



Gemeinde Boppelsen

Kanton Zürich

Revision der Nutzungsplanung

Bau und Zonenordnung – synoptische Darstellung

Fassung für die öffentliche Auflage

An der Urnenabstimmung festgesetzt am:

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindegemeinschaft:

.....
Thomas Weber

.....
Michaela Egloff

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

Inhalt

Revision der Bau- und Zonenordnung.....	5
Planungshistorie.....	5
A. Zonenordnung / Mehrwertausgleich.....	6
Art. 1 Zoneneinteilung / Empfindlichkeitsstufen	6
Art. 2 Massgebliche Pläne	7
Art. 3 Verzicht Mehrwertausgleich	7
Bauzonen	8
1. Kernzonen K I und K II	8
1.1. Gemeinsame Bestimmungen	8
Art. 4 Ziel und Zweck und Nutzweise	8
Art. 5 Einordnung, Gestaltung und Abweichungen	9
Art. 6 Umbau und Ersatzbauten	9
Art. 7 Grundmasse für Neubauten	10
Art. 8 Fasadengestaltung	11
Art. 9 Dachform, Dacheindeckung	12
Art. 10 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte	12
Art. 11 Umgebungsgestaltung	14
Art. 12 Reklameanlagen	14
Art. 13 Fachberatung	14
2. Wohnzonen.....	16
Art. 14 Nutzweise	16
Art. 15 Grundmasse	17
Art. 16 Dachgestaltung	18
Erläuterungen Planungsbericht:	18
Art. 17 Farbgebung	19
Erläuterungen Planungsbericht:	19
Art. 17 Terrassenhäuser	19
3. Zone für öffentliche Bauten OeB	22
Art. 18 Ziel und Zweck	22
Art. 19 Bauvorschriften	22
B. Ergänzende Bauvorschriften	22
Art. 20 Grosser und kleiner Grenzabstand abstand	22
Art. 21 Strassenabstand bei fehlenden Baulinien	23
Art. 22 Berechnung Gebäude- und Fassadenlänge in den Wohnzonen	24
Art. 23 Gebäudehöhe Fassadenhöhe	24
Art. 24 Sichtbarkeit anrechenbares Untergeschoss in Wohnzonen Freilegung des Untergeschosses in den Wohnzonen	24
Art. 25 Abgrabungen und Aufschüttungen Schüttungen und Stützmauern	24
Art. 26 Besondere Gebäude Klein und Anbauten	25
Erläuterungen Planungsbericht:	25
Art. 27 Fahrzeugabstellplätze	25
Erläuterungen Planungsbericht:	25
Art. 28 Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder und Motorfahrräder	27

Art. 29	Spiel- und Ruheflächen	27
Art. 30	Kehrichtbeseitigung	27
Art. 31	Baumschutz	28
Art. 32	Naturgefahren	28
C.	Schlussbestimmungen	28
Art. 33	Inkrafttreten	29
Anhang 1	30
Anhang 2	31

Rechtsgültige Bau- und Zonenordnung 1995		Revision der Bau- und Zonenordnung		
Darstellung	Bedeutung	Darstellung	Bedeutung	
Text, schwarz	Formulierung rechtsgültige Bau- und Zonenordnung	Text, schwarz ordnung Text, rot nung Text, rot, gestrichen nung Text, schwarz, kursiv Hinweise	Formulierung rechtsgültige Bau- und Zonen- Änderung rechtskräftige Bau- und Zonenord- Aufhebung rechtskräftige Bau- und Zonenord- Erläuterungen Planungsbericht, Anmerkungen, Hinweise	
Bau- und Zonenordnung		Planungshistorie		Erläuterungen Planungsbericht: Es handelt sich hierbei um einen rein informellen Inhalt.
<p>Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 17. August 1984.</p> <p>Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1657 am 2. Mai 1985.</p> <p>1. Revision</p> <p>Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 8. Dezember 1989.</p> <p>Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 3919 am 5. Dezember 1990.</p> <p>2. Revision</p> <p>Totalrevision von der Gemeindeversammlung beschlossen am 31. März 1995.</p> <p>Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2662 am 6. September 1995.</p> <p>3. Revision</p> <p>Teilrevision von der Gemeindeversammlung beschlossen am 06. Juni 2014.</p>		<p>Erstausgabe</p> <p>Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 17. August 1984.</p> <p>Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1657 am 2. Mai 1985.</p> <p>1. Revision</p> <p>Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 8. Dezember 1989.</p> <p>Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 3919 am 5. Dezember 1990.</p> <p>2. Revision „Totalrevision“</p> <p>Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 31. März 1995.</p> <p>Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2662 am 6. September 1995.</p> <p>3. Revision „Teilrevision Schulhaus Maiacher“</p> <p>Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 06. Juni 2014.</p> <p>Von der Baudirektion genehmigt mit Beschluss Nr. 0147 am 09. Juni 2015.</p> <p>Aktuelle Version</p> <p>An der Urnenabstimmung beschlossen am</p> <p>Von der Baudirektion genehmigt mit Beschluss Nr. ... am</p>		

<p>Von der Baudirektion genehmigt mit Beschluss Nr. 0147 am 09. Juni 2015.</p>	<p>Alle Pläne und Vorschriften finden Sie auch auf der Homepage der Gemeinde Boppelsen (www.boppelsen.ch).</p>																																																																						
<p>A. Erlass</p>	<p>A. Erlass</p>																																																																						
<p>Die Gemeinde Boppelsen erlässt gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 die nachstehende Bau- und Zonenordnung. Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet.</p> <p>Ausgenommen sind kantonale und regionale Nutzungszonen.</p> <p>Vorbehalten bleibt die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.</p>	<p>Die Gemeinde Boppelsen erlässt, gestützt auf § 45 die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung. Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet.</p> <p>Ausgenommen sind kantonale und regionale Nutzungszonen.</p> <p>Vorbehalten bleibt die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.</p> <p>Erläuterungen Planungsbericht: formelle Anpassung</p>		<p>Erläuterungen Planungsbericht: formelle Anpassung</p>																																																																				
<p>B. Zonenordnung</p>	<p>A. Zonenordnung / Mehrwertausgleich</p>																																																																						
<p>Art. 1 Zoneneinteilung</p> <p>Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:</p>	<p>Art. 1 Zoneneinteilung / Empfindlichkeitsstufen</p> <p>Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt, denen die nebenanstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet werden:</p>		<p>Erläuterungen Planungsbericht: Ergänzung</p>																																																																				
<table border="0"> <tr><td>- Kernzone I</td><td>KI</td></tr> <tr><td>- Kernzone II</td><td>KII</td></tr> <tr><td>- Wohnzone, 1 Geschoss</td><td>W1</td></tr> <tr><td>- Wohnzone, 2 Geschosse 30 %</td><td>W2/30%</td></tr> <tr><td>- Wohnzone, 2 Geschosse 45 %</td><td>W2/45%</td></tr> <tr><td>- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse</td><td>WG2</td></tr> <tr><td>- Zone für öffentliche Bauten</td><td>OeB</td></tr> </table>	- Kernzone I	KI	- Kernzone II	KII	- Wohnzone, 1 Geschoss	W1	- Wohnzone, 2 Geschosse 30 %	W2/30%	- Wohnzone, 2 Geschosse 45 %	W2/45%	- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2	- Zone für öffentliche Bauten	OeB	<table border="0"> <tr><td><i>Bauzonen</i></td><td><i>Bezeichnung</i></td><td><i>ES</i></td></tr> <tr><td>Kernzone I</td><td>KI</td><td>III</td></tr> <tr><td>Kernzone II</td><td>KII</td><td>III</td></tr> <tr><td>Wohnzone, 1 Geschoss 20 %</td><td>W1</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone, 2 Geschosse 30 %</td><td>W2/30</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone, 2 Geschosse 45 %</td><td>W2/45 %</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone, 2 Geschosse 50 %</td><td>W2/50</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse</td><td>WG2</td><td>III</td></tr> <tr><td>Zone für öffentliche Bauten</td><td>OeB</td><td>II</td></tr> </table>	<i>Bauzonen</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>ES</i>	Kernzone I	KI	III	Kernzone II	KII	III	Wohnzone, 1 Geschoss 20 %	W1	II	Wohnzone, 2 Geschosse 30 %	W2/30	II	Wohnzone, 2 Geschosse 45 %	W2/45 %	II	Wohnzone, 2 Geschosse 50 %	W2/50	II	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2	III	Zone für öffentliche Bauten	OeB	II	<table border="0"> <tr><td><i>Bauzonen</i></td><td><i>Bezeichnung</i></td><td><i>ES</i></td></tr> <tr><td>Kernzone I</td><td>KI</td><td>III</td></tr> <tr><td>Kernzone II</td><td>KII</td><td>III</td></tr> <tr><td>Wohnzone, 1 Geschoss 20 %</td><td>W1</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone, 2 Geschosse 30 %</td><td>W2/30</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone, 2 Geschosse 45 %</td><td>W2/45 %</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone, 2 Geschosse 50 %</td><td>W2/50</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse</td><td>WG2</td><td>III</td></tr> <tr><td>Zone für öffentliche Bauten</td><td>OeB</td><td>II</td></tr> </table>	<i>Bauzonen</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>ES</i>	Kernzone I	KI	III	Kernzone II	KII	III	Wohnzone, 1 Geschoss 20 %	W1	II	Wohnzone, 2 Geschosse 30 %	W2/30	II	Wohnzone, 2 Geschosse 45 %	W2/45 %	II	Wohnzone, 2 Geschosse 50 %	W2/50	II	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2	III	Zone für öffentliche Bauten	OeB	II	<p>Erläuterungen Planungsbericht: Die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen erfolgt neu direkt bei der „Zoneneinteilung“ anstelle einem separaten Artikel. Es handelt sich um eine formelle Änderung, die Zuordnung je Zone bleibt unverändert.</p> <p>Die „Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse“ (WG2) wird ersatzlos aus der Bau- und Zonenordnung gestrichen. Lediglich ein Gebiet ist aktuell dieser Mischzone zugewiesen und es handelt sich um ein reines Wohngebiet</p>
- Kernzone I	KI																																																																						
- Kernzone II	KII																																																																						
- Wohnzone, 1 Geschoss	W1																																																																						
- Wohnzone, 2 Geschosse 30 %	W2/30%																																																																						
- Wohnzone, 2 Geschosse 45 %	W2/45%																																																																						
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2																																																																						
- Zone für öffentliche Bauten	OeB																																																																						
<i>Bauzonen</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>ES</i>																																																																					
Kernzone I	KI	III																																																																					
Kernzone II	KII	III																																																																					
Wohnzone, 1 Geschoss 20 %	W1	II																																																																					
Wohnzone, 2 Geschosse 30 %	W2/30	II																																																																					
Wohnzone, 2 Geschosse 45 %	W2/45 %	II																																																																					
Wohnzone, 2 Geschosse 50 %	W2/50	II																																																																					
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2	III																																																																					
Zone für öffentliche Bauten	OeB	II																																																																					
<i>Bauzonen</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>ES</i>																																																																					
Kernzone I	KI	III																																																																					
Kernzone II	KII	III																																																																					
Wohnzone, 1 Geschoss 20 %	W1	II																																																																					
Wohnzone, 2 Geschosse 30 %	W2/30	II																																																																					
Wohnzone, 2 Geschosse 45 %	W2/45 %	II																																																																					
Wohnzone, 2 Geschosse 50 %	W2/50	II																																																																					
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2	III																																																																					
Zone für öffentliche Bauten	OeB	II																																																																					

