

gemeinde maur

Kanton Zürich

Ortsplanungsrevision

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 20. September 2022

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:
Yves Keller

Der Schreiber:
Christoph Bless

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31087 – 19.12.2022

| | | | |
|---|-----------|--|-----------|
| I. ZONENORDNUNG | 4 | III. WEITERE FESTLEGUNGEN | 23 |
| Art. 1 Zonen | 4 | A. AREALÜBERBAUUNG | 23 |
| Art. 2 Massgebende Pläne | 5 | Art. 23 Zulässigkeit, Fachgutachten | 23 |
| II. ZONENVORSCHRIFTEN | 6 | Art. 24 Arealfläche | 23 |
| A. KERNZONE UND KERNZONE WEILER | 6 | Art. 25 Erleichterungen | 23 |
| Art. 3 Zweck und Anforderungen | 6 | Art. 26 Ausnützungsverschiebungen | 24 |
| Art. 4 Gestaltungsanforderungen | 7 | Art. 27 Anforderungen | 24 |
| Art. 5 Nutzweise | 8 | B. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN | 25 |
| Art. 6 Umbauten und Ersatzbauten | 8 | Art. 28 Abstände bei fehlenden Baulinien | 25 |
| Art. 7 Neubauten | 9 | Art. 29 Grosser Grundabstand | 25 |
| Art. 8 Ortsbildrelevante Fassadenstellung | 10 | Art. 30 Kleinbauten und Anbauten | 26 |
| Art. 9 Dachgestaltung, Dachdurchbrüche, Dachfenster | 10 | Art. 31 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten | 26 |
| Art. 10 Umgebungsgestaltung | 11 | Art. 32 Mehrlängenzuschlag | 26 |
| Art. 11 Abbrüche | 12 | Art. 33 Vorspringende Gebäudeteile | 26 |
| Art. 12 Abweichungen | 13 | Art. 34 Anrechenbare Untergeschosse | 27 |
| B. WOHNZONEN | 17 | Art. 35 Geschlossene Überbauungen | 27 |
| Art. 13 Grundmasse | 17 | Art. 36 Terrainveränderungen | 28 |
| Art. 14 Nutzweise | 18 | Art. 37 Umgebungsgestaltung gegenüber Nichtbauzonen | 28 |
| C. WOHNZONEN MIT GEWERBEANTEIL | 18 | Art. 38 Fassadenhöhe | 29 |
| Art. 15 Grundmasse | 18 | Art. 39 Dachformen, Extensive Begrünung, Dachneigung | 30 |
| Art. 16 Nutzweise | 19 | Art. 40 Attikageschoss | 30 |
| D. GEWERBEZONEN | 20 | Art. 41 Fahrzeugabstellplätze, andere Nutzungsarten | 31 |
| Art. 17 Grundmasse | 20 | Art. 42 Gesamtnutzfläche | 33 |
| Art. 18 Bauweise | 20 | Art. 43 Abstellflächen | 33 |
| Art. 19 Nutzweise | 20 | Art. 44 Gemeinschaftliche Freiflächen | 33 |
| E. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN | 21 | Art. 45 Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie | 34 |
| Art. 20 Grundmasse, Nutzweise | 21 | Art. 46 Entsorgung | 35 |
| F. FREIHALTEZONEN | 21 | C. GESTALTUNGSPLANPFLICHT | 36 |
| Art. 21 Nutzweise | 21 | Art. 47 Bautacherweg | 36 |
| G. ERHOLUNGSZONEN | 22 | Art. 48 Im Bränneli | 36 |
| Art. 22 Erholungszone Familiengärten Ea | 22 | IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN | 37 |
| | | Art. 49 Aufhebung bisherigen Rechts | 37 |
| | | Art. 50 Inkrafttreten | 37 |

| | | |
|--|--|--|
| <p>Links: Gültige BZO vom 19. März 2010 resp. 27. Feb. 2012 (Art. 47a)</p> | <p>Mitte: Von der Gemeindeversammlung am 20. September 2022 beschlossene neue BZO rot = Neue BZO Bestimmung durchgestrichen = Aufzuhebende BZO Bestimmung</p> | <p>Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise</i></p> |
|--|--|--|

A. ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE

I. ZONENORDNUNG

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

| a) Bauzonen | Zonenkurzbezeichnung | Ausnützungsbaumassenziffer | Empfindlichkeitsstufen |
|--|----------------------|----------------------------------|------------------------|
| - Kernzone A | KA | - | III |
| - Kernzone B | KB | 45 % | III |
| - 1-geschossige Wohnzone | W1 | - | II |
| - 2-geschossige Wohnzone | W2/35 | 35 % | II |
| - 2-geschossige Wohnzone | W2/45 | 45 % | II |
| - 3-geschossige Wohnzone | W3 | 60 % | II |
| - 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil | WG2 | 45 % | III |
| - 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil | WG3 | 60 % | III |
| - Gewerbezone | G1 | 5 m ³ /m ² | III |
| - Gewerbezone | G2 | 7 m ³ /m ² | III |
| - Zone für öffentliche Bauten | ÖB | - | * |
| b) Weitere Zonen | | | |
| - Kommunale Freihaltezone | F _{komm} | - | * |
| - Kantonale Freihaltezone | F _{kant} | - | - |
| - Komm. Landwirtschaftszone | L _{komm} | - | III |
| - Kant. Landwirtschaftszone | L _{kant} | - | III |
| - Reservezone | R | - | - |

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

| a) Bauzonen | Zonenkurzbezeichnung | Ausnützungsbaumassenziffer | Empfindlichkeitsstufen |
|--|----------------------|----------------------------------|------------------------|
| - Kernzone A | KA | - | III |
| - Kernzone | K | - | III |
| - Kernzone B | KB | 45 % | III |
| - Kernzone Weiler | KW | | III |
| - 1-geschossige Wohnzone | W1/25 | 25 % | II |
| - 2-geschossige Wohnzone | W2/35 | 35 % | II |
| - 2-geschossige Wohnzone | W2/45 | 45 % | II |
| - 3-geschossige Wohnzone | W3/60 | 60 % | II |
| - 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil | WG2/45 | 45 % | III |
| - 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil | WG3/60 | 60 % | III |
| - Gewerbezone | G1 | 5 m ³ /m ² | III |
| - Gewerbezone | G2 | 7 m ³ /m ² | III |
| - Zone für öffentliche Bauten | ÖB | - | * |
| b) Weitere Zonen | | | |
| - Erholungszone Familiengärten | Ea _{komm} | - | III |
| - Kommunale Freihaltezone | F _{komm} | - | * |
| - Kantonale Freihaltezone | F _{kant} | - | - |
| - Komm. Landwirtschaftszone | L _{komm} | - | III |
| - Kant. Landwirtschaftszone | L _{kant} | - | III |
| - Reservezone | R | - | - |

BZO_Bemerkungen

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise |
|---|--|--------------------------------------|
| <p>* Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Zonenplan festgelegt.</p> | <p>* Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Zonenplan festgelegt.</p> | |
| <p>Art. 2 Massgebende Pläne</p> | <p>Art. 2 Massgebende Pläne</p> | |
| <p>¹ Für die Abgrenzungen der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 sowie der Datensatz der Amtlichen Vermessung massgebend.</p> | <p>¹ Für die Abgrenzungen der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 sowie der Datensatz der Amtlichen Vermessung massgebend.</p> | |
| <p>² Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000.</p> | <p>² Für die Kernzonen und die Kernzonen Weiler gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000.</p> | |
| <p>³ Für die Waldabstandslinien gelten die Waldabstandslinienpläne in den Massstäben 1:500 bzw. 1:1'000.</p> | <p>³ Für die Waldabstandslinien gelten die Waldabstandslinienpläne in den Massstäben 1:500 bzw. 1:1'000.</p> | |
| <p>⁴ Kernzonen- und Waldabstandslinienpläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen betreffen, dem allgemeinen Zonenplan vor.</p> | <p>⁴ Kernzonen- und Waldabstandslinienpläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen betreffen, dem allgemeinen Zonenplan vor.</p> | |
| <p>⁵ Die rechtsverbindlichen Pläne liegen in der Gemeindekanzlei auf.</p> | <p>⁵ Die rechtsverbindlichen Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes mit der dazugehörenden Verordnung liegen bei der Baubehörde auf.</p> | |
| <p>⁶ Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen verkleinerten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.</p> | <p>-</p> | |
| <p>⁷ Die Inventare des Natur- und Heimatschutzes sowie die Inventare der Natur- und Landschaftsschutzobjekte mit der dazugehörenden Verordnung können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.</p> | <p>⁶ Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der entsprechende Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster).</p> | |

B. BAUZONEN

I. KERNZONEN

1. Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen A und B

II. ZONENVORSCHRIFTEN

A. KERNZONE UND KERNZONE WEILER

-

Art. 3 Zweck und Anforderungen

- ¹ Die Kernzone bezweckt, die historischen Ortskerne in ihrer ortsbaulichen Ausprägung zu bewahren und qualitätsvoll und zeitgemäss zu ergänzen. Sie soll ortsbildgerechte Um- und Neubauten gewährleisten. Dabei sind die ortstypischen Besonderheiten möglichst zu erhalten respektive bei Neubauvorhaben zeitgemäss zu adaptieren.
- ² Die Kernzone Weiler (KW) bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Kleinsiedlungen. Die heutige Erscheinung und Identität sind beizubehalten. Sie soll ortsbildgerechte Umbauten und eine schonungsvolle Umgebungsgestaltung mit Bezug zur Landschaft gewährleisten

Gemäss räumlichem Entwicklungskonzept sollen die Ortskerne in ihrer Struktur gestärkt und weiterentwickelt werden.

