ¹ In allen Wohnzonen sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig. Die Hälfte von der Baueingabe erfassten Geschossflächen müssen jedoch der Wohnnutzung dienen. ² In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind auch mässig störende Betriebe zulässig.	Art. 16 26 Nutzweise Nutzweise Wohnzonen ¹ In allen Wohnzonen sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig. Die Hälfte von der Baueingabe erfassten Geschossflächen müssen jedoch der Wohnnutzung dienen. Nutzweisen, die zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören und die Wohnqualität weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern, zulässig. Zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören insbesondere Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner. Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ² In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind auch mässig störende Betriebe zulässig.	<i>Verzicht auf Beschränkung einer Mindest-Wohnnutzung in Wohnzonen und Präzisierung von nicht störenden Nutzweisen</i>
Art. 17 Gewerbeerleichterung Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung gelten folgende Erleichterungen: a) Die Baumassenziffer für Hauptgebäude darf um maximal 1/5 der Grundziffer erhöht werden. b) Der Grenzabstand kann für Gebäudeteile mit einer grössten Höhe von 4.5 m auf 3.5 m reduziert werden, wobei jedoch gegenüber Parzellen in Wohnzonen die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 9-11 einzuhalten sind.	Art. 17 Gewerbeerleichterung ³ Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung gelten folgende Erleichterungen: a) Die Baumassenziffer für Hauptgebäude darf um maximal 1/5 der Grundziffer erhöht werden. b) Der Grenzundabstand kann für Gebäudeteile mit einer grössten Höhe von 4.5 m auf 3.5 m reduziert werden, wobei jedoch gegenüber Parzellen in Wohnzonen die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 9-11 21 Abs 1 einzuhalten sind.	<i>Redaktionelle Änderungen</i>

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
Art. 18 <i>Arealüberbauungen</i> 1 Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen ausser in der Zone W/1.2 zulässig. 2 Die Arealfläche muss mindestens 4'000 m2 betragen. 3 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauungen sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. 4 Die Baumassenziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um max. 1/10 erhöht werden. 5 Die zonengemässe Gebäudelänge kann überschritten werden. 6 In den Zonen W/1.6, W/2.0 und WG/2.0 kann die Gebäudehöhe auf 10.5m erhöht werden, wenn kein Untergeschoss über dem gestalteten Terrain in Erscheinung tritt. 7 Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten oder b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird. Art. 19 <i>Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten</i>	⁴ In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.5 Itas- ruhstieg/Schützenstrasse gilt ein Mindestgewerbeanteil von 20%. Art. 1827 Arealüberbauung <i>Arealüberbauungen</i> 1 Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen ausser in den Zonen W/1.2 zulässig. 2 Die Arealfläche muss mindestens 4'000 m2 betragen. 3 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauungen sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. 4 Die Baumassenziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um max. 1/10 erhöht werden. 5 Die zonengemässe Gebäudelänge kann überschritten werden. 6 In den Zonen W/1.6, W/2.0 und WG/2.0 kann die Gebäudehöhe Fassadenhöhe auf 10.5m erhöht werden, wenn kein Untergeschoss über dem gestalteten Terrain in Erscheinung tritt. 7 Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten oder b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird. Art. 19 <i>Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten</i>	<i>Redaktionelle Änderungen</i> <i>Änderung aufgrund IVHB</i>

