

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



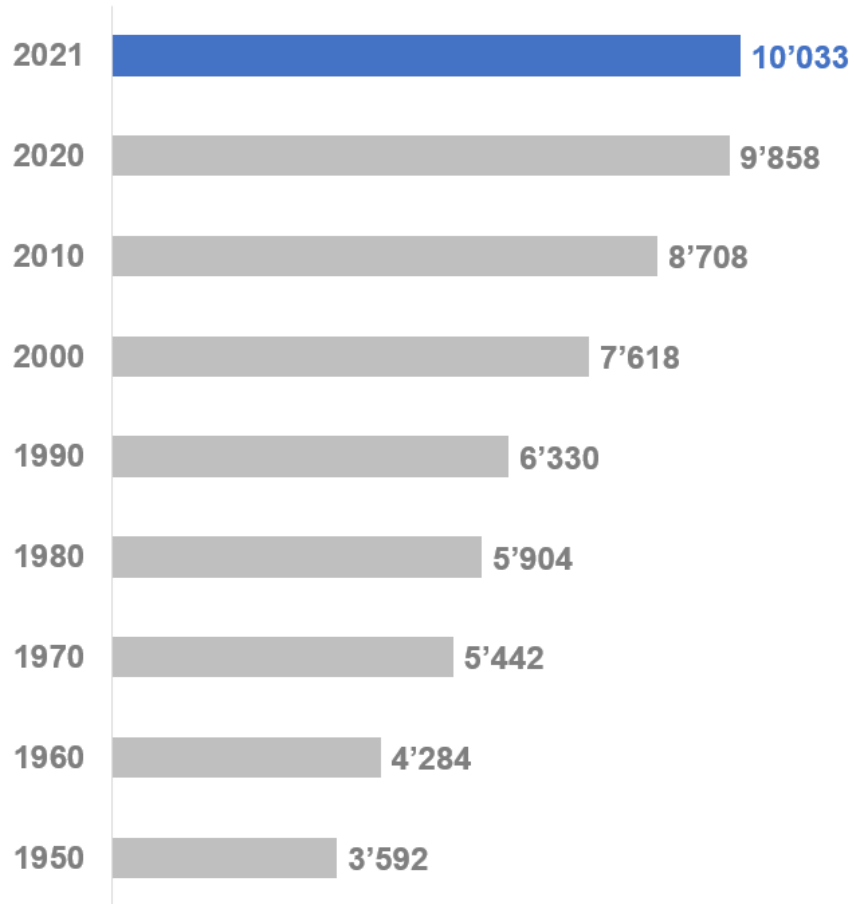
1989



2020

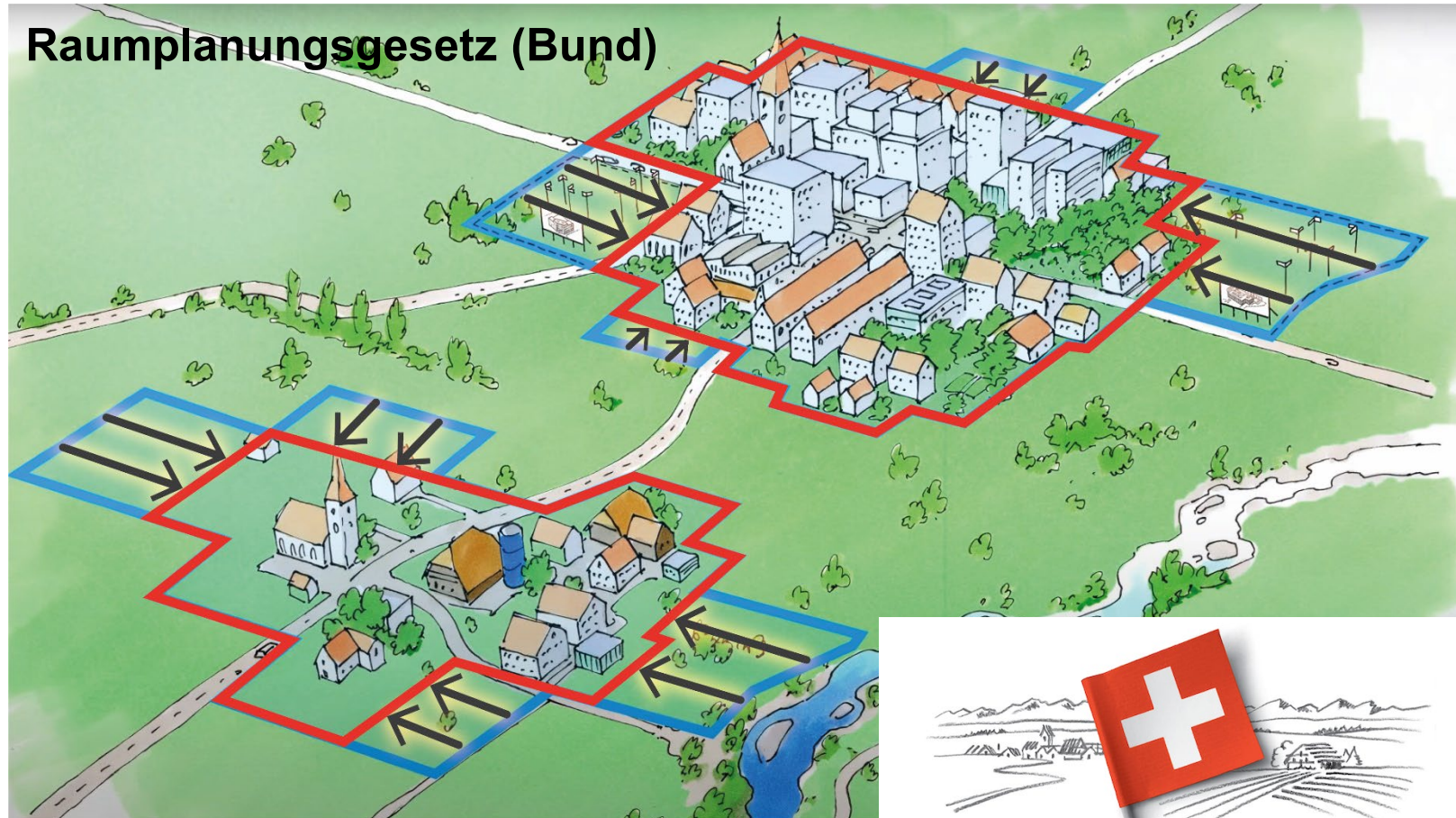


Bevölkerungsentwicklung



Einwohnerdichte

51 EW/ha



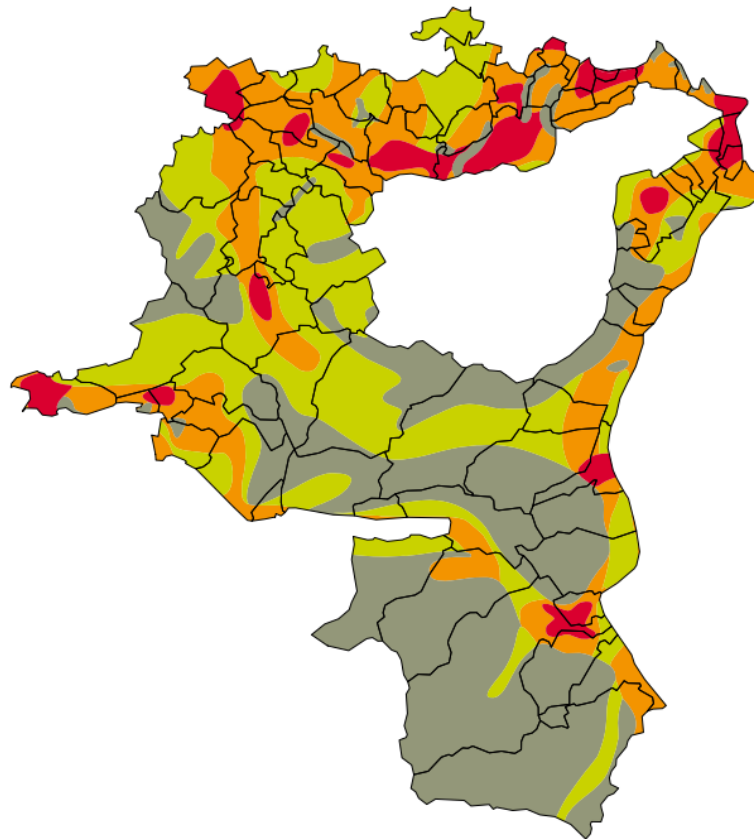
Wohnraum
sichern
Landschaft
schützen

Raumplanungsgesetz **JA**
am 3. März 2013



www.ja-zum-raumplanungsgesetz.ch
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