				(vgl. Zonenplan).
<p>Art. 2 Massgebliche Pläne</p> <p>Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind die Originalpläne des Zonenplanes M 1:5'000, der Ergänzungspläne M 1:2'500 und M 1:500 mit den Wald- und Gewässerabstandslinien sowie des Kernzonenplanes massgebend.</p> <p>Die Detailpläne der Wald- und Gewässerabstandslinien sowie der Kernzonenplan gehen dem allgemeinen Zonenplan M 1:5'000 vor.</p> <p>Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen verkleinerten Pläne sind rechtlich nicht verbindlich.</p>	<p>Art. 2 Massgebliche Pläne</p> <p>¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind die Originalpläne des Zonenplanes M 1:5'000, der Ergänzungspläne M 1:2'500 und M 1:500 mit den Wald- und Gewässerabstandslinien sowie des Kernzonenplanes massgebend.</p> <p>² Die Detailpläne der Wald- und Gewässerabstandslinien sowie der Kernzonenplan gehen dem allgemeinen Zonenplan M 1:5'000 vor.</p> <p>Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen verkleinerten Pläne sind rechtlich nicht verbindlich.</p>			<p><i>Erläuterungen Planungsbericht:</i></p> <p><i>Es handelt sich um einen unnötigen Hinweis, denn die massgebenden Pläne wurden bereits benannt.</i></p>
	<p>Art. 3 Verzicht Mehrwertausgleich</p> <p>¹ Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p>			

C. Bauzonen	Bauzonen	
<p>1. Kernzonen K I und K II 1.1 Gemeinsame Bestimmungen</p>	<p>1. Kernzonen K I und K II 1.1 Gemeinsame Bestimmungen</p>	
<p>Art. 3 Ziel und Zweck</p> <p>Die Vorschriften für die Kernzonen haben die Erhaltung von Eigenart und Einheit des Dorfkernes und seiner Umgebung zum Ziel. Die Kernzone I umfasst den alten, gewachsenen Ortskern, die Kernzone II die Ortskern-Erweiterung.</p> <p>Art. 14 Besondere Nutzungsanordnung</p> <p>Die Kernzonen dienen der Wohnnutzung. Zulässig sind ferner Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Landwirtschaft und andere mässig störende Betriebe.</p> <p>In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, muss mind. 1/3 der anrechenbaren Geschossflächen zu Wohnzwecken verwendet werden. Als anrechenbare Geschossflächen gelten alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume.</p>	<p>Art. 4 Ziel und Zweck und Nutzweise</p> <p>¹ Die Vorschriften für die Kernzonen haben die Erhaltung von Eigenart und Einheit des Dorfkernes und seiner Umgebung zum Ziel. Die Kernzone I umfasst den alten, gewachsenen Ortskern, die Kernzone II die Ortskern-Erweiterung.</p> <p>² Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche 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 Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen.</p> <p>³ Es sind neben Wohnnutzungen auch mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>Die Kernzonen dienen der Wohnnutzung. Zulässig sind ferner Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Landwirtschaft und andere mässig störende Betriebe.</p> <p>In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, muss mind. 1/3 der anrechenbaren Geschossflächen zu Wohnzwecken verwendet werden. Als anrechenbare Geschossflächen gelten alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume.</p>	<p><i>Erläuterungen Planungsbericht:</i></p> <p><i>Im Sinne der besseren Lesbarkeit und thematisch korrekt wurden Art. 7 Abs. 1 dem Artikel „Ziel und Zweck“ und Art. 7 Abs. 2 dem Artikel „Umgebungsgestaltung“ zugeordnet.</i></p> <p><i>Ein mässig störender Betrieb soll gemäss den heutigen gesetzlichen Rahmenbedingungen in der Kernzone möglich sein. Auf ein Verhältnis zwischen Wohn- und Gewerbenutzung wird verzichtet.</i></p> <p><i>Es soll klar sein, dass das Inventar der kommunalen und überkommunalen Denkmalschutzobjekte die Kernzonenregelungen in der BZO übersteuert.</i></p>
<p>Art. 4 Zusätzliche Bewilligungspflicht</p> <p>Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sind bewilligungspflichtig.</p> <p>Art. 15 Bewilligungspflicht</p> <p>Die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen,</p>	<p>Art. 4 Zusätzliche Bewilligungspflicht</p> <p>Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sind bewilligungspflichtig.</p> <p>Art. 15 Bewilligungspflicht</p> <p>Die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen, Garten-</p>	<p><i>Erläuterungen Planungsbericht:</i></p> <p><i>Die Bewilligungspflicht wird abschliessend in § 309 PBG und der Bauverfahrensverordnung geregelt. Daher sind beide Artikel zu streichen.</i></p>

<p>Garten- und Grünflächen sowie Veränderungen an Fenstern und Aussentüren sind bewilligungspflichtig.</p>	<p>und Grünflächen sowie Veränderungen an Fenstern und Aussentüren sind bewilligungspflichtig.</p>	
<p>Art. 7 Gestaltung, Einordnung</p> <p>Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Stellung, Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen; sie wahren damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes.</p>	<p>Art. 5 Einordnung, Gestaltung und Abweichungen</p> <p>¹ Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Stellung, Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen; sie wahren damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes.</p> <p>² Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten, wie Gliederung, Dachgestaltung, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in das Ortsbild einordnen.</p> <p>³ Abweichungen von den Bestimmungen können unter Einhaltung der Grundmasse gemäss Art. 7, in der Kernzone bewilligt werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist. Abweichungen setzen eine Beurteilung und Begleitung durch ein Fachgremium oder einen Fachberater voraus.</p>	<p><i>Erläuterungen Planungsbericht:</i></p> <p><i>Es werden die Ansprüche an Bauvorhaben in der Kernzone qualitativ formuliert. Abweichungen bzw. neue Elemente, die nicht der traditionellen Bauweise und Vorschriften entsprechen, sollen ermöglicht werden, ohne dabei Tür und Tor für jegliche Architektur in der Kernzone zu öffnen. Die besonders gute Gestaltung muss von einer unabhängigen Fachperson beurteilt werden. Damit wird die Willkür ausgeschlossen.</i></p>
<p>Art. 5 Umbau und Ersatzbauten</p> <p>Die im Kernzonenplan punktiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudeform und Erscheinung, ungeachtet von Ausnützungsüberschreitungen und Abstandsunterschreitungen, umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p> <p>Die im Kernzonenplan schraffiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 bis 3 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Art. 6 ersetzt werden.</p> <p>Geringfügige Abweichungen an im Kernzonenplan bezeichneten Gebäuden können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.</p>	<p>Art. 6 Umbau und Ersatzbauten</p> <p>¹ In der Kernzone K I dürfen die bestehenden Gebäude ungeachtet von Nutzungsmass und Abstandsvorschriften unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und einer ortsüblichen Gestaltung, ohne Berücksichtigung der "Grundmasse" gemäss Art. 7, umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>² Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen, ungeachtet von Nutzungsmass und Abstandsvorschriften nur unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbilds, Gebäudeprofils und einer ortsüblichen Gestaltung umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>Die im Kernzonenplan schraffiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 bis 3 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Art. 6 ersetzt werden.</p> <p>³ Geringfügige Abweichungen an im Kernzonenplan bezeichneten Gebäuden können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Schutzes vor Naturgefahren, des Ortsbildschutzes liegt oder wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.</p> <p>⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p>	<p><i>Erläuterungen Planungsbericht:</i></p> <p><i>Bei der Kernzone handelt es sich um eine generelle Schutzzone, sprich jedes Gebäude in der Kernzone kann an Ort und Stelle unter Berücksichtigung der ortsüblichen Gestaltung umgebaut oder ersetzt werden. Und auch begründete Abweichungen können bei jedem Gebäude angeordnet werden.</i></p> <p><i>Die rot eingetragenen Gebäude sind aufgrund der Substanz und Charakter oder aufgrund der Lage und Stellung in der bestehenden Siedlungsstruktur zu erhalten. Die Anforderungen an die Ausgestaltung dieser Kategorie sind besonders hoch.</i></p> <p><i>Damit die Gemeinde Abweichungen von den erhaltenswerten Gebäuden genehmigen oder sogar anordnen kann, wird der Schutz vor Naturgefahren explizit erwähnt. Hiermit soll angemessen auf die Umsetzung der Gefahrenkarten rea-</i></p>