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
Terrassenhäuser und ähnliche Ueberbauungen sind nur in den Zonen W/1.6 und W/2.0 im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.	Terrassenhäuser und ähnliche Ueberbauungen sind nur in den Zonen W/1.6 und W/2.0 im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.	<i>Wird verschoben zu Art. 23 Abs. 2 BZO</i>
Art. 34 Gestaltungsplanpflicht	Art. 28 Gestaltungsplanpflicht	
<i>Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht</i>	<i>Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht</i>	
1 Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete sind Gestaltungspläne gemäss § 83 ff. PBG aufzustellen. Die Gestaltungsplanpflicht kann auch mit privaten Gestaltungsplänen erfüllt werden.	1 Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete sind Gestaltungspläne gemäss § 83 ff. PBG aufzustellen. Die Gestaltungsplanpflicht kann auch mit privaten Gestaltungsplänen erfüllt werden.	<i>Sep. Teilrevision Nutzungsplanung öff. GP Kohlfirst (Sommer 2014)</i>
2 Bei zweckmässiger Unterteilung des jeweiligen Gebietes können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden, die nicht gleichzeitig festzusetzen sind. Dabei ist ein Erschliessungsnachweis für das ganze gestaltungsplanpflichtige Gebiet zu erbringen.	2 Bei zweckmässiger Unterteilung des jeweiligen Gebietes können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden, die nicht gleichzeitig festzusetzen sind. Dabei ist ein Erschliessungsnachweis für das ganze gestaltungsplanpflichtige Gebiet zu erbringen.	<i>Sep. Teilrevision Nutzungsplanung öff. GP Kohlfirst (Sommer 2014)</i>
3 In allen Gebieten sind Bauten, Anlagen und Umschwung besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten.	3 In allen Gebieten sind Bauten, Anlagen und Umschwung besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten. Zudem ist eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung zu erzielen. Dies gilt auch für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raumes, von Plätzen, Parks und anderen Freiräumen.	<i>Sep. Teilrevision Nutzungsplanung öff. GP Kohlfirst (Sommer 2014)</i> → ergänzt
4 Im Gebiet Kohlfirst sind dem Gestaltungsplan zudem folgende gebietsspezifische Ziele zugrunde zu legen:	<i>Gebiet Kohlfirst</i>	
a) Vielfältig nutzbare Freizeit- und Erholungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität b) Rationelle Erschliessung und Parkierung c) Umweltschonende und zukunftsorientierte Energieversorgung der Bauten für Wärme und Warmwasser.	4 Im Gebiet Kohlfirst sind dem Gestaltungsplan zudem folgende gebietsspezifische Ziele zugrunde zu legen: a) Vielfältig nutzbare Freizeit- und Erholungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität b) Rationelle Erschliessung und Parkierung c) Umweltschonende und zukunftsorientierte Energieversorgung der Bauten für Wärme und Warmwasser.	<i>Sep. Teilrevision Nutzungsplanung öff. GP Kohlfirst (Sommer 2014)</i>

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
	<i>Gebiet Bahnhof</i> ⁵ Im Gebiet Bahnhof sind dem Gestaltungsplan folgende gebietsspezifische Ziele zugrunde zu legen: a) Mischnutzung in einer hohen baulichen Dichte und mit einer angemessenen und attraktiven Aussenraumgestaltung b) Möglichst direkte und sichere Verkehrsbeziehungen für den Langsamverkehr von und zum Bahnhofgebiet, insbesondere jene im Zusammenhang mit dem Einkaufsgebiet c) Abstimmung der Umgebungsgestaltung mit der Gestaltung der Diessenhoferstrasse d) Die Einhaltung der Planungswerte und eine gute Wohnqualität in Bezug auf Lärm sind sicherzustellen	<i>Neue Vorschrift</i>
	<i>Gebiet Toggenburg</i> ⁶ Im Gebiet Toggenburg sind dem Gestaltungsplan folgende gebietsspezifische Ziele zugrunde zu legen: a) Überbauung mit attraktiven Aussenräumen b) Förderung des nichtmotorisierten Verkehrs durch ein attraktives und direktes Fuss- und Radwegnetz sowie durch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bushaltestellen) c) Zweckmässige Lage und Anordnung der Zugänge zum angrenzenden Naherholungsgebiet d) Umweltschonende und zukunftsorientierte Energieversorgung der Bauten für Wärme und Warmwasser.	<i>Neue Vorschrift</i> <i>Berücksichtigte Einwendung</i>

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
--	-------------------------	---------------