51 EW/ha

Zieldichte

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

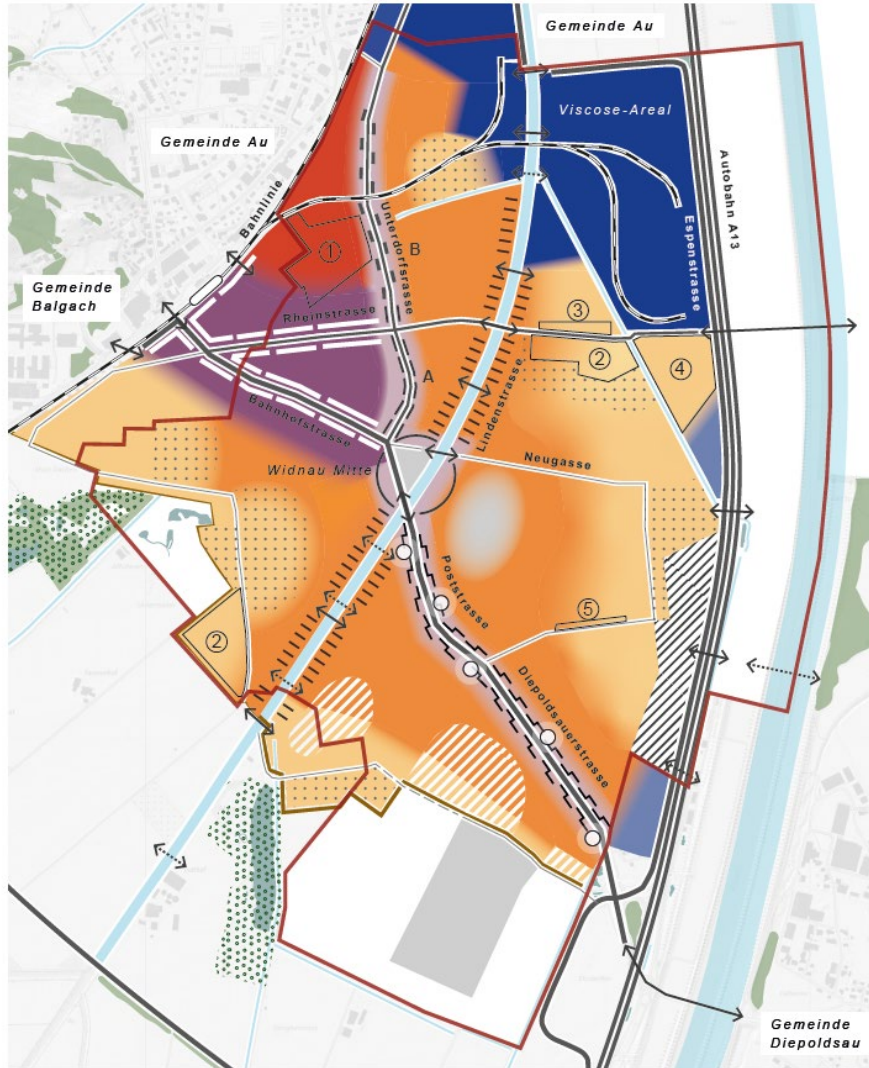
- Baumassenziffer
- Grünflächenziffer

Rahmenbedingungen

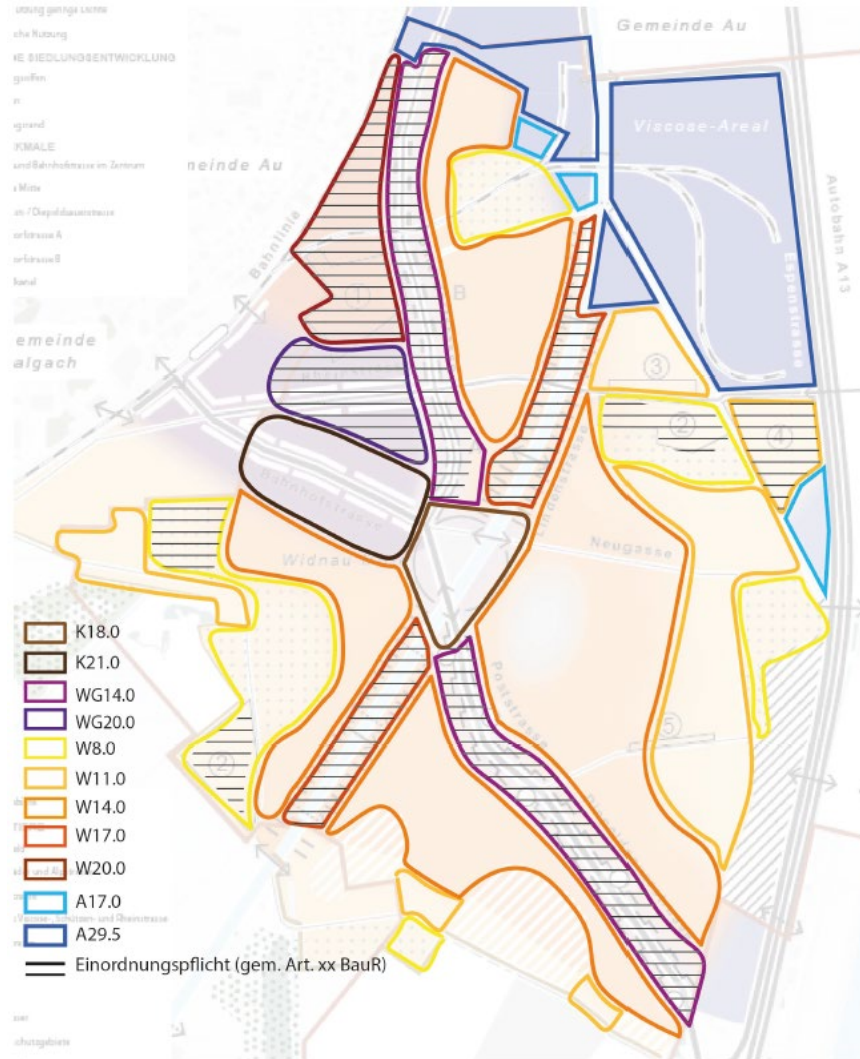
Aufgaben

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

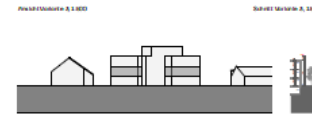
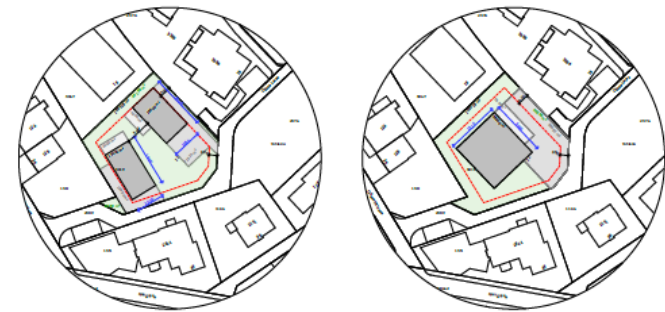
- **Vision** für Widnau definieren
- Anforderungen, Konflikte und Chancen im Raum **analysieren**
- Lösungswege und **Strategien** definieren
- Rechtliche **Umsetzung** in Raumplanungsinstrumente



Ausgangslage: ZP 1995 Teilstrategie Siedlung



Ausgangslage: ZP 1995 Teilstrategie Siedlung Grobdentwurf Zonenplan



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

Wohngeschosse	3+3 Wohngeschosse
Ausnutzungsstaffel	706,64 m ² / 15,59 18 m ² = 0,62
Gesamtgeschossfläche	3 x 1800 m ² + 3 x 1800 m ² = 1187 m²
Baumassensatz	2,0
Volumen	2 x 2000,7 = 4001,4 m³
Grünflächenanteil	6925,6 m ² = ca. 40%
Fläche vorliegend	3,58,70 m ²
Stofffläche	82,00 m ²

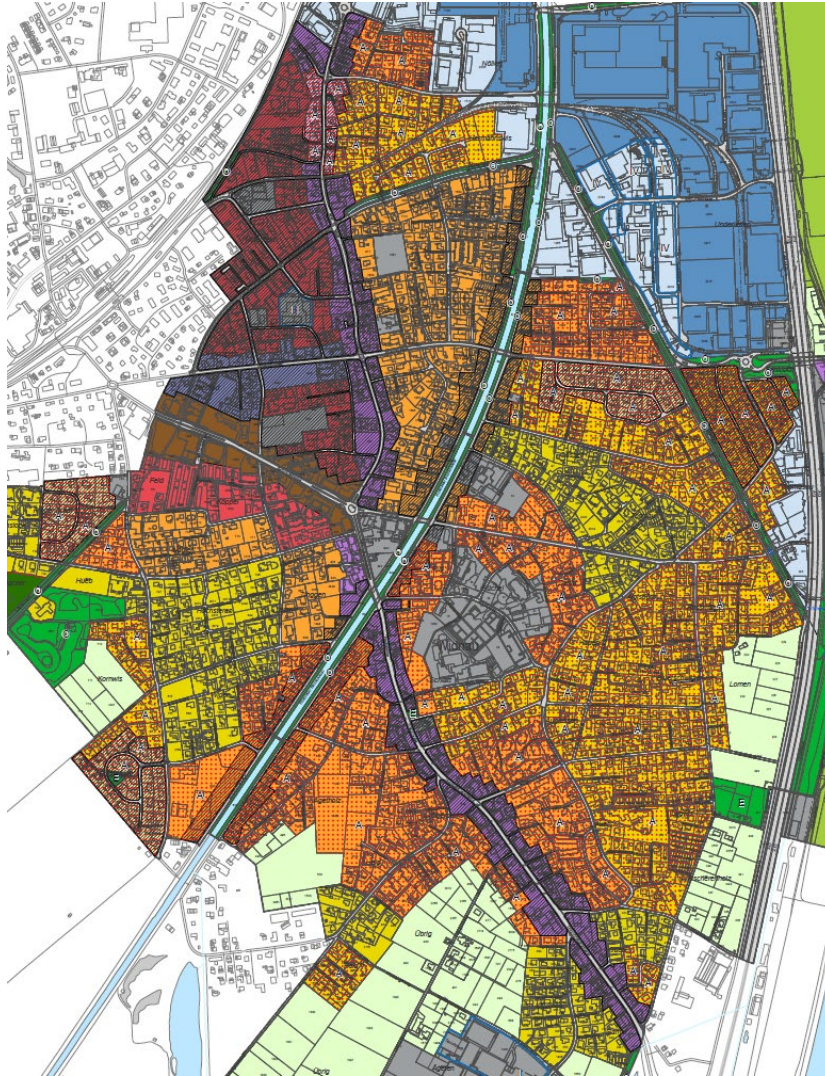
A) Fläche für Ausweisung → Gesamtgeschossfläche x 0,85
B) Fläche für Ausweisung → Gesamtgeschossfläche x 0,85
Begrenzung durch Gebäudehöhe und Gebäudebreite
Stofffläche 120m² pro 100m² Grundfläche



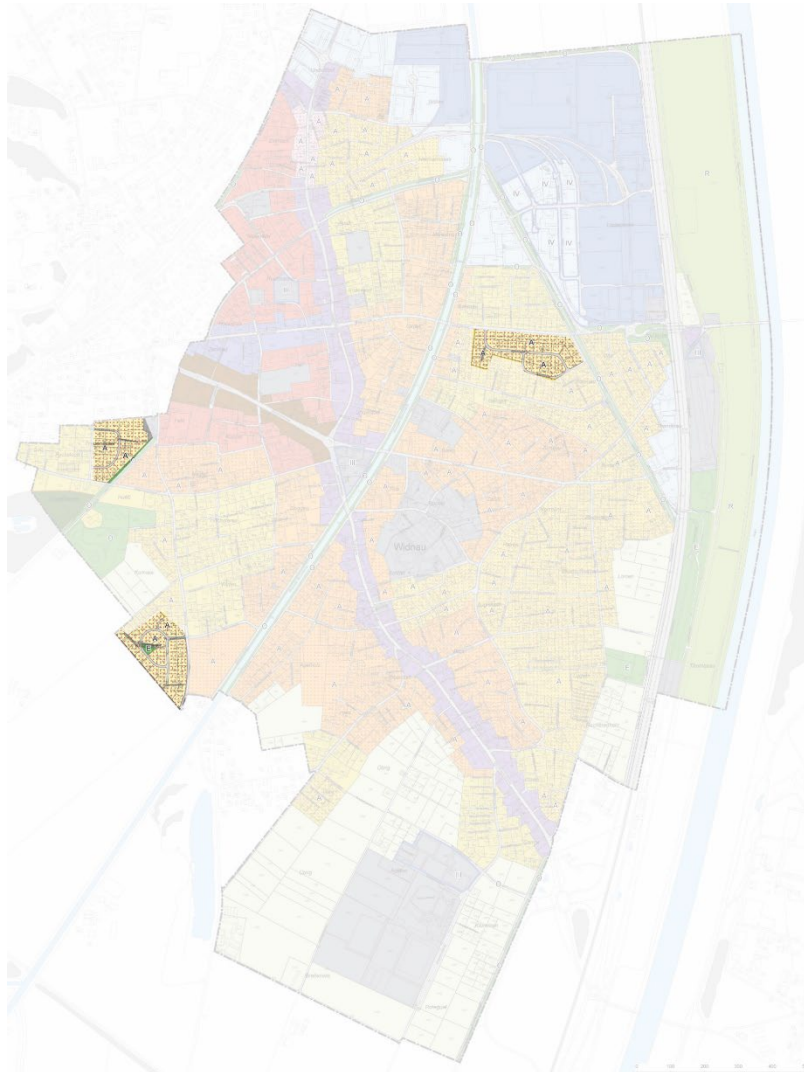
Variante 4: 1BK neue BMZ gem. Vorschlag neo architektur ag

Wohngeschosse	3 Wohngeschosse
Ausnutzungsstaffel	9974,10 m ² / 15,59 18 m ² = 0,63
Gesamtgeschossfläche	3 x 3800 m ² = 1146 m²
Baumassensatz	2,0
Volumen	4001,87 m³
Grünflächenanteil	6925,6 m ² = ca. 40%
Fläche vorliegend	380,57 m ²
Stofffläche	76,64 m ²

