



Kanton Zürich
Gemeinde Kleinandelfingen

Vorlage Gemeinde-
versammlung

Teilrevision Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
-----------------	------------------	--------------

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
1. Zonen und Zonenplan		5
2. Kernzonen		7
3. Wohnzonen		22
4. Gewerbezone		25
5. Öffentliche Zonen		28
6. Besondere Bauvorschriften		31
7. Ergänzende Bauvorschriften		33
8. Schlussbestimmungen		38

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
Erste Spalte: rechtsgültige BZO 2011	Zweite Spalte: Entwurf Teilrevision BZO 2017 <i>Rot:</i> <i>Neue Bestimmungen und Streichungen</i>	Dritte Spalte: Kommentar <i>Im Kommentar werden die Änderungen kurz begründet und Hinweise zu den Revisionsthemen hergestellt. Diese Erläuterungen werden später in den Bericht und die Wegleitung überführt.</i>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
-----------------	------------------	--------------

Die Gemeinde Kleinandelfingen erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt von vorgehendem eidgenössischem und kantonalem Recht, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Die Gemeinde Kleinandelfingen erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt von vorgehendem eidgenössischem und kantonalem Recht, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Zonen und Zonenplan

Art. 1 Zonen

Das nicht von übergeordneten Zonen, Wald und Gewässern erfasste Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

a) Bauzonen		ES
1. Kernzonen		
- Kernzone A	KA	III
- Kernzone B	KB	III
2. Wohnzonen		
- zweigeschossige Wohnzone	W2/20	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2/25	II
- zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2/25	III
3. Gewerbezo-		
- Gewerbezone I	G I	III
- Gewerbezone II	G II	III

1. Zonen und Zonenplan

Art. 1 Zonen

Das nicht von übergeordneten Zonen, Wald und Gewässern erfasste Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

a) Kommunale Zonen		ES
1. Kernzonen		
- Kernzone A	KA	III
- Kernzone B	KB	III
2. Wohnzonen		
- zweigeschossige Wohnzone	W2/20	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2/25	II
- zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2/25	III
3. Gewerbezo-		
- Gewerbezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe	G I	III
- Gewerbezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe	G II	III

Neue Bezeichnung gemäss VDNP, Angleichung an Zonenplan

Neue Bezeichnung gemäss VDNP, Angleichung an Zonenplan

Gültige Fassung			Revisionsentwurf			Kurzkommentar
- Gewerbezone III	G III	IV	- Gewerbezone ohne Handels- und Dienstleistungsgewerbe	G III	IV	
4. Öffentliche Zonen			4. Öffentliche Zonen			
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	III	- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	III	
- Erholungszone	E	III	- Erholungszone	E	III	
b) Freihaltezonen	F	-	5. Kommunale Freihaltezone	F	-	<i>Neue Bezeichnung gemäss VDNP, Angleichung an Zonenplan</i>
c) Reservezonen	R	-	6. Reservezone	R	-	
Art. 2 Massgebende Grundlagen			Art. 2 Massgebende Grundlagen			
1 Folgende Pläne sind massgebend:			1 Folgende Pläne sind massgebend:			
a. der Zonenplan im Massstab 1:5'000			a. der Zonenplan im Massstab 1:5'000			
b. die Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000 für die Wald- und Gewässerabstandslinien			b. die Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000 für die Wald- und Gewässerabstandslinien			
c. die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000 für die Kernzonen Kleinandelfingen, Oerlingen und Alten			c. die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000 für die Kernzonen Kleinandelfingen, Oerlingen und Alten			
2 Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5'000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf der Waldgrenzen, Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert (Mehr-anforderungen gemäss § 5 KVAV).			2 Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5'000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf der Waldgrenzen, Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert (Mehr-anforderungen gemäss § 5 KVAV).			
3 Die massgebenden Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.			3 Die massgebenden Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.			

Gültige Fassung

Revisionsentwurf

Kurzkommentar

2. Kernzonen

2.1 Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen KA und KB

Art. 3 Zweck und Nutzweise

- 1 Die Kernzone KA bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Dorfkerne und ihrer charakteristischen Umgebung.
- 2 Die Kernzone KB bezweckt die schonende Einordnung von Neubauten im Übergangsbereich zwischen der Kernzone KA und den angrenzenden Bauzonen.
- 3 In den Kernzonen KA und KB sind folgende Nutzungen zulässig: Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe sowie höchstens mässig störendes Gewerbe.

Art. 4 Einordnungsanforderungen

In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- 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.

2. Kernzonen

2.1 Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen KA und KB

Art. 3 Zweck und Nutzweise

- 1 Die Kernzone KA bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Dorfkerne und ihrer charakteristischen Umgebung.
- 2 Die Kernzone KB bezweckt die schonende Einordnung von Neubauten im Übergangsbereich zwischen der Kernzone KA und den angrenzenden Bauzonen.
- 3 In den Kernzonen KA und KB sind folgende Nutzungen zulässig: Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe sowie höchstens mässig störendes Gewerbe.