Gebiet Kirchstrasse

⁷ Im Gebiet Kirchstrasse sind dem Gestaltungsplan folgende gebietsspezifische Ziele zugrunde zu legen:

Neue Vorschrift

- a) Kompakte Überbauung mit attraktiven Aussenräumen und einem angemessenen Bezug zur baulichen Struktur entlang der Kirchstrasse.
- b) Förderung des nichtmotorisierten Verkehrs durch ein attraktives und direktes Fuss- und Radwegnetz sowie durch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bushaltestellen).
- c) Umweltschonende und zukunftsorientierte Energieversorgung der Bauten für Wärme und Warmwasser.

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)**Revisionsentwurf (2025)****Kurzkommentar****C. Industrie- und Gewerbezone****Art. 20***Nutzweise/Einwirkungen*

¹ In der Industriezone und der Gewerbezone sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² Stark störende Betriebe sind nicht zulässig.

Art. 21*Grundwerte*

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	Gewerbezone	Industriezone
- Baumassenziffer	3.5	5
- Freiflächenziffer	10%	10%
- Gesamthöhe max. (m)	10.5	12.5
- Grundabstand min. (m)	3.5	3.5

² Die Gesamthöhe von Gebäuden gemäss Abs. 1 dürfen in der Gewerbezone Chüngelibach eine horizontale Ebene auf 452.00 m.ü.M. nicht überragen.

³ Unabdingbare technische Aufbauten können in begründeten Fällen und wenn sie nur punktuell in Erscheinung treten, die zulässige Gesamthöhe bis maximal 2.0 m übersteigen.

GD. Industrie- und Gewerbezone**Art. 20²⁹ Nutzweise***Nutzweise/Einwirkungen*

¹ In der Industriezone und der Gewerbezone sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² Stark störende Betriebe sind nicht zulässig.

Art. 21³⁰ Grundmasse*Grundwerte^{masse}*

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	Gewerbezone	Industriezone
- Baumassenziffer	3.5	5
- Freiflächenziffer	10%	10%
- Gesamthöhe max. (m)	10.5	12.5
- Grundabstand min. (m)	3.5	3.5

² Die Gesamthöhe von Gebäuden gemäss Abs. 1 dürfen in der Gewerbezone Chüngelibach eine horizontale Ebene auf 452.00 m.ü.M. nicht überragen.

³ Unabdingbare technische Aufbauten können in begründeten Fällen und wenn sie nur punktuell in Erscheinung treten, die zulässige Gesamthöhe bis maximal 2.0 m übersteigen.

Die IVHB führt anstelle der Freiflächenziffer die Grünflächenziffer (GFZ) ein. Die GFZ liegt in der bestehenden Industriezone weit unter 10% weshalb darauf verzichtet wird.