Gemäss räumlichem Entwicklungskonzept und den übergeordneten Vorgaben sollen die Weiler als identitätsstiftender Ort behutsam weiterentwickelt werden. Nach Art. 33 RPV können zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen besondere Zonen nach Artikel 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan dies in der Karte oder im Text vorsieht.

Art. 3 Erscheinung der Bauten

- ¹ Neu- und Umbauten sowie ihre Umgebungsgestaltung haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe sowie Dachform und -neigung dem herkömmlichen Dorfbild gut anzupassen.
- ² Sonnenenergieanlagen auf Dächern, an Fassaden oder auf dem Grundstück haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen.

Art. 4 Gestaltungsanforderungen

- ¹ An sämtliche Bauvorhaben werden erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
- ² Bauten und Anlagen haben sich in Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung gut in das Ortsbild einzufügen.
- ³ Die Gestaltung von Ersatzbauten von ortsbildprägenden Bauten (rote Gebäude) muss über eine ortsbauliche Analyse hergeleitet werden und eine für das Ortsbild zumindest gleichwertige Lösung ergeben.
- ⁴ Um zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben in das Ortsbild passt, holt die Gemeinde in der Regel ein Gutachten einer qualifizierten und neutralen Fachperson ein. Sie kann ein Modell mit Einbezug der Nachbargebäude verlangen.
- ⁵ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen sowie die Vorgaben des übergeordneten Rechts, namentlich die Gewässerschutzgesetzgebung.

Grundlage für die Einforderung erhöhter Ansprüche ist § 238 Abs. 2 PBG

Die rot bezeichneten Bauten tragen wesentlich zur Identität des Ortsbildes bei. Ersatzbauten haben hohe gestalterische Anforderungen zu erfüllen. Die Gestaltung ist über eine ortsbauliche Analyse herzuleiten. Zeitgemässe architektonische Lösungen sind zulässig. Es besteht keine Rekonstruktionspflicht.

Bei Bauvorhaben mit geringer Relevanz für das Ortsbild (z.B. Kleinbauten) wird kein Gutachten eingeholt.

Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen. Zwischen den Belangen des Gewässer- und Ortsbildschutzes ist objektbezogen eine Interessenabwägung vorzunehmen.

Art. 6 Nutzweise

In Kernzonen sind Wohnungen sowie mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 5 Nutzweise

- ¹ In der Kernzone sind Wohnungen sowie **höchstens** mässig störende Betriebe zulässig.
- ² In dem im Kernzonenplan Maur bezeichneten Zentrumsbereich ist mindestens der zum öffentlichen Raum zugewandte Teil der Erdgeschosse gewerblich zu nutzen.

Art. 6 Umbauten und Ersatzbauten

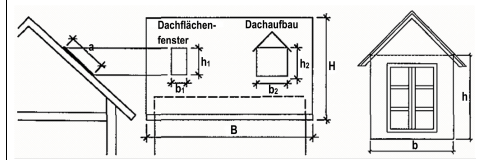
- ¹ Bestehende Gebäude werden gemäss den Kernzonenplänen nach ihrer Bedeutung für das Ortsbild in folgende Kategorien eingeteilt:
 - Ortsbildprägende Bauten (rot bezeichnet)
 - Übrige Bauten (grau bezeichnet)
- ² Die in den Kernzonenplänen rot eingetragenen Gebäude sind in Bezug auf die Stellung und die räumliche Ausprägung für das Erscheinungsbild des Ortskerns wichtig. Diese Bauten dürfen grundsätzlich ungeachtet von den kommunalen und kantonalen Massvorschriften für Neubauten unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Anbauten sowie geringfügige Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform sind zulässig, soweit diese nicht gegen die Interessen des Ortsbildschutzes, des Gewässerschutzes oder der Verkehrssicherheit verstossen. Grössere Abweichungen können, gestützt auf Art. 12, bewilligt werden oder wenn der Raumbedarf eines Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.

Stärkung der Zentrumsfunktion

Die für das historische Ortsbild besonders wichtigen Gebäude sind in den Kernzonenplänen bezeichnet. Für diese Gebäude gilt sinngemäss der bisherige Volumenschutz der roten Gebäude gemäss Bauordnung Art. 8 Abs. 2 aBZO. Im Rahmen von Ersatzbauten sind geringfügige Abweichungen vom bisherigen Profil zulässig. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 12 nBZO bewilligt werden. Vorausgesetzt wird, dass dies zu einer besseren ortsbaulichen Lösung führt. In den Kernzonen Weiler sind zur Gewährleistung einer zurückhaltenden Entwicklung alle Gebäude rot bezeichnet (Volumenschutz).

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise |
|-----------------|--|---|
| | <p>³ Die in den Kernzonenplänen grau eingetragenen übrigen Gebäude dürfen, ungeachtet der kommunalen und kantonalen Massvorschriften für Neubauten, nur unter Wahrung der Lage und kubischen Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform können unter Wahrung nachbarlicher Interessen gestattet werden. Bei grösseren Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil gelten die Bestimmungen für Neubauten.</p> | <p>Für die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude gilt eine erweiterte Bestandesgarantie. Sie dürfen ungeachtet von den Neubauvorschriften an bisheriger Lage wieder aufgebaut werden (Ersatzbau). Die Neubauvorschriften kommen erst bei grösseren Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil zum Tragen.</p> |
| | <p>Art. 7 Neubauten</p> | |
| | <p>¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> | <p>Ehemals in Art. 7 aBZO geregelt</p> |
| | <p>a) Vollgeschosszahl ¹⁾ max. 3</p> | <p>Neu sind 3 Vollgeschosse zulässig (siehe auch Neudefinition UG § 275 Abs. 3 PBG). Bisher waren nur 2 Vollgeschosse erlaubt.</p> |
| | <p>b) Anrechenbare Dachgeschosse ¹⁾ max. 1</p> | <p>Neu ist nur noch 1 anrechenbares Dachgeschoss erlaubt. Bisher waren 2 Dachgeschosse zulässig.</p> |
| | <p>c) Untergeschosszahl ²⁾ max. 1</p> | <p>Anrechenbare Untergeschosse sind weiterhin im Zentrumsbereich im Ortsteil Maur erlaubt.</p> |
| | <p>d) Gebäudelänge ¹⁾ max. 30.00 m</p> | <p>Die Gebäudelänge bleibt unverändert</p> |
| | <p>e) Fassadenhöhe (traufseitig gemessen) ¹⁾ max. 9.50 m</p> | <p>Das neue Mass erlaubt eine dreigeschossige Bauweise.</p> |
| | <p>f) Fassadenhöhe giebelseitig ¹⁾ 14.50 m</p> | <p>Neu ist nur noch ein Dachgeschoss erlaubt. Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Neubauten bleibt im Vergleich zur heutigen BZO unverändert.</p> |
| | <p>g) Grosser Grundabstand min. 6.00 m</p> | <p>Unverändertes Mass</p> |
| | <p>h) Kleiner Grundabstand min. 4.00 m</p> | <p>Unverändertes Mass</p> |
| | <p>¹⁾ unter Vorbehalt Ziffer 2</p> | |
| | <p>²⁾ gemäss Ziffer 3</p> | |