Art. 4 Einordnungsanforderungen

In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- 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.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<p>Art. 5 Bestehende Bauten und entsprechende Umbauten</p> <ol style="list-style-type: none">1 Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten sollen erhalten bleiben. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadelemente umgebaut oder ersetzt werden.2 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.3 Die übrigen bestehenden Bauten können gemäss Abs. 1 und 2 umgebaut, ersetzt oder gemäss Art. 6 ff. in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	<p>Art. 5 Bestehende Bauten und entsprechende Umbauten</p> <ol style="list-style-type: none">1 Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten sollen erhalten bleiben. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadelemente umgebaut oder ersetzt werden.2 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.3 Die übrigen bestehenden Bauten können gemäss Abs. 1 und 2 umgebaut, ersetzt oder gemäss Art. 6 ff. in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>Art. 6 Neubauten und entsprechende Umbauten</p>	<p>Art. 6 Neubauten und entsprechende Umbauten</p>	
<p>1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vollgeschosse max. 2 - Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe max. 2 - Gebäudehöhe max. 8.10 m - Gebäudelänge max. 30.00 m - Grundabstand klein min. 4.00 m - Grundabstand gross min. 8.00 m 	<p>1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vollgeschosse max. 2 - Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe max. 2 - Anrechenbares Untergeschoss max. 1* - Traufseitige Fassadenhöhe max. 8.10 m - Giebelseitige Fassadenhöhe max. 15.10 m - Gebäudelänge max. 30.00 m - Grundabstand klein min. 4.00 m - Grundabstand gross min. 8.00 m 	<p><i>Anpassungen aufgrund IVHB.</i></p>
<p>2 Wohn- und Schlafräume im zweiten Dachgeschoss sind nur soweit zulässig, als sie über die Giebelseiten belichtbar sind. Bei Gebäuden in geschlossener Bauweise, die keine Giebelfassaden aufweisen, ist bei besonders guten Projekten gemäss Art. 17 eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit schmalen Dachflächen-Lichtbändern möglich.</p>	<p>2 Wohn- und Schlafräume im zweiten Dachgeschoss sind nur soweit zulässig, als sie über die Giebelseiten belichtbar sind. Bei Gebäuden in geschlossener Bauweise, die keine Giebelfassaden aufweisen, ist bei besonders guten Projekten gemäss Art. 17 eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit schmalen Dachflächen-Lichtbändern möglich.</p>	
<p>3 Landwirtschaftliche, gewerbliche und öffentliche Bauten sind bei guter Einpassung ins Ortsbild bis 50.00 m Länge zulässig.</p>	<p>3 Landwirtschaftliche, gewerbliche und öffentliche Bauten sind bei guter Einpassung ins Ortsbild bis 50.00 m Länge zulässig.</p>	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<p>Art. 7 Stellung</p> <p>1 Sind im Kernzonenplan Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten.</p> <p>2 Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt.</p>	<p>Art. 7 Stellung</p> <p>1 Sind im Kernzonenplan Fassadenlinien Fassadenbereiche festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten.</p> <p>2 Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt.</p>	<p><i>Begriff Fassadenlinie hat gemäss IVHB eine andere Bedeutung als im Kernzonenplan</i></p>
<p>Art. 8 Dachgestaltung</p> <p>1 Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben.</p> <p>2 Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Der Hauptfirst hat in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Die Traufhöhe ist derjenigen der Umgebung anzugleichen.</p>	<p>Art. 8 Dachgestaltung</p> <p>1 Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben.</p> <p>2 Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Der Hauptfirst hat in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Die Traufhöhe ist derjenigen der Umgebung anzugleichen.</p>	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>Art. 9 Dachaufbauten</p>	<p>Art. 9 Dachaufbauten</p>	
<p>1 Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in der Form von Schlepptgauben und Lukarnen zulässig.</p> <p>2 Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten sowie die Einfassung der Dachflächenfenster müssen farblich auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf nicht unterbrochen werden.</p> <p>3 Nach aussen stark in Erscheinung tretende technische Aufbauten sind auf den Dächern nicht zulässig. Ausgenommen sind übliche Sanitärentlüftungen und dergleichen, sowie unauffällig in Erscheinung tretende Energiegewinnungsanlagen. Diese müssen dachflächenbündig ausgebildet werden und architektonisch sowie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sein. Solaranlagen sind vollflächig auszubilden oder bandförmig im Bereich der Traufe anzuordnen. Solaranlagen zur Stromgewinnung (Photovoltaik) sind in Ausnahmefällen zulässig. Der laufenden Entwicklung ist Rechnung zu tragen.</p>	<p>1 Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in der Form von Schlepptgauben und Lukarnen zulässig.</p> <p>2 Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten sowie die Einfassung der Dachflächenfenster müssen farblich auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf nicht unterbrochen werden.</p> <p>3 Nach aussen stark in Erscheinung tretende technische Aufbauten sind auf den Dächern nicht zulässig. Ausgenommen sind übliche Sanitärentlüftungen und dergleichen, sowie unauffällig in Erscheinung tretende Energiegewinnungsanlagen. Diese müssen dachflächenbündig ausgebildet werden und architektonisch sowie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sein. Solaranlagen sind vollflächig auszubilden oder bandförmig im Bereich der Traufe anzuordnen. Solaranlagen zur Stromgewinnung (Photovoltaik) sind in Ausnahmefällen zulässig. Der laufenden Entwicklung ist Rechnung zu tragen.</p>	<p><i>Die Bestimmungen zu den Solaranlagen widersprechen dem aktuellen Bundesrecht, weil dieses die Anforderungen abschliessend regelt und die Gemeinde keine strengeren Vorgaben (mehr) erlassen darf.</i></p> <p><i>Die verlangte Gestaltung von Solaranlagen entspricht den Anforderungen von § 238 Abs. 4 PBG.</i></p>

Gültige Fassung

Art. 10 Fassadengestaltung

- 1 Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) mit Riegeln, verputzten und holzverschalteten Teilen ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.
- 2 Grösse und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen und müssen in ihrer Gesamtwirkung zur herkömmlichen Erscheinung und zur näheren baulichen Umgebung Bezug nehmen.

Art. 11 Balkone, Lauben

Lauben sind zulässig. Soweit sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind, können Balkone auf der Traufseite zugelassen werden. Wie Lauben dürfen sie nicht über den Dachvorsprung herausragen. Auf der von der Strasse abgekehrten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen. Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone zulässig.

Art. 12 Verglaste Vorbauten

Verglaste Vorbauten sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind.

Revisionsentwurf

Art. 10 Fassadengestaltung

- 1 Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) mit Riegeln, verputzten und holzverschalteten Teilen ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.
- 2 Grösse und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen und müssen in ihrer Gesamtwirkung zur herkömmlichen Erscheinung und zur näheren baulichen Umgebung Bezug nehmen.

Art. 11 Balkone, Lauben

Lauben sind zulässig. Soweit sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind, können Balkone auf der Traufseite zugelassen werden. Wie Lauben dürfen sie nicht über den Dachvorsprung herausragen. Auf der von der Strasse abgekehrten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen. Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone zulässig.

Art. 12 Verglaste Vorbauten

Verglaste Vorbauten sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind.