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar												
4 Gegenüber Parzellen in Wohnzonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände samt Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlägen der entsprechenden Wohnzone einzuhalten. 5 Das Bauen an die Grundstücksgrenze ist im Rahmen von § 287 PBG, jedoch nicht gegenüber anderen Zonen, gestattet. Art. 22 <i>Bauweise</i> Innerhalb der Gewerbe- und Industriezonen ist die geschlossene Bauweise zulässig und die Bautiefe nicht beschränkt. D. Zone für öffentliche Bauten Art. 23 <i>Grundwerte</i> 1 Es gelten folgende Grundmasse: <table><tr><td>- Gebäudehöhe max. (m)</td><td>11.4</td></tr><tr><td>- Firsthöhe max. (m)</td><td>7.0</td></tr><tr><td>- Grundabstand min. (m)</td><td>3.5</td></tr></table> 2 Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der entsprechenden Zone einzuhalten.	- Gebäudehöhe max. (m)	11.4	- Firsthöhe max. (m)	7.0	- Grundabstand min. (m)	3.5	4 Gegenüber Parzellen in Wohnzonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände samt Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlägen der entsprechenden Wohnzone einzuhalten. 5 Das Bauen an die Grundstücksgrenze ist im Rahmen von § 287 PBG, jedoch nicht gegenüber anderen Zonen, gestattet. Art. 2231 Bauweise <i>Geschlossene Bauweise</i> Innerhalb der Gewerbe- und Industriezonen ist die geschlossene Bauweise zulässig und die Bautiefe nicht beschränkt. DE. Zone für öffentliche Bauten Art. 2332 Grundmasse <i>Grundwerte</i>masse 1 Es gelten die kantonalen Vorschriften. folgende Grundmasse: <table><tr><td>— Gebäudehöhe max. (m)</td><td>11.4</td></tr><tr><td>— Firsthöhe max. (m)</td><td>7.0</td></tr><tr><td>— Grundabstand min. (m)</td><td>3.5</td></tr></table> 2 Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der entsprechenden Zone einzuhalten.	— Gebäudehöhe max. (m)	11.4	— Firsthöhe max. (m)	7.0	— Grundabstand min. (m)	3.5	<i>Verzicht auf Grundmasse, da diese bereits im PBG definiert sind</i>
- Gebäudehöhe max. (m)	11.4													
- Firsthöhe max. (m)	7.0													
- Grundabstand min. (m)	3.5													
— Gebäudehöhe max. (m)	11.4													
— Firsthöhe max. (m)	7.0													
— Grundabstand min. (m)	3.5													

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
Art. 24 <i>Bauweise</i> Die geschlossene Ueberbauung ist erlaubt.	Art. 2433 Bauweise Geschlossene <i>Bauweise</i> Die geschlossene UeÜberbauung ist erlaubt.	<i>Redaktionelle Änderungen</i>
E. Erholungszone	EF. Erholungszone	
Art. 25 <i>Nutzweise</i> ¹ In der Erholungszone Ea sind Garten- und Gerätehäuschen sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig. ² In der Erholungszone Eb sind Gebäude und Anlagen zulässig, sofern sie für den Betrieb der Strandbadanlage und den Campingplatz notwendig sind und sich gut in die Umgebung einordnen.	Art. 2534 Nutzweise <i>Nutzweise</i> ¹ In der Erholungszone Ea sind Garten- und Gerätehäuschen sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig. ² In der Erholungszone Eb sind Gebäude und Anlagen zulässig, sofern sie für den Betrieb der StrandbadFreizeitanlage und den Campingplatz notwendig sind und sich gut in die Umgebung einordnen.	<i>Redaktionelle Änderungen</i>
Art. 26 <i>Grundwerte</i> ¹ In der Erholungszone Ea gelten folgende Grundmasse: - Gebäudegrundfläche 10.0 - Gesamthöhe max. (m) 3.0 ² In der Erholungszone Eb gelten folgende Grundmasse: - Gebäudehöhe max. (m) 4.0 - Firsthöhe max. (m) 3.0 - Grundabstand min. (m) 3.5	Art. 2635 Grundmasse <i>Grundwerte</i>masse ¹ In der Erholungszone Ea gelten folgende Grundmasse: - Gebäudegrundfläche (m2) 10.0 - Gesamthöhe max. (m) 3.0 ² In der Erholungszone Eb gelten folgende Grundmasse: - Gebäude Fassadenhöhe traufseitig max. (m) 4.0 - Firsthöhe Fassadenhöhe giebelseitig bei Schrägdachbauten max. (m) 7.0 - Fassadenhöhe giebelseitig bei Flachdachbauten max. (m) 4.0 - Grundabstand min. (m) 3.5	<i>Anpassung an IVHB</i>

Art. 27

Grenzabstände

Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der entsprechenden Zone einzuhalten.

Art. 27³⁶ Abstände

Grenz~~und~~abstände

Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der entsprechenden Zone einzuhalten.