		giert werden.																																																															
<p>Art. 6 Grundmasse für Neubauten</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>K I</th> <th>K II</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Dachgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ausnützungsziffer max. %</td> <td>-</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max. m</td> <td>8,1</td> <td>8,1</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max. m</td> <td>7</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Gesamtlänge max. m</td> <td>30</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand min. m</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Beschränkung der Gesamtlänge gilt für landwirtschaftlich genutzte Gebäude nicht.</p> <p>Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.</p>	Zone	K I	K II	Vollgeschosse max.	2	2	anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	Ausnützungsziffer max. %	-	60	Gebäudehöhe max. m	8,1	8,1	Firsthöhe max. m	7	6	Gesamtlänge max. m	30	30	Grundabstand min. m	4	4	<p>Art. 7 Grundmasse für Neubauten</p> <p>¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>K I</th> <th>K II</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Dachgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ausnützungsziffer max. %</td> <td>-</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max. m</td> <td>8,1</td> <td>8,1</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe traufseitig max. [m]</td> <td>8,1</td> <td>8,1</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max. m</td> <td>7</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe giebelseitig max. [m]</td> <td>14,1</td> <td>14,1</td> </tr> <tr> <td>Gesamtlänge max. [m]</td> <td>30</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand min. m</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Grosser Grenzabstand, min. [m]</td> <td>6</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grenzabstand min. [m]</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Überbauungsziffer Klein- und Anbauten [%] 5*</td> <td>5*</td> <td>5*</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Beschränkung der Gesamtlänge gilt für landwirtschaftlich genutzte Gebäude nicht.</p> <p>Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximalen Gebäudelänge erlaubt.</p> <p>* Gilt für Grundstücksflächen grösser als 1000 m². Bei Grundstücken mit einer Fläche von bis zu 1.000 m² beträgt die zulässige Überbauungsfläche für Klein- und Anbauten maximal 50 m².</p>	Zone	K I	K II	Vollgeschosse max.	2	2	anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	Ausnützungsziffer max. %	-	60	Gebäudehöhe max. m	8,1	8,1	Fassadenhöhe traufseitig max. [m]	8,1	8,1	Firsthöhe max. m	7	6	Fassadenhöhe giebelseitig max. [m]	14,1	14,1	Gesamtlänge max. [m]	30	30	Grundabstand min. m	4	4	Grosser Grenzabstand, min. [m]	6	6	Kleiner Grenzabstand min. [m]	4	4	Überbauungsziffer Klein- und Anbauten [%] 5*	5*	5*	<p>Erläuterungen Planungsbericht:</p> <p>Anpassung an IVHB, §§ 278-280 PBG: Gebäudehöhe → Fassadenhöhe Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Im Gegensatz zur Fassadenhöhe werden bei der Messung der «Gebäudehöhe» gemäss bisherigem Recht offene Geländer nicht in Anschlag gebracht.</p> <p>Anpassung an IVHB, § 281 PBG: Firsthöhe → Fassadenhöhe giebelseitig Der Begriff "Firsthöhe" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht zu vereinbaren. Neu wird mit dem Begriff der "Gesamthöhe" die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. Unter Dachkonstruktion wird das Dachtragwerk der Baute ohne darüberliegende Isolation und Dachhaut verstanden. Dies hat zur Folge, dass der sichtbare Gebäudefirst, je nach Dicke von Isolation/Dachhaut, um bis zu 0.50 m höher werden kann. Die Gesamthöhe setzt sich aus der bisherigen Firsthöhe und der bisherigen Gebäudehöhe zusammen. Da in der Kernzone in Boppelsen keine Flachdächer zugelassen sind wird anstatt der "Gesamthöhe" der Begriffe "Fassadenhöhe giebelseitig" verwendet.</p> <p>Generell müssen sich auch Neubauten gut in die charakteristische Bausubstanz einordnen und die ländliche Erscheinung des Ortsbildes wahren. Der</p>
Zone	K I	K II																																																															
Vollgeschosse max.	2	2																																																															
anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2																																																															
Ausnützungsziffer max. %	-	60																																																															
Gebäudehöhe max. m	8,1	8,1																																																															
Firsthöhe max. m	7	6																																																															
Gesamtlänge max. m	30	30																																																															
Grundabstand min. m	4	4																																																															
Zone	K I	K II																																																															
Vollgeschosse max.	2	2																																																															
anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2																																																															
Ausnützungsziffer max. %	-	60																																																															
Gebäudehöhe max. m	8,1	8,1																																																															
Fassadenhöhe traufseitig max. [m]	8,1	8,1																																																															
Firsthöhe max. m	7	6																																																															
Fassadenhöhe giebelseitig max. [m]	14,1	14,1																																																															
Gesamtlänge max. [m]	30	30																																																															
Grundabstand min. m	4	4																																																															
Grosser Grenzabstand, min. [m]	6	6																																																															
Kleiner Grenzabstand min. [m]	4	4																																																															
Überbauungsziffer Klein- und Anbauten [%] 5*	5*	5*																																																															

		<p><i>unübliche Ausbau des zweiten Dachgeschosses soll vermieden werden, insbesondere die Beeinträchtigung der ortsüblichen ruhigen Dachlandschaft durch Dachaufbauten zur Belichtung dieser Räume.</i></p> <p><i>Es wird neu von Grenzabstand anstatt Grundabstand gesprochen. Diese Differenzierung führt bei den Benutzern vielmehr zu Verwirrung, als es die Handhabung vereinfacht. Der bisherige Mehrlängenzuschlag, der sich auf den Grundabstand bezieht, wird aufgehoben.</i></p> <p>In der heutigen Kernzone befinden sich nur noch einzelne landwirtschaftliche Betriebe und dementsprechend wenige landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Die Vorschrift zur Aufhebung der Gesamtlänge für diese Gebäude führt nicht zu guten Lösungen. Bauvorhaben von Ökonomiegebäude in der Kernzone sollen künftig aufgrund ihrer Eigenart und Seltenheit im Einzelfall und Bedarfsgerecht bewilligt werden.</p> <p>Die Einführung einer Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten soll Grundstücke von übermassiger Bebauung schützen.</p>
<p>Art. 8 Fassadengestaltung</p> <p>Die Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden haben die alte, ortsübliche Bauweise zu berücksichtigen.</p> <p>Türen, Tore, Brüstungen, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile sind in der Regel in Holz zu fertigen.</p> <p>Fenster weisen in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks auf und stehen in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche.</p> <p>Art. 16 Fassadengestaltung</p> <p>Die Gliederung und Aufteilung der Fassaden berücksichtigen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise.</p> <p>Fenster sind als stehende Rechtecke mit Sprossenteilung vorge-</p>	<p>Art. 8 Fassadengestaltung</p> <p>¹ Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden und Fassadenteilen haben die alte, ortsübliche Bauweise zu berücksichtigen.</p> <p>² Türen, Tore, Brüstungen, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile sind in der Regel in Holz zu fertigen.</p> <p>³ Fenster weisen in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks auf und stehen in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche.</p> <p>⁴ Balkone und Lauben sind an der Trauffassade bis ins 1. Obergeschoss zulässig. An der Giebelfassade sind Balkone und Lauben bis ins 1. Dachgeschoss zulässig, wenn sie mit einem Schleppdach gedeckt sind. Bei Ersatz-, Um- und Neubauten sind auch Loggias möglich. Balkone, Lauben und Loggias haben sich gut in das Erscheinungsbild des Gebäudes und in die Umgebung einzuordnen.</p> <p>Die Gliederung und Aufteilung der Fassaden berücksichtigen die her-</p>	<p><i>Erläuterungen Planungsbericht:</i></p> <p><i>Die Regulierung wird auf das Wesentliche reduziert. Es sollen schliesslich keine Ausnahmen geregelt werden. Die Notwendigkeit von Fenstersprossen, Holz- und Steingewände, Ladengeschosse, etc. werden im Einzelfall geprüft. Die besonders gute Einordnung in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz gemäss Art. 4 gilt ohnehin.</i></p> <p><i>Die bisherige Regelung für Balkone und Lauben (Art. 16 Abs. 3) führte nicht zwangsläufig zu einer befriedigenden Lösung. Im Regelfall wurden die Vordächer vergrössert, um dem heutigen Anspruch nach einem grossen Balkon Rechnung zu</i></p>

<p>schrieben. An Altbauten sind die Fenster mit Gewänden aus Holz oder Stein zu umrahmen.</p> <p>Bei Ladengeschossen sind die Schaufenster durch Fassadenpfeiler von angemessener Breite in Einzelfenster mit der Form eines stehenden Rechtecks zu unterteilen.</p> <p>Balkone und Lauben dürfen weder über die Traufe noch über die Giebelfassade hinausragen.</p>	<p>kömmliche, ortsübliche Bauweise.</p> <p>Fenster sind als stehende Rechtecke mit Sprossenteilung vorgeschrieben.</p> <p>An Altbauten sind die Fenster mit Gewänden aus Holz oder Stein zu umrahmen.</p> <p>Bei Ladengeschossen sind die Schaufenster durch Fassadenpfeiler von angemessener Breite in Einzelfenster mit der Form eines stehenden Rechtecks zu unterteilen.</p> <p>Balkone und Lauben dürfen weder über die Traufe noch über die Giebelfassade hinausragen.</p>	<p>tragen. Neu werden Balkone und Lauben unter dem Vorbehalt der guten Einordnung und wenn sie mit einem Schleppdach gedeckt werden generell ermöglicht. Hingegen werden unpassende Balkone giebelseitig im Dachgeschoss verhindert.</p>
<p>Art. 9 Dachform, Dacheindeckung</p> <p>Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° bis 50° alter Teilung zulässig.</p> <p>Die Hauptfirstrichtung ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</p> <p>Die Dächer sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.</p> <p>Für besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 und für landwirtschaftliche Oekonomiegebäude, deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung als bei Hauptbauten und ähnlich wie Ziegel wirkendes Bedachungsmaterial gestattet.</p> <p>Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge haben traufseits mind. 60 cm und giebelseits mind. 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.</p>	<p>Art. 9 Dachform, Dacheindeckung</p> <p>¹ Auf Hauptgebäuden sind in der Regel nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° bis 50° alter Teilung zulässig zu erstellen.</p> <p>² Die Hauptfirstrichtung ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</p> <p>³ Die Dächer sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.</p> <p>⁴ Quergiebel (Kehrfirste, Kreuzfirste, Querfirste) müssen der Hauptfassade vorstehen und als untergeordnete Anbauten in Erscheinung treten. Der First des Quergiebels muss mindestens 1 m tiefer (im Lot) als der First des Hauptgebäudes liegen.</p> <p>⁵ Quergiebel dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.</p> <p>⁶ In der Kernzone K I ist das Dach ist traditionell allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge haben traufseits mind. 60 cm und giebelseits mind. 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.</p> <p>Für besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 und für landwirtschaftliche Oekonomiegebäude, deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung als bei Hauptbauten und ähnlich wie Ziegel wirkendes Bedachungsmaterial gestattet.</p>	<p><i>Erläuterungen Planungsbericht:</i></p> <p><i>Mit den Ergänzungen „in der Regel“ und „traditionell“ wird darauf hingewiesen, dass eine gute Einordnung in die bestehende Bausubstanz auch mit anderen Mitteln erreicht werden kann und dass die Vorschrift nicht in jedem Fall angewendet muss.</i></p> <p><i>Der bestehende Artikel 9, Abs. 4 wird ersatzlos gestrichen. Bauvorhaben von Oekonomiegebäude in der Kernzone sollen künftig aufgrund ihrer Eigenart und Seltenheit im Einzelfall und bedarfsgerecht bewilligt werden.</i></p> <p><i>Kreuzfirst auch Kehrfirst, Querfirst oder Quergiebel genannt sollen weiterhin möglich sein. Diese sollen, wie bereits heute ortsüblich, lediglich als untergeordnete Anbauten in Erscheinung treten, dafür muss der First des Kreuzfirsts (Kehrfirst, Querfirst oder Quergiebel) mindestens 1 m tiefer (im Lot) als der First des Hauptgebäudes liegen.</i></p>
<p>Art. 10 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte</p>	<p>Art. 10 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte</p> <p>¹ Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im 1.</p>	<p><i>Erläuterungen Planungsbericht:</i></p>

