

# Herzlich Willkommen



## Ortsplanungsrevision Widnau

1. Begrüssung
2. Aufgaben, Rahmenbedingungen
3. Vorgehen
4. Rahmennutzungsplan neu
5. Regelbaumass-Tabelle mit fiktiven Beispielen
6. Fragen
7. Nächste Schritte

1923



1954



1974



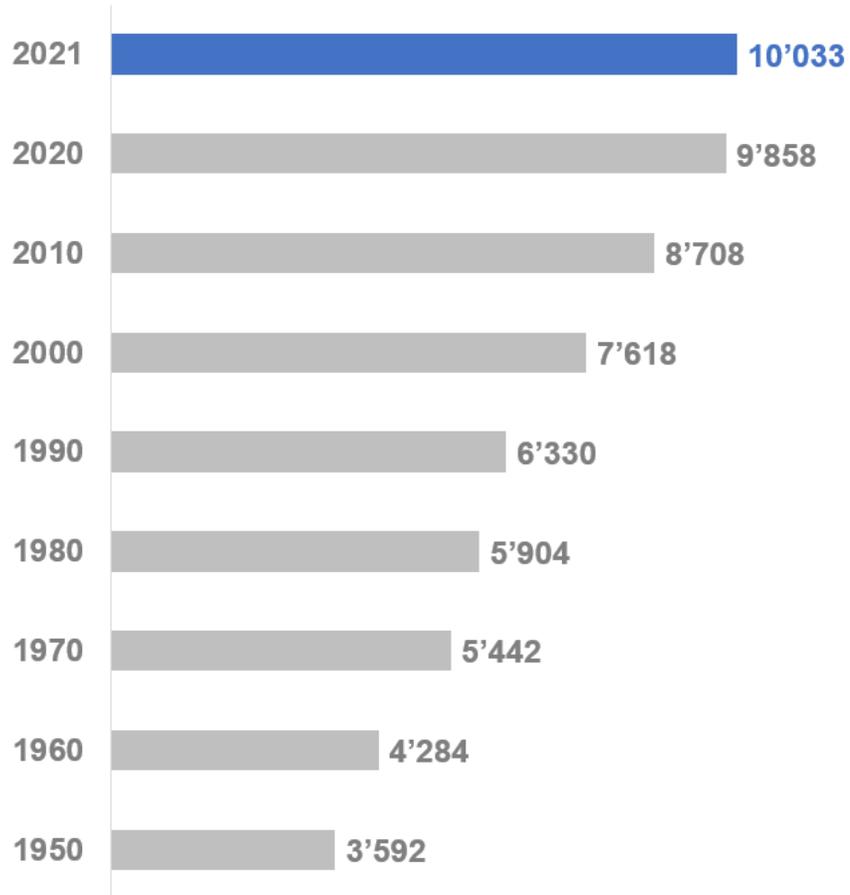
1989



2020

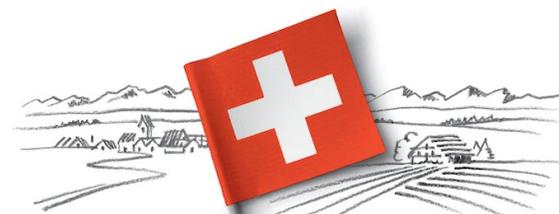
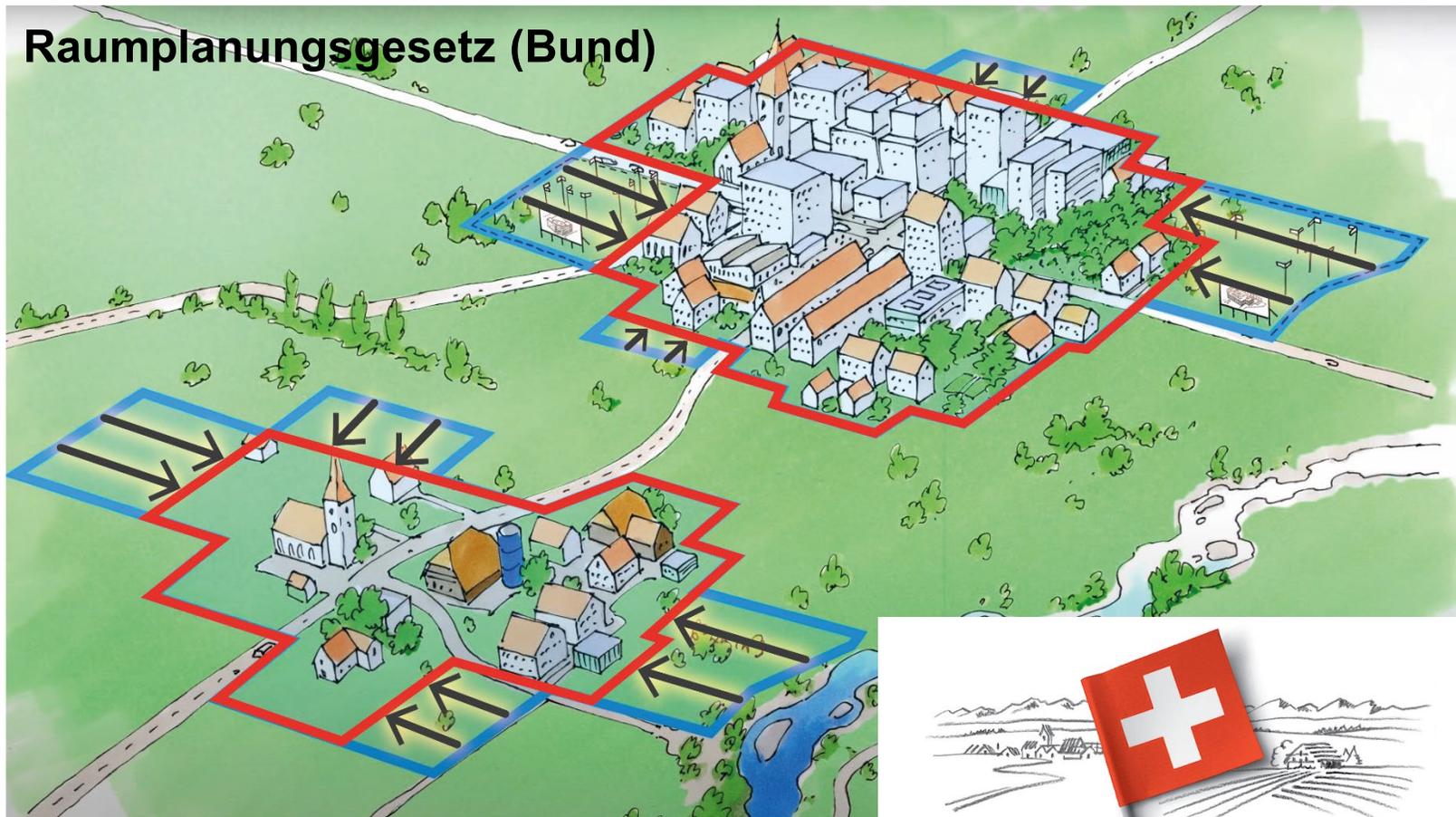


## Bevölkerungsentwicklung



## Einwohnerdichte

51 EW/ha

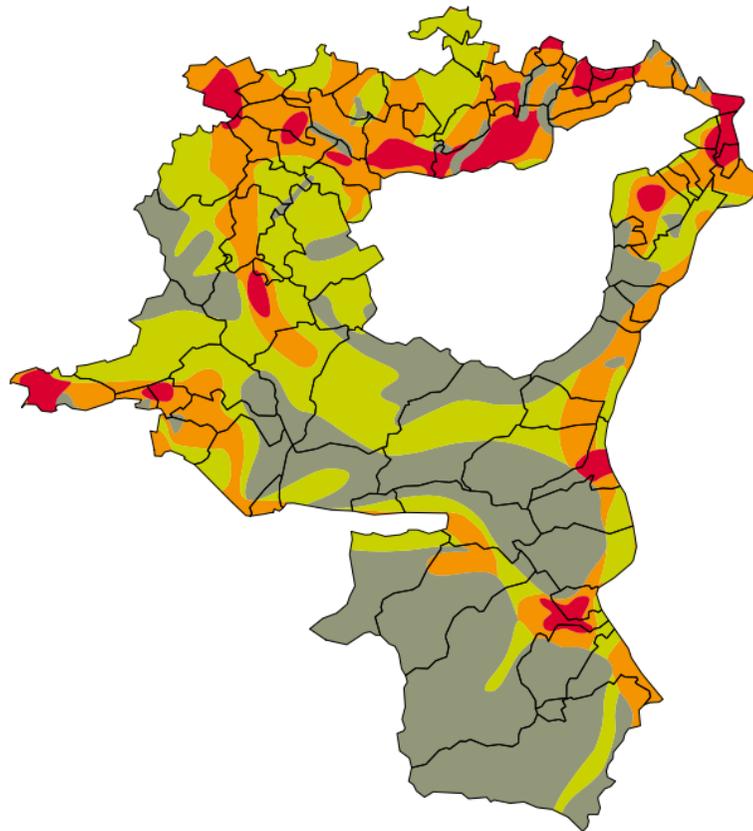


Wohnraum  
sichern  
Landschaft  
schützen

**Raumplanungsgesetz** **JA**  
am 3. März 2013

 [www.ja-zum-raumplanungsgesetz.ch](http://www.ja-zum-raumplanungsgesetz.ch)  
Komitee Ja zum Raumplanungsgesetz, Postfach, 4018 Basel

## Raumtyp (Kanton)



Einwohnerdichte

51 EW/ha



Zieldichte

57 EW/ha



-  Urbane Verdichtungsräume
-  Landschaft mit kompakten Siedlungen
-  Kultur- und Agrarlandschaft
-  Naturlandschaft

## Raumtyp (Kanton)

Einwohnerdichte

Zieldichte

51 EW/ha



57 EW/ha



Urbane Verdichtungsräume



## Strategie (Kanton)

- Verdichtungspotentiale (in Wohnen und Arbeiten) aktivieren
- Baulücken und weitere Innenentwicklungspotenziale mobilisieren
- Vertikale Siedlungspotenziale realisieren
- Publikumsintensive Einrichtungen auf zentrale Lagen konzentrieren
- Klare Siedlungsränder
- Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln weiter optimieren
- Fuss- und Veloverkehr fördern
- Grün- und Freiräume aufwerten, öffentliche Begegnungsräume schaffen

## Neues PBG (kantonales Planungs- und Baugesetz)

### gestrichen

- ~~• Ausnützungsziffer~~
- ~~• Anzahl Vollgeschosse~~
- ~~• Gebäudetiefe~~



### neu definiert

- Gesamthöhe (ehem. Firsthöhe)
- Gebäudehöhe / Dachraum
- Bemessung Niveaupunkt
- Gebäudelänge
- An- und Kleinbauten