III. Weitere materielle Bestimmungen

Art. 28

Fahrzeugabstellplätze

- Grundbedarf

¹ Abstellplätze für Motorfahrzeuge (AP) sind zu erstellen:

- a) 1 AP pro Wohnung mit weniger als 4 Zimmern
- b) 2 AP pro Wohnung mit 4 und mehr Zimmern.

Pro 4 Wohnungen ist zusätzlich ein Besucherabstellplatz zu erstellen.

² In den anderen Fällen von Grundstücksnutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach der Wegleitung der Baudirektion zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes.

III. Weitere materielle Bestimmungen

Art. 28

Fahrzeugabstellplätze ~~Grundbedarf~~

- ~~— Grundbedarf~~

¹ ~~Abstellplätze für Motorfahrzeuge (AP) sind zu erstellen:~~

- ~~a) 1 AP pro Wohnung mit weniger als 4 Zimmern.~~
- ~~b) 2 AP pro Wohnung mit 4 und mehr Zimmern.~~

~~Pro 4 Wohnungen ist zusätzlich ein Besucherabstellplatz zu erstellen.~~

² ~~In den anderen Fällen von Grundstücksnutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach der Wegleitung der Baudirektion zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes.~~

Gemäss Vorprüfungsbericht des ARE hat sich die PP-Regelung nach der Wegleitung der BD zu richten. Der bisherige Art. 28 ist deshalb zu streichen und ein neuer Art. 37 einzuführen.

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfist (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
---	-------------------------	---------------

- Plafonierung

~~Plafonierung~~

3 In den im Anhang dieser Bauordnung speziell bezeichneten Gebieten dürfen über den Grundbedarf hinaus keine zusätzlichen Parkplätze erstellt werden.

~~34 In den im Anhang dieser Bauordnung speziell bezeichneten Gebieten dürfen über den Grundbedarf hinaus keine zusätzlichen Parkplätze erstellt werden.~~

- Bruchteile von Abstellplätzen

~~Bruchteile von Abstellplätzen~~

4 Bruchteile von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind am Schluss der Berechnung aufzurunden.

~~45 Bruchteile von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind am Schluss der Berechnung aufzurunden.~~

Art. 37 Abstellplätze

Grenzbedarf für Personenwagen

¹ Der Grenzbedarf richtet sich nach den folgenden spezifischen Bedarfswerten für Personenwagen-Abstellplätze:

Gemäss Vorprüfungsbericht des ARE hat sich die PP-Regelung nach der Wegleitung der BD zu richten.

	Bewohner und Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnhäuser:		
- Einfamilienhäuser	2 PP / EFH	---
- Reiheneinfamilienhäuser	2 PP / REFH	1 PP pro 4 Wohnungen
- Mehrfamilienhäuser	1 PP pro 80 m ² GNF, min. aber 1 PP pro Wohnung	1 PP pro 4 Wohnungen
Gastbetriebe:		
- Restaurant, Café	1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze
Verkaufsgeschäfte:		
- Lebensmittel	1 PP / 150 m ² GNF	1 PP / 30 m ² GNF
- nicht Lebensmittel	1 PP / 150 m ² GNF	1 PP / 60 m ² GNF

Büros und Dienstleistungen:		
- publikumsorientierte DL-Betriebe	1 PP / 50 m ² GNF	1 PP / 100 m ² GNF
- reine Büro-Betriebe	1 PP / 50 m ² GNF	1 PP / 500 m ² GNF

² Bei anderen Nutzungen ist die Zahl der Abstellplätze nach der VSS-Norm SN 640 281 zu bestimmen.

³ Als Gesamtnutzfläche (GNF) gilt die Summe aller für Wohn- oder Arbeitszwecke genutzten Geschossflächen inkl. Dach-, Attika- und Untergeschosse, ohne Aussenwandanteil.

Die Gesamtnutzfläche ist massgebend für die Berechnung der Personenwagenabstellplätze, weshalb diese definiert wird.