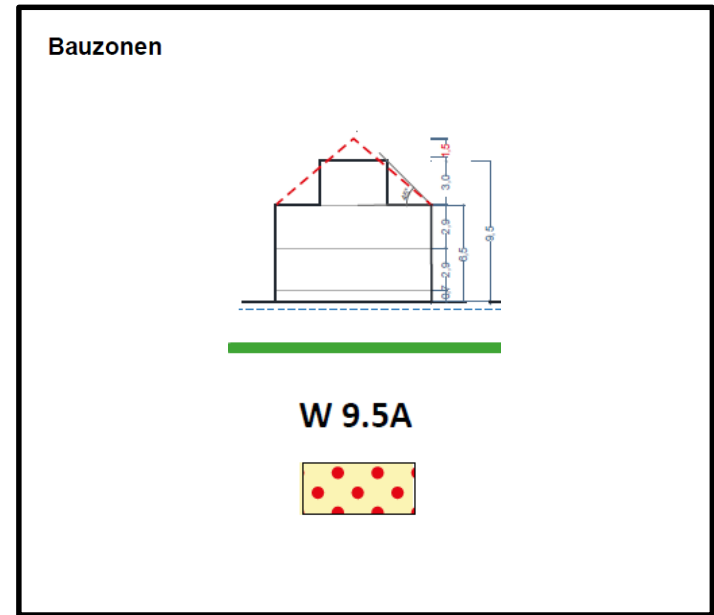
A) Fläche für Ausweisung → Gesamtgeschossfläche x 0,85
B) Fläche für Ausweisung → Gesamtgeschossfläche x 0,85
Begrenzung durch Gebäudehöhe und Gebäudebreite
Stofffläche 120m² pro 100m² Grundfläche



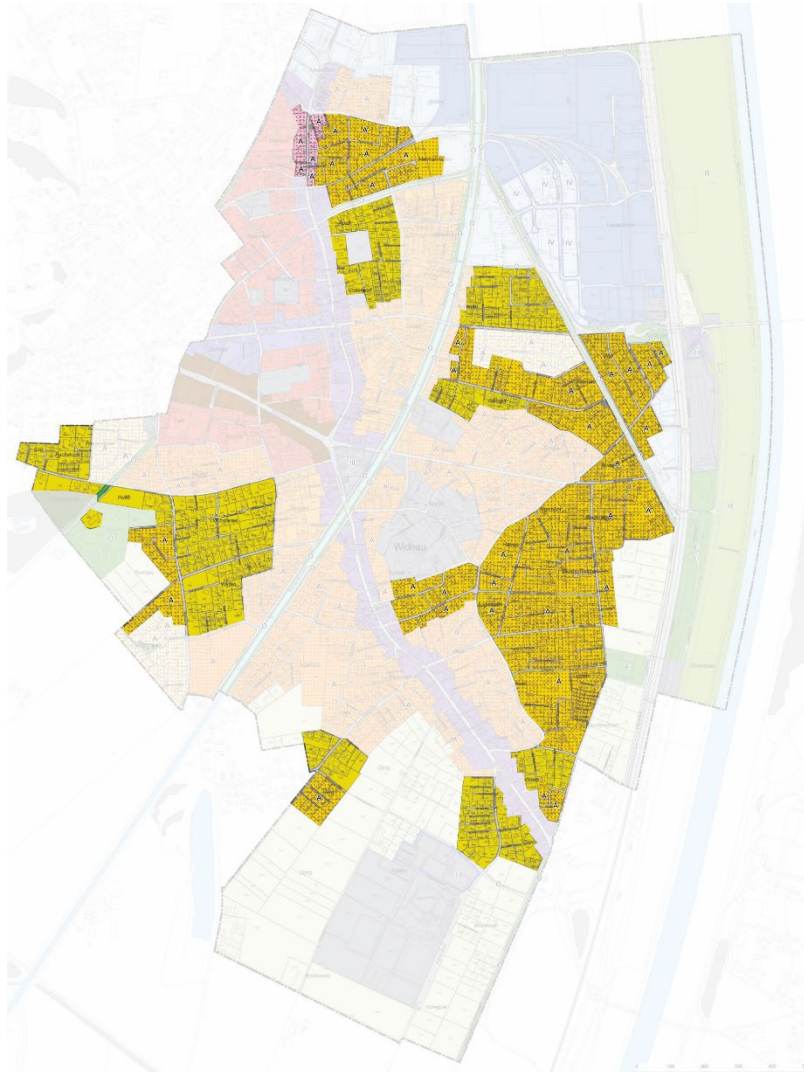
Ausgangslage: ZP 1995
Teilstrategie Siedlung
Grobentwurf Zonenplan
**Zonenplan und Regelbaumass-
Tabelle**