### zusätzliche Ziffern

- Baumassenziffer
- Grünflächenziffer

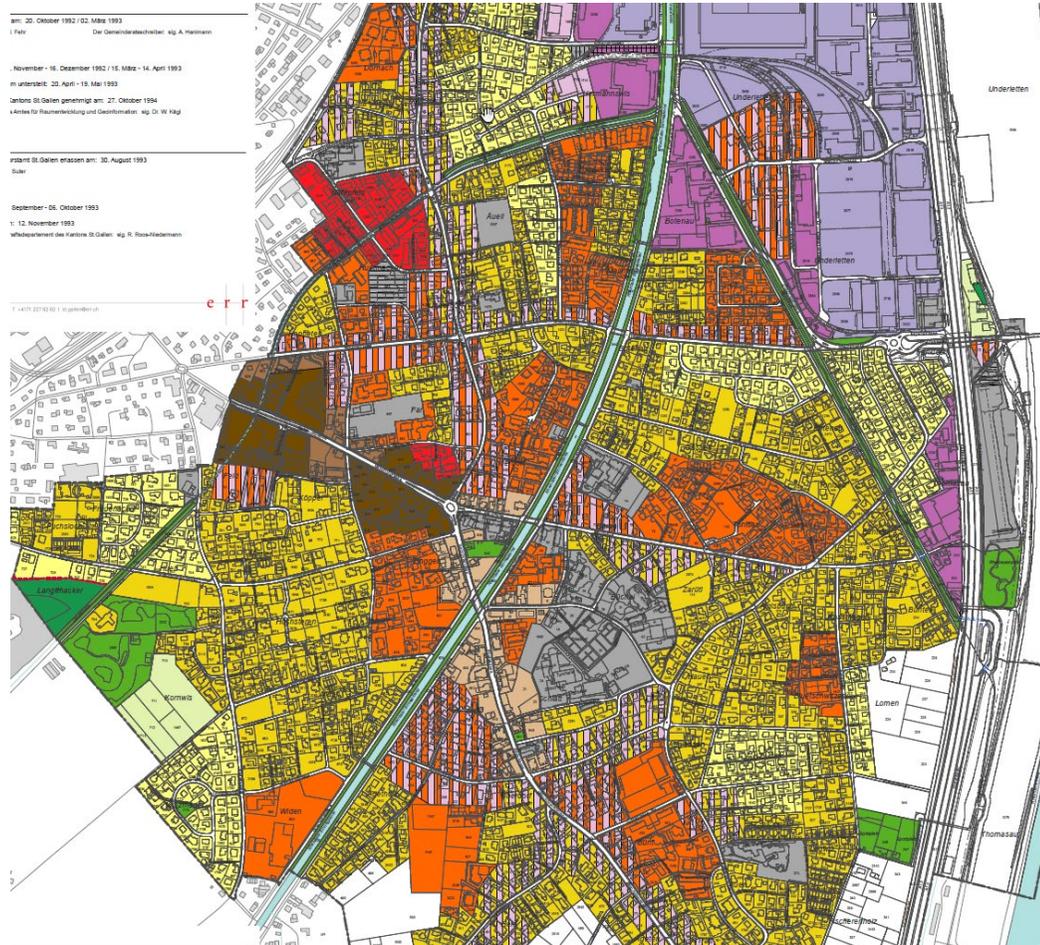
## Rahmenbedingungen

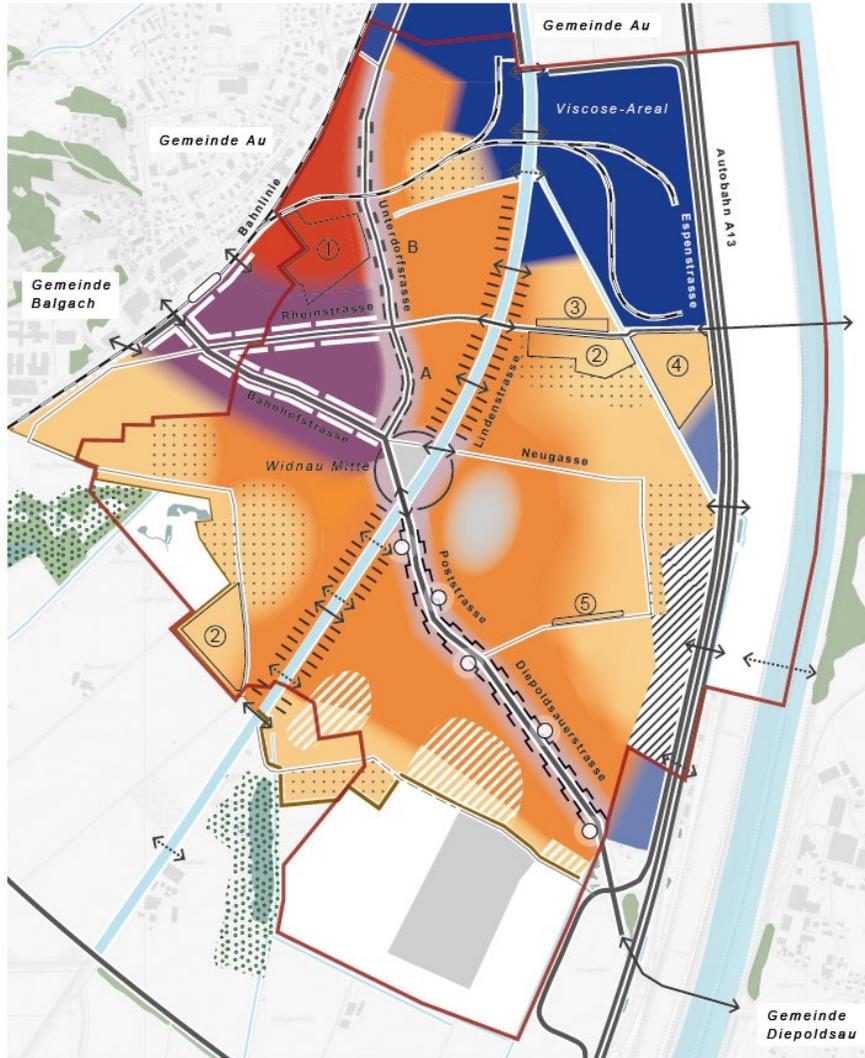
## Aufgaben

Bund	RPG 2013		Landschaft schonen; Zersiedelung stoppen
Kanton	Neues PBG		Innenentwicklung; ÖV / Fuss-Veloverkehr fördern
Gemeinde	Zonenplan & Baureglement		Vision umsetzen; qualitatives Wachstum ermöglichen

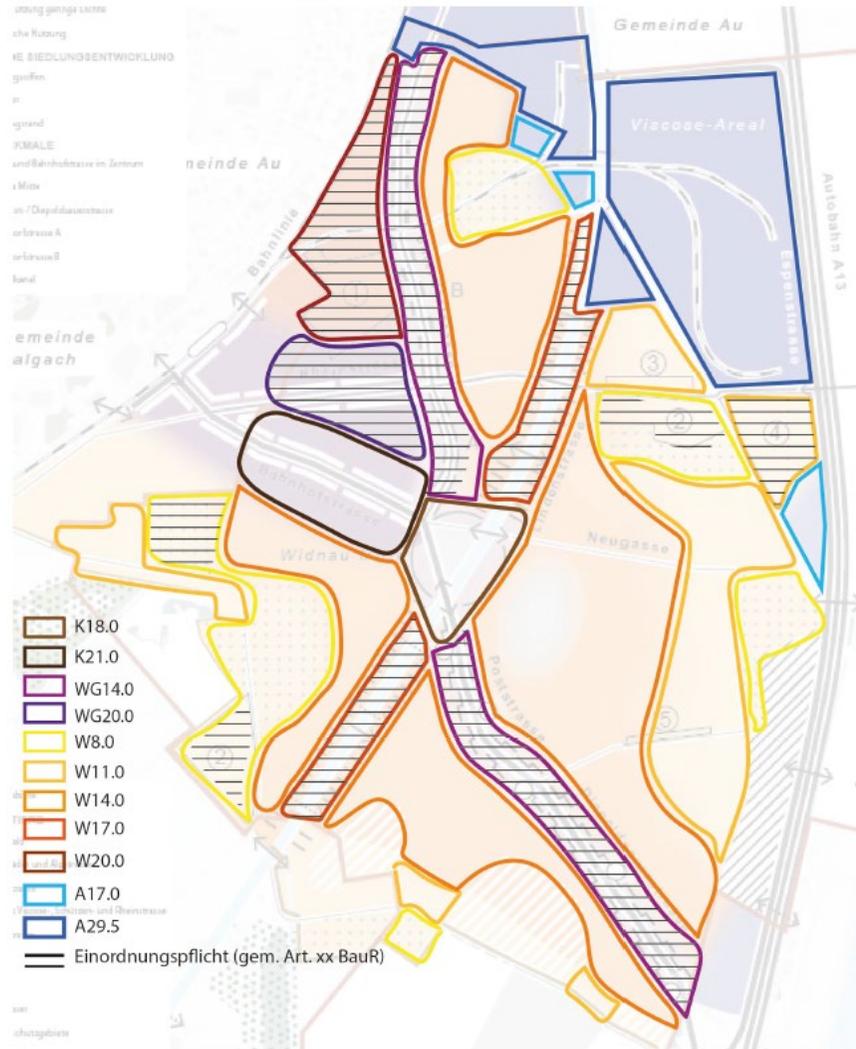
- **Vision** für Widnau definieren
- Anforderungen, Konflikte und Chancen im Raum **analysieren**
- Lösungswege und **Strategien** definieren
- Rechtliche **Umsetzung** in Raumplanungsinstrumente

## Ausgangslage: ZP 1995

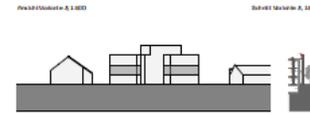
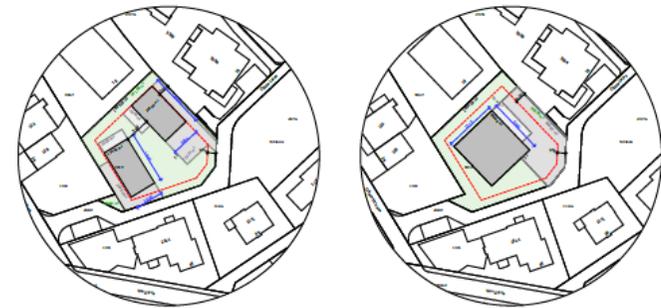




## Ausgangslage: ZP 1995 Teilstrategie Siedlung



## Ausgangslage: ZP 1995 Teilstrategie Siedlung Grobdentwurf Zonenplan



**Variante 3: 2BK neue BMZ gem. Vorschlag neo architektur ag**

Üblligeschosse	3+3 Üblligeschosse
Ausnutzungsstaffel	706,64 m <sup>2</sup> / 15,59 18 m <sup>2</sup> = 0,62
Gesamtgeschossfläche	3 x 1800 m <sup>2</sup> + 3 x 1800 m <sup>2</sup> = <b>1187 m<sup>2</sup></b>
Baumassensdiffer	2,0
Volumen	2 x 2000,7 = <b>4001,4 m<sup>3</sup></b>
Grünflächenstaffel	692,5 m <sup>2</sup> = ca. 40%
Fläche vorliegend	3,58,70 m <sup>2</sup>
Staffelfläche	82,00 m <sup>2</sup>

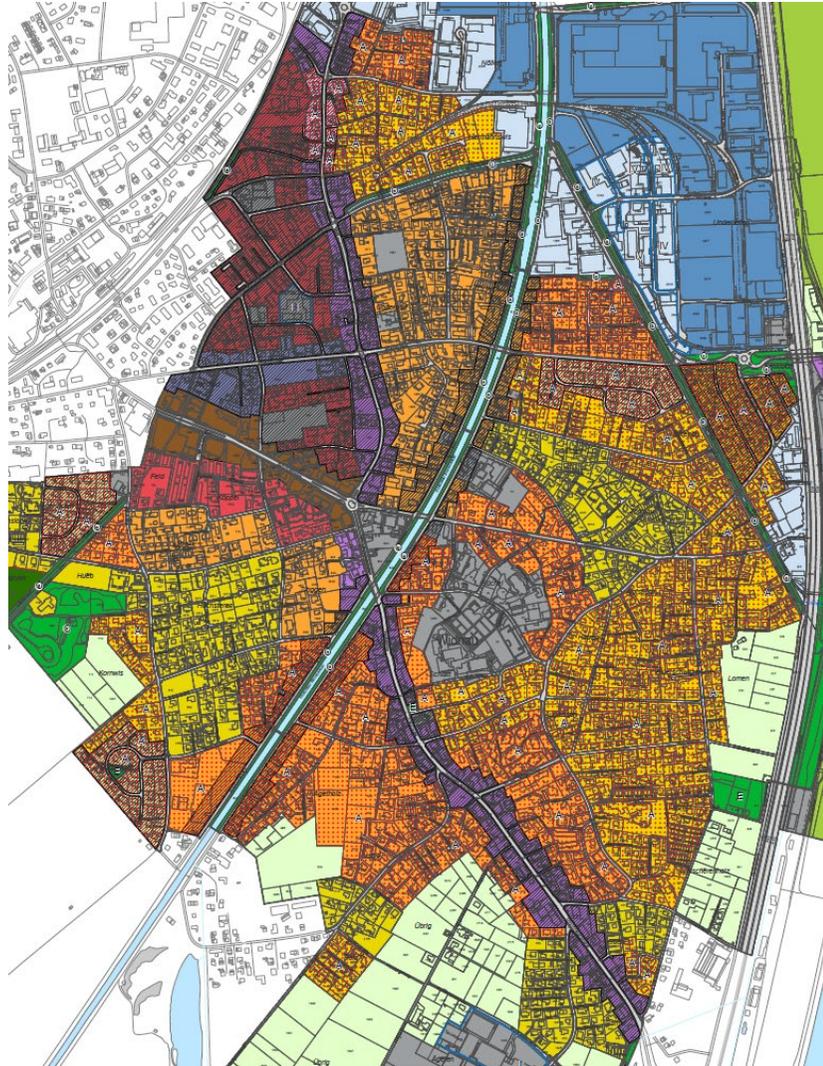
A) Fläche für Ausweisung → Gesamtgeschossfläche x 0,85  
B) Fläche für Ausweisung → Gesamtgeschossfläche x 0,85  
Begrenzung durch Gebäudehöhe und Gebäudebreite  
Staffelfläche 120m<sup>2</sup> pro 100m<sup>2</sup> Grundfläche



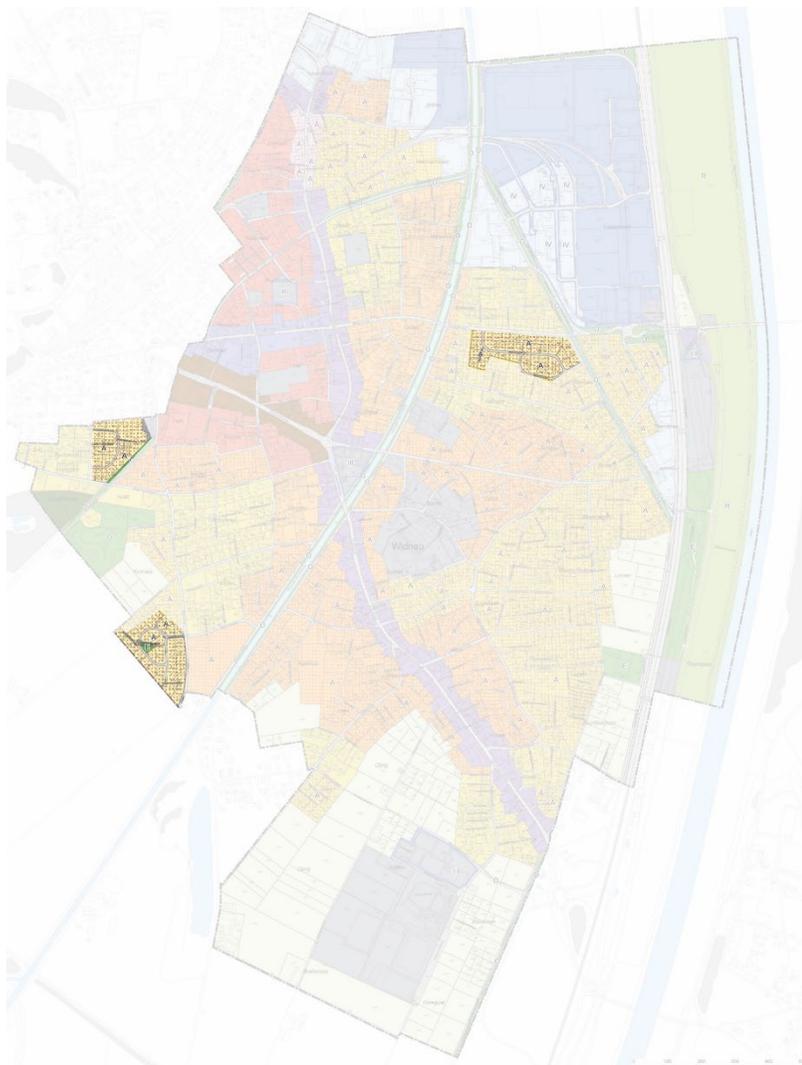
**Variante 4: 1BK neue BMZ gem. Vorschlag neo architektur ag**