Kurzkommentar

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<p>Art. 13 Umnutzung von Ökonomiegebäuden</p> <p>Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten dürfen zu max. 80% des Altbauvolumens für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden; bei Gebäuden mit weniger als 600 m³ oberirdisch umbautem Raum jedoch mindestens 150 m² Geschossfläche. Der übrige Teil ist für Garagen, Estriche u. dgl. verwendbar.</p>	<p>Art. 13 Umnutzung von Ökonomiegebäuden</p> <p>Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten dürfen zu max. 80 % des Altbauvolumens für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden; bei Gebäuden mit weniger als 600 m³ oberirdisch umbautem Raum jedoch mindestens 150 m² Geschossfläche. Der übrige Teil ist für Garagen, Estriche u. dgl. verwendbar.</p>	
<p>Art. 14 Umgebungsgestaltung, Freiräume, Reklamen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Umgebungsgestaltung hat auf die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur Rücksicht zu nehmen und sie möglichst weiterzuführen. Dabei ist zu beachten, dass chaussierte, gepflästerte und eventuell asphaltierte Vorplätze mit Vorgärten abwechseln. 2 Der gewachsene Boden darf in der Kernzone nirgends um mehr als 1.00 m verändert werden, ausgenommen für Kellerzugänge und einspurige Zufahrten zu Sammelgaragen. Solche Aufschüttungen und Abgrabungen sind zurückhaltend vorzunehmen. 3 Es sind nur Eigenreklamen zulässig. Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassenbild und ins Fassadenbild einordnen. Selbstleuchtende Reklamen sind nur bis zu einer Fläche von 0.25 m² pro Betrieb zulässig. 	<p>Art. 14 Umgebungsgestaltung, Freiräume, Reklamen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Umgebungsgestaltung hat auf die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur Rücksicht zu nehmen und sie möglichst weiterzuführen. Dabei ist zu beachten, dass chaussierte, gepflästerte und eventuell asphaltierte Vorplätze mit Vorgärten abwechseln. 2 Das massgebende Terrain darf in der Kernzone nirgends um mehr als 1.00 m verändert werden, ausgenommen für Kellerzugänge und einspurige Zufahrten zu Sammelgaragen. Solche Aufschüttungen und Abgrabungen sind zurückhaltend vorzunehmen. 3 Es sind nur Eigenreklamen zulässig. Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassenbild und ins Fassadenbild einordnen. Selbstleuchtende Reklamen sind nur bis zu einer Fläche von 0.25 m² pro Betrieb zulässig. 	<p><i>Anpassungen aufgrund IVHB.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<p>4 Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume dürfen nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.</p> <p>5 Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen. Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdecken oder in das Hauptgebäude zu integrieren.</p> <p>6 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen.</p>	<p>4 Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume dürfen nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.</p> <p>5 Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen. Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdecken oder in das Hauptgebäude zu integrieren.</p> <p>6 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen.</p>	
<p>Art. 15 Abstände gegenüber brennbaren Aussenwänden</p>	<p>Art. 15 Abstände gegenüber brennbaren Aussenwänden</p>	
<p>Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	<p>Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	
<p>Art. 16 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen</p>	<p>Art. 16 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen</p>	
<p>1 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und ist nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, oder wenn für die entstehende Bau- und Anlagelücke die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.</p>	<p>1 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und ist nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, oder wenn für die entstehende Bau- und Anlagelücke die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.</p>	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<p>2 Aussenrenovationsarbeiten sind bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Erneuerungsarbeiten aller Art wie Fassadenanstriche, Fenster, Türen oder Einfriedungen.</p> <p>3 Bei Innenrenovationen von rot bezeichneten Bauten ist die Beseitigung von inneren tragenden Strukturelementen und wertvollen Ausstattungen bewilligungspflichtig.</p>	<p>2 Aussenrenovationsarbeiten sind bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Erneuerungsarbeiten aller Art wie Fassadenanstriche, Fenster, Türen oder Einfriedungen.</p> <p>3 Bei Innenrenovationen von rot bezeichneten Bauten ist die Beseitigung von inneren tragenden Strukturelementen und wertvollen Ausstattungen bewilligungspflichtig.</p>	
<p>Art. 17 Erleichterungen für besonders gute Projekte</p> <p>Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 18-23 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch ein Fachgremium voraus. Die Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft.</p>	<p>Art. 17 Erleichterungen für besonders gute Projekte</p> <p>Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 18-23 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch ein Fachgremium voraus. Die Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft.</p>	
<p>Art. 18 Unentgeltliche Beratung</p> <p>Für Bauvorhaben in der Kernzone ist die erste Fachberatung durch die Gemeinde kostenlos.</p>	<p>Art. 18 Unentgeltliche Beratung</p> <p>Für Bauvorhaben in der Kernzone ist die erste Fachberatung durch die Gemeinde kostenlos.</p>	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<h2>2.2 Gestaltungsvorschriften Kernzone KA</h2>	<h2>2.2 Gestaltungsvorschriften Kernzone KA</h2>	
<h3>Art. 19 Dachgestaltung</h3>	<h3>Art. 19 Dachgestaltung</h3>	
<p>1 Auf Hauptbauten sind nur ortsübliche Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von höchstens 45° zulässig. Auf Anbauten und besonderen Gebäuden im Sinne von § 273 PBG sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet. Auf Bauten nach Art. 6 Abs. 3 BZO sind auch andere Steildachformen gestattet.</p>	<p>1 Auf Hauptbauten sind nur ortsübliche Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von höchstens 45° zulässig. Auf Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 273 PBG sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet, sofern sie sich einwandfrei einordnen. Auf Bauten nach Art. 6 Abs. 3 BZO sind auch andere Steildachformen gestattet.</p>	<p><i>Anpassungen aufgrund IVHB.</i></p> <p><i>Spielraum zulassen.</i></p>
<p>2 Das Dach ist allseitig vorspringend auszubilden, traufseitig min. 0.70 m und giebelseitig min. 0.30 m. Die Dachrinne ist vorzuhängen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.</p>	<p>2 Das Dach ist allseitig vorspringend auszubilden, traufseitig min. 0.70 m und giebelseitig min. 0.30 m. Die Dachrinne ist vorzuhängen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.</p>	
<p>3 Die Dächer der im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten sind mit ortsüblichen Tonziegeln, wenn möglich mit Biberschwanzziegeln, einzudecken. Bei den übrigen Bauten kann die Baubehörde andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestatten.</p>	<p>3 Die Dächer der im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten sind mit ortsüblichen Tonziegeln, wenn möglich mit Biberschwanzziegeln, einzudecken. Bei den übrigen Bauten kann die Baubehörde andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestatten.</p>	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>4 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Schleppgauben sind nur bei Fenstern bis zu 0.60 m Höhe zulässig. Aufbauten mit höheren Fenstern sind als Lukarnen zu gestalten. Aufbauten dürfen bis maximal 1.00 m unter die Firstlinie reichen.</p>	<p>4 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Schleppgauben sind nur bei Fenstern bis zu 0.60 m Höhe zulässig. Aufbauten mit höheren Fenstern sind als Lukarnen zu gestalten. Aufbauten Schleppgauben dürfen bis maximal 1.00 m unter die Firstlinie reichen.</p>	<p><i>Neu sind gem. PBG Gesamtbreiten von 1/2 der betreffenden Fassadenlänge ohne Regelung zulässig (bisher 1/3), neu können auch mehr als 1/2 zugelassen werden.</i></p>
<p>5 Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0.2 m² Glaslichtfläche sind zur Belüftung innenliegender Räume und zur Belichtung von Estrichräumen zulässig.</p>	<p>5 Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m² Glaslichtfläche sind zur Belüftung innenliegender Räume und zur Belichtung von Estrichräumen zulässig. Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster darf max. 2 % der Dachfläche betragen.</p>	<p><i>0.2 m² grosse Dachflächenfenster sind nicht mehr zeitgemäss. Neu sind folgende Standardgrössen (Glaslichtfläche m²) möglich: 0.21, 0.23, 0.33, 0.35, 0.43, 0.45, 0.47. Einzelne Dachflächenfenster sollen generell zulässig sein.</i></p>
<p>6 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>	<p>6 Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.</p>	<p><i>In Solarmodule integrierte Dachflächenfenster sind unauffällig, unterliegen aber ebenfalls der Flächenbeschränkung.</i></p>
<p>7 Kamine sind bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten in der ortsüblichen Form mit einem Hut zu gestalten.</p>	<p>7 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>8 Kamine sind bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten in der ortsüblichen Form mit einem Hut zu gestalten.</p>	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>Art. 20 Fassadengestaltung</p>	<p>Art. 20 Fassadengestaltung</p>	
<p>1 Für Fassaden sind Verputz und Holz zu verwenden. Verputze sind in hellen, gebrochenen Tönen zu halten. Für Riegelwerk und Holzverschalungen sind herkömmliche Farbtöne zu verwenden. Materialien und Farben sind auf den Charakter der Bauten sowie auf das Strassen- und Ortsbild abzustimmen.</p> <p>2 Geschlossene Wandschirme aus Ziegeln oder Materialien ähnlicher Struktur sind an einzelnen wetterexponierten Gebäudeseiten zulässig.</p> <p>3 Die Fenster, auch Schaufenster, haben bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind, soweit dies dem Charakter des Gebäudes entspricht, in Holz auszuführen, mit einer Einfassung zu versehen und mit Sprossen zu unterteilen. Bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten kann die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen verlangt werden. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen und Materialien zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.</p> <p>4 Fensterläden sind bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen auf das Gebäude abgestimmt, als geschlossener Bretterladen (Ballen) oder mit beweglichen Jalousien auszubilden. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch Rollläden und Storen zulässig.</p>	<p>1 Für Fassaden sind Verputz und Holz zu verwenden. Verputze sind in hellen, gebrochenen Tönen zu halten. Für Riegelwerk und Holzverschalungen sind herkömmliche Farbtöne zu verwenden. Materialien und Farben sind auf den Charakter der Bauten sowie auf das Strassen- und Ortsbild abzustimmen.</p> <p>2 Geschlossene Wandschirme aus Ziegeln oder Materialien ähnlicher Struktur sind an einzelnen wetterexponierten Gebäudeseiten zulässig.</p> <p>3 Die Fenster, auch Schaufenster, haben bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind, soweit dies dem Charakter des Gebäudes entspricht, in Holz auszuführen, mit einer Einfassung zu versehen und mit Sprossen zu unterteilen. Bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten kann können Holzfenster und die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen verlangt werden. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen und Materialien zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.</p> <p>4 Fensterläden sind bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen auf das Gebäude abgestimmt, als geschlossener Bretterladen (Ballen) oder mit beweglichen Jalousien auszubilden. Bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten können Fensterläden mit geschlossenen Bretterläden (Ballen) oder beweglichen Jalousien verlangt werden.</p>	<p><i>Anliegen der Gemeinde: Die Ausführung der Fenster in Holz erscheint primär bei Schutzobjekten, Inventarobjekten sowie bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen angezeigt, weil hier die Authentizität und Ausstrahlung der Gebäude unmittelbar tangiert wird. In allen anderen Fällen ist die Verwendung von Holzfenstern freiwillig.</i></p> <p><i>Bei der Ausbildung von Fensterläden gilt dasselbe wie oben.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
	<p>Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch Rollläden und Storen zulässig.</p>	
<p>Art. 21 Umgebungsgestaltung</p>	<p>Art. 21 Umgebungsgestaltung</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1 Die im Kernzonenplan bezeichneten historischen Vorgärten sind zu erhalten. Besondere Gebäude und Abstellplätze sind nicht zulässig. 2 Die im Kernzonenplan bezeichneten Besonderen Aussenräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Einzelne Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine Vorgärten beanspruchen. 3 Die im Kernzonenplan bezeichneten Platzräume sind als Hartflächen zu gestalten, wobei im Rahmen von Strassenausbauten Rücksicht auf die historische Erscheinung zu nehmen ist. 4 Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen. 5 Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflästerung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die im Kernzonenplan bezeichneten historischen Vorgärten sind zu erhalten. Kleinbauten und Anbauten sowie Abstellplätze sind nicht zulässig. 2 Die im Kernzonenplan bezeichneten Besonderen Aussenräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Einzelne Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine Vorgärten beanspruchen. 3 Die im Kernzonenplan bezeichneten Platzräume sind als Hartflächen zu gestalten, wobei im Rahmen von Strassenausbauten Rücksicht auf die historische Erscheinung zu nehmen ist. 4 Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen. 5 Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflästerung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen. 	<p><i>Anpassungen aufgrund IVHB.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>2.3 Gestaltungsvorschriften Kernzone KB</p>	<p>2.3 Gestaltungsvorschriften Kernzone KB</p>	
<p>Art. 22 Dachgestaltung</p>	<p>Art. 22 Dachgestaltung</p>	
<p>1 Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von höchstens 45° und allseitigen Dachvorsprüngen zulässig. Bei Bauten gemäss Art. 6 Abs. 3 BZO, untergeordneten Anbauten sowie Besonderen Gebäuden im Sinne von § 273 PBG sind auch andere Dachformen zulässig.</p> <p>2 Die Dacheindeckung muss sich in Material und Farbe gut ins Ortsbild einfügen.</p> <p>3 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p> <p>4 Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0.3 m² Glaslichtfläche sind zulässig.</p> <p>5 Dacheinschnitte sind auf einer Dachseite im 1. Dachgeschoss gestattet. Diese Dachseite darf keine Dachaufbauten aufweisen und die Gesamtbreite der Dacheinschnitte darf maximal 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p>	<p>1 Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von höchstens 45° und allseitigen Dachvorsprüngen zulässig. Bei Bauten gemäss Art. 6 Abs. 3 BZO sowie bei Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 273 PBG sind auch andere Dachformen zulässig.</p> <p>2 Die Dacheindeckung muss sich in Material und Farbe gut ins Ortsbild einfügen.</p> <p>3 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p> <p>4 Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m² Glaslichtfläche sind zulässig. Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster darf max. 2 % der Dachfläche betragen.</p> <p>5 Dacheinschnitte sind auf einer Dachseite im 1. Dachgeschoss gestattet. Diese Dachseite darf keine Dachaufbauten aufweisen und die Gesamtbreite der Dacheinschnitte darf maximal 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p>	<p><i>Anpassungen aufgrund IVHB.</i></p> <p><i>Neu sind gem. PBG Gesamtbreiten von 1/2 der betreffenden Fassadenlänge ohne Regelung zulässig (bisher 1/3), neu können auch mehr als 1/2 zugelassen werden.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<p>Art. 23 Fassadengestaltung</p> <p>Bei Um- und Neubauten sind die typischen Merkmale der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen (Fenster, Türen, Balkone, Proportionen, Materialien, Farben etc.).</p>	<p>Art. 23 Fassadengestaltung</p> <p>Bei Um- und Neubauten sind die typischen Merkmale der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen (Fenster, Türen, Balkone, Proportionen, Materialien, Farben etc.).</p>	
<p>Art. 24 Umgebungsgestaltung</p> <p>Bei Um- und Neubauten sind die typischen Merkmale der herkömmlichen Umgebungsgestaltung in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen (Vorgärten, Bäume, Einfriedungen, Pflästerungen etc.).</p>	<p>Art. 24 Umgebungsgestaltung</p> <p>Bei Um- und Neubauten sind die typischen Merkmale der herkömmlichen Umgebungsgestaltung in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen (Vorgärten, Bäume, Einfriedungen, Pflästerungen etc.).</p>	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
-----------------	------------------	---------------