Massgeblicher Bedarf für Personenwagen

¹ In Gebieten mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel wird die Anzahl der zu erstellen Pflichtparkplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden auf den in der nachstehenden Tabelle angegebenen Wert in Prozenten des Grenzbedarfs herabgesetzt. Für die Zuteilung der einzelnen Grundstücke zu den Reduktionsgebieten (Güteklassen) ist der zur Bau- und Zonenordnung gehörende Übersichtsplan "Reduktionsgebiete Autoabstellplätze" massgebend.

Reduktion gemäss der Wegleitung der Baudirektion erlauben (Plan Reduktionsgebiete Autoabstellplätze neu erstellen).

² Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs:

	Bewohner		Beschäftigte		Besucher und Kunden	
Klasse C	70 %	100 %	45 %	65 %	50 %	80 %
Klasse D	85 %	100 %	60 %	100 %	70 %	100 %
Klasse E	100 %	--	90 %	--	90 %	--

Für den Gemeindetyp 2 ergeben sich folgende Reduktionsfaktoren für den massgeblichen Bedarf

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
	³ Die Zahl der Fahrzeugabstellplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden kann innerhalb der festgelegten Minimal- und Maximalvorschrift frei von der Bauherrschaft bestimmt werden. ⁴ Ergibt die Berechnung der Abstellplätze keine ganze Zahl, werden Bruchteile am Ende der Berechnung aufgerundet. <i>Besondere Verhältnisse</i> ¹ Von der minimalen und maximalen Zahl an Abstellplätzen kann aus zwingenden Gründen abgewichen werden, insbesondere wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht oder wenn andere besondere Gründe dies rechtfertigen. Eine solche Abweichung ist im baurechtlichen Entscheid zu begründen. ² Abstellplätze für betriebsnotwendige Motorfahrzeuge wie Taxis, Lieferwagen, Aussendienstfahrzeuge oder bei Garagenbetrieben dürfen zusätzlich zum massgeblichen Bedarf erstellt werden.	Gemäss Norm SN 640 281 wird am Schluss der Berechnung auf das nächste Parkfeld aufgerundet. Im öffentlichen Interesse liegende Abweichungen thematisieren (betriebsnotwendige PP, Behinderten-PP, autoarme Nutzungen). Wesentliche öffentliche Interessen sind insbesondere der Schutz von Wohngebieten, die Ortsbildpflege, Natur- und Heimatschutzobjekte, Luft und Gewässer. Solche Abstellplätze entziehen sich oft der Berechnung gemäss der Grenzbedarfstabelle
Art. 29 <i>Abstellplätze für Kinderwagen und Zweiräder bei Mehrfamilienhäuser</i> ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse und möglichst ebenerdig zugängliche Abstellräume vorzusehen. a) Für Kinderwagen und Velos in der Nähe des Treppenhauses.	Art. 29 <i>Abstellplätze für Kinderwagen und Zweiräder bei Mehrfamilienhäuser</i> ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse und möglichst ebenerdig zugängliche Abstellräume vorzusehen. a) Für Kinderwagen und Velos in der Nähe des Treppenhauses.	<i>Redaktionelle Anpassung</i>

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfist (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
b) Für Motorfahräder und Motorräder in der Nähe der Garagen.	b) Für Motorfahräder und Motorräder in der Nähe der Garagen.	
<i>Abstellplätze für Zweiräder bei Betrieben</i> ¹ Bei Verkaufsgeschäften, Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ist ein Zweiradabstellplatz pro Autoabstellplatz zu erstellen. Wenn es die örtlichen Verhältnisse zulassen, sind die Zweiradabstellplätze gegen Witterungseinflüsse zu schützen.	<i>Abstellplätze für Zweiräder bei Betrieben</i> ¹ Bei Verkaufsgeschäften, Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ist ein Zweiradabstellplatz pro Autoabstellplatz zu erstellen. Wenn es die örtlichen Verhältnisse zulassen, sind die Zweiradabstellplätze gegen Witterungseinflüsse zu schützen.	
Art. 30 <i>Spiel- und Ruheflächen</i> ¹ Die Pflicht, Spiel- und Ruheflächen auszugestalten, gilt bei Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern sowie Terrassenhäusern und ähnlichen Überbauungsarten mit 4 und mehr Wohnungen. ² Die Spiel- und Ruheflächen müssen mindestens 10% der massgeblichen Grundfläche betragen.	Art. 30 30 38 Spiel- und Ruheflächen <i>Spiel- und Ruheflächen</i> ¹ Die Pflicht, Spiel- und Ruheflächen auszugestalten, gilt bei Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern sowie Terrassenhäusern und ähnlichen Überbauungsarten. mit 4 und mehr Wohnungen. ² Die Spiel- und Ruheflächen müssen mindestens 10% der massgeblichen Grundfläche anrechenbaren Grundstücksfläche betragen.	<i>Änderung aufgrund IVHB</i>