Üblligeschosse	3 Üblligeschosse
Ausnutzungsstaffel	997,10 m <sup>2</sup> / 15,59 18 m <sup>2</sup> = 0,63
Gesamtgeschossfläche	3 x 1800 m <sup>2</sup> = <b>1146 m<sup>2</sup></b>
Baumassensdiffer	2,0
Volumen	<b>4001,87 m<sup>3</sup></b>
Grünflächenstaffel	693,98 m <sup>2</sup> = ca. 40%
Fläche vorliegend	380,57 m <sup>2</sup>
Staffelfläche	76,64 m <sup>2</sup>

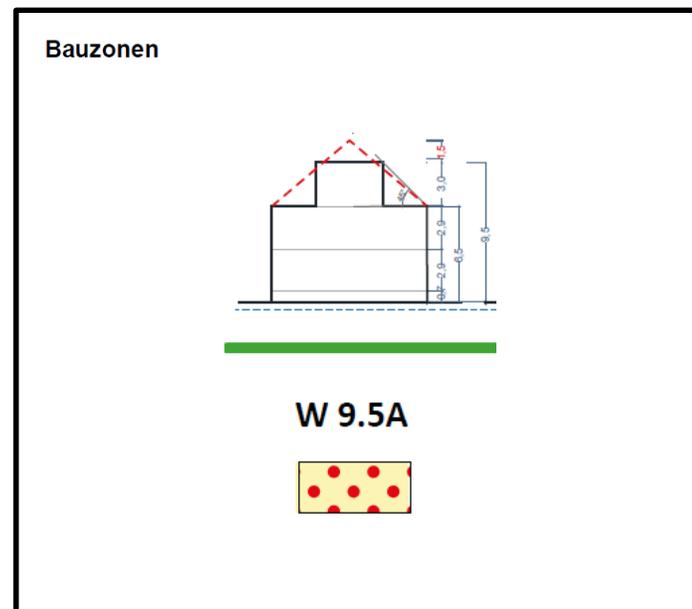
A) Fläche für Ausweisung → Gesamtgeschossfläche x 0,85  
B) Fläche für Ausweisung → Gesamtgeschossfläche x 0,85  
Begrenzung durch Gebäudehöhe und Gebäudebreite  
Staffelfläche 120m<sup>2</sup> pro 100m<sup>2</sup> Grundfläche



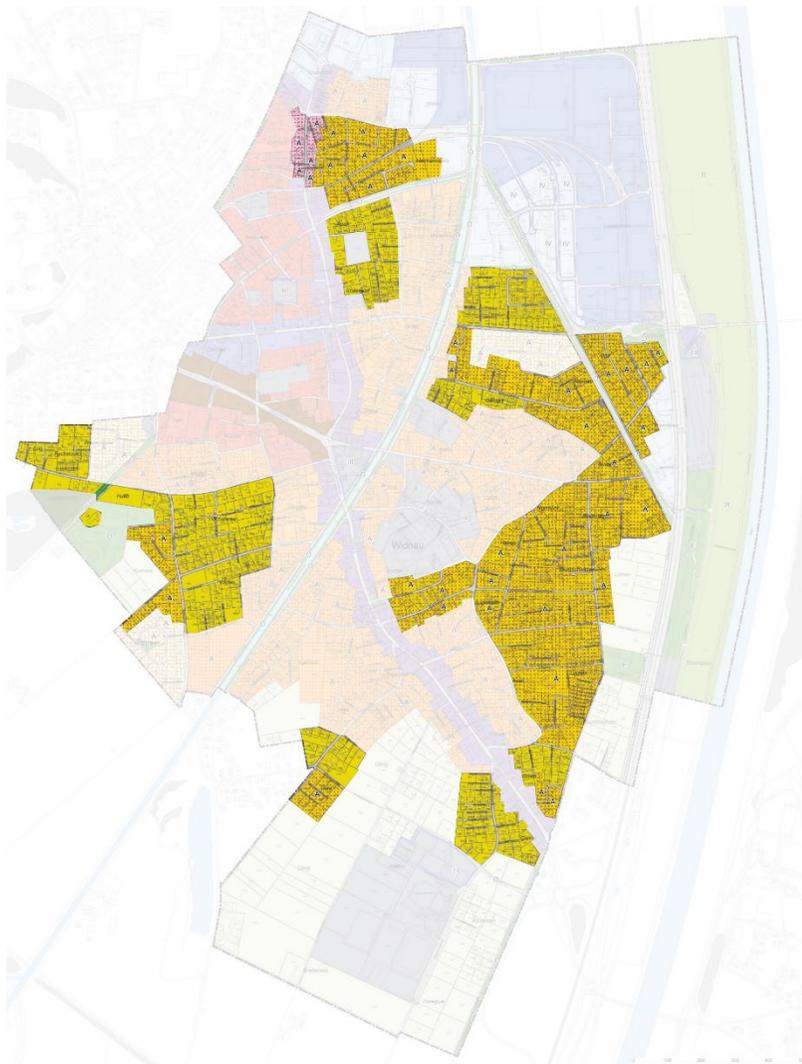
Ausgangslage: ZP 1995  
Teilstrategie Siedlung  
Grobentwurf Zonenplan  
**Zonenplan und Regelbaumass-  
Tabelle**