3. Wohnzonen

Art. 25 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	W2/20	W2/25	WG2/25
- Überbauungsziffer für Hauptgebäude max. %	20	25	25
• zusätzlich für Nebengebäude gemäss Art. 38 BZO max. %	7	7	7
• min. jedoch m ²	30.00	30.00	30.00
- Vollgeschosse max.	2	2	2
- Gebäudehöhe max. m	7.50	8.10	8.10
- Gebäudelänge max. m	25.00	30.00	-
- Grundabstände:			
• kleiner Grundabstand min. m	4.00	5.00	5.00
• grosser Grundabstand min. m	7.00	9.00	9.00

3. Wohnzonen

Art. 25 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	W2/20	W2/25	WG2/25
- Überbauungsziffer für Hauptgebäude max. %	20	25	25
• zusätzlich für Nebengebäude gemäss Art. 38 BZO max. %	7	7	7
• min. jedoch m²	30.00	30.00	30.00
- Vollgeschosse max.	2	2	2
- Dachgeschosse max.	2	2	2
- Attikageschosse max.	1	1	1
- Anrechenbares Untergeschoss max.	0	1*	1*
- Fassadenhöhe traufseitig max. m			
• Grundmass	7.50	8.10	8.10
• Zuschlag für Flachdachbauten mit Brüstung, die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt ist max.	+1.00	+1.00	+1.00
- Fassadenhöhe giebelseitig max. m			
• Schrägdachbauten	14.50	15.10	15.10
• Flachdachbauten	11.80	11.40	11.40
- Gebäudelänge max. m	25.00	30.00	-
- Grundabstände:			
• kleiner Grundabstand min. m	4.00	5.00	5.00
• grosser Grundabstand min. m	7.00	9.00	9.00

*Anliegen der Gemeinde:
Die bisherige Beschränkung von Nebenbauten wird gestrichen. Nach Definition der IVHB sind Kleinbauten und Anbauten auf je max. 50 m² beschränkt.*

Brüstungen und Geländer von Attikageschossen zählen nach IVHB zur Fassadenhöhe, weshalb das Mass für Flachdächer erhöht wird. Mit den unveränderten Masszahlen können Schrägdächer mit der IVHB um bis zu 50 cm höher werden als heute.