<p>Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppegauben sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig und nur falls eine Belichtung über die Giebelfassade nicht möglich ist und sie sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.</p> <p>Giebellukarnen haben als Frontfläche ein stehendes Rechteck; Schleppegauben als Frontfläche ein liegendes Rechteck aufzuweisen.</p> <p>Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.</p> <p>Dachflächenfenster sind nur vereinzelt und nur bis zu einer Grösse von 0,3 m² Glasfläche zulässig. Sie passen sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche ein. Auf derselben Dachfläche sind gleiche Arten von Dachaufbauten oder Dachfenstern die Regel.</p> <p>Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten. Die Summe aller Frontflächen muss möglichst gering sein; im Maximum darf sie 1/15 der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil erreichen.</p> <p>Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.</p> <p>Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>	<p>Dachgeschoss zulässig und nur falls eine Belichtung über die Giebelfassade nicht möglich ist und sie sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.</p> <p>² In der Kernzone K I haben Giebellukarnen haben als Frontfläche ein stehendes Rechteck; Schleppegauben als Frontfläche ein liegendes Rechteck aufzuweisen. Zudem ist in der Regel dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.</p> <p>Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.</p> <p>³ Dachflächenfenster sind nur vereinzelt und bis zu einer Grösse von 0,3 0.5 m² Glasfläche und bis maximal 2% der Dachfläche zulässig. Andere Belichtungsflächen können bewilligt werden, wenn sie sich hinsichtlich Grösse, Lage, Material und Farbe besonders gut in die Dachfläche und Dachlandschaft einordnen. Sie passen sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche ein. Auf derselben Dachfläche sind gleiche Arten von Dachaufbauten oder Dachfenstern die Regel.</p> <p>⁴ Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten. Die Summe aller Frontflächen muss möglichst gering sein; im Maximum darf sie 1/12 1/15 der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil erreichen und nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.</p> <p>⁵ Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.</p> <p>⁶ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>	<p><i>Im Grundsatz sind die Vorschriften der Dachaufbauten für die Erscheinung des Ortskerns und dessen Erweiterung von grosser Bedeutung. Die Dachlandschaft von Boppelsen wurde bisher sehr gut erhalten und vernünftig weiterentwickelt. Diese Entwicklung soll beibehalten werden.</i></p> <p><i>Die Fläche der möglichen Dachflächenfenster wird massvoll erhöht. Neu werden neben Dachflächenfenster auch andere Belichtungsflächen bei besonders guter Einordnung - wie zum Beispiel Lichtbänder - ermöglicht.</i></p> <p><i>Abs. 4 ist als Abweichung und nicht als Ergänzung von § 292 PBG zu verstehen.</i></p> <p><i>Aufgrund der Anpassung an IVHB, § 292 PBG, darf eine Dachaufbaute neu 1/2 der Fassadenlänge betragen, wenn die BZO keine anderen Vorschriften macht. Die Einheitlichkeit soll erhalten bleiben, weshalb die 1/3 Regelung neu in der BZO geregelt wird.</i></p>
<p>Art. 11 Sonnenkollektoren</p> <p>Es sind nur unauffällige, nicht reflektierende Sonnenkollektoren gestattet.</p>	<p>Art. 11 — Sonnenkollektoren</p> <p>Es sind nur unauffällige, nicht reflektierende Sonnenkollektoren gestattet.</p>	<p>Erläuterungen Planungsbericht:</p> <p><i>Die Erstellung von Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien ist in allen Bauzonen möglich. In der Kernzone sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bewilligungspflichtig. Nach § 238 Abs. 4 PBG können sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen bewilligt werden, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Das heisst, es muss im Einzelfall beurteilt werden, ob und in welchem Ausmass Solaranlagen in der Kernzone erstellt</i></p>

		werden dürfen. Solaranlagen dürfen dem Schutzgedanken der Kernzone nicht widersprechen.
<p>Art. 7 Gestaltung, Einordnung</p> <p>...</p> <p>Gebäude sind nach der ortsüblichen Art ins Terrain einzufügen.</p> <p>Art. 12 Umgebungsgestaltung</p> <p>Die Umgebung und das gewachsene Terrain sind möglichst wenig zu verändern. Abgrabungen sind erlaubt für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p> <p>Art. 17 Umgebungsgestaltung</p> <p>Bei der Gestaltung des Umschwunges sind Vorgärten, ortsübliche Bepflanzung, Bäume und Brunnen und dergleichen möglichst zu erhalten.</p> <p>Es dürfen nur einheimische Bäume gepflanzt und ortsübliche Einzäunungen erstellt werden.</p> <p>...</p> <p>...</p>	<p>Art. 11 Umgebungsgestaltung</p> <p>¹ In den Kernzonen ist bei der Umgebungsgestaltung eine sehr gute Gesamtwirkung sicherzustellen. Die Umgebung und das massgebende Terrain dürfen dafür nur massvoll verändert werden. Gärten, Vorplätze und Einfriedungen sind ortsüblich, optisch offen und durchlässig sowie mit standortgerechten Pflanzen zu gestalten.</p> <p>² In der Kernzone K I sind traditionelle Elemente wie Vorgärten, ortsübliche Bepflanzung, Bäume, Brunnen und dergleichen möglichst zu erhalten.</p> <p>³ Abfahrten zu Tiefgaragen dürfen nur möglichst unauffällig in Erscheinung treten. Sie sind nach Möglichkeit in ein Gebäude zu integrieren.</p> <p>⁴ Beim Bau von Fahrzeugabstellplätzen, Containerabstellplätze und dergleichen ist der Einordnung besondere Beachtung zu schenken.</p> <p>Gebäude sind nach der ortsüblichen Art ins Terrain einzufügen.</p> <p>Die Umgebung und das gewachsene Terrain sind möglichst wenig zu verändern. Abgrabungen sind erlaubt für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p> <p>Bei der Gestaltung des Umschwunges sind Vorgärten, ortsübliche Bepflanzung, Bäume und Brunnen und dergleichen möglichst zu erhalten.</p> <p>Es dürfen nur einheimische Bäume gepflanzt und ortsübliche Einzäunungen erstellt werden.</p>	<p>Erläuterungen Planungsbericht:</p> <p>IVHB: gewachsener Boden → massgebendes Terrain</p> <p>Anpassung an IVHV, § 5 ABV, Aktualisierung Begrifflichkeit</p> <p>Im Sinne der besseren Lesbarkeit und thematisch korrekt wurden die bestehenden Artikel zur Thema „Umgebungsgestaltung“ in der Kernzone (Art. 12 und 17 sowie Art. 7 Abs. 2) zusammengeführt. Bei der Umgebungsgestaltung soll auf die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur Rücksicht genommen und weitergeführt werden. Traditionelle Elemente wie Vorplätze, Brunnenanlagen, Einfriedungen u.d.g. sollen auch bei künftigen Bauvorhaben in ihrer Eigenart übernommen und sinngemäss ergänzt werden.</p>
<p>Art. 17 Umgebungsgestaltung</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten.</p> <p>Fremdreklamen sind nicht zulässig, bestehende dürfen nicht ersetzt werden.</p>	<p>Art. 12 Reklameanlagen</p> <p>¹ Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten und zurückhaltend zu beleuchten. Die Einschaltzeiten werden von der Baubehörde festgesetzt. Animierte Reklameanlagen (blinkende, bewegte oder rotierende Reklameanlagen) sind nicht zulässig.</p> <p>² Fremdreklamen sind nicht zulässig, bestehende dürfen nicht ersetzt werden.</p>	<p>Erläuterungen Planungsbericht:</p> <p>Leuchtreklamen sind in der Regel ab 22:00 bis 05:30 Uhr auszuschalten. Grundsätzlich ist die Brenndauer von Leuchtreklamen an die Öffnungszeit des betroffenen Gewerbes gebunden.</p>
<p>Art. 13 Fachberatung</p> <p>Bauten, die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen,</p>	<p>Art. 13 Fachberatung</p> <p>Bauten, die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, können fach-</p>	

<p>können fachlich begutachtet werden. Der Fachgutachter wird durch die Gemeinde bestimmt.</p>	<p>lich begutachtet werden. Der Fachgutachter wird durch den Gemeinderat bestimmt.</p>	<p><i>Erläuterungen Planungsbericht:</i> <i>Formelle Präzisierung</i> <i>Der Gemeinderat kann bei jedem Baugesuch Fachgutachter beiziehen. Der explizite Hinweis im Reglement ist nicht zwingend nötig, aber hilfreich bei der Begründung für etwaigen Einbezug von zusätzlichen Fachpersonen.</i></p>
<p>1.2 Zusätzliche Bestimmungen für die Kernzone K I</p>	<p>1.2 — Zusätzliche Bestimmungen für die Kernzone K I</p>	