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise |
|--|--|--|
| | <p>² Innerhalb des im Kernzonenplan Maur bezeichneten Ortsbildschutzperimeters ist die Geschossigkeit, Höhenentwicklung und Gebäudelänge der Bauten über eine ortsbauliche Analyse herzuleiten und auf das bauliche Umfeld abzustimmen.</p> <p>³ Innerhalb des im Kernzonenplan Maur bezeichneten Zentrumsbereichs darf für Verkaufsnutzungen ein anrechenbares Untergeschoss realisiert werden.</p> <p>⁴ In den Kernzonen sind Kleinbauten und Anbauten zulässig. Sie haben sich bezüglich Dimensionen, Gestaltung und Massstäblichkeit gut in das Ortsbild einzufügen.</p> <p>⁵ In den Kernzonen Weiler sind ausser Um- und Ersatzbauten gemäss Art. 6 und einzelnen Kleinbauten und Anbauten keine Neubauten zulässig.</p> <p>Art. 8 Ortsbildrelevante Fassadenstellung</p> <p>Um- und Ersatzbauten haben die im Kernzonenplan bezeichneten ortsbildrelevanten Fassadenstellungen zu übernehmen. Es gilt ein Anordnungsspielraum von 1.00 m. Grössere Abweichungen können, gestützt auf Art. 12, bewilligt werden.</p> | <p>Bisher sinngemäss in Art. 10 aBZO geregelt.</p> <p>Für die Kernzonen Weiler gelten die bundesrechtlichen Vorgaben gemäss Art. 33 RPV, die im kantonalen Richtplan konkretisiert sind.</p> <p>Neu sind die für das Ortsbild wichtigen Fassadenstellungen in den Kernzonenplänen bezeichnet. Diesen Fassaden gilt im Rahmen von Bauvorhaben (Umbau/Ersatzneubauten) ein besonderes Augenmerk.</p> |
| <p>Art. 4 Dachgestaltung, Dachdurchbrüche, Dachfenster</p> <p>¹ Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung (30° bis 40° a.T.) aufzuweisen. Der Ortgang ist herkömmlich ohne Ortgangziegel auszubilden.</p> <p>² Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Hauptfassade verlaufen. Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.</p> | <p>Art. 9 Dachgestaltung, Dachdurchbrüche, Dachfenster</p> <p>¹ Dächer sind bezüglich Grösse, Neigung und Firstrichtung schonungsvoll in das bestehende Umfeld zu integrieren.</p> <p>² Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung (30° bis 40° a.T.) aufzuweisen. Der Ortgang ist herkömmlich ohne Ortgangziegel auszubilden.</p> <p>³ Die Hauptfirstrichtung muss in der Regel parallel zur Hauptfassade verlaufen. Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.</p> | <p>Zeitgemässe architektonische Lösungen ohne Dachvorsprung sollen möglich werden.</p> |

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise |
|--|--|---|
| <p>3 Dacheinschnitte sind mit Ausnahme der Kernzone Scheuren nicht zulässig.</p> <p>4 Die Gesamtfläche aller Dachaufbauten und Dachfensterflächen darf 12 % der Dachflächenansicht nicht übersteigen. Bei Giebellukarnen wird das Giebeldreieck nicht mitgerechnet (siehe nebenstehende Skizze).</p> <p>5 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.</p> <p>6 Dachflächenfenster sind nur vereinzelt zulässig. In der Kernzone A dürfen sie lediglich eine Grösse von 0.30 m² Lichtfläche aufweisen. Im Übrigen gilt Art. 41 Abs. 2 und 3.</p> | <p>4 Dacheinschnitte sind mit Ausnahme der Kernzone Scheuren nicht zulässig.</p> <p>5 Die Gesamtfläche aller Dachaufbauten und Dachfensterflächen darf 12 % der Dachflächenansicht nicht übersteigen. Bei Giebellukarnen wird das Giebeldreieck nicht mitgerechnet (siehe nebenstehende Skizze).</p> <p>6 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.</p> <p>7 Dachflächenfenster sind nur vereinzelt zulässig. Sie dürfen eine Grösse von max. 0.50 m² Lichtfläche aufweisen. Im Übrigen gilt Art. 41 Abs. 2 und 3.</p> <p>Art. 10 Umgebungsgestaltung</p> <p>1 Die Umgebungsflächen sind in ihrem Charakter zu erhalten und situationsgerecht zu gestalten und zu begrünen. Kernzonentypische Freiraumelemente wie Vorgärten, Zäune und dergleichen sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. sinngemäss zu ergänzen und weiterzuführen. Am massgebenden Terrainverlauf sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.</p> | <p>Skizze zu Art. 9</p>  <p>Messweise Dachflächenfenster $b_1 \times h_1 + b_2 \times h_2 + b_3 \times h_3 + \dots < 0.12 \times B \times H$</p> <p>Messweise Dachaufbau $F = h \times b$</p> <p>Anstelle eines Vollgeschosses kann ein zweites Dachgeschoss erstellt werden. Dachaufbauten dürfen nur im 1. Dachgeschoss erstellt werden.</p> <p>Neu sind leicht grössere Dachflächenfenster erlaubt.</p> <p>Art. 12 aBZO wird ergänzt</p> <p>Gemäss räumlichem Entwicklungskonzept sollen die Kernzonen als identitätsstiftende Orte weiterentwickelt werden – dabei ist die Umgebungsgestaltung ein entscheidender Faktor.</p> |

² Die im Kernzonenplan schematisch abgegrenzten Strassen, Hof-, Platz- und Übergangsbereiche sind als Bestandteil des Ortsbildes in ihrem Charakter zu erhalten respektive gestalterisch aufzuwerten. Es sind kernzonentypische Materialien und Bepflanzungen zu verwenden. Die Übergangsbereiche auf den Baugrundstücken bewirken kein Bauverbot.

³ Die im Kernzonenplan schematisch abgegrenzten Freiräume sind als prägende Elemente des Ortsbildes zu erhalten. Sie dürfen nicht mit oberirdischen Gebäuden überbaut oder als Abstellplätze genutzt werden. Örtliche Abweichungen können bewilligt werden. Bauliche Einfriedungen dürfen in der Regel nicht höher als 1.00 m sein.

⁴ Für die Begrünung sind stadortgerechte, ortsbildtypische Pflanzen zu verwenden.

⁵ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten. Das Fällen ist bewilligungspflichtig. Bei Abgang oder Fällung ist an geeigneter Lage ein alterungsfähiger Ersatz zu schaffen.

⁶ Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind möglichst unauffällig einzugliedern. Tiefgaragenrampen sind in der Regel einzuhausen oder in Gebäude zu integrieren.

Neu werden in den Kernzonenplänen keine Baubereiche, sondern Freiräume geregelt. Die in den Kernzonenplänen mit einer braunen Schraffur dargestellten Bereiche kennzeichnen den öffentlich wahrnehmbaren Freiraum. Die Abgrenzung ist schematisch. Die Übergangsbereiche auf den Baugrundstücken haben nicht die Funktion von Strassenabstandsbereichen und bewirken kein Bauverbot. Fassaden von Neubauten dürfen innerhalb dieser Übergangsbereiche erstellt werden (vgl. Art. 28 nBZO).

Gemäss räumlichem Entwicklungskonzept sind die wichtigen Siedlungsfreiräume zu erhalten und die Siedlungsdurchgrünung zu erhalten. Neu werden in den Kernzonenplänen keine Baubereiche, sondern die Freiräume sichergestellt.

Markante Einzelbäume sind zu erhalten. Bei Ersatzpflanzungen ist der Standort so zu wählen, dass der Baum dauerhaft bestehen bleiben kann (Wuchsform, Wurzelraum, Nachbarschaft).

Art. 5 Abbrüche

- ¹ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.
- ² Der Abbruch kann bewilligt werden, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 11 Abbrüche

- ¹ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.
- ² Der Abbruch kann bewilligt werden, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise |
|-----------------|--------------|--------------------------------------|
|-----------------|--------------|--------------------------------------|

2. Kernzone A

Art. 7 Grundmasse

Kernzone A

| | | |
|----------------------|------|-----------------|
| Vollgeschosszahl | | 2 |
| Dachgeschosszahl | | 2 |
| Untergeschosszahl | | 1 |
| Gebäuelänge | max. | 30.00 m |
| Gebäudebreite | max. | 14.00 m |
| Gebäudehöhe | max. | 7.50 / 8.10 m * |
| Grosser Grundabstand | min. | 6.00 m ** |
| Kleiner Grundabstand | min. | 4.00 m ** |

* siehe Art. 37

** kommt nur innerhalb der Baubereiche zur Anwendung

Art. 12 Abweichungen

- 1 Bei Projekten mit besonders guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität können unter Vorbehalt der Grundmasse nach Art. 7 Abs. 1 lit. a) bis f) Abweichungen von den Kernzonenvorschriften und vom Kernzonenplan bewilligt oder angeordnet werden.
- 2 Solche Projekte setzen eine zustimmende Beurteilung einer von der Gemeinde bestimmten, ortsbaulich qualifizierten Fachperson voraus.