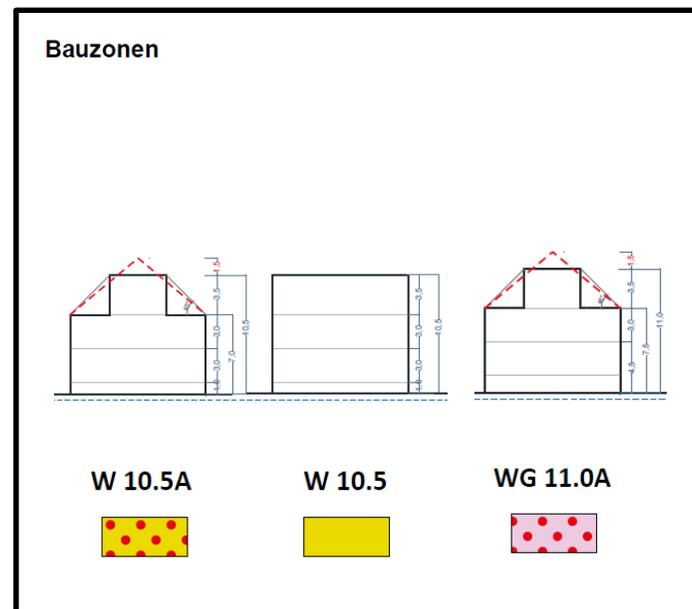
Gesamthöhe: 9.5 m



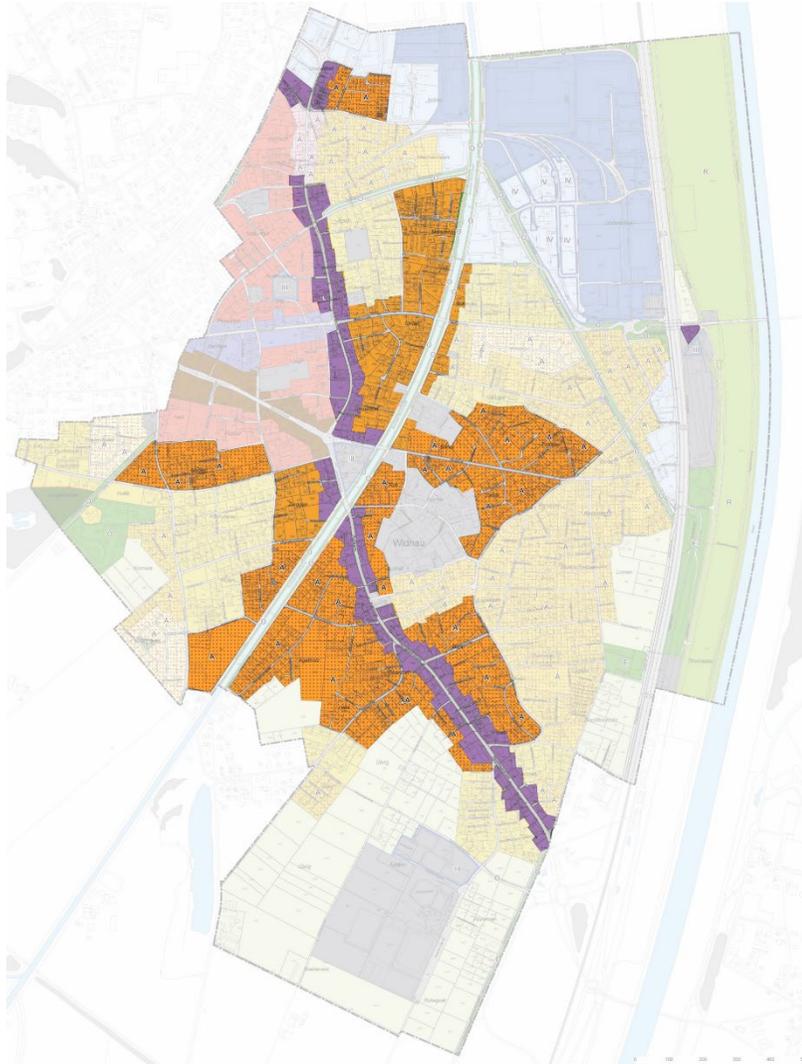
Sockel + 2 Etagen + Dach



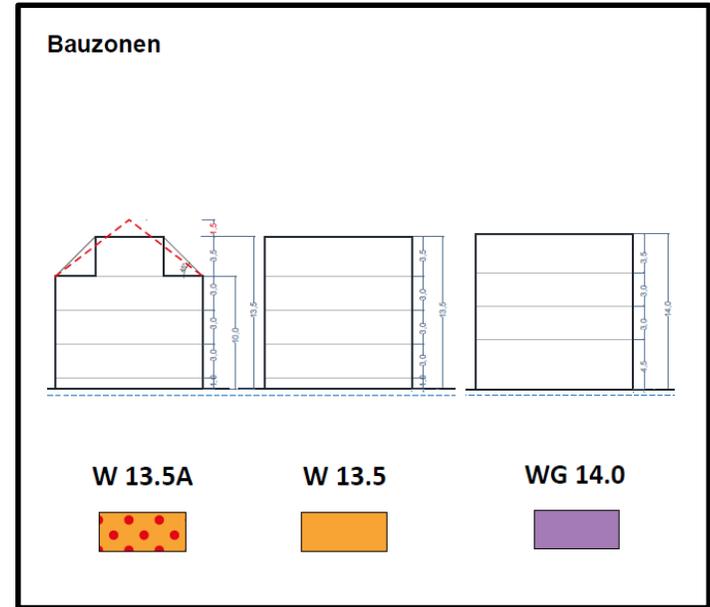
Gesamthöhe: 10.5 m bzw. 11.0 m



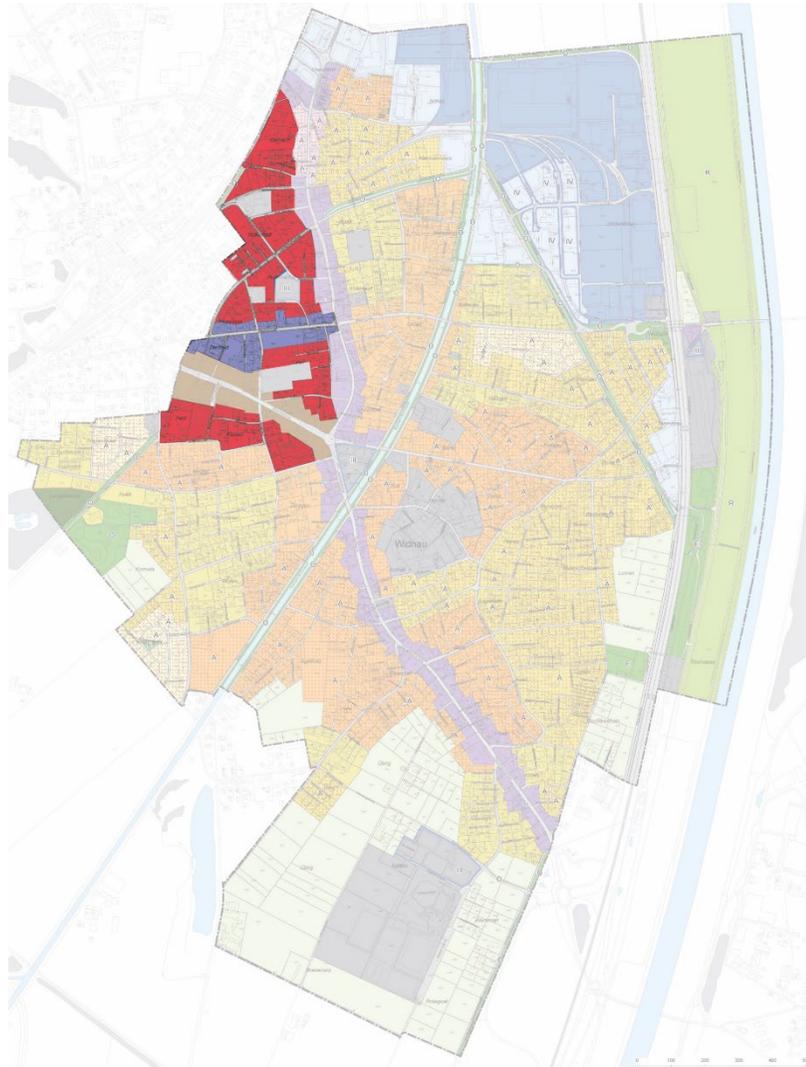
3 Etagen oder  
2 Etagen + Dach



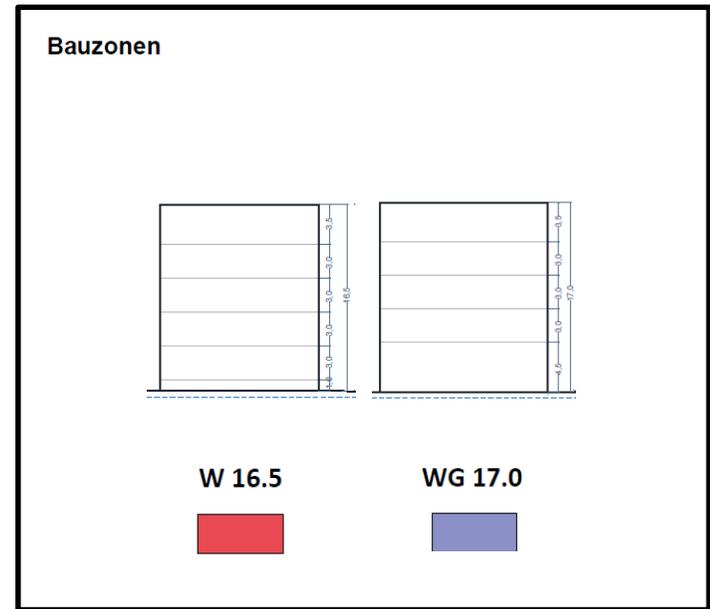
Gesamthöhe: 13.5 m bzw. 14.0 m



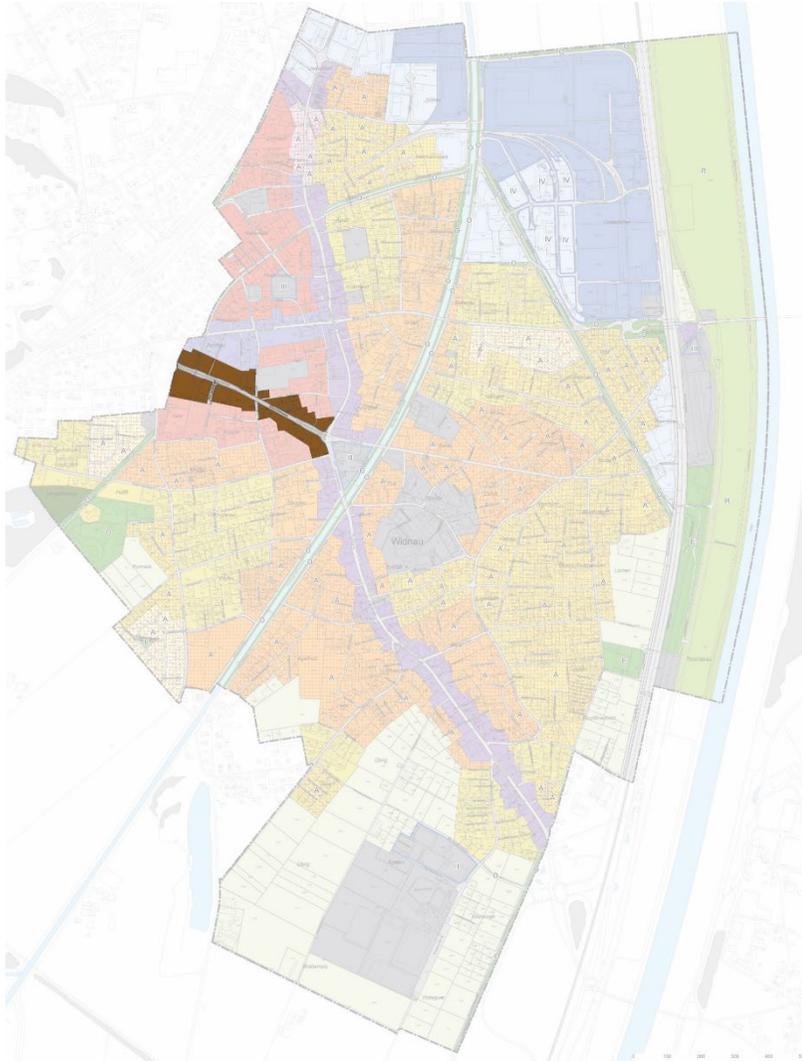
3.5 bis 4 Etagen



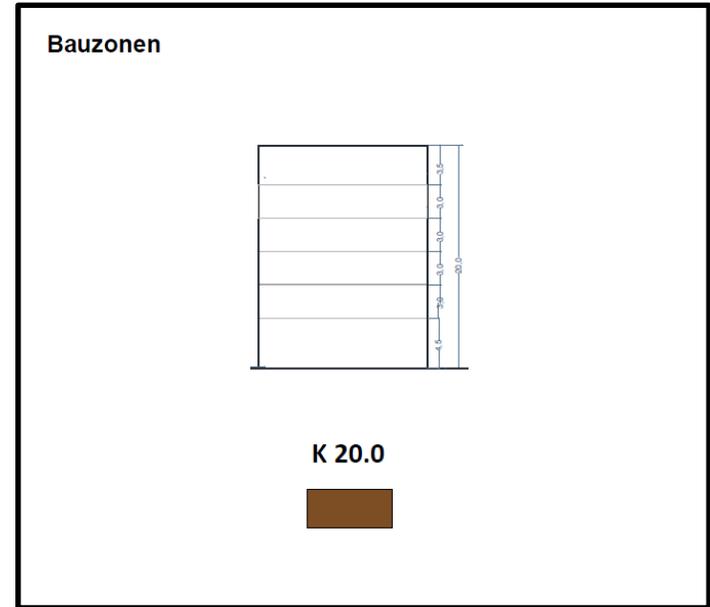
Gesamthöhe: 16.5 m bzw. 17.0 m



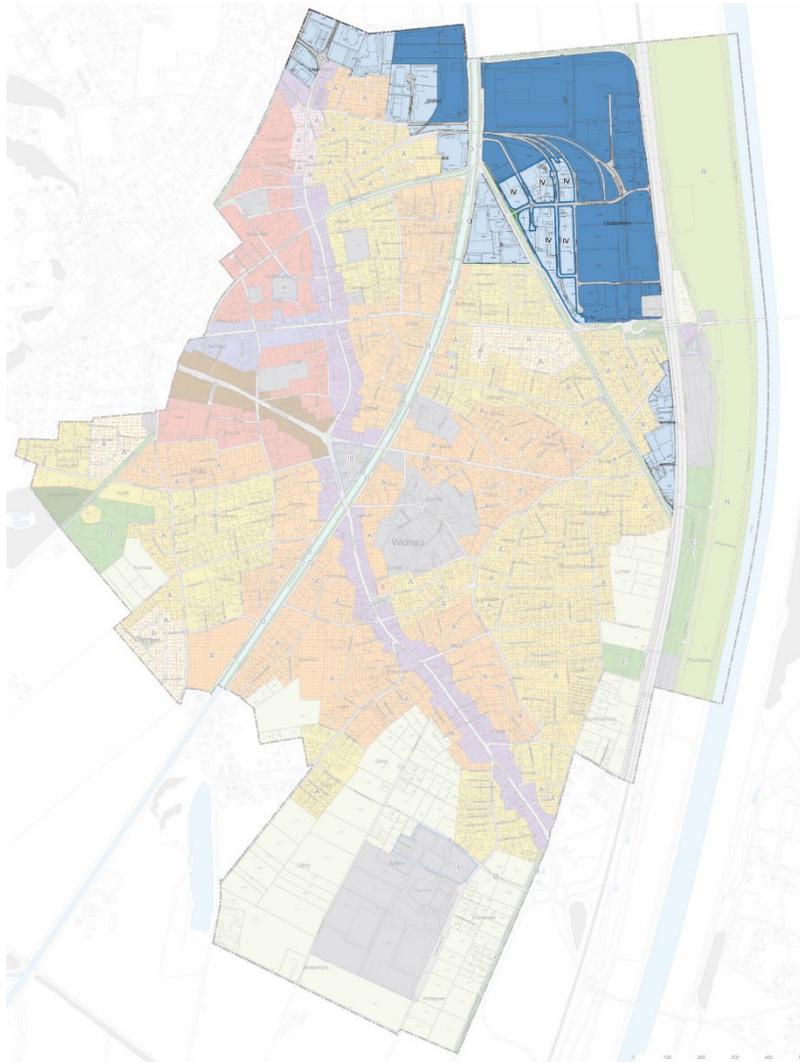
5 Etagen



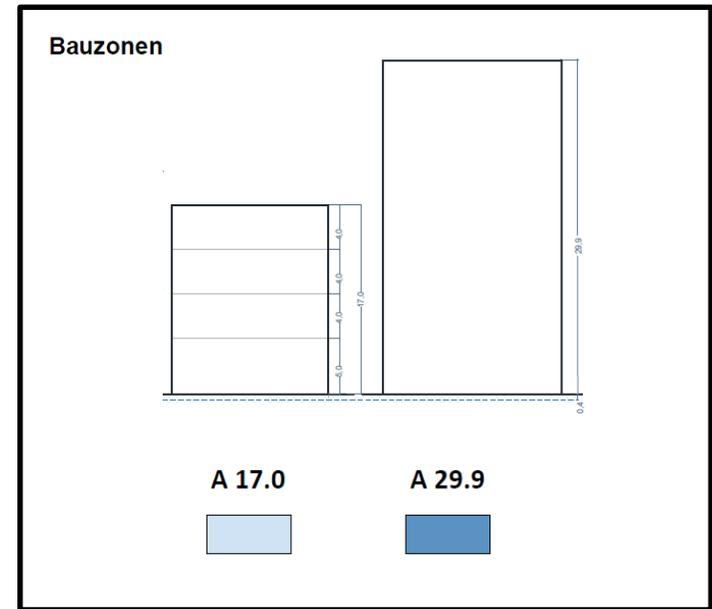
Gesamthöhe: 20.0 m



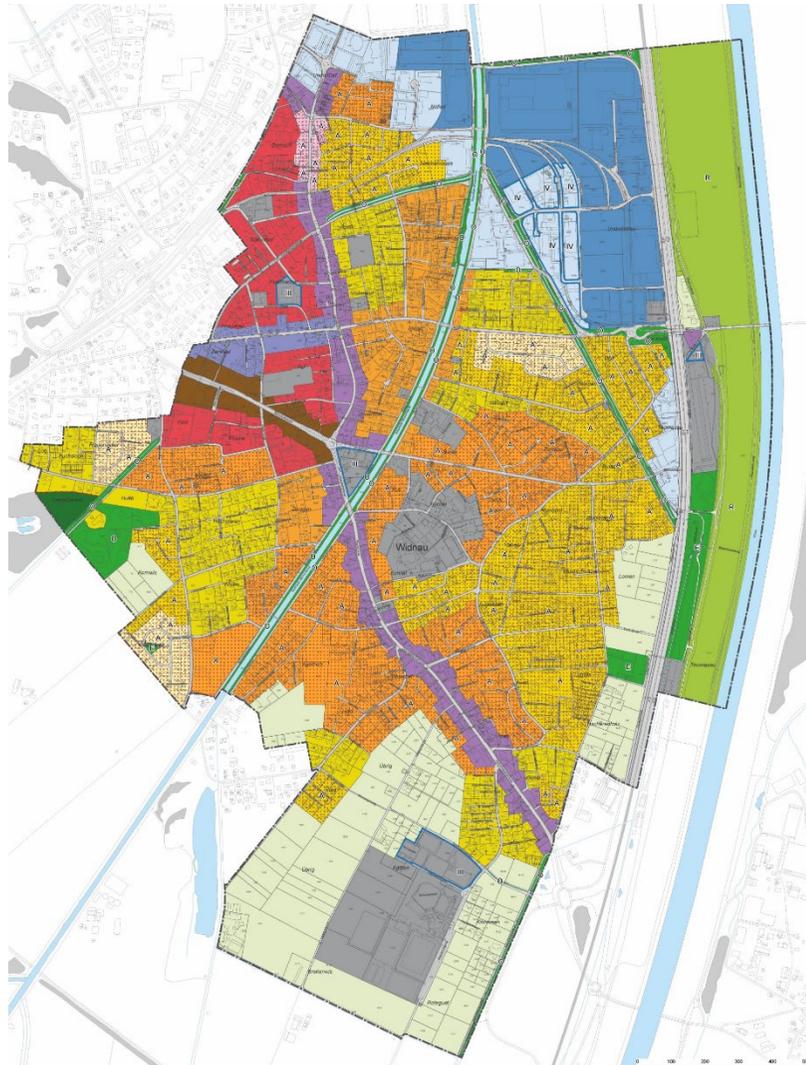
6 Etagen



## Arbeitszonen

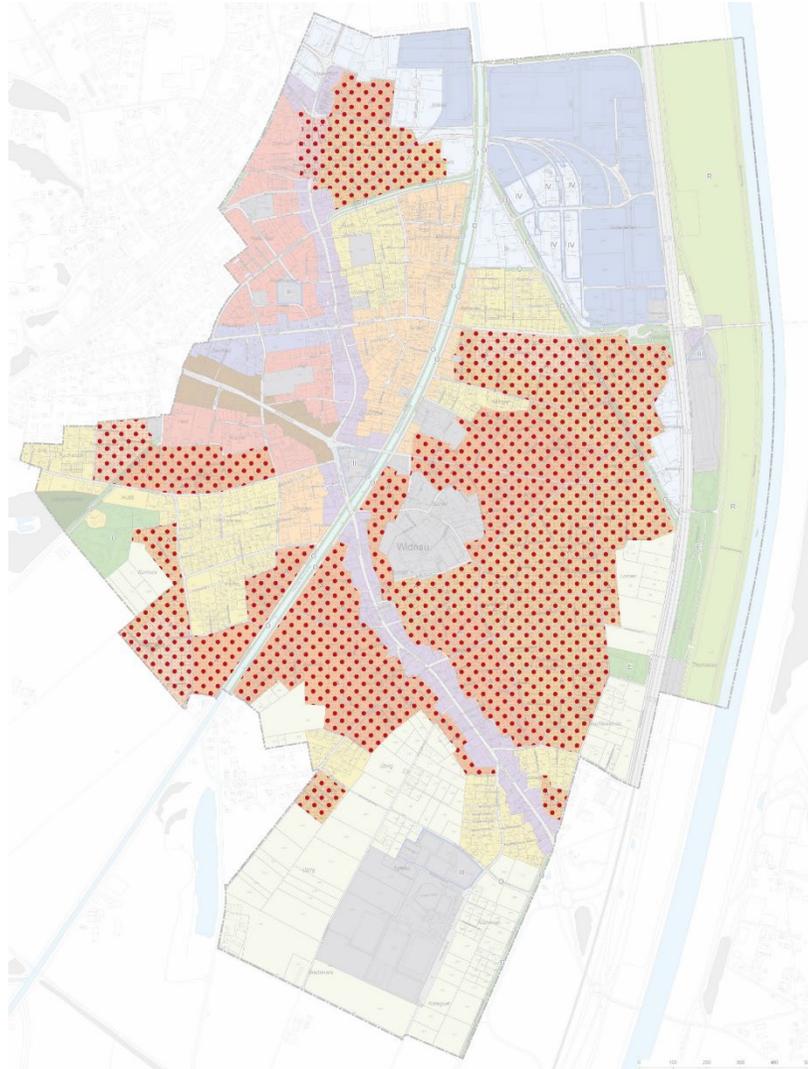


Bisher: Gewerbe-/Industriezone



## Zonenplan

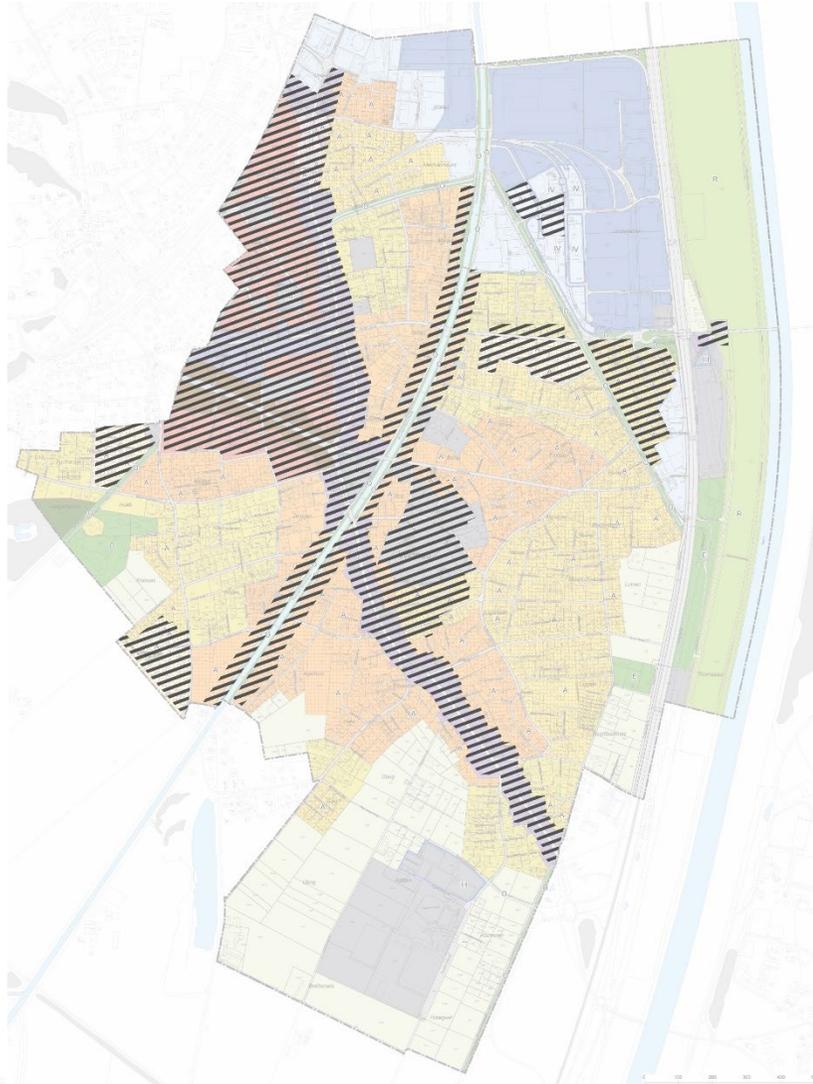
Bauzonen	
	W 9.5A
	W 10.5A
	W 10.5
	W 13.5A
	W 13.5
	W 16.5
	WG 11.0A
	WG 14.0
	WG 17.0
	K 20.0
	A 17.0
	A 29.9
	ÖBA
	FIB



## Dachraumregelung: A-Zonen

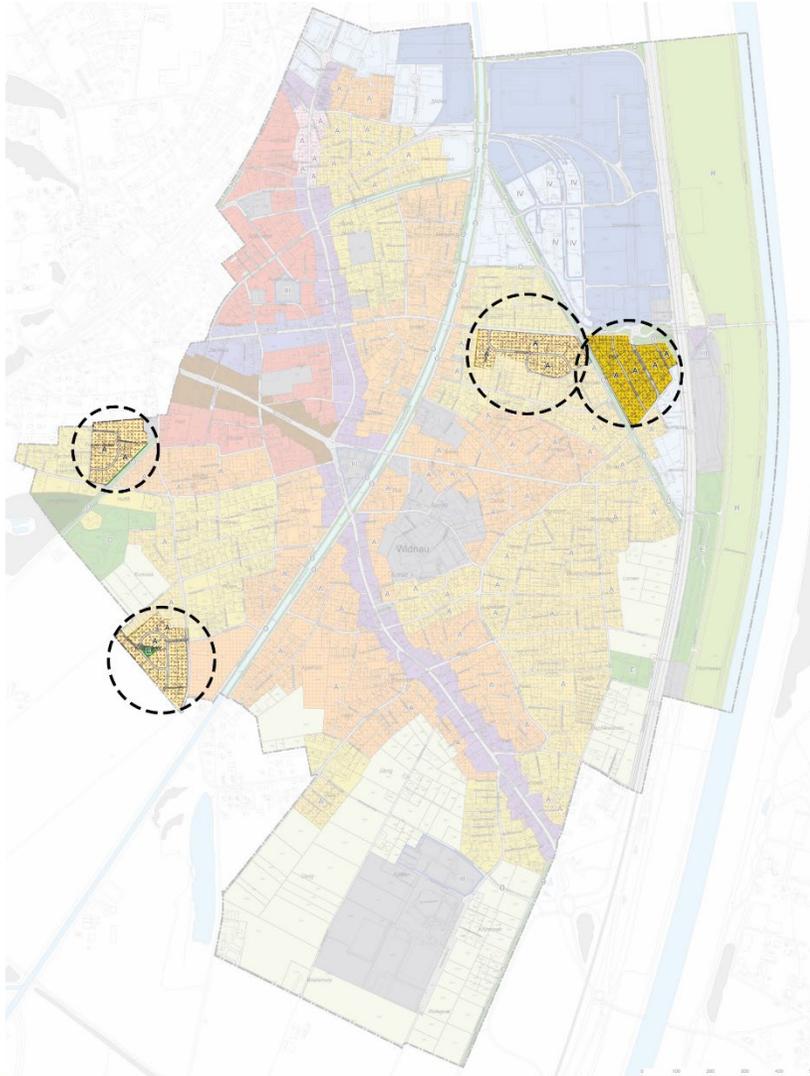
Bauzonen		
	W 9.5A	Wohnzone
	W 10.5A	Wohnzone
	W 13.5A	Wohnzone
	WG 11.0A	Wohn-/Gewerbezone





## Einordnungspflicht

In Gebieten mit Einordnungspflicht und in Ortsbildschutzgebieten beurteilt der Gestaltungsbeirat bei relevanten Bauvorhaben die ortsbauliche Qualität von Bauten und Anlagen.



## Mikroquartiere

Einzelne Quartiere mit einheitlichen Merkmalen sind als Mikroquartiere bezeichnet. Ziel ist, die spezifischen ortsbaulichen Merkmale und die Identität zu bewahren und zu erhalten.

## Regelbaumass-Tabelle

	W 9.5A	W 10.5A	W 10.5	W 13.5A	W 13.5	W 16.5	WG 11.0A	WG 14.0	WG 17.0	K 20.0	A 17.0	A 29.9	ÖBA	L
<b>Gesamthöhe<sup>1)</sup> (m)</b>	9.5	10.5	10.5	13.5	13.5	16.5	11.0	14.0	17.0	20.0	17.0	29.9	25.0	10.5 <sup>6)</sup>
<b>Gebäudehöhe (m)</b>	6.5	7.0	-	10.0	.	.	7.5	-	-	-	-	-	-	7.0 <sup>6)</sup>
<b>Grenzabstand (m)</b>	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	4.0	4.0	4.0	3.0	4.0	4.0	3.0	4.0
<b>Gebäudeabstand (m)</b>	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	4.0 <sup>7)</sup>	4.0 <sup>7)</sup>	2)	4.0 <sup>7)</sup>
<b>Gebäuelänge (m)</b>	18	22	26	30	30	40	30	40	50	50	-	-	-	20 <sup>6)</sup>
<b>Baumassenziffer<sup>3)</sup> (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	1.8	2.2	2.6	3.0	3.4	4.2	2.6	3.6	-	-	-	-	-	-