<p>2. Wohnzonen 2.1 Gemeinsame Bestimmungen</p>	<p>2. Wohnzonen 2.1 Gemeinsame Bestimmungen</p>	
<p>Art. 19 Ziel und Zweck</p> <p>Die Wohnzone W1 ist für freistehende Häuser bestimmt.</p> <p>In der W2/30 und W2/45 sind Einfamilien-, Reiheneinfamilien- und Mehrfamilien- sowie Terrassenhäuser zulässig. Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.</p> <p>Art. 22 Immissionen, Nutzung</p> <p>Es sind nur zulässig: nichtstörende Betriebe bis max. zur Hälfte der möglichen Gesamtnutzfläche, die sich mit dem Wohnen auch im übrigen vertragen oder ausschliesslich der Quartiersversorgung dienen.</p>	<p>Art. 14 Nutzweise</p> <p>Die Wohnzone W1 ist für freistehende Häuser bestimmt.</p> <p>1 In der W2/30 und W2/45 sind Einfamilien-, Reiheneinfamilien- und Mehrfamilien- sowie Terrassenhäuser zulässig.</p> <p>2 Die geschlossene Bauweise ist bis zur Gesamtlänge der zonenmässigen Gebäudelänge erlaubt.</p> <p>3 Es sind nur nichtstörende Betriebe bis max. zur Hälfte der möglichen Gesamtnutzfläche zulässig, die sich mit dem Wohnen auch im übrigen vertragen oder ausschliesslich der Quartiersversorgung dienen.</p> <p>Art. 22 Immissionen, Nutzung</p> <p>Es sind nur zulässig: nichtstörende Betriebe bis max. zur Hälfte der möglichen Gesamtnutzfläche, die sich mit dem Wohnen auch im übrigen vertragen oder ausschliesslich der Quartiersversorgung dienen.</p>	<p><i>Erläuterungen Planungsbericht:</i></p> <p><i>Der rechtsgültige Artikel 22 „Immissionen, Nutzung“ wurde in den Art. 13 „Ziel und Zweck“ verschoben und formell angepasst. Inhaltlich bleibt der Artikel 22 unverändert bestehen.</i></p>

Art. 18 Grundmasse					Art. 15 Grundmasse					Erläuterungen Planungsbericht:
Zone	W1	W2/30	W2/45	WG2	Zone	W1/20	W2/30	W2/45	WG2 W2/50	
Anrechenbares Untergeschoss **	1	1	1	1	Anrechenbares Untergeschoss *	1	1	1	1	<p><i>Anpassung an IVHB, §§ 278-280 PBG: Gebäudehöhe → Fassadenhöhe</i></p> <p><i>Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Im Gegensatz zur Fassadenhöhe werden bei der Messung der «Gebäudehöhe» gemäss bisherigem Recht offene Geländer nicht in Anschlag gebracht</i></p> <p><i>Anpassung an IVHB, § 281 PBG: Summe aus Gebäudehöhe und Firsthöhe → Gesamthöhe</i></p> <p><i>Der Begriff "Firsthöhe" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht zu vereinbaren. Neu wird mit dem Begriff der "Gesamthöhe" die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. Unter Dachkonstruktion wird das Dachtragwerk der Baute ohne darüberliegende Isolation und Dachhaut verstan-</i></p>
Vollgeschoss max.	1	2	2	2	Vollgeschoss max.	1	2	2	2	
Anrechenbares Dachgeschoss	2	2	2	2	Anrechenbares Dachgeschoss	2	2	2	2	
Gebäudehöhe max. in m	4,8	8,1	8,1	8,1	Fassadenhöhe max. [m]	4,8	8,1	8,1	8,1	
Firsthöhe max. in m	5	5	5	5	Gesamthöhe bei Schrägdächern max. [m]	9,8	13,1	13,1	13,1	
Gesamtlänge max.in m	25	30	30	30	Gesamtlänge max. [m]	25	30	30	30	
Ausnützungsziffer max. %	20	30	45	50	Ausnützungsziffer max. [%]	20	30	45	50	
Kleiner Grundabstand min. in m	5	5	5	5	Grosser Grenzabstand, min. [m]	9,8	9,8	9,8	9,8	
Grosser Grundabstand min. in m	9	9	9	9	Kleiner Grenzabstand min. [m]	5	5	5	5	
** Der Ausbau zu Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ist nur zu 50 % gestattet.					* Der Ausbau zu Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ist nur zu 50 % gestattet.					

		<p><i>den. Dies hat zur Folge, dass der sichtbare Gebäudefirst, je nach Dicke von Isolation/Dachhaut, um bis zu 0.50 m höher werden kann. Die Gesamthöhe setzt sich aus der bisherigen Firsthöhe und der bisherigen Gebäudehöhe zusammen.</i></p> <p><i>Die Nutzung des Untergeschosses zu Wohn- und Arbeitszwecken ist nur an Hanglagen möglich, wo das Untergeschoss natürlich anfällt. Die Nutzung für anrechenbare Räume (z.B. Bastel-, Sauna- und Fitnessraum, etc.) bleibt in allen Wohnzonen möglich.</i></p> <p><i>Der bisherige grosse Grundabstand von 9.00 m ist im Vergleich zu anderen Zürcher Gemeinden eher hoch und wird reduziert. Die wohngyienischen Verhältnisse bleiben gewährleistet.</i></p> <p><i>Mit der aufgrund IVHB gewonnenen Mehrhöhe der Fassadenhöhe kann die neue Mehrhöhe beim Knickstock von 30-50 cm genutzt werden. Es bedarf deshalb keiner Anpassung der zulässigen Höhe, da keine zu hohen Gebäude gewünscht sind.</i></p>
<p>2.2 Wohnzonen W1, W2/30, W2/45</p>	<p>2.2 Wohnzonen W1, W2/30, W2/45</p>	
<p>Art. 20 Dachgestaltung</p> <p>Mit Ausnahme von Terrassenhäusern, sind auf Hauptgebäuden nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die minimale Dachneigung beträgt 30° a.T. Der First steht in der Regel parallel zum Hang.</p>	<p>Art. 16 Dachgestaltung</p> <p>¹ Mit Ausnahme von Terrassenhäusern, sind auf Hauptgebäuden nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die minimale Dachneigung beträgt 30° a.T. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen auch andere Dachformen aufweisen, sofern sich diese gut in die Umgebung einordnen. Der First steht in der Regel parallel zum</p>	<p><i>Erläuterungen Planungsbericht:</i></p> <p><i>Auf eine Einschränkung für Dachaufbauten wird verzichtet. Dachaufbauten sollen wie im</i></p>

<p>Für besondere Gebäude sind auch Pult- oder Schleppdächer gestattet.</p> <p>Für die Dacheindeckung sind Materialien von dunkler Farbgebung und matter Oberfläche zu wählen.</p>	<p>Hang.</p> <p>2 Für die Dacheindeckung sind Materialien von dunkler Farbgebung und matter Oberfläche zu wählen.</p> <p>3 Für besondere Gebäude Klein- und Anbauten sind auch Pult- oder Schleppdächer sowie Flachdächer gestattet.</p>	<p><i>PBG vorgesehen neu auf ½ der betreffenden Fassadenlänge möglich sein.</i></p> <p><i>Ästhetikvorschriften zu Dachmaterialisierung und Farbgebung sind nicht mehr genehmigungsfähig und werden deshalb gestrichen.</i></p> <p><i>Anpassung an IVHB, § 2a ABV: besondere Gebäude → Klein- und Anbauten</i></p> <p><i>In der AVB ist neu geregelt, dass Klein- und Anbauten höchstens eine Fläche von 50 m2 aufweisen dürfen. Wird dieses Mass überschritten sind diese als Hauptbauten zu bewerten und fallen somit unter die Regelung der Ausnutzungsziffer.</i></p> <p><i>Neu sollen für Klein- und Anbauten auch Flachdächer zulässig sein.</i></p>
<p>Art. 21 Farbgebung</p> <p>Mit Rücksicht auf die landschaftlich exponierte Lage sind Fassaden in zurückhaltenden Farben zu gestalten; grelle, nicht in die Umgebung passende oder sehr dunkle Farbtöne sind nicht gestattet.</p>	<p>Art. 17 Farbgebung</p> <p>Mit Rücksicht auf die landschaftlich exponierte Lage sind Fassaden in zurückhaltenden Farben zu gestalten; grelle, nicht in die Umgebung passende oder sehr dunkle Farbtöne sind nicht gestattet.</p>	<p><i>Erläuterungen Planungsbericht:</i></p> <p><i>Ästhetikvorschriften zu Dachmaterialisierung und Farbgebung sind nicht mehr genehmigungsfähig und werden deshalb gestrichen.</i></p>
<p>Art. 46 Terrassenhäuser</p> <p>Terrassenhäuser sind nur in der Zonen W2/30% und W2/45% zulässig.</p> <p>Sie haben mit dem Ziel der guten Einordnung in die Landschaft eine besonders gute architektonische Gestaltung aufzuweisen.</p> <p>Jedes Wohngeschoss ist in der Tiefe abzustufen.</p> <p>Es sind max. drei Stufen für Wohngeschosse sowie ein Garagengeschoss gestattet.</p>	<p>Art. 17 Terrassenhäuser</p> <p>Terrassenhäuser sind nur in der Zonen W2/30%, W2/45% und W2/50 zulässig.</p> <p>1 Sie Terrassenhäuser haben mit dem Ziel der guten Einordnung in die Landschaft eine besonders gute architektonische Gestaltung aufzuweisen. Jedes für Wohn- und Arbeitszwecke genutztes Geschoss Wohngeschoss ist in der Tiefe abzustufen.</p> <p>2 Es sind in allen Wohnzonen drei für Wohn- und Arbeitszwecke nutzbare Geschossstufen zulässig. Es ist entweder bergseits oder talseits ein zusätzliches</p>	<p><i>Erläuterungen Planungsbericht:</i></p> <p><i>Neu sind Terrassenhäuser auch in der W2/50 zulässig. Weiter wird die vertikale Ausrichtung begrenzt, indem eine Profillinie festgelegt und Dachgeschosse in Form eines Satteldachs oder Attikageschosses generell aus-</i></p>