Nachbarschaftliche Regelungen zu den Grenzabständen bleiben vorbehalten.

Auf eine Differenzierung in Kernzone A und B wird verzichtet.

Neue Grundmasse siehe Art. 7 nBZO

Art. 8 Stellung und Masse der Gebäude, Ersatzbauten, Umbauten, Neubauten, unterirdische Gebäude

- 1 Im Kernzonenplan wird zwischen folgenden Kategorien unterschieden:
 - a) Gebäude gemäss Abs. 2 (rot)
 - b) Gebäude mit Baubereich gemäss Abs. 3 (rot umrandet mit Firstrichtung in den Kernzonen der Weiler Uessikon, Stuhlen, Vorder- und Hinter-Wannwis).
 - c) Baubereiche mit oder ohne Gebäude gemäss Abs. 4 (rot umrandet mit Gesamtnutzfläche in den Kernzonen Maur, Binz, Ebmatingen, Aesch und Forch).
- 2 Bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden sind bei Um- und Ersatzbauten die Stellung, Abstände, Aussenmasse und das Erscheinungsbild zu übernehmen.
- 3 Innerhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Baubereiche dürfen Gebäude umgebaut, erweitert oder ersetzt werden. Dabei sind die in den Kernzonenplänen festgelegten Firstrichtungen einzuhalten. Zudem sind die Firsthöhen der ursprünglich bestehenden Bauten zu übernehmen.
- 4 Wo der Kernzonenplan Baubereiche ausscheidet, gilt als höchstzulässiges Mass je Baubereich die im Kernzonenplan festgesetzte Gesamtnutzfläche. Zwischen angrenzenden Parzellen kann die Gesamtnutzfläche übertragen werden, wobei das ursprünglich festgesetzte Mass höchstens um 10 % erhöht werden darf. Werden innerhalb der Baubereiche Grundstücksgrenzen verändert, sind die betreffenden Gesamtnutzflächen neu zu verteilen.
- 5 Alle übrigen bestehenden, nicht näher bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile können im bisherigen Ausmass ersetzt werden.
- 6 In den besonders bezeichneten Bereichen sind unterirdische Gebäude unzulässig.

-

Sinngemäss neu in Art. 6 nBZO geregelt.

Art. 9 Abweichungen

- ¹ Geringfügige Abweichungen von der vorgeschriebenen Stellung sowie der kubischen Gestaltung können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dadurch wesentlich verbesserte ortsbauliche oder hygienische Verhältnisse geschaffen werden oder Gründe der Verkehrssicherheit dafür sprechen.
- ² Bei rot bezeichneten Gebäuden sind eingeschossige Hauptgebäude über die zulässigen Grundmasse des Hauptgebäudes hinaus gestattet, wenn sie die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften beachten, nicht auf die Grenze gestellt werden, keine grössere Grundfläche als 40 m² aufweisen und die Hauptgebäudegrundfläche um nicht mehr als 20 % vergrössern.

Art. 10 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude, auch ausserhalb der bezeichneten Gebäudegrundrisse oder Baubereiche, sind gestattet, sofern sie sich bezüglich Dimensionen, Gestaltung und Massstäblichkeit gut in das Ortsbild einfügen. Als Anbauten dürfen sie die Gesamterscheinung der Gebäude nicht beeinträchtigen und dem Schutzzweck der Inventarobjekte nicht widersprechen.

Art. 11 Lagerplätze

Lagerplätze sind nur gestattet, wenn sie sich gut in das Ortsbild einfügen. Zu diesem Zweck können im Baubewilligungsverfahren besondere Auflagen bezüglich deren Umgebungsgestaltung erlassen werden. Bei bestehenden Lagerplätzen können Verbesserungen im Interesse des Ortsbildes angeordnet werden.

Sinngemäss neu in Art. 6 nBZO geregelt

Sinngemäss neu in Art. 7 Abs. 4 nBZO geregelt.

Wird aufgehoben.

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise |
|-----------------|--------------|--------------------------------------|
|-----------------|--------------|--------------------------------------|

Art. 12 Umgebung

Die Umgebung ist möglichst unverändert zu erhalten und bei Veränderungen ortsbildgerecht zu gestalten. Dies gilt insbesondere für Gärten, Grünflächen, Bäume, Hecken, Vorplätze, Brunnen, Treppen, Mauern, Zäune usw.

3. Kernzone B

Art. 13 Grundmasse

Kernzone B

| | | |
|----------------------|------|-----------------|
| Ausnützung | | 45 % |
| Vollgeschosszahl | | 2 |
| Dachgeschosszahl | | 2 |
| Untergeschosszahl | | 1 |
| Gebäuelänge | max. | 30.00 m |
| Gebäudebreite | max. | 14.00 m |
| Gebäudehöhe | max. | 7.50 / 8.10 m * |
| Grosser Grundabstand | min. | 7.00 m |
| Kleiner Grundabstand | min. | 5.00 m |

* siehe Art. 37

Sinngemäss neu in Art. 10 nBZO geregelt.

Auf eine Differenzierung in Kernzone A und B wird verzichtet.

Sinngemäss neu in Art. 7 nBZO geregelt.

| | | |
|-----------------|--------------|--------------------------------------|
| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise |
|-----------------|--------------|--------------------------------------|

| | B. WOHNZONEN | | | | | | | | | |
|---------------------------|---------------------|---------|---------|---------|---|-----------------------------|---------|---------|---------|---|
| Art. 14 Grundmasse | W1 | W2/35 | W2/45 | W3 | Art. 13 Grundmasse | | | | | |
| | W1 | W2/35 | W2/45 | W3 | W1/25 | W2/35 | W2/45 | W3/60 | | |
| Ausnützungsziffer | – | 35 % | 45 % | 60 % | Ausnützungsziffer | 25 %* | 35 % | 45 % | 60 % | <p><i>In der W1 wird die Ausnützungsziffer auf 25 % beschränkt (siehe auch Art. 34 nBZO). Neu wird in allen Zonen eine Grünflächenziffer eingeführt. Damit bleibt die Siedlungsdurchgrünung trotz Bautätigkeit erhalten.</i></p> |
| Freiflächenziffer | 35 % | 30 % | – | – | Grünflächenziffer min.** | 40 % | 40 % | 40 % | 40 % | |
| Vollgeschosszahl | 1 | 2 | 2 | 3 | Vollgeschosszahl | 1 | 2 | 2 | 3 | |
| Dachgeschosszahl | 1 | 1 | 2 | 2 | Dachgeschosszahl | 1 | 1 | 2 | 2 | |
| Untergeschosszahl | 1 | 1 | 1 | – | Untergeschosszahl | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| Gebäudelänge | 25.00 m | 25.00 m | 30.00 m | 40.00 m | Gebäudelänge | 25.00 m | 25.00 m | 30.00 m | 40.00 m | |
| Gebäudehöhe | max. 4.80/5.40 m* | 7.50 m | 7.50 m | 10.50 m | Fassadenhöhe (generelles Mass) | max. 4.80 5.40 m | 7.50 m | 7.50 m | 10.50 m | |
| Grosser Grundabstand min. | 10.00 m | 10.00 m | 8.00 m | 10.00 m | Grosser Grundabstand min. | 10.00 m | 10.00 m | 8.00 m | 10.00 m | |
| Kleiner Grundabstand min. | 6.00 m | 6.00 m | 4.00 m | 6.00 m | Kleiner Grundabstand min. | 6.00 m | 6.00 m | 4.00 m | 6.00 m | |
| * siehe Art. 37 | | | | | * Siehe Art. 34 BZO | | | | | |
| | | | | | ** Die Baubehörde kann in begründeten Fällen tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden. | | | | | |
| | | | | | ¹ Bei Gebäuden mit einem Schrägdach erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe (generelles Mass) um das sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Mass, höchstens aber um 5.00 m. | | | | | <p><i>Anpassung aufgrund neuem kantonalen Recht (IVHB)</i></p> |
| | | | | | ² Bei Attikageschossen erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe (generelles Mass) auf den fassadenbündigen Seiten um höchstens 3.30 m. | | | | | <p><i>Anpassung aufgrund neuem kantonalen Recht (IVHB)</i></p> |