<b>Grünflächenziffer (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	0.5 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.2 <sup>5)</sup>	-	-	-	-
<b>Winkelmass für Dachraum</b>	45°	45°	-	45°	-	-	45°	-	-	-	-	-	-	45 <sup>6)</sup>
<b>Bruchteil je Fassadenabschnitt</b>	1/3	1/3	-	1/3	-	-	1/3	-	-	-	-	-	-	1/3 <sup>6)</sup>
<b>Abgrabungen (m)</b>	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
<b>Empfindlichkeitsstufe</b>	II	II	II	II	II	II	III	III	III	III	III	IV	II	III

1) Art. 20 Abs. 2 Baureglement.

2) Der Gebäudeabstand entspricht der Summe des für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstands gemäss Art. 93 PBG.

3) Art. 17 Baureglement.

4) Art. 19 Abs. 5 Baureglement.

5) Art. 19 Abs. 6 Baureglement.

6) Gilt nur für Wohnbauten.

7) Der Gebäudeabstand entspricht Fussnote 2), jedoch können innerbetriebliche Gebäudeabstände bis auf 4.0 m reduziert werden.

	W 9.5A	W 10.5A	W 10.5	W 13.5A	W 13.5	W 16.5	WG 11.0A	WG 14.0	WG 17.0	K 20.0	A 17.0	A 29.9	ÖBA	L
<b>Gesamthöhe<sup>1)</sup> (m)</b>	9.5	10.5	10.5	13.5	13.5	16.5	11.0	14.0	17.0	20.0	17.0	29.9	25.0	10.5 <sup>6)</sup>
<b>Gebäudehöhe (m)</b>	6.5	7.0	-	10.0	-	-	7.5	-	-	-	-	-	-	7.0 <sup>6)</sup>
<b>Grenzabstand (m)</b>	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	4.0	4.0	4.0	3.0	4.0	4.0	3.0	4.0
<b>Gebäudeabstand (m)</b>	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	4.0 <sup>7)</sup>	4.0 <sup>7)</sup>	2)	4.0 <sup>7)</sup>
<b>Gebäuelänge (m)</b>	18	22	26	30	30	40	30	40	50	50	-	-	-	20 <sup>6)</sup>
<b>Baumassenziffer<sup>3)</sup> (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	1.8	2.2	2.6	3.0	3.4	4.2	2.6	3.6	-	-	-	-	-	-
<b>Grünflächenziffer (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	0.5 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.2 <sup>5)</sup>	-	-	-	-
<b>Winkelmass für Dachraum</b>	45°	45°	-	45°	-	-	45°	-	-	-	-	-	-	45 <sup>6)</sup>
<b>Bruchteil je Fassadenabschnitt</b>	1/3	1/3	-	1/3	-	-	1/3	-	-	-	-	-	-	1/3 <sup>6)</sup>
<b>Abgrabungen (m)</b>	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
<b>Empfindlichkeitsstufe</b>	II	II	II	II	II	II	III	III	III	III	III	IV	II	III

1) Art. 20 Abs. 2 Baureglement.

2) Der Gebäudeabstand entspricht der Summe des für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstands gemäss Art. 93 PBG.

3) Art. 17 Baureglement.

4) Art. 19 Abs. 5 Baureglement.

