

**Verbindlicher Planinhalt**

**Bauzonen**

- Dorfzone (Do), ES III
- Zeitraumzone 1 (Za-1), ES III
- Zeitraumzone 2 (Za-2), ES III
- Wohnzone A (W-A), ES II
- Wohnzone B (W-B), ES II
- Wohnzone C (W-C), ES II
- Wohnzone D (W-D), ES II
- Wohnzone Brändleregg (W-E), ES II
- Erhaltungzone Hinterdorf (E-H), ES II
- Arbeitszone 1 (Ar-1), ES III
- Arbeitszone 2 (Ar-2), ES IV
- Talzone A
- Talzone B
- Talzone C
- Talzone D
- Arbeitszone 3 (Ar-3), ES IV
- Sonderbauzone Gass (So-Ga), ES III
- Sonderbauzone Steiberg Hüwil (So-Hü), ES IV
- Sonderbauzone Fröschloch (So-Fr), ES III
- Zone für öffentliche Zwecke (ÖzZ), ES II
- Grünzone Allgemen (Gr-A), ES III
- Verkehrszone (Vz), ES III

**Nichtbauzonen**

- Landwirtschaftszone (Lw), ES III
- Reservezone (Rz), ES III
- Doponzone (Dz), ES III
- Abbauzone (Ab), ES III
- Verkehrsfache (Vf), ES III

**Schutzzonen**

- Naturschutzzone (Na), ES III
- Naturschutzzone dem Wald überlagert (Na-W)
- Landwirtschaftszone (Ls)
- Umgangsschutzbereich Kirchen Hüwil und Zell (Ua-K)
- Ortsbildschutz Bräcker-Dorf (Oa-BD)

**Gewässerraum**

- Grünzone Gewässerraum (Gr-G)
- Freihaltzone Gewässerraum (Fr-G)

Hinweis: Festlegung Gewässerräume gemäss separaten Teilzonenplan Gewässerraum

**Weitere Genehmigungsinhalte**

- Freihaltbereich Wohnzone Brändleregg gemäss Art. 15 Abs. 7 BZR
- Gesamtkonzept Bahnhofstrasse gemäss Art. 14 Abs. 6 BZR
- Befreiung Einzelbaupflicht gemäss Art. 14 Abs. 1 BZR
- Gürtelräume gemäss Art. 14 Abs. 6 BZR
- Gestaltungspflicht
- Spezielle Bestimmungen gemäss Art. 17 Abs. 6 BZR
- Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): Aufteilung von ES II auf ES III oder Zuteilung ES III
- Naturobjekt gemäss Inventar / Art. 35 BZR Anhang 1 BZR
- Aussichtspunkte gemäss Art. 43 BZR und Anhang 2 BZR

**Orientierender Planinhalt**

**Kantonales Inventar mit Inventarnummer gemäss Art. 42 BZR und Anhang 3 BZR**

- Schützenswerte Kulturobjekte
- Erhaltenswerte Kulturobjekte
- Denkmalgeschützte Kulturobjekte
- Baugruppe

**Gewässer**

- Gewässer
- Gewässersache Rinnlauf im Sinne der Amtlichen Vermessung
- Gewässersache Flüssigwasser offen
- Gewässersache Flüssigwasser eingedödet

**Weitere orientierende Inhalte**

- Archäologische Fundstellen, sämtliche Bodeningriffe sind gemäss § 142 Abs. 3 POB bewertungspflichtig
- Grundwasserschutzzone
- Hecken, Uferbestockung gemäss Art. 35 BZR und Anhang 1 BZR
- Wald
- Statische Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG und den massgebenden Waldentwicklungsplänen
- Gestaltungspflicht aufgehoben

Gemeinde Zell  
**Übersichtsplan Änderungen im Zonenplan (orientierend) 1:5000**



Plan vom 18. April 2023