| Gültige Fassung | | | | Neue Fassung | | | | Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise |
|---|------|---------|---------|---|--------|---------|--|--|
| <p>Art. 15 Nutzweise</p> <p>Nicht störende Betriebe sind zulässig.</p> | | | | <p>³ Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine zu mindestens 70 % offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (generelles Mass) um 1.00 m erhöht werden.</p> | | | | <p>Anpassung aufgrund neuem kantonalen Recht (IVHB)</p> |
| <p>Art. 15 Nutzweise</p> <p>Nicht störende Betriebe sind zulässig.</p> | | | | <p>Art. 14 Nutzweise</p> <p>Zulässig sind Wohnen und höchstens nicht störende Betriebe.</p> | | | | |
| <p>III. WOHNZONEN MIT GEWERBEANTEIL</p> | | | | <p>C. WOHNZONEN MIT GEWERBEANTEIL</p> | | | | |
| <p>Art. 16 Grundmasse</p> | | | | <p>Art. 15 Grundmasse</p> | | | | |
| | | WG2 | WG3 | | WG2/45 | WG3/60 | | |
| Ausnutzungsziffer | | 45 % | 60 % | Ausnutzungsziffer | 45 % | 60 % | | |
| | | | | Grünflächenziffer* | 40 % | 40 % | Neu wird in allen Zonen eine Grünflächenziffer eingeführt. | |
| Vollgeschosszahl | | 2 | 3 | Vollgeschosszahl | 2 | 3 | | |
| Dachgeschosszahl | | 2 | 2 | Dachgeschosszahl | 2 | 2 | | |
| Untergeschosszahl | | 1 | – | Untergeschosszahl | 1 | 1 | | |
| Gebäudelänge | max. | 45.00 m | 45.00 m | Gebäudelänge | max. | 45.00 m | 45.00 m | |
| Gebäudehöhe | max. | 8.10 m | 11.40 m | Fassadenhöhe (generelles Mass) | max. | 8.10 m | 11.40 m | |
| Grosser Grundabstand | min. | 8.00 m | 10.00 m | Grosser Grundabstand | min. | 8.00 m | 10.00 m | |
| Kleiner Grundabstand | min. | 4.00 m | 6.00 m | Kleiner Grundabstand | min. | 4.00 m | 6.00 m | |
| | | | | <p>* Die Baubehörde kann in begründeten Fällen tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden.</p> | | | | Die Gemeinde prüft den Aufbau eines Beratungsangebots oder eines Leitfadens zur Förderung der Siedlungsökologie. |

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise |
|---|--|--|
| <p>Art. 17 Nutzweise</p> <p>Nicht störende und mässig störende Betriebe sind zulässig.</p> | <p>¹ Bei Gebäuden mit einem Schrägdach erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe (generelles Mass) um das sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Mass, höchstens aber um 5.00 m.</p> <p>² Bei Attikageschossen erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe (generelles Mass) auf den fassadenbündigen Seiten um höchstens 3.30 m.</p> <p>³ Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine zu mindestens 70 % offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (generelles Mass) um 1.00 m erhöht werden.</p> <p>Art. 16 Nutzweise</p> <p>Zulässig sind Wohnen und höchstens mässig störende Betriebe.</p> | <p><i>Anpassung aufgrund neuem kantonalen Recht (IVHB)</i></p> <p><i>Anpassung aufgrund neuem kantonalen Recht (IVHB)</i></p> <p><i>Anpassung aufgrund neuem kantonalen Recht (IVHB)</i></p> |

IV. GEWERBEZONEN

Art. 18 Grundmasse

| | G1 | G2 |
|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Baumassenziffer | 5 m ³ /m ² | 7 m ³ /m ² |
| Freiflächenziffer | 20 % | 20 % |
| Gebäudehöhe | 10.50 m | 10.50 m |
| Gesamthöhe bis First | 13.50 m | 13.50 m |
| Grundabstand | min. 5.00 m* | 5.00 m* |

* Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Abstände der betreffenden Zone einzuhalten, sofern diese einen grösseren Abstand verlangen.

Art. 19 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist ohne Beschränkung der Gebäudelänge gestattet. Für den Grenzbau gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Art. 20 Nutzweise

Es sind mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

D. GEWERBEZONEN

Art. 17 Grundmasse

| | G1 | G2 |
|---------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Baumassenziffer | 5 m ³ /m ² | 7 m ³ /m ² |
| Grünflächenziffer * | 20 % | 20 % |
| Fassadenhöhe | 10.50 m | 10.50 m |
| Gesamthöhe | 13.50 m | 13.50 m |
| Grundabstand ** | min. 5.00 m | 5.00 m |

* Die Baubehörde kann in begründeten Fällen tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden.

** Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Abstände der betreffenden Zone einzuhalten, sofern diese einen grösseren Abstand verlangen.

Art. 18 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist ohne Beschränkung der Gebäudelänge gestattet. Für den Grenzbau gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Art. 19 Nutzweise

Es sind **höchstens** mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Die Gemeinde prüft den Aufbau eines Beratungsangebots oder eines Leitfadens zur Förderung der Siedlungsökologie.

V. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

Art. 21 Grundmasse, Nutzweise

- ¹ Für die Zone ÖB gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.
- ² Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Abstände der betreffenden Zone einzuhalten.

C. FREIHALTEZONEN

Art. 22 Nutzweise

- ¹ Für die Freihaltezonen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.
- ² In den Freihaltezonen sind keine Gebäude zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Freihaltezone mit dem Friedhof im Ortsteil Maur.

E. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

Art. 20 Grundmasse, Nutzweise

- ¹ Für die Zone ÖB gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.
- ² Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Abstände der betreffenden Zone einzuhalten.

F. FREIHALTEZONEN

Art. 21 Nutzweise

- ¹ Für die Freihaltezonen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.
- ² In den Freihaltezonen sind keine Gebäude zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Freihaltezone mit dem Friedhof im Ortsteil Maur.

G. ERHOLUNGSZONEN

Art. 22 Erholungszone Familiengärten Ea

- ¹ In der Erholungszone Ea sind Familiengärten mit den für deren Betrieb und Bewirtschaftung nötigen Bauten, Anlagen und Einrichtungen zulässig.
- ² Gartenhäuser dürfen inkl. Geräteraum eine Fläche von maximal 10.00 m² und eine grösste Höhe von 3.00 m nicht überschreiten. Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten.

D. AREALÜBERBAUUNG

Art. 23 Zulässigkeit, Fachgutachten

- ¹ Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig, ausser in den beiden Wohnzonen W1 und W2/35.
- ² Für die Beurteilung von Arealüberbauungen ist zu Lasten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einzuholen.

Art. 24 Arealfläche

Die Mindestarealfläche beträgt:

| | |
|-------------------|----------------------|
| KB, W2/45, WG2: | 4'000 m ² |
| KA, W3, WG3 60 %: | 8'000 m ² |

Art. 25 Grundmasse für Arealüberbauungen

In den Zonen W2/45 und WG2 erhöht sich die zulässige Geschosszahl um 1 Geschoss und die zulässige Ausnützung um 10 % nur, wenn die Arealfläche mindestens 6'000 m² beträgt.

Art. 26 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge beträgt max. 40.00 m.

III. WEITERE FESTLEGUNGEN

A. AREALÜBERBAUUNG

Art. 23 Zulässigkeit, Fachgutachten

- ¹ Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig, ausser in ~~den beiden Wohnzonen W1 und W2/35~~ der Kernzone und Wohnzone W1.
- ² Für die Beurteilung von Arealüberbauungen ist zu Lasten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einzuholen.

Art. 24 Arealfläche

Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m².

| | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| KB, W2/45, WG2: | 4'000 m² |
| K, W3, WG3 60 %: | 8'000 m² |

Art. 25 Erleichterungen

Die zonengemässe Ausnützungsziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

-

Rechenbeispiel für die W2/45:

- AZ Grundnutzung: 45 %
- Nutzungsbonus 10 %: 10 % von 45 % = 4.5 %
- AZ Arealbebauung: AZ 49.5 %

Die Gebäudelänge darf nicht erhöht werden.

Art. 27 Ausnützungsverschiebungen

Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnützungsverschiebungen im Ausmass von +/- 10 % zulässig.

Art. 26 Ausnützungsverschiebungen

Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnützungsverschiebungen im Ausmass von +/- 10 % zulässig.

Art. 27 Anforderungen

- ¹ Arealüberbauungen haben die Anforderungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen.
- ² Arealüberbauungen setzen eine zustimmende Beurteilung einer von der Gemeinde bestimmten, ortsbaulich qualifizierten Fachperson voraus.

E. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 28 Abstände unterirdischer Bauten, Abstände Besondere Gebäude

- ¹ Gegenüber Strassen und Wegen haben unterirdische Bauten einen Abstand von 3.50 m einzuhalten.
- ² Wo keine Baulinien festgesetzt sind, kann für Besondere Gebäude der Abstand gegenüber Strassen auf 3.50 m reduziert werden. Bei Garagen bleiben die Bestimmungen über den Garagenvorplatz gemäss PBG vorbehalten.

Art. 29 Grosser Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt für die Hauptwohnseite im Sektor Südost bis Südwest.