* Die Nutzung des anrechenbaren Untergeschosses zu Wohn- und Arbeitszwecken ist nur dort gestattet, wo dieses aufgrund der Hangneigung natürlich anfällt.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>2 In der W2/20 dürfen die talseitigen Fassaden maximal zweigeschossig in Erscheinung treten. Davon ausgenommen sind Hauszugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.</p> <p>3 Gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen ist auf der Haupt-Wohnseite der Grenzabstand einzuhalten. Bei den übrigen Gebäudeseiten gilt der Strassenabstand gemäss § 265 Abs. 1 PBG.</p> <p>4 Der Ausbau eines Dachgeschosses ist frei. Ein zweites Dachgeschoss ist nur ausbaubar, soweit dieses über die Giebelseiten belichtbar ist.</p>	<p>2 In der W2/20 dürfen die talseitigen Fassaden maximal zweigeschossig in Erscheinung treten. Davon ausgenommen sind Hauszugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.</p> <p>3 Gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen ist auf der Haupt-Wohnseite der Grenzabstand einzuhalten. Bei den übrigen Gebäudeseiten gilt der Strassenabstand gemäss § 265 Abs. 1 PBG.</p> <p>4 Bei erreichter Vollgeschosszahl sind zusätzlich zwei Dachgeschosse unter Schrägdach oder ein Attikageschoss über Flachdach zulässig.</p>	<p><i>Diese Vorgabe ist in der W2/20 in Alten nach wie vor zweckmässig.</i></p> <p><i>Anliegen der Gemeinde: Regelung entspricht dem PBG. Damit werden auch die Belichtungsmöglichkeiten im 2. DG gelockert.</i></p>
<p>Art. 26 Gestalterische Bestimmungen</p> <p>In den Zonen W2/20, W2/25 und WG2/25 sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.</p>	<p>Art. 26 Gestalterische Bestimmungen Dachgestaltung</p> <p>1 In den Zonen W2/20, W2/25 und WG2/25 sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.</p> <p>2 Bei Attikageschossen darf die Gesamtbreite aller Dachaufbauten 1/3 der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen.</p>	<p><i>Attikageschosse können nach IVHB dominanter in Erscheinung treten als bisher (¹/₂ oder mehr), daher Begrenzung auf ¹/₃.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>Art. 27 Nutzweise Wohnzonen</p> <p>In den Wohnzonen W2/20 und W2/25 ist nicht störendes Gewerbe gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Geschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf. Nicht störend sind Nutzweisen, die zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören und die Wohnqualität weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern. Als solche gelten insbesondere Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner.</p>	<p>Art. 27 Nutzweise Wohnzonen</p> <p>In den Wohnzonen W2/20 und W2/25 ist nicht störendes Gewerbe gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Geschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf. Nicht störend sind Nutzweisen, die zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören und die Wohnqualität weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern. Als solche gelten insbesondere Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner.</p>	
<p>Art. 28 Nutzweise Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung</p> <p>1 In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/25 ist mässig störendes Gewerbe gestattet. Mässig störend sind Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen.</p> <p>2 Dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4.00 m nicht übersteigt, haben nur den kleinen Grundabstand einzuhalten. Die Überbauungsziffer kann um 1/5 der Grundziffer erhöht werden, wenn die Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.</p>	<p>Art. 28 Nutzweise Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung</p> <p>1 In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/25 ist mässig störendes Gewerbe gestattet. Mässig störend sind Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen.</p> <p>2 Dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren Gesamthöhe 4.00 m nicht übersteigt, haben nur den kleinen Grundabstand einzuhalten. Die Überbauungsziffer kann um 1/5 der Grundziffer erhöht werden, wenn die Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.</p>	<p><i>Anpassungen aufgrund IVHB.</i></p>

Gültige Fassung

Revisionsentwurf

Kurzkommentar

4. Gewerbebezonen

Art. 29 Nutzweise

- 1 In den Zonen G I und G II sind mässig störende sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe, in der Zone G III stark störende Betriebe zulässig. Offene Produktionsanlagen sind in den Zonen G I und G II verboten.
- 2 Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2'000 m² sowie Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr sind nicht zulässig.
- 3 Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.

4. Gewerbebezonen

Art. 29 Nutzweise

- 1 In den Zonen G I und G II sind mässig störende **Betriebe** sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe, in der Zone G III stark störende Betriebe zulässig. Offene Produktionsanlagen sind in den Zonen G I und G II verboten.
- 2 Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2'000 m² sowie Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr sind nicht zulässig.
- 3 **In den im Zonenplan mit einer einschränkenden Betriebsart bezeichneten Gebieten der GII ist produzierendes oder handwerkliches Gewerbe zulässig. Verkehrsintensive Einrichtungen, logistikaffine Nutzungen sowie reine Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind nicht zulässig. Überdies sind Verkaufsgeschäfte und Ausstellungsräume untersagt, es sei denn, sie hängen mit der Produktion oder mit Dienstleistungen erlaubter Betriebe zusammen.**
- 4 Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.

Ergänzung zur besseren Lesbarkeit

Vorgaben gemäss kantonalem und regionalem Richtplan.