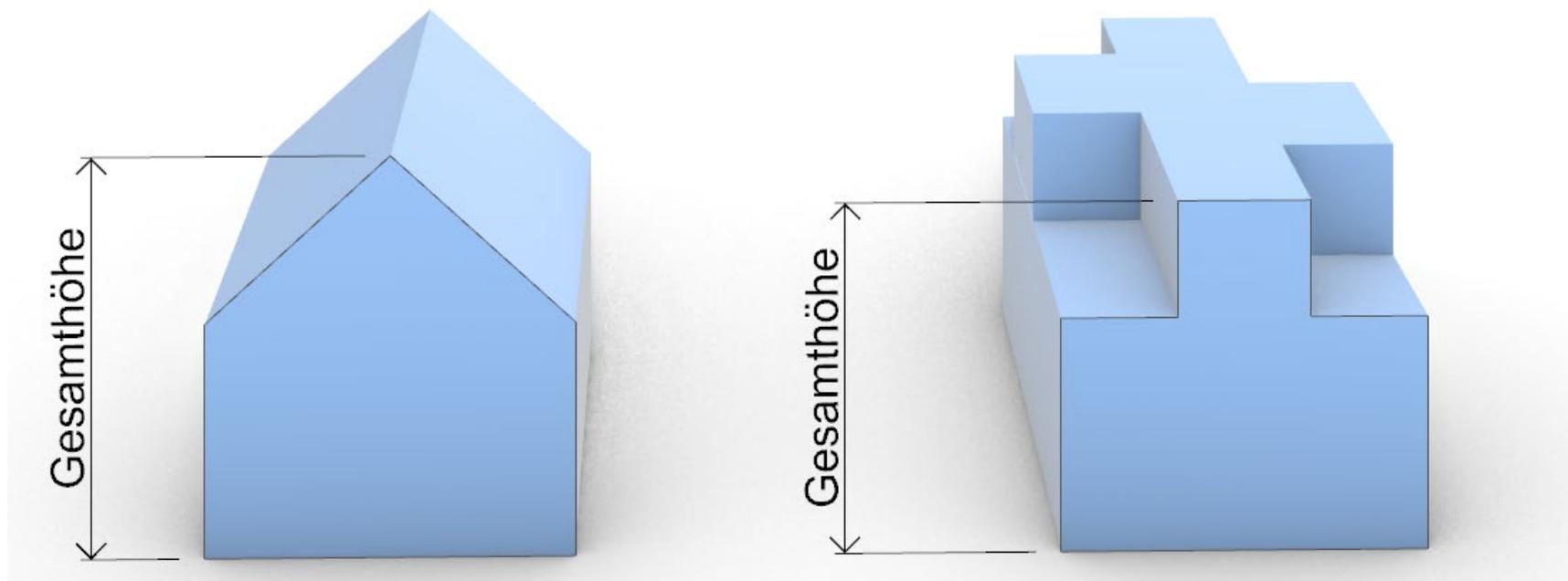
5) Art. 19 Abs. 6 Baureglement.

6) Gilt nur für Wohnbauten.

7) Der Gebäudeabstand entspricht Fussnote 2), jedoch können innerbetriebliche Gebäudeabstände bis auf 4.0 m reduziert werden.

Gesamthöhe ist in jeder Zone zwingend zu regeln → Name der Zone

## Gesamthöhe



	W 9.5A	W 10.5A	W 10.5	W 13.5A	W 13.5	W 16.5	WG 11.0A	WG 14.0	WG 17.0	K 20.0	A 17.0	A 29.9	ÖBA	L
<b>Gesamthöhe<sup>1)</sup> (m)</b>	9.5	10.5	10.5	13.5	13.5	16.5	11.0	14.0	17.0	20.0	17.0	29.9	25.0	10.5 <sup>6)</sup>
<b>Gebäudehöhe (m)</b>	6.5	7.0	-	10.0	-	-	7.5	-	-	-	-	-	-	7.0 <sup>6)</sup>
<b>Grenzabstand (m)</b>	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	4.0	4.0	4.0	3.0	4.0	4.0	3.0	4.0
<b>Gebäudeabstand (m)</b>	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	4.0 <sup>7)</sup>	4.0 <sup>7)</sup>	2)	4.0 <sup>7)</sup>
<b>Gebäuelänge (m)</b>	18	22	26	30	30	40	30	40	50	50	-	-	-	20 <sup>6)</sup>
<b>Baumassenziffer<sup>3)</sup> (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	1.8	2.2	2.6	3.0	3.4	4.2	2.6	3.6	-	-	-	-	-	-
<b>Grünflächenziffer (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	0.5 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.2 <sup>5)</sup>	-	-	-	-
<b>Winkelmass für Dachraum</b>	45°	45°	-	45°	-	-	45°	-	-	-	-	-	-	45 <sup>6)</sup>
<b>Bruchteil je Fassadenabschnitt</b>	1/3	1/3	-	1/3	-	-	1/3	-	-	-	-	-	-	1/3 <sup>6)</sup>
<b>Abgrabungen (m)</b>	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
<b>Empfindlichkeitsstufe</b>	II	II	II	II	II	II	III	III	III	III	III	IV	II	III

1) Art. 20 Abs. 2 Baureglement.

2) Der Gebäudeabstand entspricht der Summe des für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstands gemäss Art. 93 PBG.

3) Art. 17 Baureglement.

4) Art. 19 Abs. 5 Baureglement.

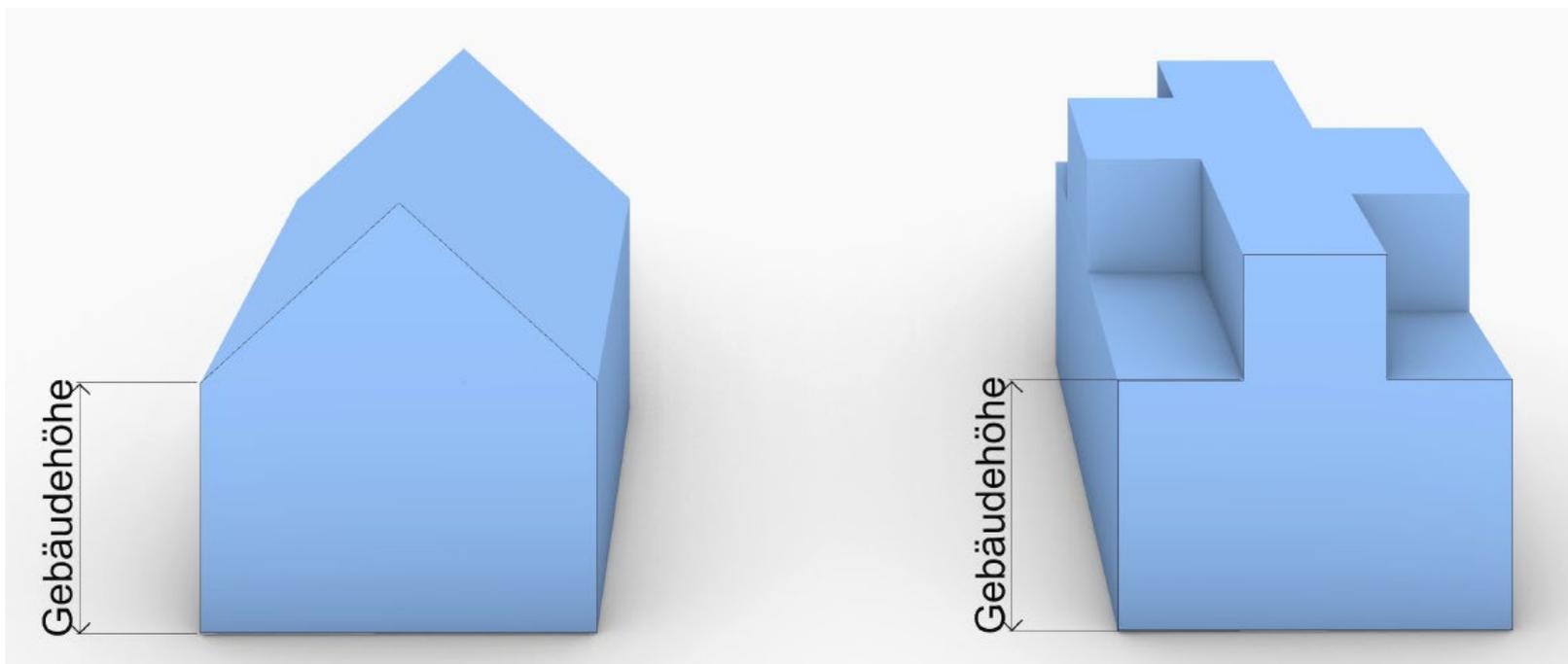
5) Art. 19 Abs. 6 Baureglement.

6) Gilt nur für Wohnbauten.

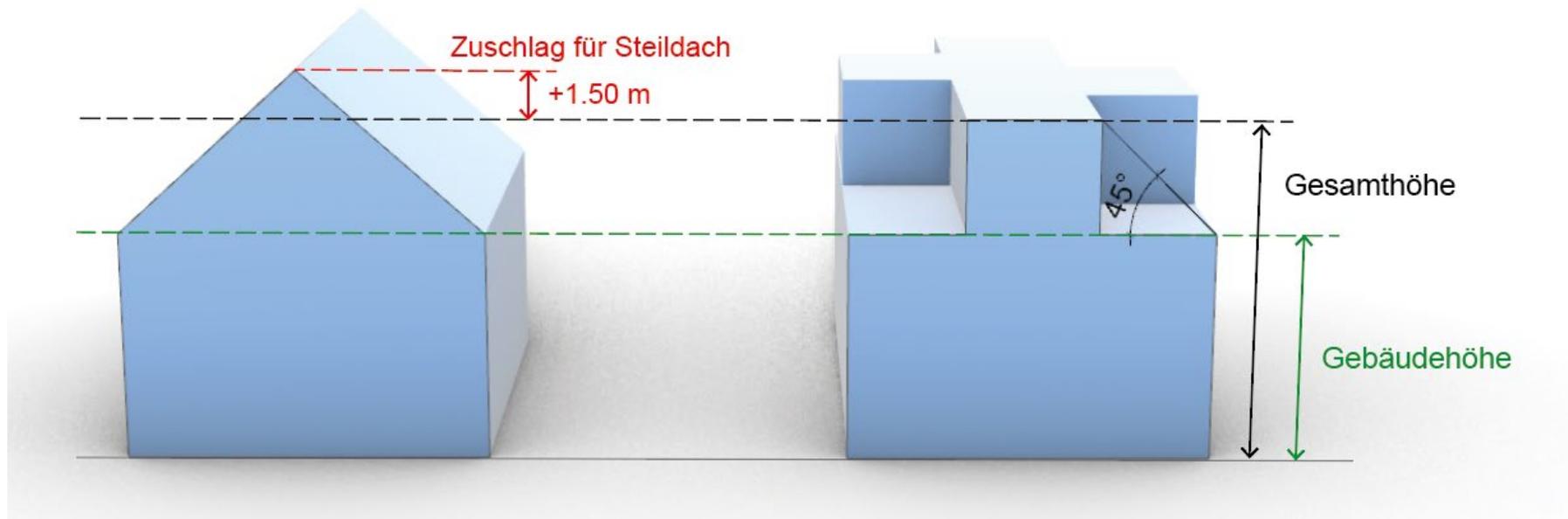
7) Der Gebäudeabstand entspricht Fussnote 2), jedoch können innerbetriebliche Gebäudeabstände bis auf 4.0 m reduziert werden.

## Gebäudehöhe und Dachraumregelung nur in «A-Zonen»

## Gebäudehöhe



## Dachraumregelung



	W 9.5A	W 10.5A	W 10.5	W 13.5A	W 13.5	W 16.5	WG 11.0A	WG 14.0	WG 17.0	K 20.0	A 17.0	A 29.9	ÖBA	L
<b>Gesamthöhe<sup>1)</sup> (m)</b>	9.5	10.5	10.5	13.5	13.5	16.5	11.0	14.0	17.0	20.0	17.0	29.9	25.0	10.5 <sup>6)</sup>
<b>Gebäudehöhe (m)</b>	6.5	7.0	-	10.0	-	-	7.5	-	-	-	-	-	-	7.0 <sup>6)</sup>
<b>Grenzabstand (m)</b>	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	4.0	4.0	4.0	3.0	4.0	4.0	3.0	4.0
<b>Gebäudeabstand (m)</b>	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	4.0 <sup>7)</sup>	4.0 <sup>7)</sup>	2)	4.0 <sup>7)</sup>
<b>Gebäuelänge (m)</b>	18	22	26	30	30	40	30	40	50	50	-	-	-	20 <sup>6)</sup>
<b>Baumassenziffer<sup>3)</sup> (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	1.8	2.2	2.6	3.0	3.4	4.2	2.6	3.6	-	-	-	-	-	-
<b>Grünflächenziffer (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	0.5 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.2 <sup>5)</sup>	-	-	-	-
<b>Winkelmass für Dachraum</b>	45°	45°	-	45°	-	-	45°	-	-	-	-	-	-	45 <sup>6)</sup>
<b>Bruchteil je Fassadenabschnitt</b>	1/3	1/3	-	1/3	-	-	1/3	-	-	-	-	-	-	1/3 <sup>6)</sup>
<b>Abgrabungen (m)</b>	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
<b>Empfindlichkeitsstufe</b>	II	II	II	II	II	II	III	III	III	III	III	IV	II	III

1) Art. 20 Abs. 2 Baureglement.

2) Der Gebäudeabstand entspricht der Summe des für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstands gemäss Art. 93 PBG.

3) Art. 17 Baureglement.

4) Art. 19 Abs. 5 Baureglement.