Art. 30 Abstand zu Nichtbauzonen

Gegenüber Nichtbauzonen ist ein Mindestgrenzabstand von 3.50 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht gemäss PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.

B. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 28 Abstände bei fehlenden Baulinien

- ¹ Fehlen Baulinien, so haben Bauten einen Abstand von 6.00 m gegenüber Strassen und von 3.50 m gegenüber Plätzen und Wegen aufzuweisen.
- ² Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten haben einen Abstand von 2.00 m gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen aufzuweisen, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Bei Garagen bleiben die Bestimmungen über den Garagenvorplatz gemäss PBG vorbehalten.
- ³ Der Gemeinderat kann bei Bauten gemäss Abs. 1 und Abs. 2 an Wegen und Plätzen ohne bedeutende Werkleitungen geringere Abstände bewilligen.
- ⁴ In der Kernzone und der Kernzone Weiler kann das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

Art. 29 Grosser Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt für die Hauptwohnseite im Sektor Südost bis Südwest.

-

Der Abstand wird gemäss der laufenden PBG-Revision neu kantonal geregelt.

Art. 31 Mehrlängenzuschlag

- ¹ Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18.00 m lange Fassaden; er beträgt 1/3 der Mehrlänge, höchstens aber 6.00 m.
- ² Beträgt der Abstand zwischen zwei Bauten weniger als 7.00 m, so werden die Bauten bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages als Einheit, inkl. Zwischenabstand, betrachtet.

Art. 30 Kleinbauten und Anbauten

- ¹ Für Kleinbauten und Anbauten beträgt der Grenzabstand 50 % der Fassadenhöhe, sofern sie nicht mit Zustimmung des Nachbarn näher an der Grenze oder als Grenzbau erstellt werden.
- ² Für freistehende, angebaute oder vorspringende Garagen, Autounterstände und überdeckte Garagenzufahrten mit mehr als 50 m² Nebennutzfläche, deren Gesamthöhe 4.00 m, bei Schrägdächern 5.00 m, nicht überschreitet, gelten die Bestimmungen für Kleinbauten und Anbauten dieser BZO.

Art. 31 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gilt ein Grenzabstand von 1.00 m, sofern sie nicht mit Zustimmung des Nachbarn näher an der Grenze oder als Grenzbau erstellt werden.

Art. 32 Mehrlängenzuschlag

- ¹ Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18.00 m lange Fassaden; er beträgt 1/3 der Mehrlänge, höchstens aber 6.00 m.
- ² Beträgt der Abstand zwischen zwei Bauten weniger als 7.00 m, so werden die Bauten bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages als Einheit, inkl. Zwischenabstand, betrachtet.

Art. 33 Vorspringende Gebäudeteile

Überschreiten vorspringende Gebäudeteile, ausgenommen Dachvorsprünge, ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts, erhöht sich der Grenzabstand beziehungsweise der Strassen- oder Wegabstand mit Bezug auf die betreffende Fassadenflucht um das höchste Mass, um das die vorspringenden Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen.

Art. 32 Anrechenbare Untergeschosse

In anrechenbaren Untergeschossen sind die für Wohnen, Arbeiten oder den sonstigen dauernden Aufenthalt von Personen dienenden Flächen nur bis zur Hälfte einer durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig.

Art. 33 Herabsetzung des Grenzabstands

- 1 Wo die Bauordnung mindestens zwei Vollgeschosse zulässt, darf der Grenzabstand je weggelassenes Vollgeschoss um 1.00 m bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.
- 2 Pro weggelassenes Vollgeschoss reduziert sich die Gebäudehöhe um 3.00 m.

Art. 34 Geschlossene Überbauungen

- 1 Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.
- 2 Mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Anbau an bestehende Hauptgebäude ist der Grenzbau zulässig.
- 3 Besondere Gebäude werden nicht mitgerechnet.

Art. 34 Anrechenbare Untergeschosse

~~In anrechenbaren Untergeschossen sind die für Wohnen, Arbeiten oder den sonstigen dauernden Aufenthalt von Personen dienenden Flächen nur bis zur Hälfte einer durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig.~~

Wird in der Wohnzone W1 auf den Bau eines anrechenbaren Untergeschosses verzichtet, beträgt die zulässige Ausnutzungsziffer 30 %.

-

-

-

Art. 35 Geschlossene Überbauungen

- 1 Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.
- 2 Mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Anbau an bestehende Hauptgebäude ist der Grenzbau zulässig.
- 3 Besondere Gebäude werden nicht mitgerechnet.

Massgebend ist die rechnerisch zulässige Vollgeschossfläche und nicht die realisierte Vollgeschossfläche.

Die Regelung führt zu einem gesteigerten Flächenbedarf der Bauten und wird aufgehoben.

Art. 35 Abgrabungen

Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind bis maximal 0.50 m Höhe und bis maximal zur Hälfte der Gebäudeabwicklung erlaubt. Ab einer Hangneigung von mindestens 10 % im Gebäudebereich dürfen die Abgrabungen 1.00 m betragen.

Art. 36 Umgebungsgestaltung gegenüber Nichtbauzonen

- ¹ Gegenüber Nichtbauzonen darf das gewachsene Terrain innerhalb des jeweiligen Grenzabstands um höchstens 0.50 m aufgeschüttet oder abgegraben werden.
- ² Mauern jeglicher Art und Höhe sind nicht gestattet.
- ³ Der detaillierte Umgebungsplan ist mit der Baueingabe einzureichen.

Art. 36 Terrainveränderungen

- ¹ Abgrabungen gegenüber dem **massgebenden** Terrain sind bis maximal 0.50 m Höhe und bis maximal zur Hälfte der Gebäudeabwicklung erlaubt. Ab einer Hangneigung von mindestens 10 % im Gebäudebereich dürfen die Abgrabungen 1.00 m betragen. **Tiefgaragenzufahrten und Hauszugänge sind von dieser Abgrabungsbestimmung ausgenommen.**
- ² **In den eingeschossigen Wohnzonen W1 sind Abgrabungen nur soweit zugelassen, als dadurch die maximal zulässige Fassadenhöhe sichtbar wird. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.**
- ³ **Das gestaltete Terrain (Stützmauern, Böschungen, Aufschüttungen und dergleichen) darf das massgebende Terrain um höchstens 1.50 m, im Lot gemessen, überragen. Garagenzufahrten und Hauszugänge sind davon ausgenommen. Liegen besondere Umstände vor, kann die Baubehörde Abweichungen bewilligen.**

Art. 37 Umgebungsgestaltung gegenüber Nichtbauzonen

- ¹ Gegenüber Nichtbauzonen darf das gewachsene Terrain innerhalb des jeweiligen Grenzabstands um höchstens 0.50 m aufgeschüttet oder abgegraben werden.
- ² Mauern jeglicher Art und Höhe sind nicht gestattet.
- ³ Der detaillierte Umgebungsplan ist mit der Baueingabe einzureichen.

Neu werden auch die Aufschüttungen geregelt. Damit wird die gemeindliche Bewilligungspraxis transparent gemacht.

Art. 37 Gebäudehöhe

- 1 In der Wohnzone W1 sowie in den Kernzonen KA und KB erhöht sich die Gebäudehöhe bei einer Hangneigung von mindestens 10 % im Gebäudebereich talseits um 0.60 m auf 5.40 m (W1) resp. 8.10 m (KA und KB).
- 2 Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der Gebäudehöhe nicht massgebend.

Art. 38 Besondere Gebäude, Gartenhäuser, Schöpfe

- 1 Besondere Gebäude und als solche geltende Gebäudeteile sind vom kommunalen Grenzabstand befreit. Sie dürfen auf zwei Seiten den kantonalen Mindestabstand auf einer Länge von insgesamt höchstens 6.00 m pro Seite unterschreiten, wenn die von ihnen überbaute Fläche nicht grösser als 40 m² ist. Für die Mess- und Berechnungsweise gelten sinngemäss die kantonalrechtlichen Bestimmungen über die Überbauungsziffer.
- 2 Befinden sich Besondere Gebäude gemäss Abs. 1 auf der Seite gegen die Grenze innerhalb eines Profils von 3.00 m Gesamthöhe und 45° Dachneigung, so kann der kantonale Abstand auf 1.50 m reduziert werden (siehe nebenstehende Skizze Fall 1).
- 3 Überschreiten sie das Profil gemäss Abs. 2, erhöht sich der Grundabstand von 1.50 m um die Hälfte der Mehrhöhe über 3.00 m (siehe nebenstehende Skizze Fall 2).
- 4 Mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Anbau an bestehende Besondere Gebäude ist der Grenzabstand zulässig.