Gültige Fassung				Revisionsentwurf				Kurzkommentar
Art. 30 Grundmasse				Art. 30 Grundmasse				
Es gelten folgende Grundmasse:				1 Es gelten folgende Grundmasse:				
	G I	G II	G III		G I	G II	G III	
Baumassenziffer m ³ /m ²	4.00	3.00	4.00	- Baumassenziffer m ³ /m ²	4.00	3.00	4.00	
Freiflächenziffer min. %	10	10	10	Freiflächenziffer min. %	10	10	10	<i>Die neue Grünflächenziffer gemäss IVHB entspricht nicht 1:1 der Freiflächen und wird gestrichen.</i>
Vollgeschosse max.	3	2	3	Vollgeschosse max.	3	2	3	<i>Vollgeschosse in den Arbeitszonen sind wenig zweckmässig</i>
Gebäudehöhe max. m	11.50	8.10	11.50	- Fassadenhöhe max. m	11.50 *	8.10	11.50	
				- Gesamthöhe max. m	14.50 *	11.10	14.50	
Grundabstand min. m	4.00	4.00	4.00	- Grundabstand min. m	4.00	4.00	4.00	
Bautiefe bei Grenzbau max. m	40.00	40.00	40.00	Bautiefe bei Grenzbau max. m	40.00	40.00	40.00	<i>Grenzbauten können auch mit § 270 Abs. 3 PBG geregelt werden.</i>
Gebäuelänge	frei	frei	frei	- Gebäuelänge	frei	frei	frei	
				* Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet in der Gewerbezone G I gilt eine Fassadenhöhe von 15.50 m und eine Gesamthöhe von 18.50 m.				<i>Erleichterte Höhenvorschriften für den gekennzeichneten Bereich im Gebiet Hirstig.</i>
				2 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die Fassaden- und die Gesamthöhe, frei wählbar.				<i>Vollgeschosse in den Arbeitszonen sind wenig zweckmässig, weshalb sie gestrichen wurden. Absatz 1 wird mit dem neuen Absatz 2 präzisiert.</i>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar																		
<p>Art. 31 Gestalterische Bestimmungen und Lärmvorsorge</p> <p>1 Die Freifläche ist gegenüber angrenzenden Wohnzonen oder zwischen Baute und Strasse anzulegen und mit hochstämmiger Bepflanzung zu bestocken.</p> <p>2 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen im Gebiet Sigelwies müssen lärmempfindliche Räume, welche nicht kontrolliert belüftet werden, eine Pegelreduktion aufweisen von:</p> <table border="1" data-bbox="199 922 862 1190"> <thead> <tr> <th></th> <th>bei Betriebsräumen</th> <th>bei Wohnräumen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>gegenüber der Mitte der Autobahn</td> <td>25 dB(A)</td> <td>35 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>gegenüber der Mitte der Weinlandstrasse</td> <td>15 dB(A)</td> <td>20 dB(A)</td> </tr> </tbody> </table>		bei Betriebsräumen	bei Wohnräumen	gegenüber der Mitte der Autobahn	25 dB(A)	35 dB(A)	gegenüber der Mitte der Weinlandstrasse	15 dB(A)	20 dB(A)	<p>Art. 31 Gestalterische Bestimmungen und Lärmvorsorge</p> <p>1 Die Freifläche ist gegenüber angrenzenden Wohnzonen oder zwischen Baute und Strasse anzulegen und mit hochstämmiger Bepflanzung zu bestocken. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sowie zwischen den Bauten und der Strasse ist eine hochstämmige Bepflanzung vorzusehen.</p> <p>2 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen im Gebiet Sigelwies müssen lärmempfindliche Räume, welche nicht kontrolliert belüftet werden, eine Pegelreduktion aufweisen von: In den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebieten mit erhöhten Lärmschutzmassnahmen müssen lärmempfindliche Räume folgende Pegelreduktionen aufweisen:</p> <table border="1" data-bbox="943 922 1606 1190"> <thead> <tr> <th></th> <th>bei Betriebsräumen</th> <th>bei Wohnräumen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>gegenüber der Mitte der Autobahn</td> <td>25 dB(A)</td> <td>35 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>gegenüber der Mitte der Weinland- bzw. Schaffhauser- und Marthalerstrasse</td> <td>15 dB(A)</td> <td>20 dB(A)</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 Mit kontrollierter Lüftung entfallen bei Betriebsräumen die Anforderungen der Pegelreduktion.</p>		bei Betriebsräumen	bei Wohnräumen	gegenüber der Mitte der Autobahn	25 dB(A)	35 dB(A)	gegenüber der Mitte der Weinland- bzw. Schaffhauser- und Marthalerstrasse	15 dB(A)	20 dB(A)	<p><i>Redaktionelle Anpassung: Da die Freiflächenziffer aufgehoben wird, kann die Bepflanzungsvorschrift nicht mehr auf die Freifläche bezogen werden.</i></p> <p><i>Anpassung und Präzisierung aufgrund der Vorprüfung und der Einwendungen. Weglassen der teils unklaren Gebietsbenennung und Bezug auf Signatur im Zonenplan.</i></p>
	bei Betriebsräumen	bei Wohnräumen																		
gegenüber der Mitte der Autobahn	25 dB(A)	35 dB(A)																		
gegenüber der Mitte der Weinlandstrasse	15 dB(A)	20 dB(A)																		
	bei Betriebsräumen	bei Wohnräumen																		
gegenüber der Mitte der Autobahn	25 dB(A)	35 dB(A)																		
gegenüber der Mitte der Weinland- bzw. Schaffhauser- und Marthalerstrasse	15 dB(A)	20 dB(A)																		

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
-----------------	------------------	---------------

5. Öffentliche Zonen

Art. 32 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungszone

1 In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.50 m.

2 In der Erholungszone sind Bauten und Anlagen soweit zulässig, als sie dem Zonenzweck entsprechen:

Gebiet	Zonenzweck
Alten	Spiel- und Sportplatz
Kleinandelfingen	Familiengärten
Oerlingen	Freibadanlage

Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

5. Öffentliche Zonen

Art. 32 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungszone

1 In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 10.50 m.

2 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschoss ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die Fassadenhöhe, frei wählbar.

~~2 In der Erholungszone sind Bauten und Anlagen soweit zulässig, als sie dem Zonenzweck entsprechen:~~

Gebiet	Zonenzweck
Alten	Spiel- und Sportplatz
Kleinandelfingen	Familiengärten,
Oerlingen	Freibadanlage

~~Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.~~

Anpassungen aufgrund IVHB.

Artikel wird neu als Art. 33 Abs. 1 geführt.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar								
<p>3 In den Erholungszonen Kleinandelfingen sind Familiengärten und zugehörige Gebäude und Anlagen bis zu folgenden Grundmassen zulässig:</p> <p>a. Gebäudehöhe: max. 2.40 m</p> <p>b. Firsthöhe: max. 1.00 m</p> <p>c. Überbauungsziffer: max. 8 % für Familiengartenhäuschen, jedoch höchstens eine Grundfläche von 6 m² und ein zusätzliches Vordach von 4 m². Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten.</p>	<p>3 In den Erholungszonen Kleinandelfingen sind Familiengärten und zugehörige Gebäude und Anlagen bis zu folgenden Grundmassen zulässig:</p> <p>a. Gebäudehöhe: max. 2.40 m</p> <p>b. Firsthöhe: max. 1.00 m</p> <p>c. Überbauungsziffer: max. 8 % für Familiengartenhäuschen, jedoch höchstens eine Grundfläche von 6 m² und ein zusätzliches Vordach von 4 m². Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten.</p>	<p><i>Artikel wird neu als Art. 33 Abs. 2 geführt.</i></p>								
<p>4 Auf Kat. Nr. 1807 sind nur Bodeneingriffe zulässig, die eine Rückführung in Fruchtfolgeflächen ermöglichen. Gebäude und Einkiesungen sind nicht gestattet.</p>	<p>4 Auf Kat. Nr. 1807 sind nur Bodeneingriffe zulässig, die eine Rückführung in Fruchtfolgeflächen ermöglichen. Gebäude und Einkiesungen sind nicht gestattet.</p>	<p><i>Artikel wird neu als Art. 33 Abs. 4 geführt.</i></p>								
	<p>Art. 33 Erholungszone</p>	<p><i>Neuer separater Titel</i></p>								
	<p>1 In der Erholungszone sind Bauten und Anlagen soweit zulässig, als sie dem Zonenzweck entsprechen:</p>									
<table border="1" data-bbox="943 1082 1601 1347"> <thead> <tr> <th>Gebiet</th> <th>Zonenzweck</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Alten</td> <td>Spiel- und Sportplatz</td> </tr> <tr> <td>Kleinandelfingen</td> <td>Familiengärten, Spielplätze, Reitsportanlagen, weitere der Freizeit und Erholung dienende Anlagen</td> </tr> <tr> <td>Oerlingen</td> <td>Freibadanlage</td> </tr> </tbody> </table>	Gebiet	Zonenzweck	Alten	Spiel- und Sportplatz	Kleinandelfingen	Familiengärten, Spielplätze, Reitsportanlagen, weitere der Freizeit und Erholung dienende Anlagen	Oerlingen	Freibadanlage	<p>Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p>	<p><i>Neu in Abs. 3 aufgeführt</i></p>
Gebiet	Zonenzweck									
Alten	Spiel- und Sportplatz									
Kleinandelfingen	Familiengärten, Spielplätze, Reitsportanlagen, weitere der Freizeit und Erholung dienende Anlagen									
Oerlingen	Freibadanlage									