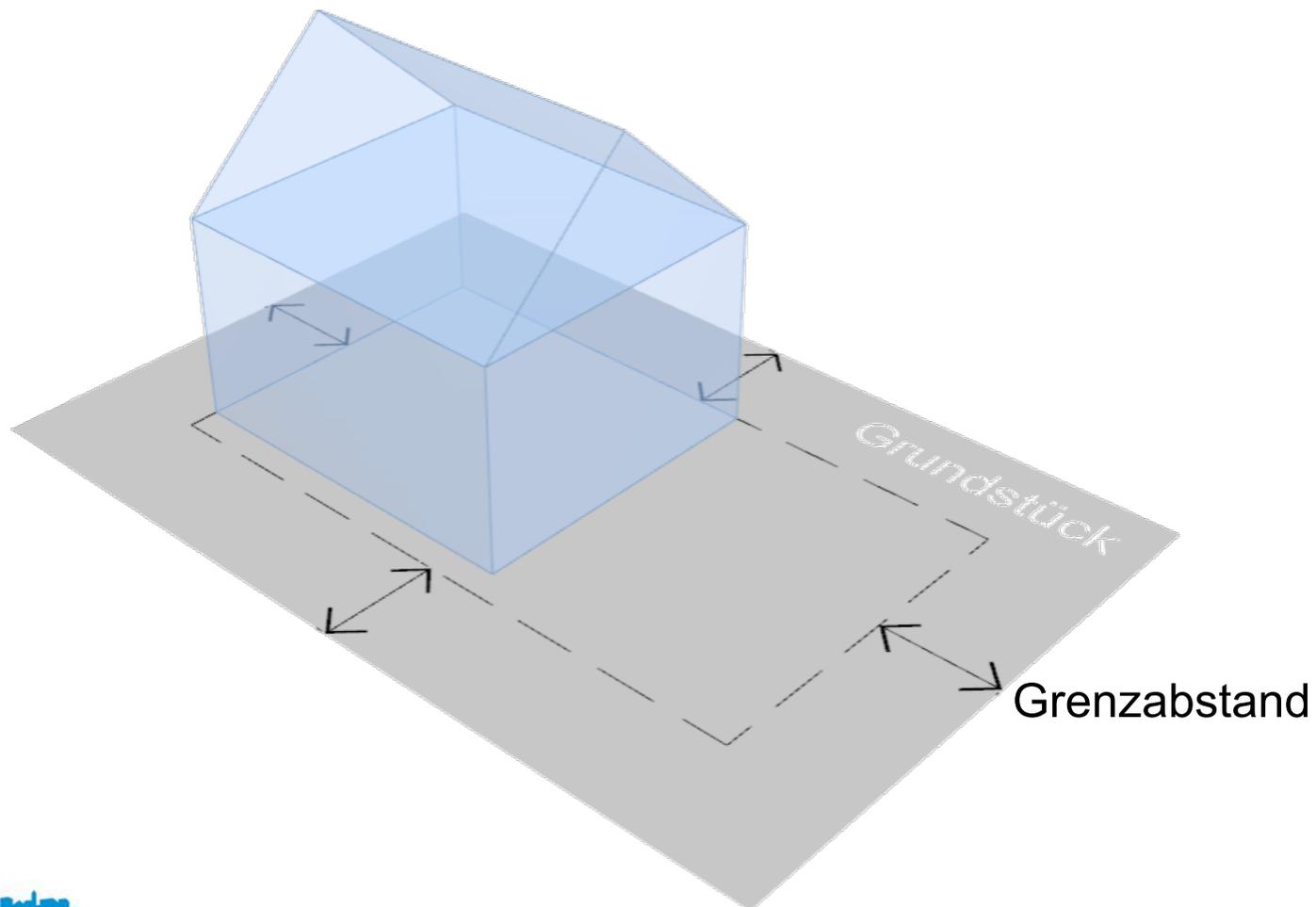
5) Art. 19 Abs. 6 Baureglement.

6) Gilt nur für Wohnbauten.

7) Der Gebäudeabstand entspricht Fussnote 2), jedoch können innerbetriebliche Gebäudeabstände bis auf 4.0 m reduziert werden.

Grenzabstand in allen Zonen zwingend, kein grosser Grenzabstand mehr  
 → Mehr Flexibilität in der Anordnung auf dem Grundstück

## Einheitlicher Grenzabstand



	W 9.5A	W 10.5A	W 10.5	W 13.5A	W 13.5	W 16.5	WG 11.0A	WG 14.0	WG 17.0	K 20.0	A 17.0	A 29.9	ÖBA	L
<b>Gesamthöhe<sup>1)</sup> (m)</b>	9.5	10.5	10.5	13.5	13.5	16.5	11.0	14.0	17.0	20.0	17.0	29.9	25.0	10.5 <sup>6)</sup>
<b>Gebäudehöhe (m)</b>	6.5	7.0	-	10.0	-	-	7.5	-	-	-	-	-	-	7.0 <sup>6)</sup>
<b>Grenzabstand (m)</b>	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	4.0	4.0	4.0	3.0	4.0	4.0	3.0	4.0
<b>Gebäudeabstand (m)</b>	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	4.0 <sup>7)</sup>	4.0 <sup>7)</sup>	2)	4.0 <sup>7)</sup>
<b>Gebäuelänge (m)</b>	18	22	26	30	30	40	30	40	50	50	-	-	-	20 <sup>6)</sup>
<b>Baumassenziffer<sup>3)</sup> (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	1.8	2.2	2.6	3.0	3.4	4.2	2.6	3.6	-	-	-	-	-	-
<b>Grünflächenziffer (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	0.5 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.2 <sup>5)</sup>	-	-	-	-
<b>Winkelmass für Dachraum</b>	45°	45°	-	45°	-	-	45°	-	-	-	-	-	-	45 <sup>6)</sup>
<b>Bruchteil je Fassadenabschnitt</b>	1/3	1/3	-	1/3	-	-	1/3	-	-	-	-	-	-	1/3 <sup>6)</sup>
<b>Abgrabungen (m)</b>	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
<b>Empfindlichkeitsstufe</b>	II	II	II	II	II	II	III	III	III	III	III	IV	II	III

1) Art. 20 Abs. 2 Baureglement.

2) Der Gebäudeabstand entspricht der Summe des für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstands gemäss Art. 93 PBG.

3) Art. 17 Baureglement.

4) Art. 19 Abs. 5 Baureglement.

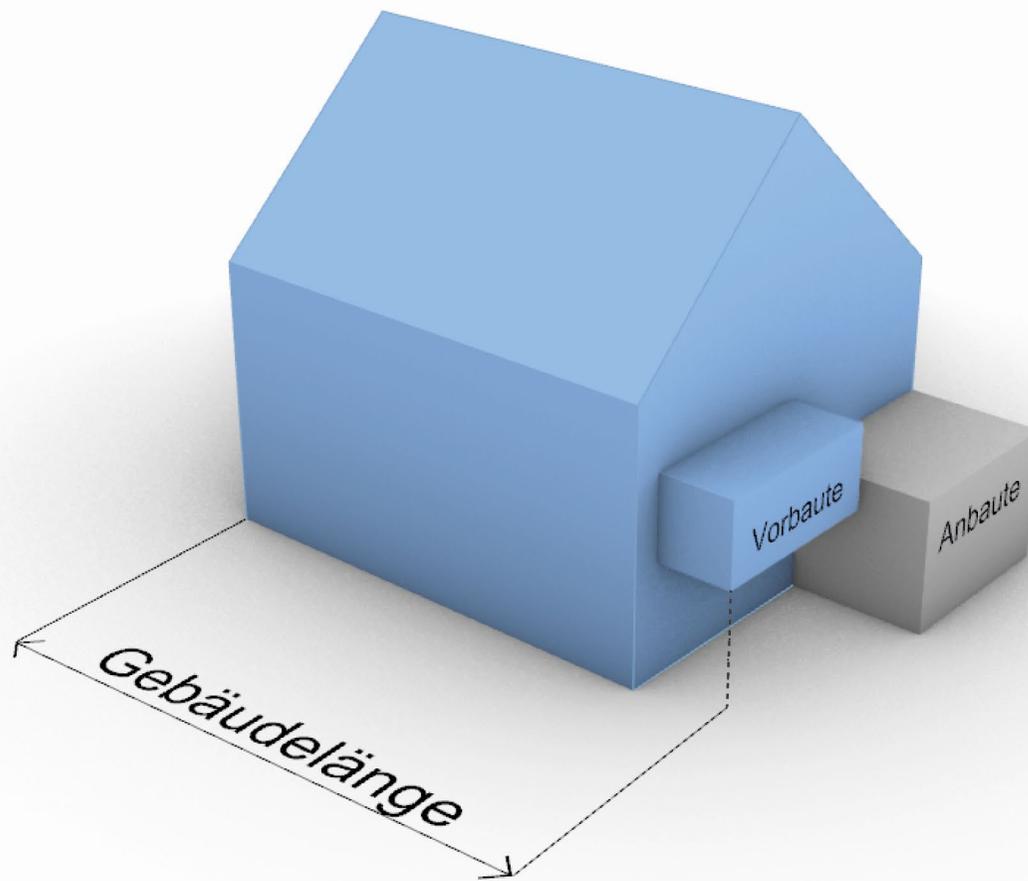
5) Art. 19 Abs. 6 Baureglement.

6) Gilt nur für Wohnbauten.

7) Der Gebäudeabstand entspricht Fussnote 2), jedoch können innerbetriebliche Gebäudeabstände bis auf 4.0 m reduziert werden.

Gebäuelängen reduziert; auf gewünschte Massstäblichkeit abgestimmt

## Gebäudelänge



	W 9.5A	W 10.5A	W 10.5	W 13.5A	W 13.5	W 16.5	WG 11.0A	WG 14.0	WG 17.0	K 20.0	A 17.0	A 29.9	ÖBA	L
<b>Gesamthöhe<sup>1)</sup> (m)</b>	9.5	10.5	10.5	13.5	13.5	16.5	11.0	14.0	17.0	20.0	17.0	29.9	25.0	10.5 <sup>6)</sup>
<b>Gebäudehöhe (m)</b>	6.5	7.0	-	10.0	-	-	7.5	-	-	-	-	-	-	7.0 <sup>6)</sup>
<b>Grenzabstand (m)</b>	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	4.0	4.0	4.0	3.0	4.0	4.0	3.0	4.0
<b>Gebäudeabstand (m)</b>	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	4.0 <sup>7)</sup>	4.0 <sup>7)</sup>	2)	4.0 <sup>7)</sup>
<b>Gebäuelänge (m)</b>	18	22	26	30	30	40	30	40	50	50	-	-	-	20 <sup>6)</sup>
<b>Baumassenziffer<sup>3)</sup> (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	1.8	2.2	2.6	3.0	3.4	4.2	2.6	3.6	-	-	-	-	-	-
<b>Grünflächenziffer (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	0.5 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.2 <sup>5)</sup>	-	-	-	-
<b>Winkelmass für Dachraum</b>	45°	45°	-	45°	-	-	45°	-	-	-	-	-	-	45 <sup>6)</sup>
<b>Bruchteil je Fassadenabschnitt</b>	1/3	1/3	-	1/3	-	-	1/3	-	-	-	-	-	-	1/3 <sup>6)</sup>
<b>Abgrabungen (m)</b>	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
<b>Empfindlichkeitsstufe</b>	II	II	II	II	II	II	III	III	III	III	III	IV	II	III

1) Art. 20 Abs. 2 Baureglement.

2) Der Gebäudeabstand entspricht der Summe des für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstands gemäss Art. 93 PBG.

3) Art. 17 Baureglement.

4) Art. 19 Abs. 5 Baureglement.

5) Art. 19 Abs. 6 Baureglement.

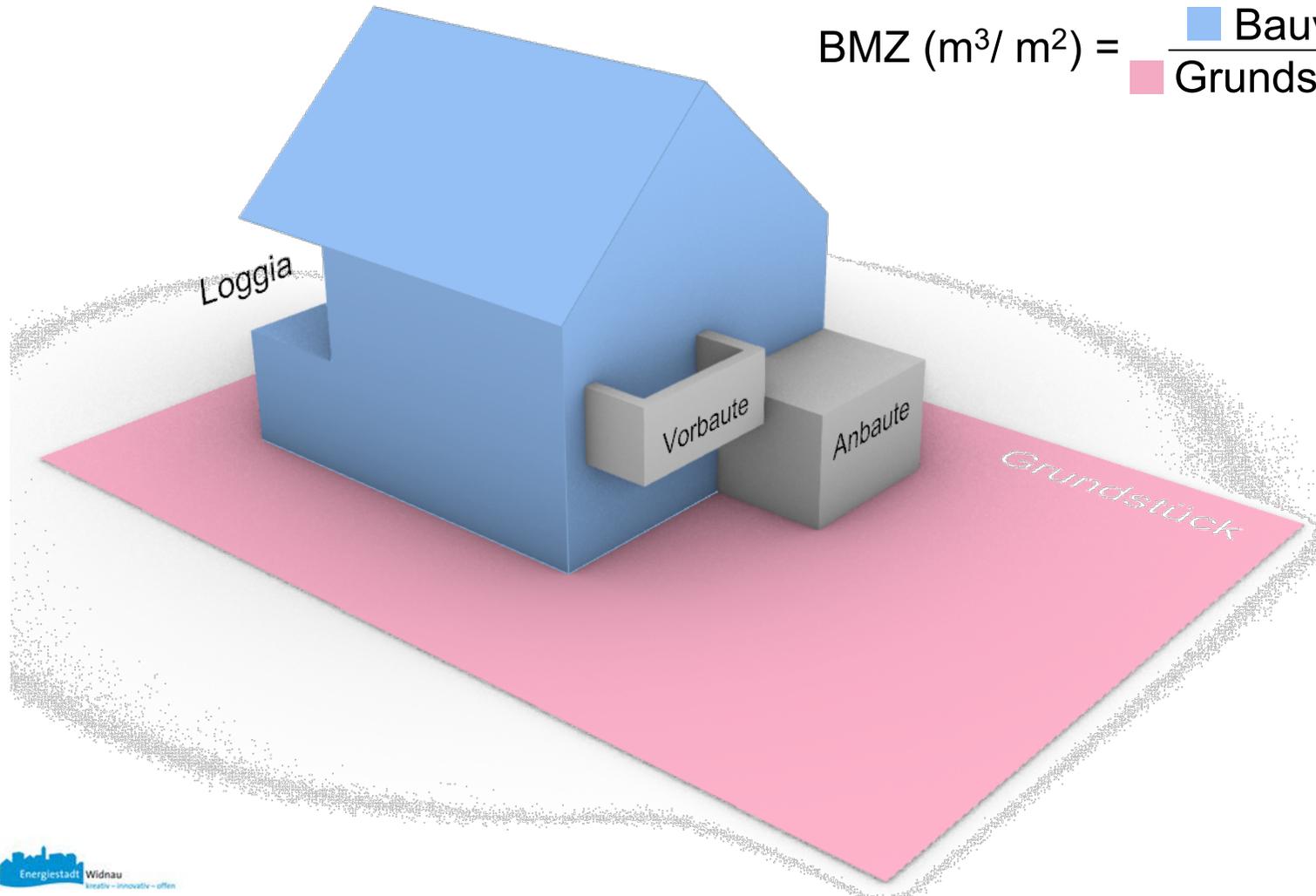
6) Gilt nur für Wohnbauten.