Art. 38 Fassadenhöhe

-

Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der Fassadenhöhe nicht massgebend.

-

-

-

-

Die Bestimmung wird aufgrund von Problemen im Vollzug aufgehoben.

Die Bestimmung wird ersatzlos aufgehoben.

Art. 39 Dachformen, Extensive Begrünung, Dachneigung

- 1 Es sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich besonders gut in die Umgebung einordnen.
- 2 Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, ausser wenn die Dachflächen für alternative Energien genutzt werden.
- 3 In den Wohnzonen W1 und W2/35 beträgt die maximale Dachneigung für Sattel- und Pultdächer 35°. In den übrigen Wohnzonen ist für Sattel- und Pultdächer eine maximale Dachneigung von 45° einzuhalten.

Art. 40 Attikageschoss

- 1 Attikageschosse und Brüstungen dürfen die zulässige Profillinie eines hypothetischen Schrägdachs unter 45° (gilt auch für die Wohnzonen W1 und W2/35) nicht durchstossen (siehe nebenstehende Skizze Fall 1). Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten gemäss PBG.
- 2 Wird die maximal zulässige Gebäudehöhe unterschritten, so liegt das Schrägdachprofil innerhalb der Ebene, die an die Linie der effektiven Gebäudehöhe zuzüglich maximal 0.75 m Brüstungshöhe (in der Fassadenflucht) angelegt wird (siehe nebenstehende Skizze Fall 2).

Art. 39 Dachformen, Extensive Begrünung, Dachneigung

- 1 Es sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich besonders gut in die Umgebung einordnen.
- 2 Flachdächer von Neubauten sowie Flachdächer von neuen Garageneinfahrten mit einer Neigung kleiner als 10° sind ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder für die Sonnenenergie genutzt werden.
- 3 In den Wohnzonen W1 und W2/35 beträgt die maximale Dachneigung für Sattel- und Pultdächer 35°. In den übrigen Wohnzonen ist für Sattel- und Pultdächer eine maximale Dachneigung von 45° einzuhalten.
- 4 Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2 der betreffenden Fassadenlänge sein.
- 5 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

Art. 40 Attikageschoss

- 1 Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten das vorgeschriebene Mass der Rückversetzung auf max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge unterschreiten.
- 2 Die Dächer von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.

Auch energetisch genutzte Dächer sollen im Grundsatz begrünt werden. Die Beurteilung, ob dies möglich ist, erfolgt objektbezogen im Baubewilligungsverfahren.

Entspricht der bestehenden Regelung in Art. 41 Abs. 1 aBZO.

Gemäss PBG müssten Attikageschoss lediglich um die halbe Höhe zurückversetzt werden.

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|-----------------|---|------------------|---|--------------------|--|----------------------|---------------------------|---|----------------------------|---------------|---|----------------------------|--|---------|-----------------------|-----------------|---|--|---|--------------------|--|----------------------|---------------------------|---|----------------------------|---------------|---|----------------------------|---|
| <p>Art. 41 Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Dachfenster</p> <p>¹ Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.</p> <p>² Dachflächenfenster sind nur vereinzelt und in der Grösse je Fenster von max. 0.60 m² Lichtfläche im 1. Dachgeschoss sowie max. 0.30 m² Lichtfläche im 2. Dachgeschoss zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Kernzone A (vgl. Art. 4 Abs. 6).</p> <p>³ Im Schutzgebiet Greifensee (Siedlungsrandzone) darf die Grösse von Dachflächenfenstern nur 0.30 m² Lichtfläche aufweisen.</p> <p>Art. 42 Fahrzeugabstellplätze, andere Nutzungsarten</p> <p>Es sind folgende Anzahl Fahrzeugabstellplätze erforderlich:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nutzung</th> <th>Bewohner/Beschäftigte</th> <th>Besucher/Kunden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Einfamilienhäuser in den Wohnzonen W1 und W2 35 %</td> <td>2 PP/Wohneinheit</td> <td>1 PP/4 Wohneinheiten, Garagenvorplätze sind anrechenbar</td> </tr> <tr> <td>Übrige Wohngebäude</td> <td>1 PP/80 m² Gesamtnutzfläche, mindestens 1 PP/Wohneinheit (überdacht)</td> <td>1 PP/4 Wohneinheiten</td> </tr> <tr> <td>Büro- und Geschäftshäuser</td> <td>1 PP/30 m² Gesamtnutzfläche (überdacht)</td> <td>15 % der erforderlichen PP</td> </tr> <tr> <td>Gewerbebauten</td> <td>1 PP/80 m² Gesamtnutzfläche (überdacht)</td> <td>15 % der erforderlichen PP</td> </tr> </tbody> </table> <p>² Bei der Berechnung der Fahrzeugabstellplätze werden Bruchteile über 0.5 aufgerundet.</p> | Nutzung | Bewohner/Beschäftigte | Besucher/Kunden | Einfamilienhäuser in den Wohnzonen W1 und W2 35 % | 2 PP/Wohneinheit | 1 PP/4 Wohneinheiten, Garagenvorplätze sind anrechenbar | Übrige Wohngebäude | 1 PP/80 m ² Gesamtnutzfläche, mindestens 1 PP/Wohneinheit (überdacht) | 1 PP/4 Wohneinheiten | Büro- und Geschäftshäuser | 1 PP/30 m ² Gesamtnutzfläche (überdacht) | 15 % der erforderlichen PP | Gewerbebauten | 1 PP/80 m ² Gesamtnutzfläche (überdacht) | 15 % der erforderlichen PP | <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>Art. 41 Fahrzeugabstellplätze, andere Nutzungsarten</p> <p>Es sind folgende Anzahl Fahrzeugabstellplätze erforderlich:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nutzung</th> <th>Bewohner/Beschäftigte</th> <th>Besucher/Kunden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Einfamilienhäuser in den Wohnzonen W1 und W2 35 %</td> <td>1 PP/80 m² Gesamtnutzfläche, mindestens 1 PP/Wohneinheit (überdacht)</td> <td>1 PP/4 Wohneinheiten, Garagenvorplätze sind anrechenbar</td> </tr> <tr> <td>Übrige Wohngebäude</td> <td>1 PP/80 m² Gesamtnutzfläche, mindestens 1 PP/Wohneinheit (überdacht)</td> <td>1 PP/4 Wohneinheiten</td> </tr> <tr> <td>Büro- und Geschäftshäuser</td> <td>1 PP/30 m² Gesamtnutzfläche (überdacht)</td> <td>15 % der erforderlichen PP</td> </tr> <tr> <td>Gewerbebauten</td> <td>1 PP/80 m² Gesamtnutzfläche (überdacht)</td> <td>15 % der erforderlichen PP</td> </tr> </tbody> </table> <p>² Bei der Berechnung der Fahrzeugabstellplätze werden Bruchteile über 0.5 aufgerundet.</p> | Nutzung | Bewohner/Beschäftigte | Besucher/Kunden | Einfamilienhäuser in den Wohnzonen W1 und W2 35 % | 1 PP/80 m ² Gesamtnutzfläche, mindestens 1 PP/Wohneinheit (überdacht) | 1 PP/4 Wohneinheiten, Garagenvorplätze sind anrechenbar | Übrige Wohngebäude | 1 PP/80 m ² Gesamtnutzfläche, mindestens 1 PP/Wohneinheit (überdacht) | 1 PP/4 Wohneinheiten | Büro- und Geschäftshäuser | 1 PP/30 m ² Gesamtnutzfläche (überdacht) | 15 % der erforderlichen PP | Gewerbebauten | 1 PP/80 m ² Gesamtnutzfläche (überdacht) | 15 % der erforderlichen PP | <p><i>Neu in Art. 39 Abs. 5 integriert.</i></p> <p><i>Bestimmung wird ersatzlos aufgehoben.</i></p> <p><i>Bestimmung wird ersatzlos aufgehoben.</i></p> <p><i>Bestimmungen haben sich bewährt und werden nicht revidiert.</i></p> |
| Nutzung | Bewohner/Beschäftigte | Besucher/Kunden | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Einfamilienhäuser in den Wohnzonen W1 und W2 35 % | 2 PP/Wohneinheit | 1 PP/4 Wohneinheiten, Garagenvorplätze sind anrechenbar | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Übrige Wohngebäude | 1 PP/80 m ² Gesamtnutzfläche, mindestens 1 PP/Wohneinheit (überdacht) | 1 PP/4 Wohneinheiten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Büro- und Geschäftshäuser | 1 PP/30 m ² Gesamtnutzfläche (überdacht) | 15 % der erforderlichen PP | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gewerbebauten | 1 PP/80 m ² Gesamtnutzfläche (überdacht) | 15 % der erforderlichen PP | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nutzung | Bewohner/Beschäftigte | Besucher/Kunden | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Einfamilienhäuser in den Wohnzonen W1 und W2 35 % | 1 PP/80 m ² Gesamtnutzfläche, mindestens 1 PP/Wohneinheit (überdacht) | 1 PP/4 Wohneinheiten, Garagenvorplätze sind anrechenbar | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Übrige Wohngebäude | 1 PP/80 m ² Gesamtnutzfläche, mindestens 1 PP/Wohneinheit (überdacht) | 1 PP/4 Wohneinheiten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Büro- und Geschäftshäuser | 1 PP/30 m ² Gesamtnutzfläche (überdacht) | 15 % der erforderlichen PP | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gewerbebauten | 1 PP/80 m ² Gesamtnutzfläche (überdacht) | 15 % der erforderlichen PP | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise | | | | | | |
|---|---|--|-----------|--------------|-----------|-----------------|-----------|---|
| <p>3 Für andere Nutzungsarten wird der massgebliche Bedarf nach Massgabe der entsprechenden Schweizer Norm (SN) des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) und unter Berücksichtigung der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs festgelegt.</p> | <p>3 Für andere Nutzungsarten wird der massgebliche Bedarf nach Massgabe der entsprechenden Schweizer Norm (SN) des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) und unter Berücksichtigung der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs festgelegt.</p> | | | | | | | |
| <p>4 Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Baubehörde im Einzelfall diese Anforderungen verschärfen oder mildern.</p> | <p>4 In Gebieten mit einer ÖV-Gütekategorie B und C darf das nach Art. 41 Abs. 1, 2 und Abs. 3 ermittelte Mindestangebot an Abstellplätzen auf folgende Werte reduziert werden:</p> <table border="0"> <tr> <td>Bewohner</td> <td>min. 80 %</td> </tr> <tr> <td>Beschäftigte</td> <td>min. 60 %</td> </tr> <tr> <td>Besucher/Kunden</td> <td>min. 80 %</td> </tr> </table> | Bewohner | min. 80 % | Beschäftigte | min. 60 % | Besucher/Kunden | min. 80 % | <p><i>Neu dürfen die Pflichtparkplätze entsprechend der Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr abgemindert werden. Den Grundeigentümern bleibt es freigestellt, ein höheres Parkplatzangebot zu realisieren.</i></p> |
| Bewohner | min. 80 % | | | | | | | |
| Beschäftigte | min. 60 % | | | | | | | |
| Besucher/Kunden | min. 80 % | | | | | | | |
| <p>5 Für die Anordnung und Geometrie von ober- und unterirdischen Parkplätzen ist die entsprechende Schweizer Norm (SN) des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) verbindlich.</p> | <p>5 Für die Anordnung und Geometrie von ober- und unterirdischen Parkplätzen ist die entsprechende Schweizer Norm (SN) des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) verbindlich.</p> <p>6 In den Gebieten, die mindestens eine ÖV-Erschliessungsgüte C aufweisen, können bei Gebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten oder Gebäuden mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben autoarme Nutzungen von der Verpflichtung zur Erstellung von Personenwagen-Abstellplätzen teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Parkplatzbedarf mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Personenwagen-Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren oder eine kostendeckende Ersatzabgabe zu leisten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.</p> | <p><i>Neu können autoarme Überbauungen bewilligt werden.</i></p> | | | | | | |