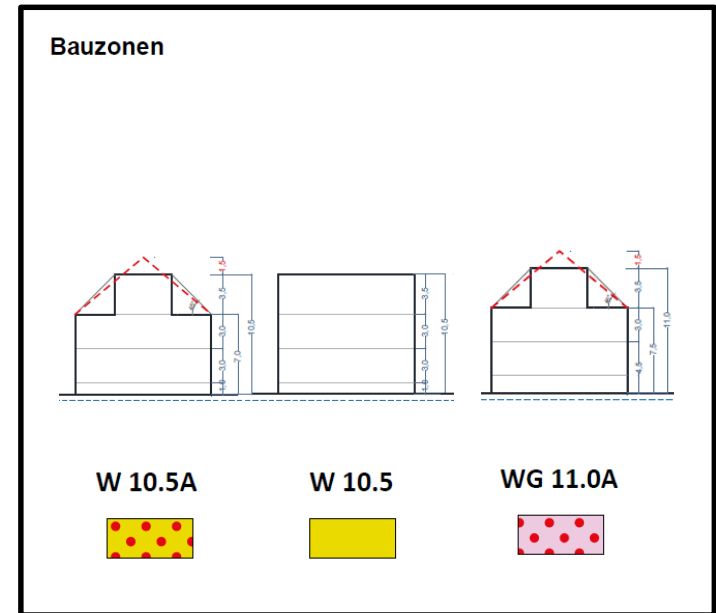
Gesamthöhe: 9.5 m



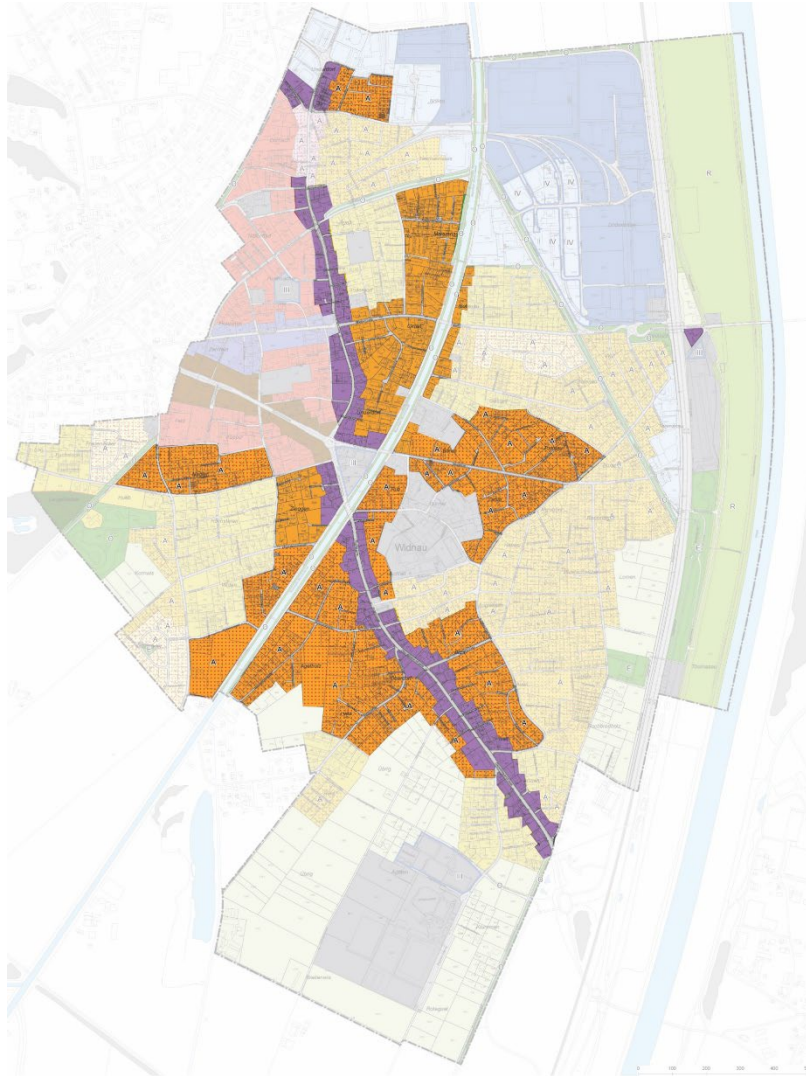
Sockel + 2 Etagen + Dach



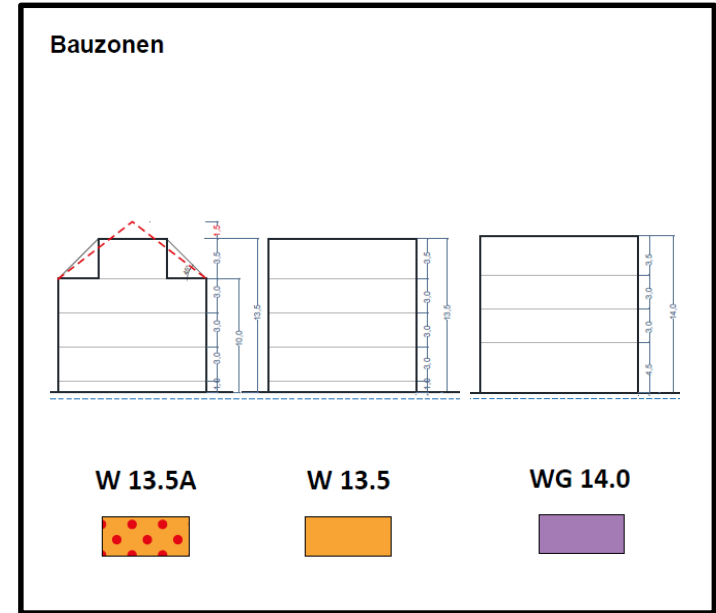
Gesamthöhe: 10.5 m bzw. 11.0 m



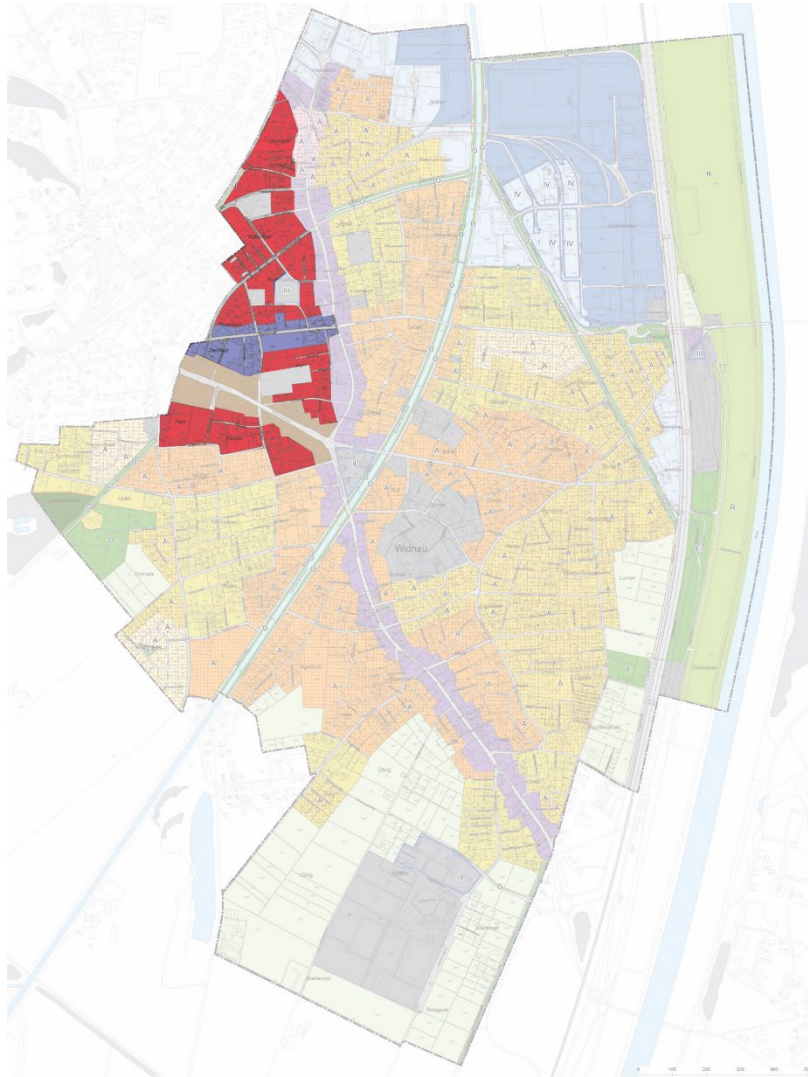
3 Etagen oder
2 Etagen + Dach



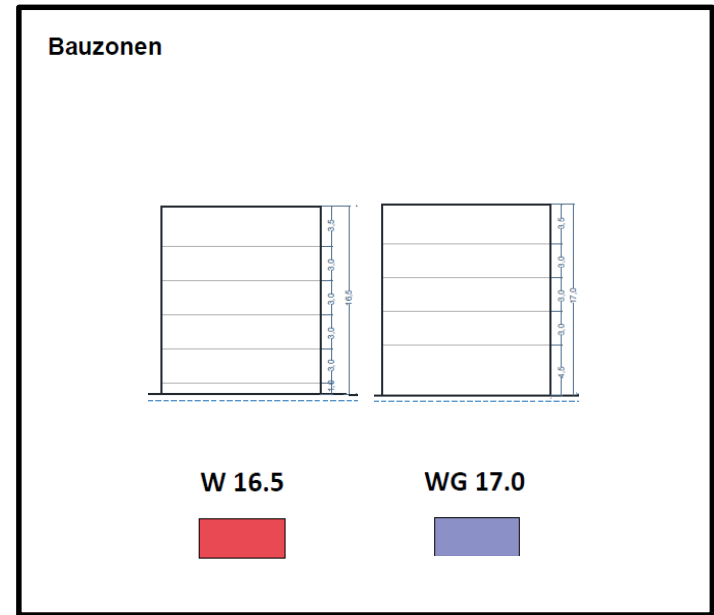
Gesamthöhe: 13.5 m bzw. 14.0 m



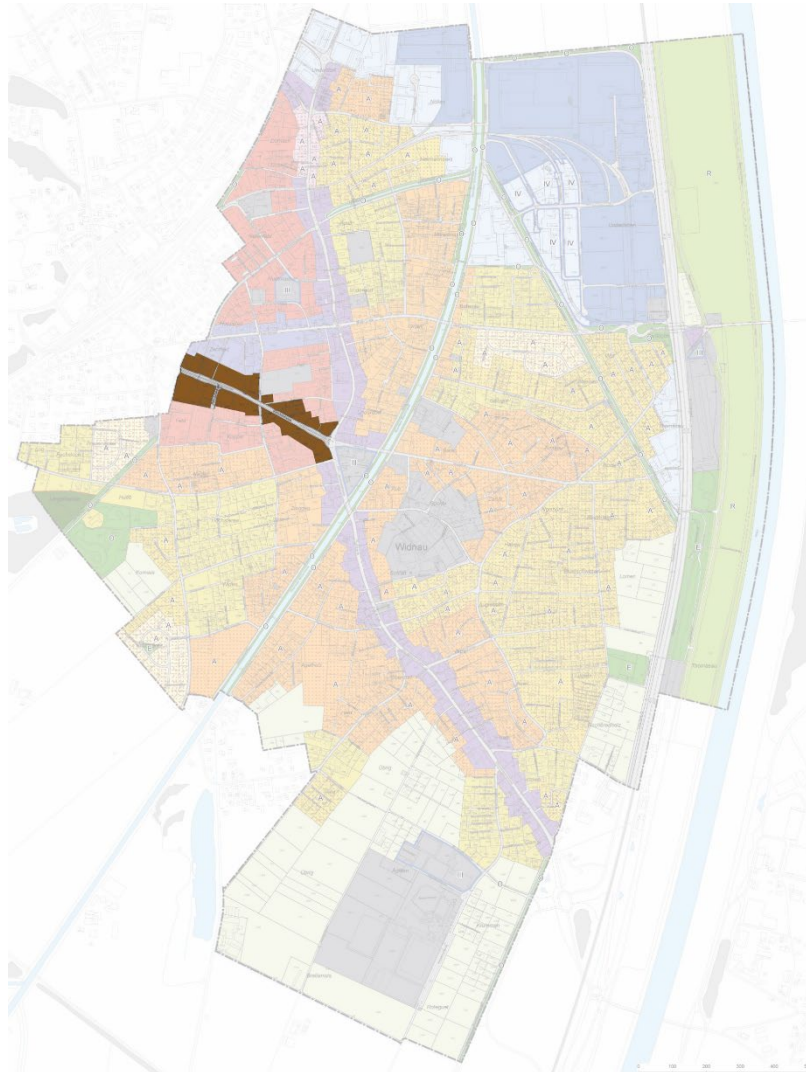
3.5 bis 4 Etagen



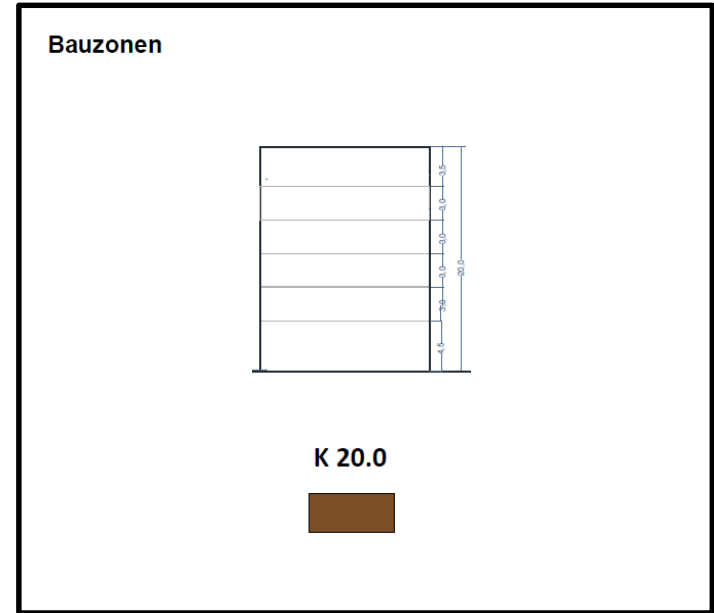
Gesamthöhe: 16.5 m bzw. 17.0 m



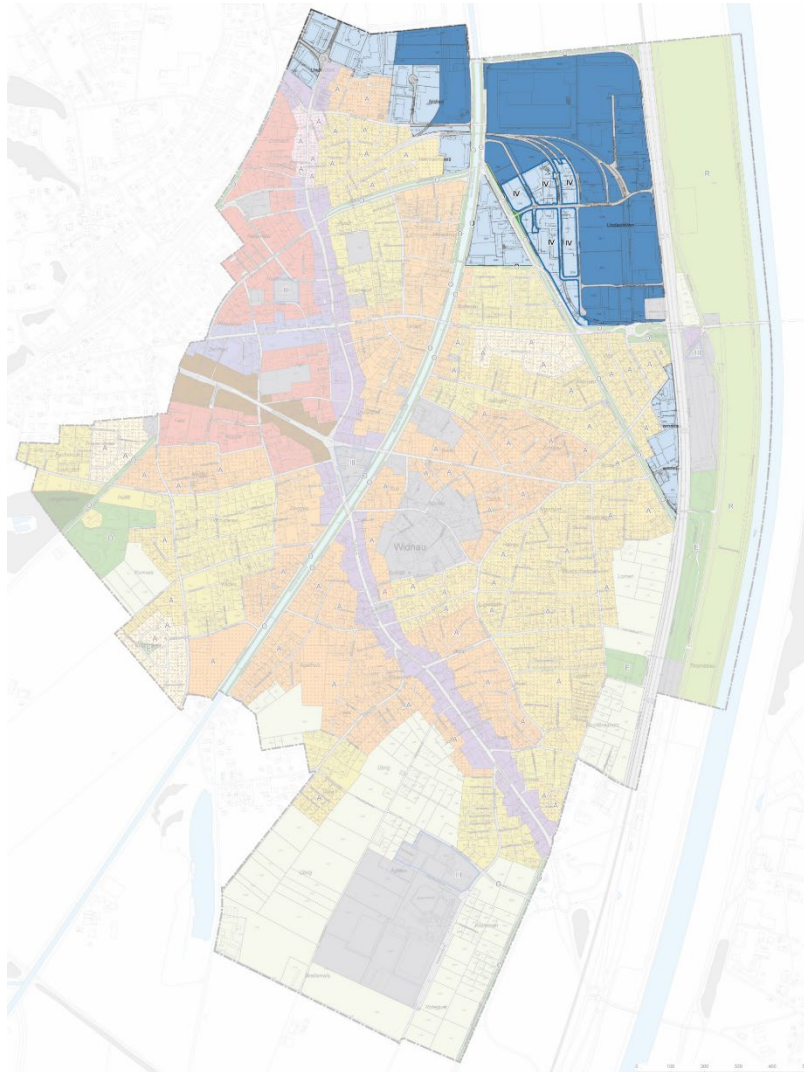
5 Etagen



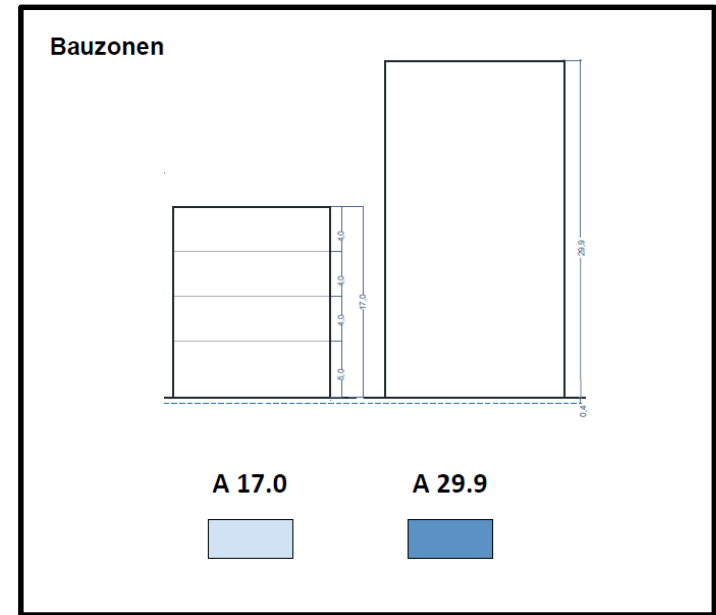