Kehrichtabstellplätze

Neue Vorschrift

Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinie

Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der Gebäudehöhe nicht massgebend.

Gebäudehöhe **Fassadenhöhe** aufgrund der Verkehrsbaulinie

¹ Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der Gebäudehöhe **Fassadenhöhe** nicht massgebend.

Änderung aufgrund IVHB

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
Art. 32 <i>Abstände bei fehlender Baulinie</i> Für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG gilt gegenüber kommunalen Wegen und Strassen ohne Verkehrsbaulinien ein minimaler Strassenabstand von 3.5 m.	Art. 32 <i>Abstände bei fehlender Baulinie</i> ² Für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG gilt gegenüber kommunalen Wegen und Strassen ohne Verkehrsbaulinien ein minimaler Strassenabstand von 3.5 m.	
Art. 33 <i>Gebiete mit besonderen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte</i> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung zu realisieren.	Art. 33 41 Massnahmen zur Einhaltung der Lärmwerte <i>Gebiete mit besonderen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte</i> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung zu realisieren.	<i>Vorschrift ist nicht mehr notwendig.</i> <i>→ Legendenpunkt im Zonenplan wird ebenfalls gelöscht.</i>
	Art. 41 Kommunalen Mehrwertausgleich 1 Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erheben. 2 Die Freifläche gemäss § 19 PBG Abs. 2 MAG beträgt 1'400 m². 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwertes. 4 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	<i>Der Prozentwert darf 1-40% betragen.</i> <i>Die Freifläche darf 1'200-2'000 m² betragen</i>

Gültige Fassung (1996) inkl. Teilrevision Kohlfirst (2014)	Revisionsentwurf (2025)	Kurzkommentar
IV. Schlussbestimmungen	IV. Schlussbestimmungen	
Art. 34	Art. 34⁴² Inkrafttreten	
<i>Inkrafttreten</i>	<i>Inkrafttreten</i>	
Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.	Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Feuerthalen, welche die Gemeindeversammlung am 3.9.2025 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.	<i>Neuformulierung aufgrund neuer Rechtsgrundlage.</i>
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 22. September 1995, 29. November 1996 und 17. März 2015	Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 22. September 1995, 29. November 1996, 17. März 2015 und 3.9.2025	
Namens der Gemeindeversammlung:	Namens der Gemeindeversammlung:	
Der Präsident: Der Schreiber:	Der Präsident: Der Schreiber:	
W. Künzle E. Ruosch	Jürg Grau Markus Strobl	
Vom Regierungsrat am 4. September 1996 mit Beschluss Nr. 2634 teilgenehmigt. Die Ergänzung wurde vom Regierungsrat am 5. März 1997 mit Beschluss Nr. 492 genehmigt.	Vom Regierungsrat am 4. September 1996 mit Beschluss Nr. 2634 teilgenehmigt. Die Ergänzung wurde vom Regierungsrat am 5. März 1997 mit Beschluss Nr. 492 genehmigt.	
Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung am: 4. Oktober 1996 und am 21. März 1997.	Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung am: 4. Oktober 1996 und am 21. März 1997.	