<p>Sichtbare Garagenuntergeschosse sind mindestens 1,5 m zurückzusetzen.</p> <p>Die talseitigen Brüstungen der einzelnen Terrassen sind ausreichend zu bepflanzen.</p> <p>Kamine und Lüftungsschächte sind so anzuordnen, dass keine gegenseitigen Belästigungen durch Rauch, Russ oder Abgase entstehen.</p>	<p>Garagengeschoss zulässig.</p> <p>³ Die oberste Stufe ist als Flachdach ohne Attikageschoss auszubilden und ist nicht anrechenbar. Dieses Flachdach ist mittels Bepflanzung zu begrünen soweit sie nicht für notwendige technische Anlagen beansprucht wird. Eine Nutzung als Terrasse ist nicht zulässig.</p> <p>⁴ Die Profillinie von 8.10 m ab massgebendem und gestaltetem Terrain darf an keinem Punkt überschritten werden. Davon ausgenommen sind einzelne nicht fassadenbildende Vorsprünge wie Brüstungen, Vordächer usw.; sie dürfen die Profillinie um höchstens 2.0 m durchstossen.</p> <p>⁵ Die maximale Gebäudelänge beträgt 35.00 m; die maximale Gebäudebreite 20.0 m.</p> <p>Jedes Wohngeschoss ist in der Tiefe abzustufen.</p> <p>Es sind max. drei Stufen für Wohngeschosse sowie ein Garagengeschoss gestattet.</p> <p>Sichtbare Garagenuntergeschosse sind mindestens 1,5 m zurückzusetzen.</p> <p>Die talseitigen Brüstungen der einzelnen Terrassen sind ausreichend zu bepflanzen.</p> <p>Kamine und Lüftungsschächte sind so anzuordnen, dass keine gegenseitigen Belästigungen durch Rauch, Russ oder Abgase entstehen.</p>	<p><i>geschlossen werden. Die zulässige Ausnützung richtet sich nach Art. 12 „Grundmasse“.</i></p> <p><i>Der Begriff „Terrassenhaus“ wurde im Laufe der Jahre durch die Rechtsprechung verfeinert. Demnach ist ein Terrassenhaus ein an einem Hang geplantes Gebäude, bei dem die Geschosse entsprechend dem Terrainverlauf horizontal verschoben sind (BRKE II Nr. 163 und 164/2000). Ist ein an einem Hang geplantes Gebäude aufgrund seiner Konfiguration und Ausgestaltung als Terrassenhaus zu qualifizieren, untersteht es den Terrassenhausvorschriften und nicht wahlweise den Vorschriften über die Regelbauweise.</i></p> <p><i>Die Vorschrift zur ausreichenden Bepflanzung der Brüstungen ist im Vollzug nicht vollziehbar und wird deshalb gestrichen.</i></p> <p><i>Mit der Begrünung mittels Bepflanzung von Flachdächern soll der Biodiversität und der Retention von Regenwasser Rechnung getragen sowie das Erscheinungsbild der Dachlandschaft der Gemeinde verbessert werden.</i></p>
---	---	---

2.3 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	2.3 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	
Art. 23 Ziel und Zweck In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 sind Wohnbauten als Ein- oder Mehrfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und gemischte Bauten zugelassen. Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.	Art. 23 Ziel und Zweck In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 sind Wohnbauten als Ein- oder Mehrfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und gemischte Bauten zugelassen. Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.	Erläuterungen Planungsbericht: Das Gebiet ist vollständig überbaut. Es befinden sich ausschliesslich Wohnnutzungen und keine mässig störenden Betriebe in der heutigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung. Aus diesem Grund wären neue mässig störende Betriebe unzumutbar. Das betroffene Gebiet wird entsprechend der Nutzung in eine reine Wohnzone umgezont und die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 aufgehoben.
Art. 24 Anteil Gewerbebenutzung Die Gewerbebenutzung darf max. 60 % der Gesamtnutzfläche ausmachen.	Art. 24 Anteil Gewerbebenutzung Die Gewerbebenutzung darf max. 60 % der Gesamtnutzfläche ausmachen.	
Art. 25 Grundabstand für gewerbliche Bauten Für dauernd genutzte Gebäudeteile, die höchstens eine Gebäudehöhe von 4,5 m aufweisen, beträgt der minimale Grundabstand 3,5 m.	Art. 25 Grundabstand für gewerbliche Bauten Für dauernd genutzte Gebäudeteile, die höchstens eine Gebäudehöhe von 4,5 m aufweisen, beträgt der minimale Grundabstand 3,5 m.	
Art. 26 Dachform Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von mind. 30 ° alter Teilung gestattet. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch Flach-, Pult- oder Schleppdächer gestattet. Für die Dacheindeckung sind Materialien dunkler Farbgebung und matter Oberfläche zu wählen.	Art. 26 Dachform Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von mind. 30 ° alter Teilung gestattet. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch Flach-, Pult- oder Schleppdächer gestattet. Für die Dacheindeckung sind Materialien dunkler Farbgebung und matter Oberfläche zu wählen.	
Art. 27 Immissionen Höchstens mässig störende Betriebe sind zulässig.	Art. 27 Immissionen Höchstens mässig störende Betriebe sind zulässig.	

<p>3. Zone für öffentliche Bauten OeB</p> <p>Art. 28 Ziel und Zweck</p> <p>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten, Anlagen und Einrichtungen bestimmt, die der Allgemeinheit dienen.</p>	<p>3. Zone für öffentliche Bauten OeB</p> <p>Art. 18 Ziel und Zweck</p> <p>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten, Anlagen und Einrichtungen bestimmt, die der Allgemeinheit dienen.</p>																					
<p>Art. 29 Bauvorschriften</p> <p>In der Zone OeB gelten die kantonalen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in einer angrenzenden Zone gelten die Abstände der entsprechenden Zone.</p>	<p>Art. 19 Bauvorschriften</p> <p>In der Zone OeB gelten die kantonalen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in einer angrenzenden Zone gelten die Abstände der entsprechenden Zone.</p>																					
<p>4. Empfindlichkeitsstufen</p> <p>Art. 30 Zuordnung für Bauzonen</p> <p>Für die Bauzonen gelten gestützt auf die Art. 43/1 und 44 LSV folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):</p> <table border="0"> <tr> <td>Zone</td> <td>ES</td> </tr> <tr> <td>Kernzonen KI und K II</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen W1, W2/30, W2/45</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone mit Gewerbeberleichterung WG2</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>II</td> </tr> </table>	Zone	ES	Kernzonen KI und K II	III	Wohnzonen W1, W2/30, W2/45	II	Wohnzone mit Gewerbeberleichterung WG2	III	Zone für öffentliche Bauten	II	<p>4. Empfindlichkeitsstufen</p> <p>Art. 30 Zuordnung für Bauzonen</p> <p>Für die Bauzonen gelten gestützt auf die Art. 43/1 und 44 LSV folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):</p> <table border="0"> <tr> <td>Zone</td> <td>ES</td> </tr> <tr> <td>Kernzonen KI und K II</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen W1, W2/30, W2/45</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone mit Gewerbeberleichterung WG2</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>II</td> </tr> </table>	Zone	ES	Kernzonen KI und K II	III	Wohnzonen W1, W2/30, W2/45	II	Wohnzone mit Gewerbeberleichterung WG2	III	Zone für öffentliche Bauten	II	<p><i>Erläuterungen Planungsbericht:</i></p> <p><i>Die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen erfolgt neu direkt in Art. 1 „Zoneneinteilung“ anstelle einem separaten Artikel. Es handelt sich um eine formelle Änderung, die Zuordnung je Zone bleibt unverändert.</i></p>
Zone	ES																					
Kernzonen KI und K II	III																					
Wohnzonen W1, W2/30, W2/45	II																					
Wohnzone mit Gewerbeberleichterung WG2	III																					
Zone für öffentliche Bauten	II																					
Zone	ES																					
Kernzonen KI und K II	III																					
Wohnzonen W1, W2/30, W2/45	II																					
Wohnzone mit Gewerbeberleichterung WG2	III																					
Zone für öffentliche Bauten	II																					
<p>5. Ergänzende Bauvorschriften</p> <p>Art. 31 Grosser und kleiner Grundabstand</p> <p>Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.</p>	<p>B. Ergänzende Bauvorschriften</p> <p>Art. 20 Grosser und kleiner Grenzabstand abstand</p> <p>¹ Der grosse Grenzabstand Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grenzabstand Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.</p> <p>² In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.</p>	<p><i>Erläuterungen Planungsbericht:</i></p> <p><i>Da nicht bei jedem Gebäudetyp klar ersichtlich ist, welches die am meisten nach Süden gerichtete Gebäudeseite bzw. ob diese Gebäudeseite tatsächlich die Hauptwohnseite ist, kann der Gemeinderat im Einzelfall im Sinne der besseren Wohnhygiene bestimmen. Es wird neu von Grenzabstand anstatt Grundabstand gesprochen. Diese</i></p>																				

		<p><i>Differenzierung führt bei den Benutzern vielmehr zu Verwirrung, als es die Handhabung vereinfacht. Der bisherige Mehrlängenzuschlag, der sich auf den Grundabstand bezieht, wird aufgehoben.</i></p>
<p>Art. 32 Mehrlängenzuschlag</p> <p>Der kleine Grundabstand erhöht sich in allen Wohnzonen um ¼ der Fassadenmehrlänge über 16 m bis auf den grossen Grundabstand als Höchstmass.</p>	<p>Art. 32 Mehrlängenzuschlag</p> <p>Der kleine Grundabstand erhöht sich in allen Wohnzonen um ¼ der Fassadenmehrlänge über 16 m bis auf den grossen Grundabstand als Höchstmass.</p>	<p><i>Erläuterungen Planungsbericht:</i></p> <p><i>Die massgebenden Grenzabstände sind im Verhältnis zur maximalen Gebäudelänge ausreichend.</i></p>
<p>Art. 37 Strassenabstand bei fehlenden Baulinien</p> <p>Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, unterirdische Bauten mind. 3,5 m.</p>	<p>Art. 21 Strassenabstand bei fehlenden Baulinien</p> <p>¹ Wo Verkehrsbaulinien fehlen und nicht nötig sind, haben abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG und Klein- und Anbauten gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie gegenüber öffentlichen Wegen einen Abstand von 3.5 m einzuhalten. Ansonsten gelten die Bestimmungen gemäss § 265 PBG.</p> <p>² Für Hauptgebäude ist über Wege hinweg bzw. zu gegenüberliegenden Grundstücken mindestens der gleiche Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten, höchstens jedoch 6,50 m.</p> <p>³ In der Kernzone dürfen Gebäude unter Vorbehalt des Zwecks gemäss Art. 4 und der Verkehrssicherheit den kantonalen Mindestabstand für Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege unterschreiten.</p> <p>Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, unterirdische Bauten mind. 3,5 m.</p>	<p><i>Erläuterungen Planungsbericht:</i></p> <p><i>Die heutige Bau- und Zonenordnung regelt den Strassenabstand für Neubauten entlang von Strassen. Hingegen gilt bereits nach § 265 PBG ein Strassenabstand für Hauptgebäude als auch für Klein- und Anbauten von in der Regel 6 m. Neu wird generell das Bauen (für alle abstandsfreien Gebäude gemäss § 269 PBG und für Klein- und Anbauten) näher an alle Strassen (kommunale und kantonale) erlaubt, unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und etwaige Baulinien. Der Strassenabstand von 6 m für Hauptgebäude bleibt bestehen.</i></p> <p><i>Aufgrund einer Praxisänderung des Verwaltungsgerichts sind Grenzabstände zu Nachbargrundstücken über Wege hinweg nicht mehr anzuwenden. Dies kann im Bereich von Wegen zu deutlich höheren oder kleineren Grenzabständen führen. Um die bisherige Praxis beizubehalten braucht es deshalb in der BZO eine Ergänzung zum Abs. 1. Mit der Ergänzung über Wege hinweg bzw. zu gegenüberliegenden Grundstücken ist mindestens der gleiche Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten, höchstens jedoch 6,50 m, wird die Praxis gesichert.</i></p> <p><i>Anpassung an IVHB, § 2a ABV: besondere Gebäude → Klein- und Anbauten</i></p>

