

Alt

Zone	Vollgeschosszahl	Maximale Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Maximale Gebäudelänge	Maximale Ausnutzungsziffer	Max. Überbauungsziffer	Minimale Grünflächenziffer	Empfindlichkeitsstufe	Nutzungsvorschriften im Zonenreglement
W2a	1 - 2	7.5 m	4.0 m	30 m	0.30 f)	50 %	40 %	II	22
W2b	1 - 2	7.5 m	4.0 m	30 m	0.35 f)	50 %	40 %	II	23

W2a = Wohnzone 1 - 2-geschossig = gelb

Neu

Bezeichnung	W2 Wohnzone 2-geschossig
min. Geschosszahl [G]	-
max. Geschosszahl [G]	2
zusätzliches Attikageschoss zulässig	ja
max. Gebäudelänge [Gl]	32 m
max. Fassadenhöhe [Fh]	7.5 m
max. Gesamthöhe [Gh]	11.5 m
min. Überbauungsziffer [ÜZ]	-
max. Überbauungsziffer [ÜZ]	-
- Oberirdische Bauten	32 %
- Unterebauungen	80 %
min. Grünflächenziffer [GZ]	40 %
Baumäquivalent	nicht zulässig

§ 16 Wohnzone, 2-geschossig

- Zweck** Zone für 2-geschossige Wohnnutzung.
- Nutzung** Zone für Einfamilien-, Doppel-, Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäuser bis max. 5 Wohnungen sind zugelassen. Der Bauweise der Zone angepasste, nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Ateliers, Coiffeurbetriebe, Physiotherapien, Massagiestudios etc.) sind zugelassen.
- Baumasse** Vgl. § 46 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- Terrassenhäuser** Terrassenhäuser sind im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig. Folgende Vorgaben sind einzuhalten (vgl. Anhang 1: Prinzipskizze):
 - Terrassenhäuser sind nur an Hanglagen zulässig (über 15 % Neigung innerhalb des Gebäudegrundrisses) und müssen sich möglichst gut der Hangneigung anpassen.
 - Terrassenhäuser müssen sich quaterverträglich, topographisch und landschaftlich einordnen.
 - Terrassenhäuser müssen stufenartig in der Hangneigung erstellt werden. Mit Ausnahme der Sockelgeschosse sind übereinanderliegende Geschosse (inkl. Dach- oder Attikageschosse) mindestens 3.00 m auf der Längsseite zurückzusetzen.
 - Terrassenhäuser sind nach max. 4 Stufen (inkl. Dach- und Sockelgeschosse) zu unterbrechen. Folgende Stufen sind in der direkten Falllinie um mindestens 1.50 m seitlich zu verschieben und von der oberen Terrasse deutlich abzusetzen.
 - Die Geschosse dürfen seitlich betrachtet an jeder Stelle nicht mit mehr als 2 Geschosse über das gewachsene oder tiefer gelegene Terrain hinausragen. Die Beschränkung der maximalen Vollgeschosszahl (vgl. KBV § 16^{III}, Abs. 2) und die Gebäudelänge gelten für Terrassenhäuser nicht.
 - Die Seitenfronten dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen. Eine ansprechende Begrünung / Bepflanzung ist im Gestaltungsplan aufzuzeigen. Jede Wohnung hat einen direkten Gartenaustritt aufs natürliche oder gestaltete Terrain aufzuweisen.