Gesamthöhe: 20.0 m



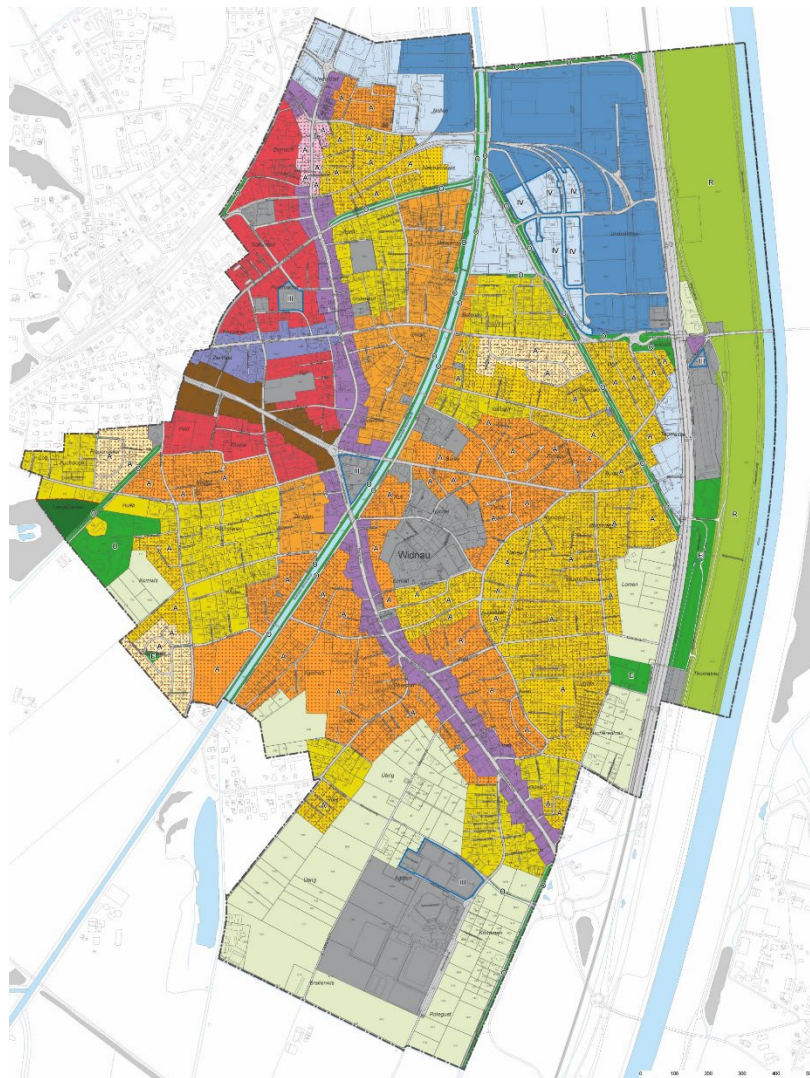
6 Etagen

















Arbeitszonen

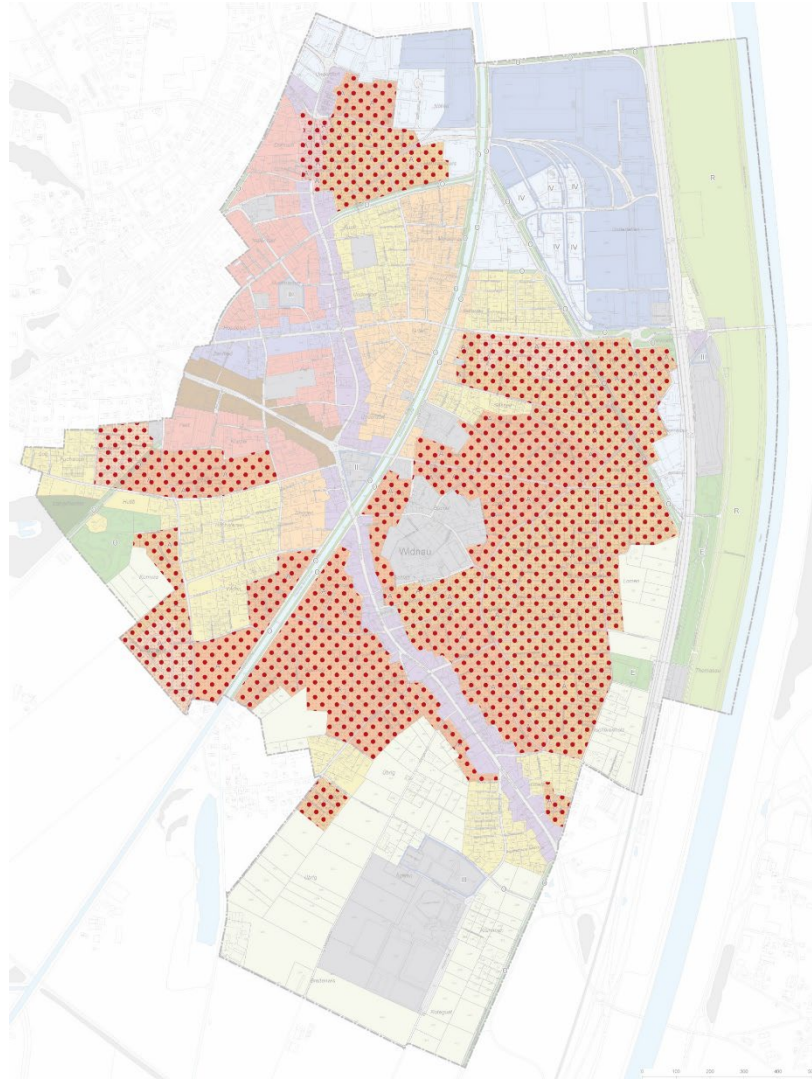


Bisher: Gewerbe-/Industriezone







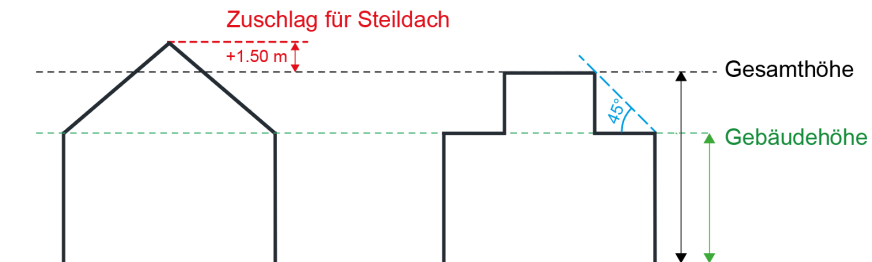
Zonenplan

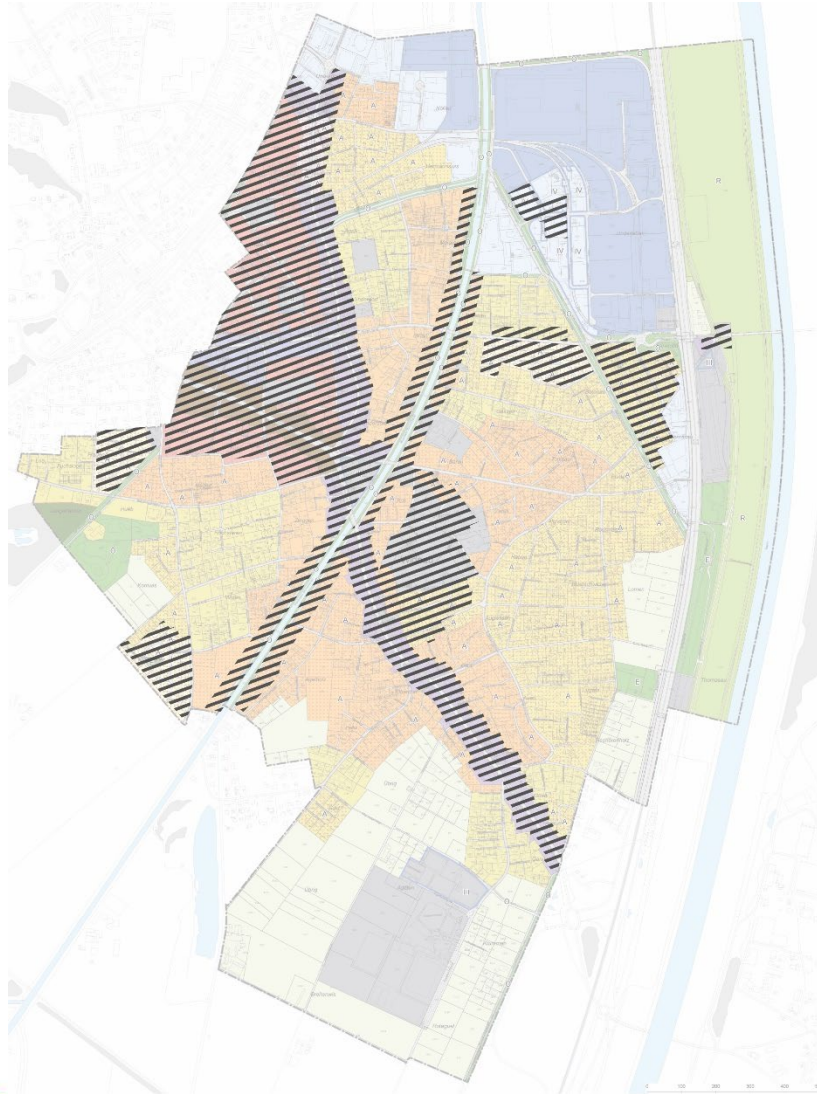
Bauzonen	
	W 9.5A
	W 10.5A
	W 10.5
	W 13.5A
	W 13.5
	W 16.5
	WG 11.0A
	WG 14.0
	WG 17.0
	K 20.0
	A 17.0
	A 29.9
	ÖBA
	FIB



Dachraumregelung: A-Zonen

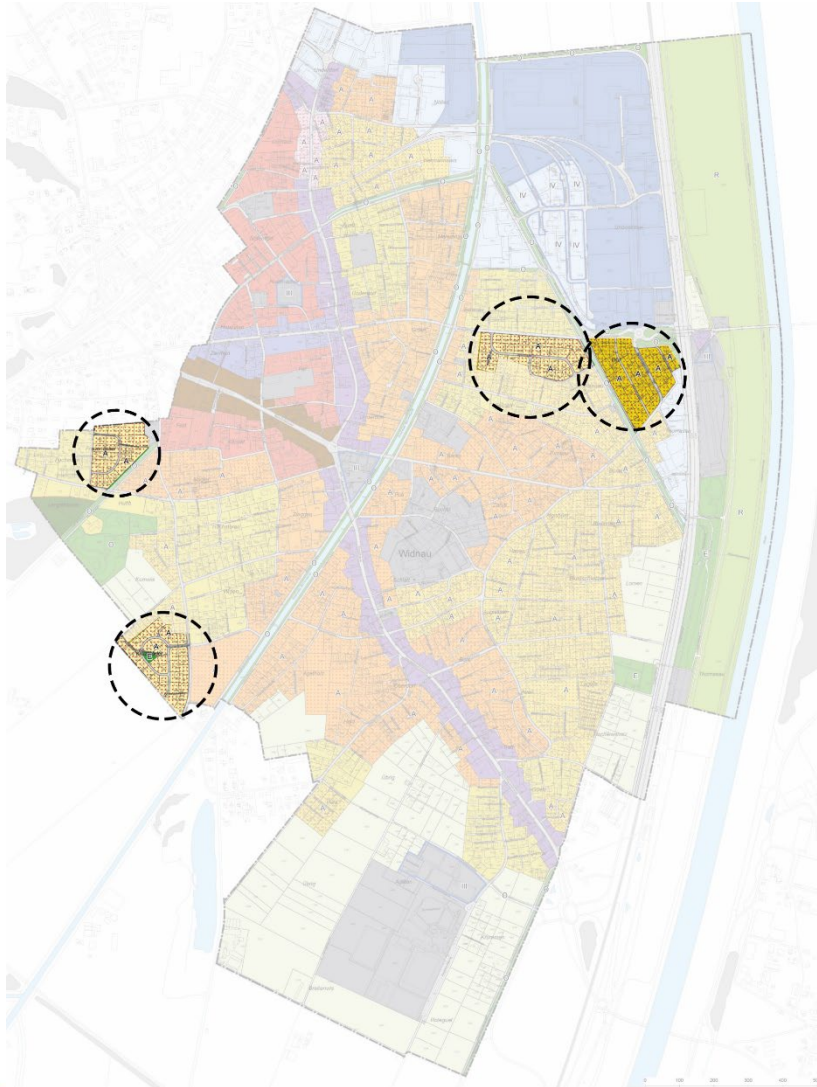
Bauzonen		
	W 9.5A	Wohnzone
	W 10.5A	Wohnzone
	W 13.5A	Wohnzone
	WG 11.0A	Wohn-/Gewerbezone