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
	<p>2 In den Erholungszone für Familiengärten in Kleinandelfingen sind Familiengärten, sowie zugehörige Gebäude und Anlagen bis zu folgenden Grundmassen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Fassadenhöhe: max. 2.40 mb. Gesamthöhe: max. 3.40 mc. Überbauungsziffer: max. 8 % für Familiengartenhäuschen, jedoch höchstens eine Grundfläche von 6 m² und ein zusätzliches Vordach von 4 m². Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten. <p>3 In allen anderen Erholungszone gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p> <p>4 Die Flächen der Erholungszone dürfen nur punktuell befestigt werden.</p> <p>5 Auf Kat. Nr. 1807 sind nur Bodeneingriffe zulässig, die eine Rückführung in Fruchtfolgeflächen ermöglichen. Gebäude und Einkiesungen sind nicht gestattet.</p>	<p><i>Anpassungen aufgrund IVHB. Die Summe der bisherigen Gebäude- und Firsthöhen ergibt die Gesamthöhe. Da die zulässigen Höhenmasse strenger sind als diejenige der gesetzlich definierten Kleinbauten, wird der Begriff „Gebäude“ belassen.</i></p> <p><i>Neu platzierter und präziserter letzter Satz von Abs. 1.</i></p> <p><i>Die Nutzung der Erholungszone wird geöffnet, die Befestigungsart des Bodens jedoch eingeschränkt.</i></p>

Gültige Fassung

Revisionsentwurf

Kurzkommentar

6. Besondere Bauvorschriften

Art. 33 Arealüberbauungen

- 1 Arealüberbauungen sind in den Zonen W2/20, W2/25 und WG2/25 zulässig. Die Arealfläche muss mindestens 2'500 m² umfassen.
- 2 Im Rahmen von Arealüberbauungen sind Flächensiedlungen in verdichteter Bauweise zulässig.
- 3 Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.
- 4 Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch die Ausnutzungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei Regelbebauung übersteigen.

Art. 34 Aussenantennen

Aussenantennen sind nur zulässig, wenn sie sich gut in das geschützte Orts- und Landschaftsbild einfügen. Bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden sind Aussenantennen zu vermeiden.

6. Besondere Bauvorschriften

Art. 34 Arealüberbauungen

- 1 Arealüberbauungen sind in den Zonen W2/20, W2/25 und WG2/25 zulässig. Die Arealfläche muss mindestens 2'500 m² umfassen.
- 2 Im Rahmen von Arealüberbauungen sind Flächensiedlungen in verdichteter Bauweise zulässig.
- 3 Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.
- 4 Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch die Ausnutzungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei Regelbebauung übersteigen.

Art. 35 Aussenantennen

Aussenantennen sind nur zulässig, wenn sie sich gut in das geschützte Orts- und Landschaftsbild einfügen. Bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden sind Aussenantennen zu vermeiden.

Gültige Fassung

Revisionsentwurf

Kurzkommentar

Art. 36 Gestaltungsplanpflicht

- 1 Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet Steigli ist ein privater Gestaltungsplan gemäss § 83 ff PBG aufzustellen.
- 2 Für die Weiterentwicklung des bestehenden Kies- und Betonwerks sind auf der Grundlage eines Betriebskonzepts über das gesamte Areal die erforderlichen Nutzungen und die naturnahen Flächen sicherzustellen.

7. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 35 Grosser und kleiner Grundabstand

- 1 Der grosse Grundabstand gilt in den Zonen KA und KB bei parallel zur Strasse stehenden Bauten für die von der Strasse abgekehrte, rückwärtige Gebäudeseite; in den Zonen W2/20, W2/25 und WG2/25 gilt er für die am stärksten nach Süden gerichtete Längsseite.
- 2 Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grundabstand wahlweise vor der einen der beiden Längsfassaden einzuhalten. Im Zweifelsfalle bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.
- 3 Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Art. 36 Mehrlängenzuschlag

- 1 In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 16.00 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/4 der Mehrlänge, jedoch um höchstens 6.00 m heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung.

7. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 37 Grosser und kleiner Grundabstand

- 1 Der grosse Grundabstand gilt in den Zonen KA und KB bei parallel zur Strasse stehenden Bauten für die von der Strasse abgekehrte, rückwärtige Gebäudeseite; in den Zonen W2/20, W2/25 und WG2/25 gilt er für die am stärksten nach Süden gerichtete Längsseite.
- 2 Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grundabstand wahlweise vor der einen der beiden Längsfassaden einzuhalten. Im Zweifelsfalle bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.
- 3 Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

~~Art. 36 Mehrlängenzuschlag~~

- ~~1 In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 16.00 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/4 der Mehrlänge, jedoch um höchstens 6.00 m heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung.~~