Art. 43 Gesamtnutzfläche

Die Gesamtnutzfläche (GNF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst für den dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen ohne Aussenwandquerschnitte in anrechenbaren Voll-, Dach- und Untergeschossen. In Dachgeschossen fällt die Bodenfläche unter einer lichten Höhe von 1.20 m ausser Ansatz.

Art. 44 Abstellflächen

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen.

Art. 45 Spiel- und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhausüberbauungen mit fünf und mehr Wohneinheiten sind Spiel- und Ruheflächen auszugestalten. Ihre Fläche hat mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche (GNF) zu betragen und muss zusammenhängend sein.

Art. 42 Gesamtnutzfläche

Die Gesamtnutzfläche (GNF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst für den dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen ohne Aussenwandquerschnitte in anrechenbaren Voll-, Dach- und Untergeschossen. In Dachgeschossen fällt die Bodenfläche unter einer lichten Höhe von 1.20 m ausser Ansatz.

Art. 43 Abstellflächen

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges **oder in der Tiefgarage** genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen.

Art. 44 Gemeinschaftliche Freiflächen

- ¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhausüberbauungen mit fünf und mehr Wohneinheiten **sind aufenthaltsfreundlich gestaltete, gemeinschaftliche Freiflächen mit genügend bedarfsgerechten Angeboten für unterschiedliche Altersgruppen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten.** Ihre Fläche hat mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche (GNF) zu betragen und muss zusammenhängend sein.
- ² Die Baubehörde kann in den Kernzonen in begründeten Fällen tiefere Werte gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsgestaltung umgesetzt werden.

Art. 45 Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie

- ¹ Der Baumbestand ist zu schonen. Wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, können Ersatzpflanzungen verlangt werden.
- ² Gebüschstreifen und Gehölze entlang öffentlicher Gewässer sind zu erhalten.
- ³ Für eine befriedigende Einordnung ist der Strassenabstandsbereich respektive der Baulinienraum vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen. Einzelne Besucherparkplätze können bewilligt werden.
- ⁴ Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Materialisierung und Farbgestaltung aufzuweisen. Der Siedlungsrand ist vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern und hohen Einfriedungen gestattet.
- ⁵ Die Versiegelung des Bodens mit wasserundurchlässigen Belägen ist möglichst klein zu halten. Von versiegelten Flächen ist das Meteorwasser versickern zu lassen, sofern dies die örtlichen Verhältnisse zulassen.

Regelung in Anlehnung an Art. 238 Abs. 3 PBG. Die Gemeinde prüft den Aufbau eines Beratungsangebots oder eines Leitfadens zur Förderung der Siedlungsökologie.

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise |
|--|--|---|
| <p>Art. 46 Böschungen</p> <p>Die maximal zulässige Böschungsneigung beträgt 2:3 (Verhältnis Höhe zu Breite).</p> | <p>-</p> | |
| <p>Art. 47 Entsorgung</p> <p>Bei allen Wohn- und Gewerbebauten sind für das Bereitstellen von Kehricht und Grüngut geeignete Plätze herzurichten.</p> | <p>Art. 46 Entsorgung</p> <p>Bei allen Wohn- und Gewerbebauten sind für das Bereitstellen von Kehricht und Grüngut geeignete Plätze herzurichten.</p> | |
| <p>Art. 47a Gestaltungsplanpflicht</p> <p>In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind insbesondere die Erschliessung, die Gewährleistung des Lärmschutzes und die ortsbauliche Einordnung im Gestaltungsplan aufzuzeigen.</p> | <p>-</p> | <p><i>Das Gestaltungsplanpflichtgebiet Kehlhof wird aufgehoben. Den Grundeigentümern ist es freigestellt, freiwillig einen privaten Gestaltungsplan aufzustellen.</i></p> |

C. GESTALTUNGSPLANPFLICHT

Art. 47 Bautacherweg

Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Bautacherweg hat zum Ziel:

- a) Bauten und Anlagen gut zu gestalten und schonungsvoll in die Topografie zu integrieren.
- b) Aufenthaltsfreundliche Freiflächen sicherzustellen und den Übergang zum öffentlichen Raum und zum Jörentobelbach gut zu gestalten.
- c) Eine flächeneffiziente Erschliessung sicherzustellen.
- d) Die Möglichkeiten zur Realisierung von Wohnnutzungen zu prüfen und gegebenenfalls eine mit dem Gestaltungsplan koordinierte Zonenplananrevision vorzulegen.

Art. 48 Im Bränneli

Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Im Bränneli hat zum Ziel:

- a) Eine ortbaulich überzeugende Überbauung und einen gut gestalteten Quartierfreiraum sicherzustellen.
- b) Die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu gewährleisten.
- c) Attraktive Erdgeschossnutzungen zu ermöglichen, die auf die Quartierbedürfnisse abgestimmt sind.

F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 48 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Bau- und Zonenordnung vom 15. Januar 2001 sowie die Kernzonenvorschriften vom 5. Juli 1999 werden aufgehoben.

Art. 49 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Art. 50 Übergangsbestimmungen

Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 49 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Bau- und Zonenordnung vom 19. März 2010 mit Änderung vom 27. Februar 2012 mit den dazugehörigen Kernzonenebenen werden aufgehoben.

Art. 50 Inkrafttreten

¹ Die von der Gemeindeversammlung am 20. September 2022 beschlossene Totalrevision der BZO wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

² Alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

-

-