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
Gesamthöhe¹⁾ (m)	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 ⁶⁾
Gebäudehöhe (m)	6.5	7.0	-	10.0	.	.	7.5	-	-	-	-	-	-	7.0 ⁶⁾
Grenzabstand (m)	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
Gebäudeabstand (m)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	4.0 ⁷⁾	4.0 ⁷⁾	2)	4.0 ⁷⁾
Gebäuelänge (m)	18	22	26	30	30	40	30	40	50	50	-	-	-	20 ⁶⁾
Baumassenziffer³⁾ (m³/m²)	1.8	2.2	2.6	3.0	3.4	4.2	2.6	3.6	-	-	-	-	-	-
Grünflächenziffer (m²/m²)	0.5 ⁴⁾	0.3 ⁴⁾	0.3 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.3 ⁵⁾	0.3 ⁵⁾	0.3 ⁵⁾	0.2 ⁵⁾	-	-	-	-
Winkelmass für Dachraum	45°	45°	-	45°	-	-	45°	-	-	-	-	-	-	45 ⁶⁾
Bruchteil je Fassadenabschnitt	1/3	1/3	-	1/3	-	-	1/3	-	-	-	-	-	-	1/3 ⁶⁾
Abgrabungen (m)	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
Empfindlichkeitsstufe	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
Gesamthöhe¹⁾ (m)	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 ⁶⁾
Gebäudehöhe (m)	6.5	7.0	-	10.0	-	-	7.5	-	-	-	-	-	-	7.0 ⁶⁾
Grenzabstand (m)	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
Gebäudeabstand (m)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	4.0 ⁷⁾	4.0 ⁷⁾	2)	4.0 ⁷⁾
Gebäuelänge (m)	18	22	26	30	30	40	30	40	50	50	-	-	-	20 ⁶⁾
Baumassenziffer³⁾ (m³/m²)	1.8	2.2	2.6	3.0	3.4	4.2	2.6	3.6	-	-	-	-	-	-
Grünflächenziffer (m²/m²)	0.5 ⁴⁾	0.3 ⁴⁾	0.3 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.3 ⁵⁾	0.3 ⁵⁾	0.3 ⁵⁾	0.2 ⁵⁾	-	-	-	-
Winkelmass für Dachraum	45°	45°	-	45°	-	-	45°	-	-	-	-	-	-	45 ⁶⁾
Bruchteil je Fassadenabschnitt	1/3	1/3	-	1/3	-	-	1/3	-	-	-	-	-	-	1/3 ⁶⁾
Abgrabungen (m)	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
Empfindlichkeitsstufe	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.

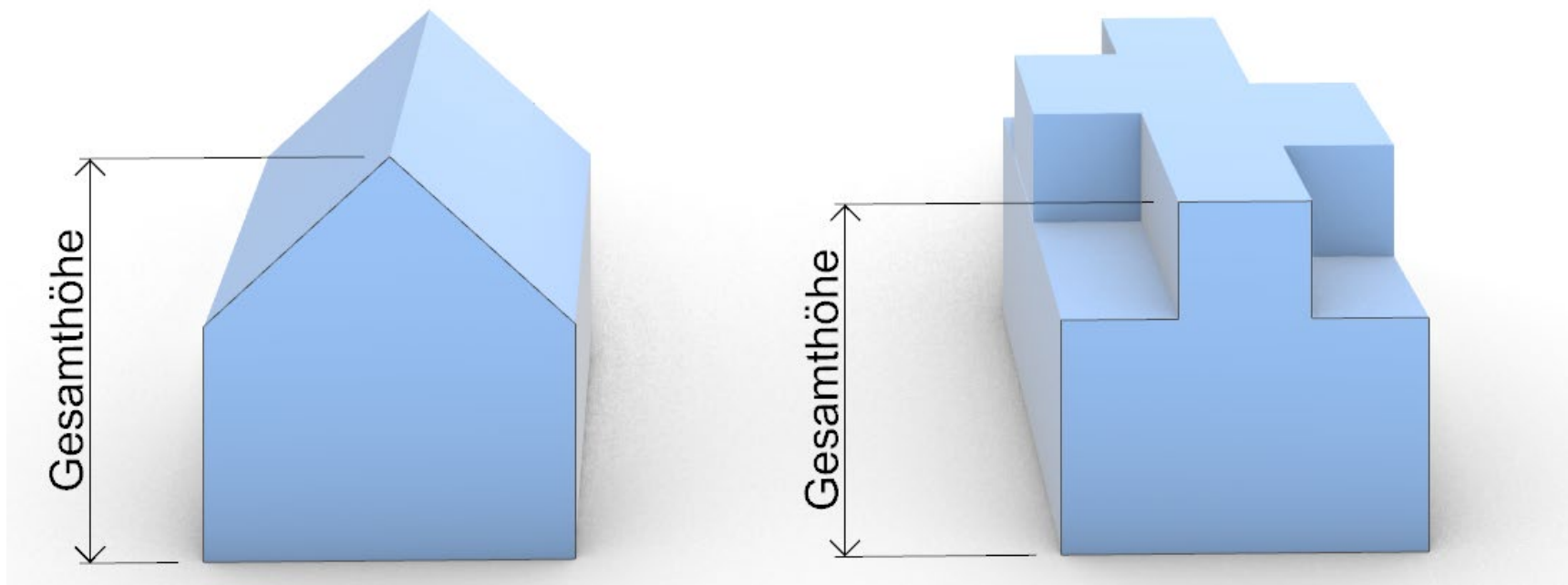
5) Art. 19 Abs. 6 Baureglement.

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
Gesamthöhe¹⁾ (m)	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 ⁶⁾
Gebäudehöhe (m)	6.5	7.0	-	10.0	-	-	7.5	-	-	-	-	-	-	7.0 ⁶⁾
Grenzabstand (m)	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
Gebäudeabstand (m)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	4.0 ⁷⁾	4.0 ⁷⁾	2)	4.0 ⁷⁾
Gebäuelänge (m)	18	22	26	30	30	40	30	40	50	50	-	-	-	20 ⁶⁾
Baumassenziffer³⁾ (m³/m²)	1.8	2.2	2.6	3.0	3.4	4.2	2.6	3.6	-	-	-	-	-	-
Grünflächenziffer (m²/m²)	0.5 ⁴⁾	0.3 ⁴⁾	0.3 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.3 ⁵⁾	0.3 ⁵⁾	0.3 ⁵⁾	0.2 ⁵⁾	-	-	-	-
Winkelmass für Dachraum	45°	45°	-	45°	-	-	45°	-	-	-	-	-	-	45 ⁶⁾
Bruchteil je Fassadenabschnitt	1/3	1/3	-	1/3	-	-	1/3	-	-	-	-	-	-	1/3 ⁶⁾
Abgrabungen (m)	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
Empfindlichkeitsstufe	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.

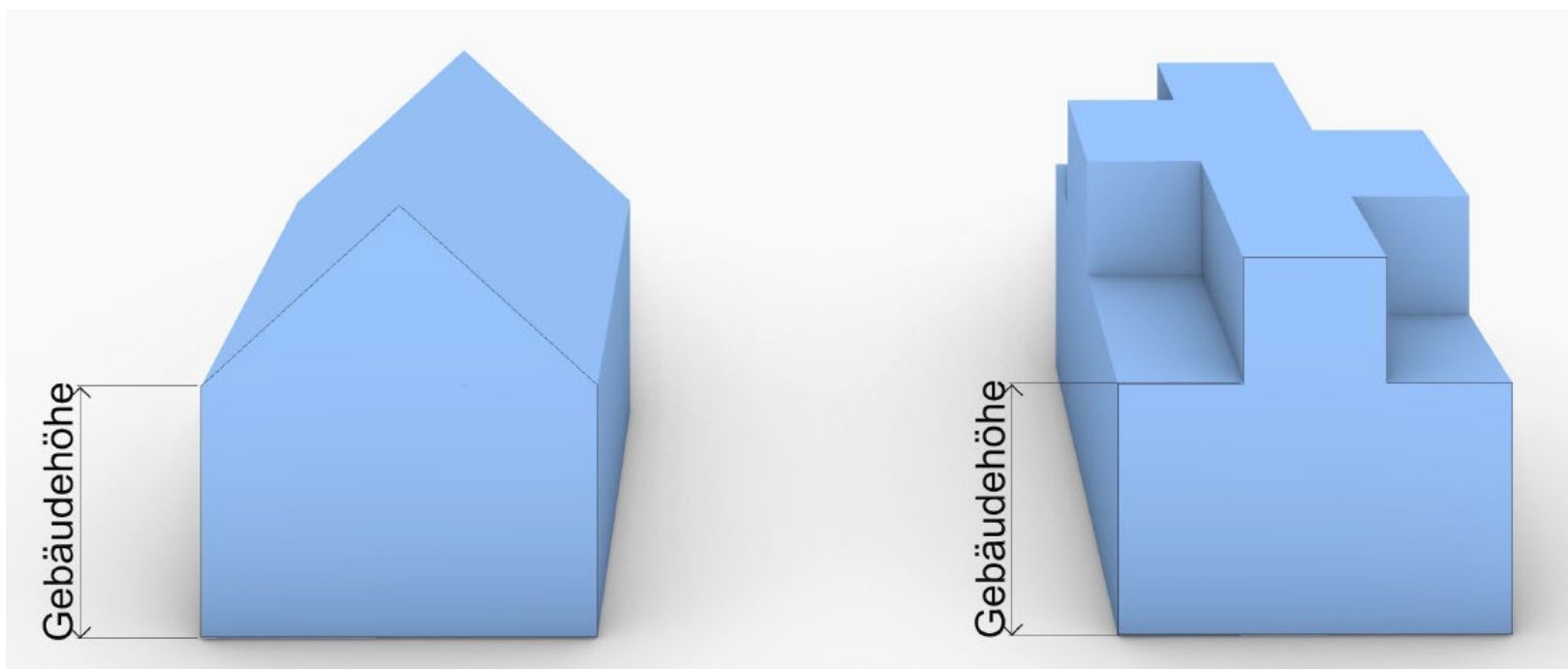
5) Art. 19 Abs. 6 Baureglement.

6) Gilt nur für Wohnbauten.

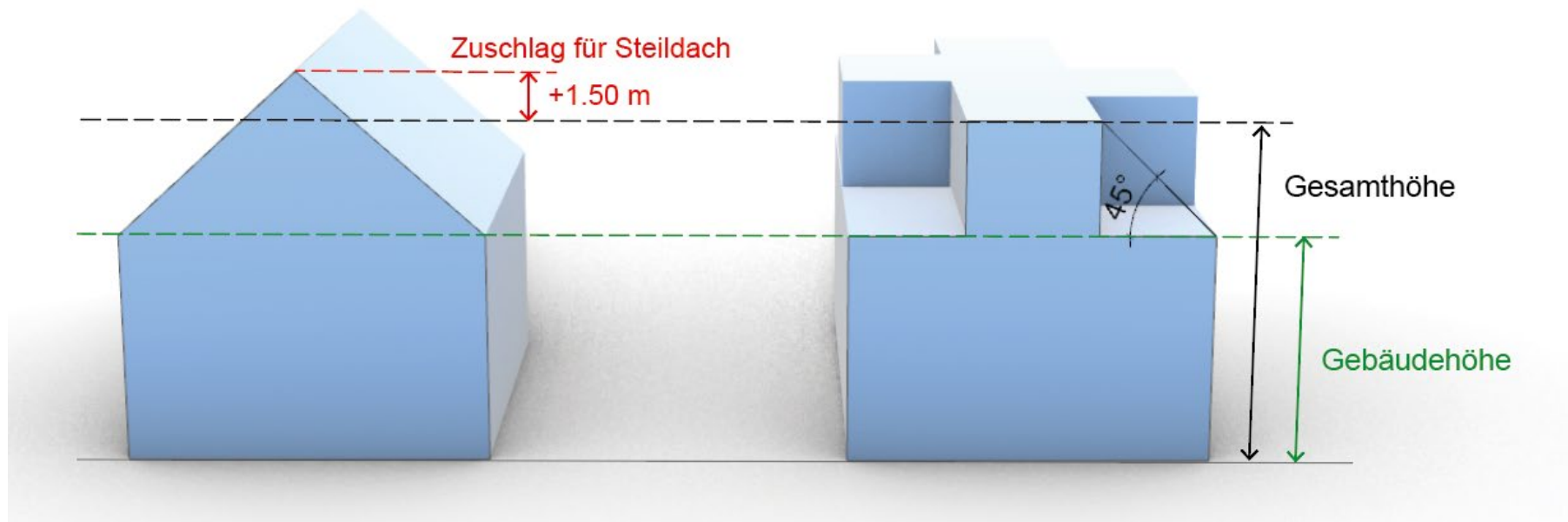
7) Der Gebäudeabstand entspricht Fussnote 2), jedoch können innerbetriebliche Gebäudeabstände bis auf 4.0 m reduziert werden.