Im Hinblick auf die innere Verdichtung und um mehr Spielraum zuzulassen, wird auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<p>2 Werden Gebäude aufgrund von Vereinbarungen näher als 3.50 m zueinandergestellt, so ist der Mehrlängenzuschlag gegenüber Drittgrundstücken so zu bemessen, wie wenn die beiden Bauten zusammengebaut wären.</p>	<p>2 Werden Gebäude aufgrund von Vereinbarungen näher als 3.50 m zueinandergestellt, so ist der Mehrlängenzuschlag gegenüber Drittgrundstücken so zu bemessen, wie wenn die beiden Bauten zusammengebaut wären.</p>	
<p>Art. 37 Grenz- und Zusammenbau</p>	<p>Art. 38 Grenz- und Zusammenbau</p>	
<p>1 Der Grenzbau ist zulässig beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden.</p> <p>2 In den Zonen W2/20, W2/25 und WG2/25 ist das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge gestattet. Das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter Voraussetzung von § 287 PBG und überdies ohne Zustimmung des betreffenden Nachbarn nur, wenn Nächstbauende dadurch keine Einschränkungen in ihrer Gebäudelänge erleiden.</p>	<p>1 Der Grenzbau ist zulässig beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden.</p> <p>2 In den Zonen W2/20, W2/25 und WG2/25 ist das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge gestattet. Das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter Voraussetzung von § 287 PBG und überdies ohne Zustimmung des betreffenden Nachbarn nur, wenn Nächstbauende dadurch keine Einschränkungen in ihrer Gebäudelänge erleiden.</p>	
<p>Art. 38 Besondere Gebäude</p>	<p>Art. 39 Kleinbauten und Anbauten</p>	
<p>Für besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4.00 m, bei Schrägdächern 5.00 m, nicht übersteigt, gelten hinsichtlich Abstände und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen. In Wohnzonen gilt diese Erleichterung nur, sofern die besonderen Gebäude nicht mehr als 7 % bzw. 10 % der massgeblichen Grundstückfläche bedecken.</p>	<p>Für Kleinbauten und Anbauten besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4.00 m, bei Schrägdächern 5.00 m, nicht übersteigt, gelten hinsichtlich Abstände und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen. In Wohnzonen gilt diese Erleichterung nur, sofern die besonderen Gebäude nicht mehr als 7 % bzw. 10 % der massgeblichen Grundstückfläche bedecken.</p>	<p><i>Anpassungen aufgrund IVHB.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<p>Art. 39 Pflichtparkplätze</p>	<p>Art. 40 Pflichtparkplätze</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1 Bei Wohnungen ist pro 100 m² Bruttogeschossfläche 1 Fahrzeugabstellplatz, jedoch mindestens 1 Fahrzeugabstellplatz pro Wohnung zu schaffen. In den Kernzonen ist mindestens 1 Fahrzeugabstellplatz pro Wohnung zu schaffen. 2 Zusätzlich zu den erforderlichen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern auf je 4 Wohnungen 1 Besucherparkplatz zu erstellen und als solcher zu bezeichnen. 3 Die Pflichtparkplätze sind so anzulegen, dass jeder Parkplatz eine freie Zufahrt hat. Die Abstellplätze sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser direkt versickert. Offene Abstellplätze sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten. 4 Für die Lage und Abmessung der Abstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) wegleitend. 5 Bei andern Nutzungen, im speziellen für Büro- und Geschäftshäuser, Gewerbebauten sowie bei besonderen Verhältnissen ist die Zahl der Pflichtparkplätze auf die jeweiligen Bedürfnisse abzustimmen. Als Richtlinie gilt dabei die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs vom Oktober 1997. 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Bei Wohnungen ist pro 80 m² Bruttogeschossfläche 1 Fahrzeugabstellplatz, jedoch mindestens 1 Fahrzeugabstellplatz pro Wohnung zu schaffen. In den Kernzonen ist mindestens 1 Fahrzeugabstellplatz pro Wohnung zu schaffen. 2 Zusätzlich zu den erforderlichen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern auf je 4 Wohnungen 1 Besucherparkplatz zu erstellen und als solcher zu bezeichnen. 3 Pflichtparkplätze für Bewohner- und Beschäftigte sind in der Regel unterirdisch oder in Gebäuden zu organisieren. Sie sind so anzulegen, dass jeder Parkplatz eine freie Zufahrt hat. Oberirdische Abstellplätze sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser direkt versickert. Offene Abstellplätze sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten. 4 Für die Lage und Abmessung der Abstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) wegleitend. 5 Bei andern Nutzungen, im speziellen für Büro- und Geschäftshäuser, Gewerbebauten sowie bei besonderen Verhältnissen ist die Zahl der Pflichtparkplätze auf die jeweiligen Bedürfnisse abzustimmen. Als Richtlinie gilt dabei die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs vom Oktober 1997. 	<p><i>Anliegen der Gemeinde: Im Vergleich mit anderen Gemeinden erscheint es vertretbar, den Parkplatzbedarf etwas zu erhöhen. Bei einem MFH mit 8 Wohnungen von je 100 m² Fläche erhöht sich dadurch die erforderliche Anzahl für Bewohner und Besucher von 10 PP auf 12 PP.</i></p> <p><i>Nach § 237 Abs. 3 kann der Fahrverkehr bei grösseren Überbauungen unter den Boden verwiesen werden, lediglich Besucher- und Kundenparkplätze sind oberirdisch möglich.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<p>Art. 40 Fahrräder und Kinderwagen</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche gedeckte Abstellflächen für Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.</p>	<p>Art. 41 Fahrräder und Kinderwagen</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche gedeckte Abstellflächen für Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.</p>	
<p>Art. 41 Spiel- und Ruheflächen</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind mindestens 10 % der massgeblichen Grundstücksfläche als zusammenhängende Spiel- und Ruheflächen an verkehrssicherer Lage zu gestalten. Sie sind den Bedürfnissen entsprechend auszurüsten und dauernd ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten.</p>	<p>Art. 42 Spiel- und Ruheflächen</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche als zusammenhängende Spiel- und Ruheflächen an verkehrssicherer Lage zu gestalten. Sie sind den Bedürfnissen entsprechend auszurüsten und dauernd ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten.</p>	<p><i>Anpassungen aufgrund IVHB.</i></p>
<p>Art. 42 Energiegewinnung</p> <p>Unter besonderer Berücksichtigung der baulichen und landschaftlichen Umgebung können in allen Zonen Anlagen und bauliche Vorkehrungen zur Energiegewinnung zugelassen werden.</p>	<p>Art. 43 Energiegewinnung</p> <p>Unter besonderer Berücksichtigung der baulichen und landschaftlichen Umgebung können in allen Zonen Anlagen und bauliche Vorkehrungen zur Energiegewinnung zugelassen werden.</p>	<p><i>Vgl. Kommentar zu Art. 3 Abs. 9 BZO; könnte auch gestrichen werden.</i></p>
<p>Art. 43 Abfallentsorgung</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern und Quartierüberbauungen mit mehreren Einfamilienhäusern sind an geeigneten Stellen Containerstandplätze zu errichten und Flächen für Kompostieranlagen auszuscheiden.</p>	<p>Art. 44 Abfallentsorgung</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern und Quartierüberbauungen mit mehreren Einfamilienhäusern sind an geeigneten Stellen Containerstandplätze zu errichten und Flächen für Kompostieranlagen auszuscheiden.</p>	

Gültige Fassung

Art. 44 Modell

In den Kernzonen, bei Arealüberbauungen und an exponierten Hanglagen kann der Gemeinderat für die Beurteilung von Anbauten, Ersatzbauten und Neubauten ein Modell in geeignetem Massstab oder andere aussagekräftige Visualisierungen verlangen. Dabei ist auch die nähere bauliche und landschaftliche Umgebung darzustellen.

Revisionsentwurf

Art. 45 Modell

In den Kernzonen, bei Arealüberbauungen und an exponierten Hanglagen kann der Gemeinderat für die Beurteilung von Anbauten, Ersatzbauten und Neubauten ein Modell in geeignetem Massstab oder andere aussagekräftige Visualisierungen verlangen. Dabei ist auch die nähere bauliche und landschaftliche Umgebung darzustellen.

Kurzkommentar

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<h2>8. Schlussbestimmungen</h2>	<h2>8. Schlussbestimmungen</h2>	
<p>Art. 45 Inkrafttreten</p>	<p>Art. 46 Inkrafttreten</p>	
<p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft. Sie ersetzt die Bauordnung vom 2.11.1983/1.8.1984 einschliesslich nachträgliche Änderungen und Ergänzungen.</p>	<p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.</p> <p>Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum des Inkrafttretens nach § 6 PBG.</p>	<p><i>Neu mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig.</i></p>
<p>Von der Gemeindeversammlung am 6.4.2011 festgesetzt.</p>	<p>Sie ersetzt die Bauordnung vom 2.11.1983/1.8.1984/22.3.2012 einschliesslich nachträgliche Änderungen und Ergänzungen.</p> <p>Änderungen von der Gemeindeversammlung am 13.2.2019 festgesetzt.</p>	
<p>Namens der Gemeindeversammlung</p>	<p>Namens der Gemeindeversammlung</p>	
<p>Der Präsident: Der Gemeindegeschreiber:</p>	<p>Der Präsident: Der Gemeindegeschreiber:</p>	
<p>Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat die Ergänzung dieser Bau- und Zonenordnung mit Beschluss Nr. vom 2011 genehmigt. Die Genehmigung wurde am 2011 öffentlich bekannt gemacht.</p>	<p>Änderungen von der Baudirektion mit Beschluss Nr. xxx vom xx.xx.2019 genehmigt.</p>	