7) Der Gebäudeabstand entspricht Fussnote 2), jedoch können innerbetriebliche Gebäudeabstände bis auf 4.0 m reduziert werden.

NEU: Baumassenziffer in den Wohn- und Mischzonen (WG 11.0A / WG14.0)

## Baumassenziffer

$$\text{BMZ (m}^3/\text{m}^2) = \frac{\text{■ Bauvolumen}}{\text{■ Grundstücksfläche}}$$



	W 9.5A	W 10.5A	W 10.5	W 13.5A	W 13.5	W 16.5	WG 11.0A	WG 14.0	WG 17.0	K 20.0	A 17.0	A 29.9	ÖBA	L
<b>Gesamthöhe<sup>1)</sup> (m)</b>	9.5	10.5	10.5	13.5	13.5	16.5	11.0	14.0	17.0	20.0	17.0	29.9	25.0	10.5 <sup>6)</sup>
<b>Gebäudehöhe (m)</b>	6.5	7.0	-	10.0	-	-	7.5	-	-	-	-	-	-	7.0 <sup>6)</sup>
<b>Grenzabstand (m)</b>	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	4.0	4.0	4.0	3.0	4.0	4.0	3.0	4.0
<b>Gebäudeabstand (m)</b>	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	4.0 <sup>7)</sup>	4.0 <sup>7)</sup>	2)	4.0 <sup>7)</sup>
<b>Gebäuelänge (m)</b>	18	22	26	30	30	40	30	40	50	50	-	-	-	20 <sup>6)</sup>
<b>Baumassenziffer<sup>3)</sup> (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	1.8	2.2	2.6	3.0	3.4	4.2	2.6	3.6	-	-	-	-	-	-
<b>Grünflächenziffer (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	0.5 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.2 <sup>5)</sup>	-	-	-	-
<b>Winkelmass für Dachraum</b>	45°	45°	-	45°	-	-	45°	-	-	-	-	-	-	45 <sup>6)</sup>
<b>Bruchteil je Fassadenabschnitt</b>	1/3	1/3	-	1/3	-	-	1/3	-	-	-	-	-	-	1/3 <sup>6)</sup>
<b>Abgrabungen (m)</b>	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
<b>Empfindlichkeitsstufe</b>	II	II	II	II	II	II	III	III	III	III	III	IV	II	III

1) Art. 20 Abs. 2 Baureglement.

2) Der Gebäudeabstand entspricht der Summe des für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstands gemäss Art. 93 PBG.

3) Art. 17 Baureglement.

4) Art. 19 Abs. 5 Baureglement.

5) Art. 19 Abs. 6 Baureglement.

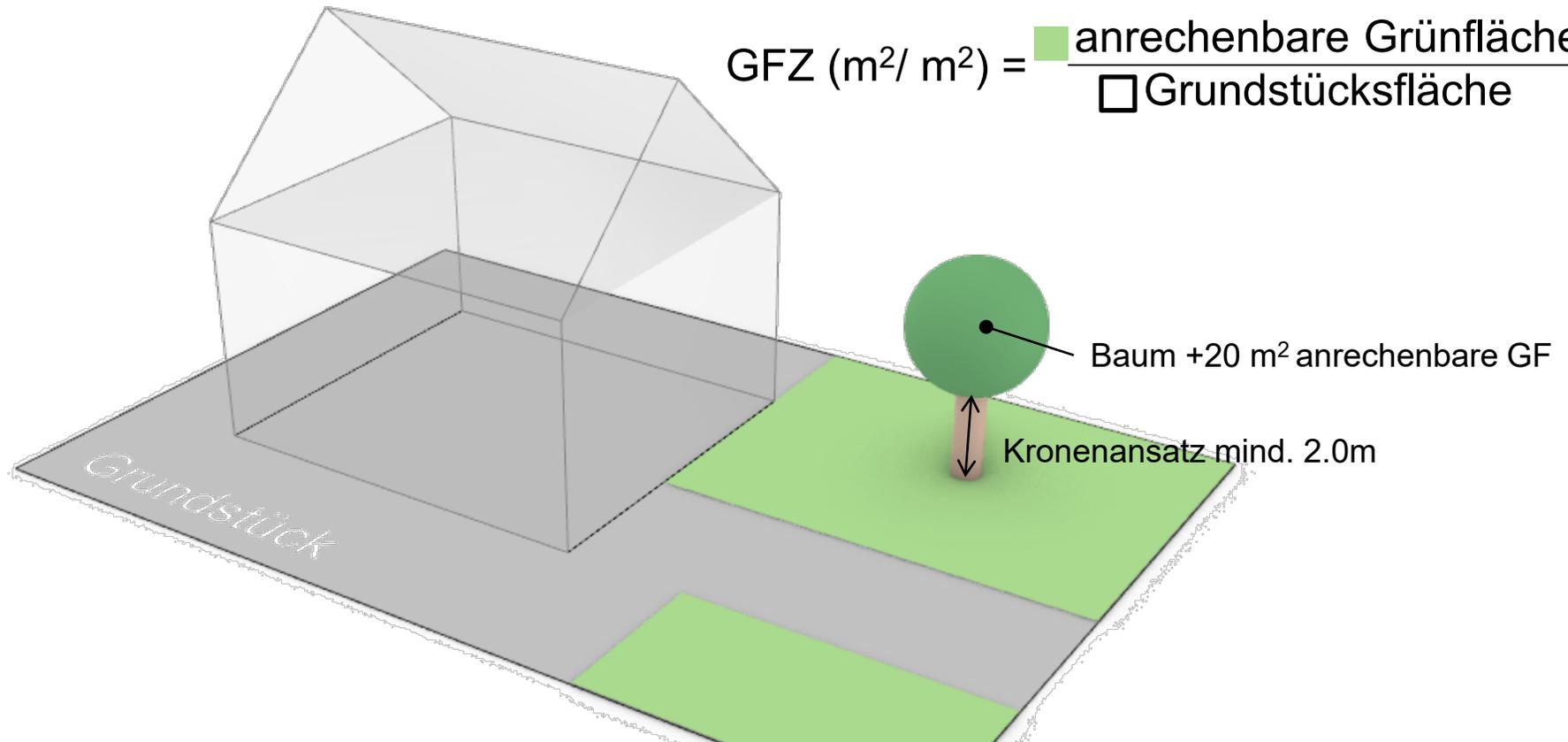
6) Gilt nur für Wohnbauten.

7) Der Gebäudeabstand entspricht Fussnote 2), jedoch können innerbetriebliche Gebäudeabstände bis auf 4.0 m reduziert werden.

## NEU: Grünflächenziffer in den Wohn- und Mischzonen

## Grünflächenziffer

$$\text{GFZ (m}^2/\text{ m}^2) = \frac{\text{■ anrechenbare Grünfläche}}{\text{□ Grundstücksfläche}}$$



Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind.

	W 9.5A	W 10.5A	W 10.5	W 13.5A	W 13.5	W 16.5	WG 11.0A	WG 14.0	WG 17.0	K 20.0	A 17.0	A 29.9	ÖBA	L
<b>Gesamthöhe<sup>1)</sup> (m)</b>	9.5	10.5	10.5	13.5	13.5	16.5	11.0	14.0	17.0	20.0	17.0	29.9	25.0	10.5 <sup>6)</sup>
<b>Gebäudehöhe (m)</b>	6.5	7.0	-	10.0	-	-	7.5	-	-	-	-	-	-	7.0 <sup>6)</sup>
<b>Grenzabstand (m)</b>	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	4.0	4.0	4.0	3.0	4.0	4.0	3.0	4.0
<b>Gebäudeabstand (m)</b>	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	4.0 <sup>7)</sup>	4.0 <sup>7)</sup>	2)	4.0 <sup>7)</sup>
<b>Gebäuelänge (m)</b>	18	22	26	30	30	40	30	40	50	50	-	-	-	20 <sup>6)</sup>
<b>Baumassenziffer<sup>3)</sup> (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	1.8	2.2	2.6	3.0	3.4	4.2	2.6	3.6	-	-	-	-	-	-
<b>Grünflächenziffer (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	0.5 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.4 <sup>4)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.3 <sup>5)</sup>	0.2 <sup>5)</sup>	-	-	-	-
<b>Winkelmass für Dachraum</b>	45°	45°	-	45°	-	-	45°	-	-	-	-	-	-	45 <sup>6)</sup>
<b>Bruchteil je Fassadenabschnitt</b>	1/3	1/3	-	1/3	-	-	1/3	-	-	-	-	-	-	1/3 <sup>6)</sup>
<b>Abgrabungen (m)</b>	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
<b>Empfindlichkeitsstufe</b>	II	II	II	II	II	II	III	III	III	III	III	IV	II	III

1) Art. 20 Abs. 2 Baureglement.

2) Der Gebäudeabstand entspricht der Summe des für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstands gemäss Art. 93 PBG.

3) Art. 17 Baureglement.

4) Art. 19 Abs. 5 Baureglement.

5) Art. 19 Abs. 6 Baureglement.

6) Gilt nur für Wohnbauten.

7) Der Gebäudeabstand entspricht Fussnote 2), jedoch können innerbetriebliche Gebäudeabstände bis auf 4.0 m reduziert werden.

Abgrabungen minimal definiert; Lärmempfindlichkeitsstufe unverändert

# Ihre Fragen

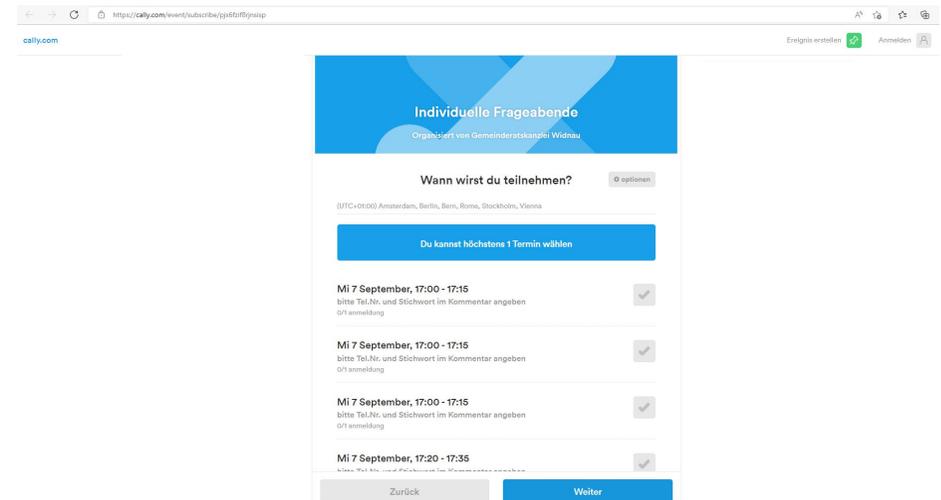


# Nächste Schritte

Frageabende:

- Mittwoch, 7. September 2022
- Donnerstag, 8. September 2022
- Montag, 19. September 2022

jeweils 17.00 – 20.00 Uhr → bitte anmelden  
über [www.widnau.ch](http://www.widnau.ch) → Neuigkeiten



The screenshot shows a web browser window with the URL <https://cally.com/event/subscribe/151616181n1p>. The page title is "Individuelle Frageabende" and it is organized by the "Gemeinderatskanzlei Widnau". The main heading is "Wann wirst du teilnehmen?" with a "0 Optionen" indicator. Below this, there is a blue button that says "Du kannst höchstens 1 Termin wählen". There are four event options listed, each with a checkbox and a "✓" icon, indicating they are all selected. The options are:

- Mi 7 September, 17:00 - 17:15**  
bitte Tel.Nr. und Stichwort im Kommentar angeben  
0/1 anmeldung
- Mi 7 September, 17:00 - 17:15**  
bitte Tel.Nr. und Stichwort im Kommentar angeben  
0/1 anmeldung
- Mi 7 September, 17:00 - 17:15**  
bitte Tel.Nr. und Stichwort im Kommentar angeben  
0/1 anmeldung
- Mi 7 September, 17:20 - 17:35**  
bitte Tel.Nr. und Stichwort im Kommentar angeben  
0/1 anmeldung

At the bottom of the form, there are two buttons: "Zurück" (grey) and "Weiter" (blue).

Mitwirkung: 1. bis 30. September 2022



Information über Änderungen  
(Mitwirkung / Kant. Vorprüfung)



Ziel: Öffentliche Auflage  
Zonenplan / Baureglement  
Nov. / Dez. 2022 vorgesehen