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
Gesamthöhe¹⁾ (m)	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 ⁶⁾
Gebäudehöhe (m)	6.5	7.0	-	10.0	-	-	7.5	-	-	-	-	-	-	7.0 ⁶⁾
Grenzabstand (m)	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
Gebäudeabstand (m)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	4.0 ⁷⁾	4.0 ⁷⁾	2)	4.0 ⁷⁾
Gebäuelänge (m)	18	22	26	30	30	40	30	40	50	50	-	-	-	20 ⁶⁾
Baumassenziffer³⁾ (m³/m²)	1.8	2.2	2.6	3.0	3.4	4.2	2.6	3.6	-	-	-	-	-	-
Grünflächenziffer (m²/m²)	0.5 ⁴⁾	0.3 ⁴⁾	0.3 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.3 ⁵⁾	0.3 ⁵⁾	0.3 ⁵⁾	0.2 ⁵⁾	-	-	-	-
Winkelmass für Dachraum	45°	45°	-	45°	-	-	45°	-	-	-	-	-	-	45 ⁶⁾
Bruchteil je Fassadenabschnitt	1/3	1/3	-	1/3	-	-	1/3	-	-	-	-	-	-	1/3 ⁶⁾
Abgrabungen (m)	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
Empfindlichkeitsstufe	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.

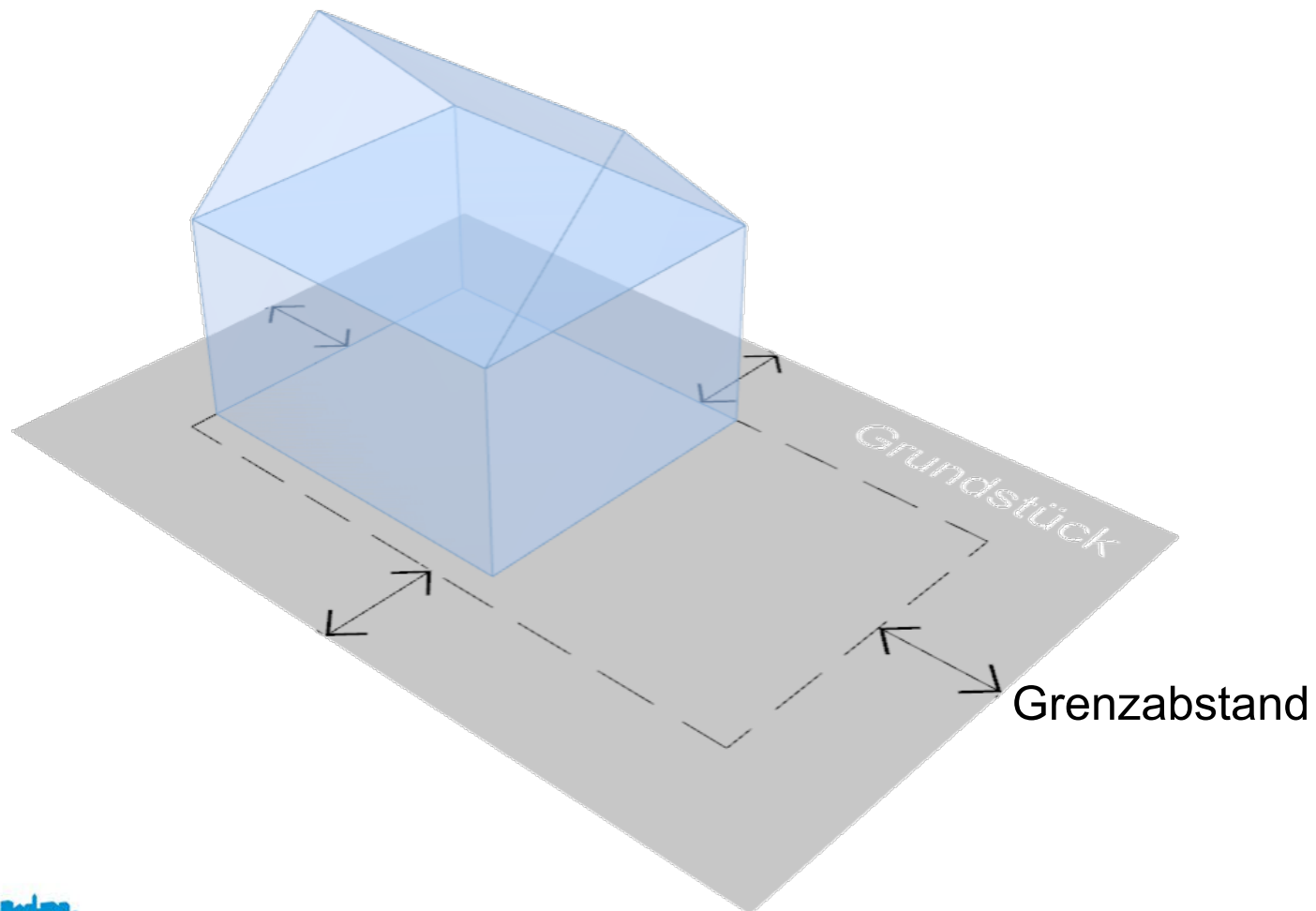
6) Gilt nur für Wohnbauten.

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
Gesamthöhe¹⁾ (m)	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 ⁶⁾
Gebäudehöhe (m)	6.5	7.0	-	10.0	-	-	7.5	-	-	-	-	-	-	7.0 ⁶⁾
Grenzabstand (m)	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
Gebäudeabstand (m)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	4.0 ⁷⁾	4.0 ⁷⁾	2)	4.0 ⁷⁾
Gebäuelänge (m)	18	22	26	30	30	40	30	40	50	50	-	-	-	20 ⁶⁾
Baumassenziffer³⁾ (m³/m²)	1.8	2.2	2.6	3.0	3.4	4.2	2.6	3.6	-	-	-	-	-	-
Grünflächenziffer (m²/m²)	0.5 ⁴⁾	0.3 ⁴⁾	0.3 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.3 ⁵⁾	0.3 ⁵⁾	0.3 ⁵⁾	0.2 ⁵⁾	-	-	-	-
Winkelmass für Dachraum	45°	45°	-	45°	-	-	45°	-	-	-	-	-	-	45 ⁶⁾
Bruchteil je Fassadenabschnitt	1/3	1/3	-	1/3	-	-	1/3	-	-	-	-	-	-	1/3 ⁶⁾
Abgrabungen (m)	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
Empfindlichkeitsstufe	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.

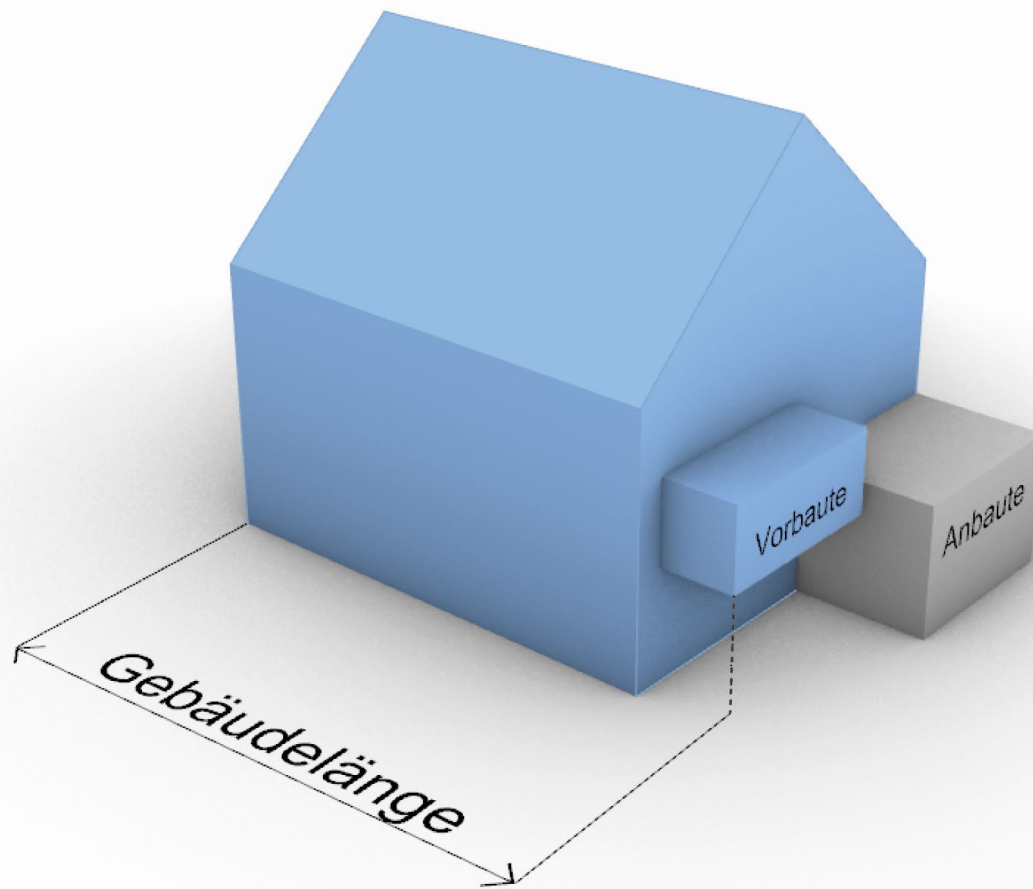
5) Art. 19 Abs. 6 Baureglement.

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
Gesamthöhe¹⁾ (m)	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 ⁶⁾
Gebäudehöhe (m)	6.5	7.0	-	10.0	-	-	7.5	-	-	-	-	-	-	7.0 ⁶⁾
Grenzabstand (m)	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
Gebäudeabstand (m)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	4.0 ⁷⁾	4.0 ⁷⁾	2)	4.0 ⁷⁾
Gebäuelänge (m)	18	22	26	30	30	40	30	40	50	50	-	-	-	20 ⁶⁾
Baumassenziffer³⁾ (m³/m²)	1.8	2.2	2.6	3.0	3.4	4.2	2.6	3.6	-	-	-	-	-	-
Grünflächenziffer (m²/m²)	0.5 ⁴⁾	0.3 ⁴⁾	0.3 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.3 ⁵⁾	0.3 ⁵⁾	0.3 ⁵⁾	0.2 ⁵⁾	-	-	-	-
Winkelmass für Dachraum	45°	45°	-	45°	-	-	45°	-	-	-	-	-	-	45 ⁶⁾
Bruchteil je Fassadenabschnitt	1/3	1/3	-	1/3	-	-	1/3	-	-	-	-	-	-	1/3 ⁶⁾
Abgrabungen (m)	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
Empfindlichkeitsstufe	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.

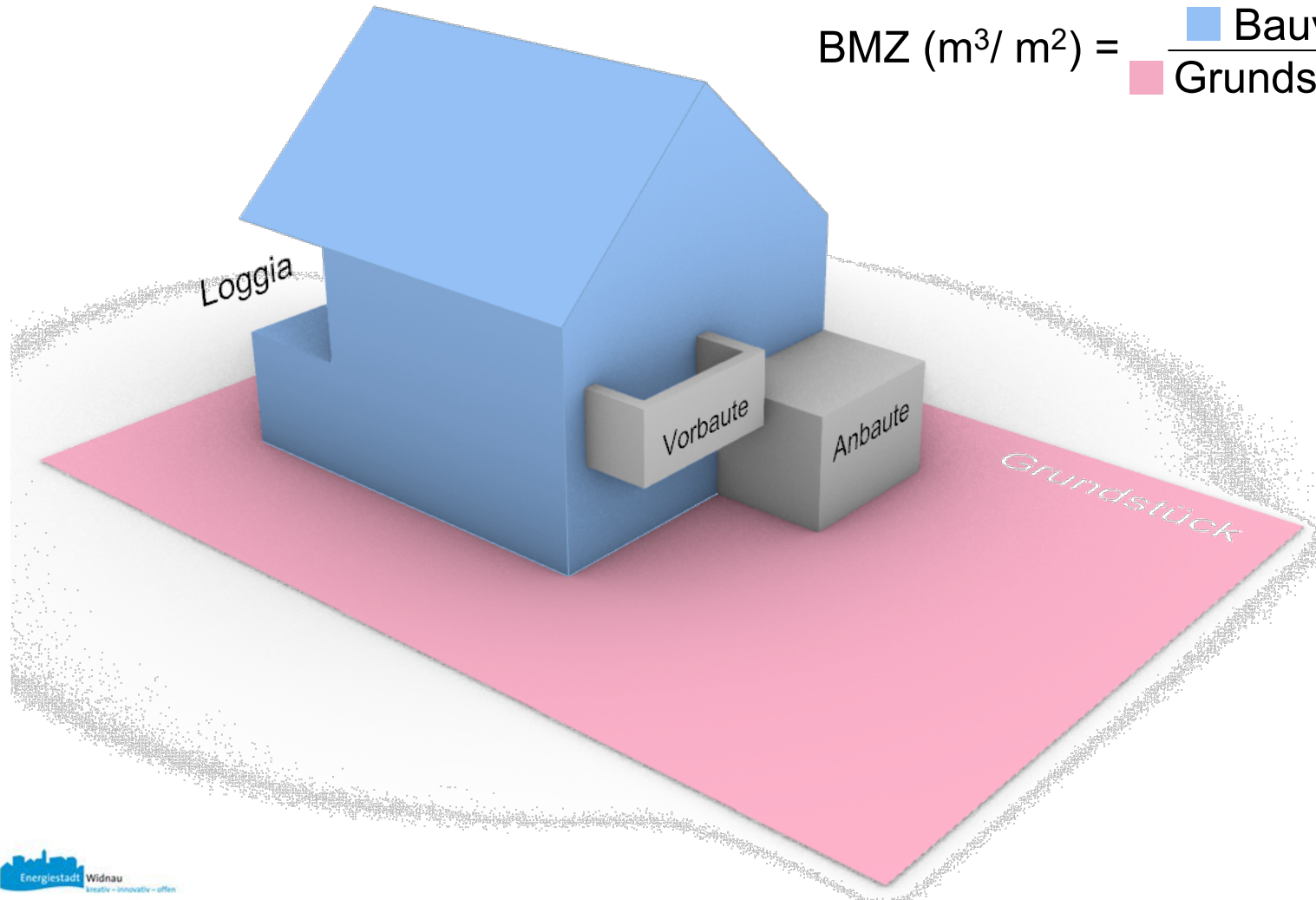
6) Gilt nur für Wohnbauten.

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
Gesamthöhe¹⁾ (m)	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 ⁶⁾
Gebäudehöhe (m)	6.5	7.0	-	10.0	-	-	7.5	-	-	-	-	-	-	7.0 ⁶⁾
Grenzabstand (m)	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
Gebäudeabstand (m)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	4.0 ⁷⁾	4.0 ⁷⁾	2)	4.0 ⁷⁾
Gebäuelänge (m)	18	22	26	30	30	40	30	40	50	50	-	-	-	20 ⁶⁾
Baumassenziffer³⁾ (m³/m²)	1.8	2.2	2.6	3.0	3.4	4.2	2.6	3.6	-	-	-	-	-	-
Grünflächenziffer (m²/m²)	0.5 ⁴⁾	0.3 ⁴⁾	0.3 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.3 ⁵⁾	0.3 ⁵⁾	0.3 ⁵⁾	0.2 ⁵⁾	-	-	-	-
Winkelmass für Dachraum	45°	45°	-	45°	-	-	45°	-	-	-	-	-	-	45 ⁶⁾
Bruchteil je Fassadenabschnitt	1/3	1/3	-	1/3	-	-	1/3	-	-	-	-	-	-	1/3 ⁶⁾
Abgrabungen (m)	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
Empfindlichkeitsstufe	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.

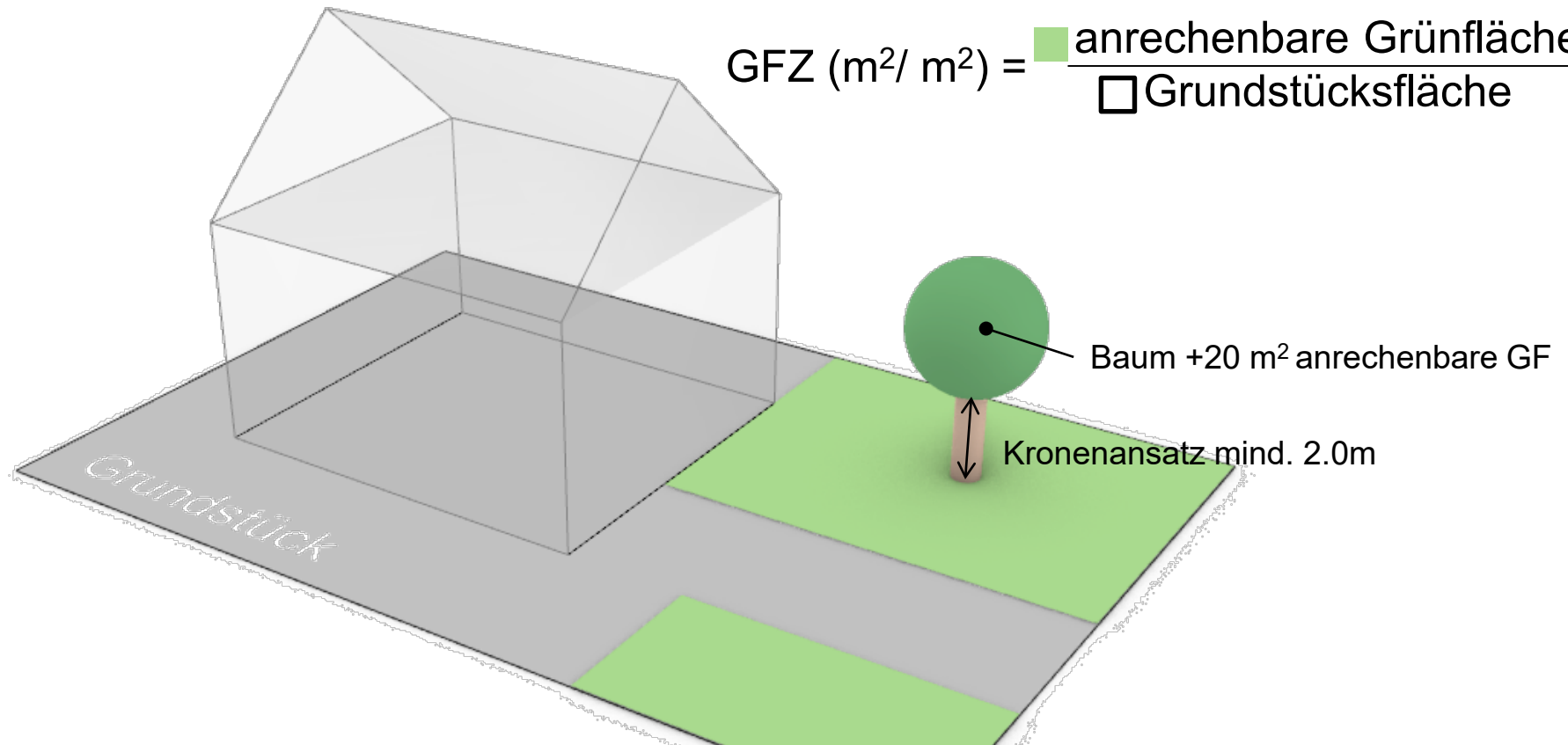
6) Gilt nur für Wohnbauten.

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
Gesamthöhe¹⁾ (m)	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 ⁶⁾
Gebäudehöhe (m)	6.5	7.0	-	10.0	-	-	7.5	-	-	-	-	-	-	7.0 ⁶⁾
Grenzabstand (m)	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
Gebäudeabstand (m)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	2)	4.0 ⁷⁾	4.0 ⁷⁾	2)	4.0 ⁷⁾
Gebäuelänge (m)	18	22	26	30	30	40	30	40	50	50	-	-	-	20 ⁶⁾
Baumassenziffer³⁾ (m³/m²)	1.8	2.2	2.6	3.0	3.4	4.2	2.6	3.6	-	-	-	-	-	-
Grünflächenziffer (m²/m²)	0.5 ⁴⁾	0.3 ⁴⁾	0.3 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.4 ⁴⁾	0.3 ⁵⁾	0.3 ⁵⁾	0.3 ⁵⁾	0.2 ⁵⁾	-	-	-	-
Winkelmass für Dachraum	45°	45°	-	45°	-	-	45°	-	-	-	-	-	-	45 ⁶⁾
Bruchteil je Fassadenabschnitt	1/3	1/3	-	1/3	-	-	1/3	-	-	-	-	-	-	1/3 ⁶⁾
Abgrabungen (m)	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
Empfindlichkeitsstufe	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

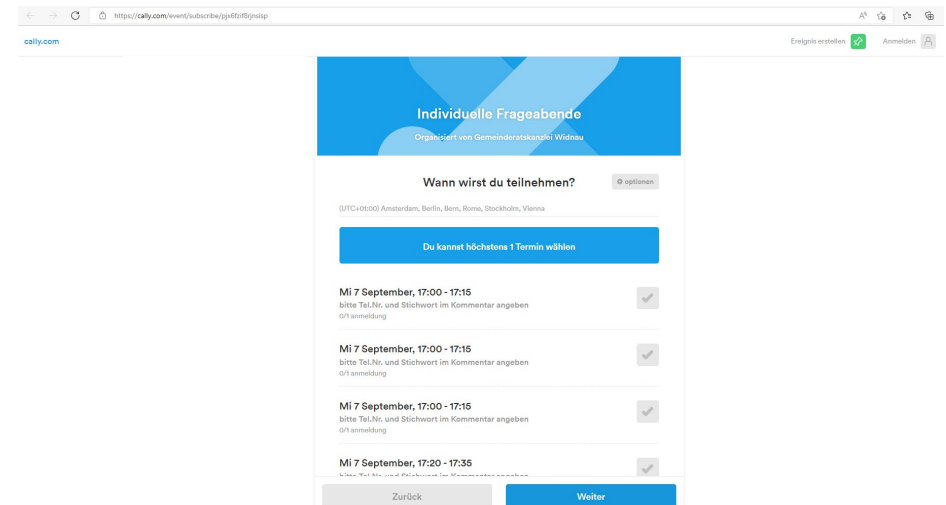


Nächste Schritte

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 → Neuigkeiten



The screenshot shows a web browser window with the URL <https://cally.com/event/subscribe/155456f8f9a1e1p>. 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:

- 07/09/2022 Amsterdam, Berlin, Bern, Bonn, Stockholm, Vienna
- 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