<p>Art. 33 Berechnung Gebäude- und Fassadenlänge in den Wohnzonen</p> <p>Bei der Berechnung der Gebäudelänge und der Fassadenlänge sind besondere Gebäude im Sinne des PBG mit einer Gebäudegrundfläche von über 40 m² mitzumessen.</p> <p>Sobald Hauptgebäude einen Gebäudeabstand unter 7 m aufweisen, werden die Fassadenlängen zur Bestimmung der Gesamtlänge addiert.</p>	<p>Art. 22 Berechnung Gebäude- und Fassadenlänge in den Wohnzonen</p> <p>1 Bei der Berechnung der Gebäudelänge und der Fassadenlänge sind besondere Gebäude im Sinne des PBG mit einer Gebäudegrundfläche von über 40 m² mitzumessen.</p> <p>2 Sobald Hauptgebäude einen Gebäudeabstand unter von weniger als 7 m aufweisen, werden die Fassadenlängen zur Bestimmung der Gesamtlänge addiert.</p> <p>3 In allen Zonen sind Anbauten mit einer kumulierten Länge von weniger als 7 m in der betreffenden Fassadenflucht, der Gebäudelänge nicht anzurechnen. Wird das Mass von 7 m überschritten ist nur die Mehrlänge anzurechnen.</p>	<p>Erläuterungen Planungsbericht:</p> <p>Es handelt sich um eine formelle Anpassung für eine bessere Verständlichkeit des Artikels.</p> <p>Mit dem Abs. 2 soll die Erscheinung der Fassadenlänge mit einem Anbau gegenüber Dritten begrenzt werden. Zudem wird untypischen und stark asymmetrischen Abmessungen von Anbauten entgegengewirkt.</p>
<p>Art. 35 Gebäudehöhe</p> <p>Die Gebäudehöhe bestimmt sich nach der Anzahl der Vollgeschosse und nicht auch durch die Verkehrsbaulinie. Pro zulässiges Vollgeschoss ist mit einer Bruttogeschosshöhe von 3,3 m und zusätzlich 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen.</p>	<p>Art. 23 Gebäudehöhe Fassadenhöhe</p> <p>Die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe Fassadenhöhe durch Verkehrsbaulinien wird für alle Bauzonen ausgeschlossen.</p> <p>Die Gebäudehöhe bestimmt sich nach der Anzahl der Vollgeschosse und nicht auch durch die Verkehrsbaulinie. Pro zulässiges Vollgeschoss ist mit einer Bruttogeschosshöhe von 3,3 m und zusätzlich 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen.</p>	<p>Erläuterungen Planungsbericht:</p> <p>Anpassung an IVHB, §§ 278-280 PBG: Gebäudehöhe → Fassadenhöhe</p> <p>Grundsätzlich schliesst der Artikel die Anwendung von § 278. Abs. 1 PBG aus. Der Artikel wurde formell angepasst. Beim zweiten Satz des rechtsgültigen Artikels handelt es sich um eine Repetition von § 279 PBG und kann deshalb ersatzlos gestrichen werden.</p>
<p>Art. 34 Freilegung des Untergeschosses in den Wohnzonen</p> <p>In den Wohnzonen dürfen anrechenbare Untergeschosse bis max. 50 % ihrer Fassadenfläche freigelegt werden.</p>	<p>Art. 24 Sichtbarkeit anrechenbares Untergeschoss in Wohnzonen Freilegung des Untergeschosses in den Wohnzonen</p> <p>In den Wohnzonen dürfen anrechenbare Untergeschosse bis max. 50 % ihrer Fassadenfläche freigelegt werden.</p> <p>Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Fassadenfläche des anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein.</p>	<p>Erläuterungen Planungsbericht:</p> <p>Bestehende Bestimmung ist auslegungsfähig. Neu erfolgt die Beschränkung nicht auf Abgrabungen, sondern auf die Sichtbarkeit des Untergeschosses.</p>
<p>Art. 43 Schüttungen und Stützmauern</p> <p>Schüttungen und Stützmauern haben sich gut ins Gelände einzupassen. Bei Schüttungen hat die Anböschung 3:2 (Breite: Höhe) zu erfolgen.</p>	<p>Art. 25 Abgrabungen und Aufschüttungen Schüttungen und Stützmauern</p> <p>1 Die Umgebung und das massgebende Terrain dürfen in den</p>	<p>Erläuterung Planungsbericht:</p> <p>In Wohnzonen sollen massvolle Abgrabungen und</p>

<p>gen.</p>	<p>Bauzonen nur massvoll verändert werden. Eine genügende Gesamtwirkung ist dabei sicherzustellen. Schüttungen und Stützmauern haben sich gut ins Gelände einzupassen. Bei Schüttungen hat die Anböschung 2:3 (Höhe: Breite) zu erfolgen.</p> <p>² In der Regel müssen höhere Stützbauwerke mit Abstufungen terrassiert erstellt werden.</p>	<p>Aufschüttungen unter Vorbehalt einer genügenden Gesamtwirkung möglich sein. Die Bestimmung soll weniger streng sein als die Kernzonenvorschriften.</p> <p>Aufgrund laufender Justierung des PBG ist ein Bezug auf das massgebende Terrain mit Unsicherheiten behaftet.</p>
<p>Art. 36 Besondere Gebäude</p> <p>Besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m und die Fläche von 40 m² nicht übersteigt, dürfen bis auf eine Länge von 8 m ohne nachbarliche Zustimmung bis 1,75 m an die Grenze gestellt werden.</p> <p>Der Grenzbau bedarf der Zustimmung des Nachbarn.</p> <p>Die Grundfläche aller besonderen Gebäude darf auf einem Grundstück 10 % der Grundstücksfläche nicht übersteigen, die zulässige Mindestfläche beträgt jedoch 40 m².</p>	<p>Art. 26 Besondere Gebäude Klein und Anbauten</p> <p>Besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m und die Fläche von 40 m² nicht übersteigt, dürfen bis auf eine Länge von 8 m ohne nachbarliche Zustimmung bis 1,75 m an die Grenze gestellt werden.</p> <p>Der Grenzbau bedarf der Zustimmung des Nachbarn.</p> <p>Die Grundfläche aller besonderen Gebäude darf auf einem Grundstück 10 % der Grundstücksfläche nicht übersteigen, die zulässige Mindestfläche beträgt jedoch 40 m².</p> <p>Klein- und Anbauten im Sinne von § 2 a ABV, die nicht mehr als 1/3 der nachbarlichen Grenze (maximal 8m) beanspruchen, dürfen ohne nachbarliche Zustimmung bis 1,75 m an die Grenze gestellt werden. Dabei darf das Dach bis zu einem Grenzabstand von 3,5 m nicht als Terrasse genutzt werden.</p>	<p>Erläuterung Planungsbericht:</p> <p>Anpassung an IVHB, § 2a ABV: besondere Gebäude → Klein- und Anbauten</p> <p>Klein- und Anbauten sollen künftig weiterhin bis auf eine Länge von 8 m ohne nachbarliche Zustimmung bis 1,75 m an die Grenze gestellt werden dürfen. Damit bei Grundstücken mit einem gemeinsamen Grenzverlauf von unter 8 m nicht die gesamte Länge des Grenzverlaufs verbaut werden kann, wird eine Beschränkung von 1/3 der nachbarlichen Grenze, eingeführt.</p> <p>Die Nutzung der Klein- und Anbaute als Terrasse wird zum Schutze der Privatsphäre erst ab einem Grenzabstand von 3,5 m gestattet.</p>
<p>Art. 38 Grenzbau für Hauptgebäude</p> <p>Der Grenzbau ist, ausser in der Wohnzone W1, beim Anbau an bestehende Gebäude an oder über die Grenze mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden, bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig.</p>	<p>Art. 38 Grenzbau für Hauptgebäude</p> <p>Der Grenzbau ist, ausser in der Wohnzone W1, beim Anbau an bestehende Gebäude an oder über die Grenze mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden, bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig.</p>	<p>Erläuterungen Planungsbericht:</p> <p>Die geschlossene Bauweise ist in allen Bauzonen bis zur maximalen Gebäudelänge erlaubt. Wird ein Grenzabstand unterschritten, ist eine schriftliche Zustimmung des Nachbarn notwendig.</p>
<p>Art. 39 Fahrzeugabstellplätze</p> <p>Bei Neubauten und eingreifenden Umbauten bestimmt sich die Zahl der Garagen- und Abstellplätze wie folgt:</p>	<p>Art. 27 Fahrzeugabstellplätze</p> <p>¹ Bei Neubauten und eingreifenden Umbauten bestimmt sich die minimale Zahl der Garagen- und Abstellplätze wie folgt:</p>	<p>Erläuterungen Planungsbericht:</p> <p>Sicherstellung das keine Obergrenze für Abstellplätze besteht.</p>

Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden	Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen	1 PP/Wohnung; für Wohnungen > 80 m ² : 1 PP/80 m ² BGF	1 PP/4 Wohnungen	Wohnen	1 PP/Wohnung; für Wohnungen > 80 m ² : 1 PP/80 m ² BGF	1 PP/4 Wohnungen
Verkaufsgeschäfte			Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1PP/100m ² BGF jedoch	1 PP/ 40 m ² BGF	Lebensmittel	1PP/100m ² BGF jedoch	1 PP/ 40 m ² BGF
Nicht-Lebensmittel	mind.0,5 PP/Arbeitsplatz	1 PP/100 m ² BGF	Nicht-Lebensmittel	mind.0,5 PP/Arbeitsplatz	1 PP/100 m ² BGF
Gastbetriebe			Gastbetriebe		
Restaurant, Café Konferenzräume, Säli Hotel	1 PP/40 Sitzplätze - 1 PP/7 Zimmer	1 PP/ 6 Sitzplätze 1 PP/10 Sitzplätze 1 PP/ 2 Zimmer	Restaurant, Café Konferenzräume, Säli Hotel	1 PP/40 Sitzplätze - 1 PP/7 Zimmer	1 PP/ 6 Sitzplätze 1 PP/10 Sitzplätze 1 PP/ 2 Zimmer
Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie			Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie		
Publikumsintensive publikumsorientierte nicht publikumsorientierte	1 PP/80 m ² BGF, jedoch mind. 0,5 PP/Arbeitsplatz	1 PP/ 50 m ² BGF (1) 1 PP/100 m ² BGF (2) 1 PP/300 m ² BGF (3)	Publikumsintensive publikumsorientierte nicht publikumsorientierte	1 PP/80 m ² BGF, jedoch mind. 0,5 PP/Arbeitsplatz	1 PP/ 50 m ² BGF (1) 1 PP/100 m ² BGF (2) 1 PP/300 m ² BGF (3)
(1) z.B. Schalterbetriebe (Anteile von Banken, Poststellen...) (2) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro (3) z.B. reine Büroflächen Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden. Bei anderen Nutzungen bestimmt sich die notwendige Anzahl der Fahrzeugabstellplätze nach der VSS-Norm (SN 641400). In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat. In der Kernzone ist besondere Rücksicht auf die traditionelle Umgebungsgestaltung zu nehmen; in der Regel sind Fahrzeugabstellplätze			(1) z.B. Schalterbetriebe (Anteile von Banken, Poststellen...) (2) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro (3) z.B. reine Büroflächen Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden. Bei anderen Nutzungen bestimmt sich die notwendige Anzahl der Fahrzeugabstellplätze nach der VSS-Norm 641400 40 281. In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat.		

<p>in Gebäuden vorzusehen.</p>	<p>In der Kernzone ist besondere Rücksicht auf die traditionelle Umgebungsgestaltung zu nehmen; in der Regel sind Fahrzeugabstellplätze in Gebäuden vorzusehen.</p>	
<p>Art. 40 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder</p> <p>In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.</p>	<p>Art. 28 Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder und Motorfahräder</p> <p>¹ Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten oder Zweckänderungen In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen und Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.</p> <p>² Die notwendige Anzahl der Abstellplätze und -flächen richtet sich nach der aktuellen VSS-Norm 40 065. In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat.</p>	<p>Erläuterungen Planungsbericht:</p> <p>Die Regelung der Veloabstellplätze richtet sich nach der Empfehlung des Kantons Zürich: Velopflichtabstellplätze, Empfehlung für die Normierung in kommunalen Bau- und Zonenordnungen, Kanton Zürich, Sept. 2013. Diese bezieht sich in der Regel auf die Richtwerte der aktuellen VSS Norm (SN 640 065). In Anlehnung an § 249 wird die Bedingung „Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten oder Zweckänderungen“ angewandt.</p>
<p>Art. 41 Spiel- und Ruheflächen</p> <p>Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind verkehrssichere Flächen in angemessener Grösse als Kinderspielplätze, Freizeit- oder Ruheflächen auszugestalten.</p>	<p>Art. 29 Spiel- und Ruheflächen</p> <p>¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind verkehrssichere Flächen in angemessener Grösse als Kinderspielplätze, Freizeit- oder Ruheflächen auszugestalten.</p>	
<p>Art. 42 Kehrichtbeseitigung</p> <p>Anlagen für die Kehrichtbeseitigung bestimmen sich nach PBG § 249 und nach der kommunalen Kehrichtverordnung.</p>	<p>Art. 30 Kehrichtbeseitigung</p> <p>Anlagen für die Kehrichtbeseitigung bestimmen sich nach PBG § 249 und nach der kommunalen Abfallverordnung Kehrichtverordnung.</p>	<p>Erläuterungen Planungsbericht:</p> <p>Die genannte Kehrichtverordnung wurde im Jahr 2008 durch eine neue Abfallverordnung ersetzt. Mit Inkrafttreten wurde die Verordnung vom 14. September 1995 aufgehoben.</p>
<p>6. Besondere Institute</p>	<p>6. Besondere Institute</p>	
<p>Art. 44 Aussichtsschutz</p> <p>Anlagen und Umschwung sind in den im Zonenplan bezeichneten Lagen so zu gestalten, dass die Aussicht und Durchsicht erhalten bleibt.</p>	<p>Art. 44 Aussichtsschutz</p> <p>Anlagen und Umschwung sind in den im Zonenplan bezeichneten Lagen so zu gestalten, dass die Aussicht und Durchsicht erhalten bleibt.</p>	<p>Erläuterungen Planungsbericht:</p> <p>Dem in der BZO eingetragenen „Aussichtsschutz“ wurde in den vergangenen Jahrzehnten nur wenig Beachtung geschenkt und scheint somit überflüssig. Das betroffene Gebiet am nordwestlichen</p>

		<i>Siedlungsrand ist weitgehend überbaut. Die Bauzone an dieser Lage ist bereits genügend beschränkt, so dass die grundlegenden Ziele des Aussichtschutzes gewährleistet sind. Es sind max. 1 geschossige Bauten (max. Gesamthöhe von 9,8 m) mit 25 m Gebäudelänge möglich. Somit bleibt bezüglich der Bebauung eine durchlässige Struktur erhalten. Die Dimensionen der Bepflanzungen sind schwierig regulierbar und gleichzeitig steht und fällt die Sicherung der Aussicht anhand der Bepflanzung. Zudem handelt es sich nicht um einen Aussichtspunkt oder –Lage von übergeordneter Bedeutung.</i>
Art. 45 Baumschutz Die Gebüsche und Hecken längs der im Zonenplan dargestellten Gewässer sollen erhalten und gepflegt werden.	Art. 31 Baumschutz ¹ Die Gebüsche und Hecken längs der im Zonenplan und Kernzonenplan dargestellten Gewässer sollen erhalten und gepflegt werden.	<i>Erläuterungen Planungsbericht: Der Artikel wird damit ergänzt, dass der Baumschutz auch im Kernzonenplan Hinweisend dargestellt ist.</i>
	Art. 32 Naturgefahren ¹ Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind das Personen- und Sachwertrisiko durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. ² Bei Änderungen oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse dürfen berücksichtigt werden, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.	<i>Erläuterungen Planungsbericht: Solange der Hochwasserschutz nicht durch bauliche Massnahmen am Hülligenbach hergestellt ist, werden im Rahmen von Baubewilligungsverfahren Objektschutzmassnahmen nachzuweisen sein. Allgemeine Bestimmung zur Verankerung der Naturgefahrenkarte</i>
7. Schlussbestimmungen	C. Schlussbestimmungen	
Art. 47 Ausnahmbewilligungen Ausnahmbewilligungen richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung, insbesondere nach § 220 PBG und für Bauten im Baulinienbereich nach den §§ 100 ff. PBG.	Art. 47 Ausnahmbewilligungen Ausnahmbewilligungen richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung, insbesondere nach § 220 PBG und für Bauten im Baulinienbereich nach den §§ 100 ff. PBG.	<i>Erläuterungen Planungsbericht: Das Reglement soll auf die wesentlichen Inhalte reduziert und Doppelspurigkeiten mit dem Planungs- und Baugesetz (PBG) oder anderen Geset-</i>

		<p><i>zen und Verordnungen sollen vermieden werden. Die Verweise auf die übrigen Gesetze und Verordnungen erfolgt im neuen Stichwortverzeichnis im Anhang.</i></p>
<p>Art. 48 Inkrafttreten Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.</p>	<p>Art. 33 Inkrafttreten Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung Rechtskraft der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.</p>	<p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Neue Regelung aufgrund des geänderten Verfahrensablaufs betreffend die Genehmigung und Inkraftsetzung.</i></p>

Anhang 1		
<p>Verzeichnis der rechtskräftigen kommunalen Richt- und Nutzungspläne</p> <p>Kommunaler Richtplan, Datum Festsetzung GV, Datum Genehmigung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teilrichtplan Verkehr, vom 18. November 1981, am 7. Juli 1982 genehmigt mit Beschluss-Nr. 2531 - Teilrichtplan Versorgung, vom 18. November 1981, am 7. Juli 1982 genehmigt mit Beschluss-Nr. 2531 <p>Nutzungsplanung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bau- und Zonenordnung, vom 31. März 1995, am 6. September 1995 genehmigt mit Beschluss-Nr. 2662 (Revision in Bearbeitung) - Zonenplan, vom 31. März 1995, am 6. September 1995 genehmigt mit Beschluss-Nr. 2662 (Revision in Bearbeitung) - Kernzonenplan, vom 31. März 1995, am 6. September 1995 genehmigt mit Beschluss-Nr. 2662 (Revision in Bearbeitung) <p>Wald-/ Gewässerabstandslinien</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewässerabstandslinien vom 5.12.1985, Regierungsrat-Nr. 785/1986 - Gewässerbaulinien vom 29.03.2001, Regierungsrat-Nr. 1558/2011 - Waldabstandslinienplan vom 5.12.1985, Regierungsrat-Nr. 758/1986 <p>Gestaltungspläne</p> <ul style="list-style-type: none"> - Privater Gestaltungsplan „Wasen – Maiacher“ vom 3. Mai 2000 (ARV / 479/2000) - Privater Gestaltungsplan „Winkelwies“ vom 20. September 2006 (BDV Nr. 138/06) 	<p>Verzeichnis der rechtskräftigen kommunalen Richt- und Nutzungspläne</p> <p>Kommunaler Richtplan, Datum Festsetzung GV, Datum Genehmigung</p> <ul style="list-style-type: none"> — Teilrichtplan Verkehr, vom 18. November 1981, am 7. Juli 1982 genehmigt mit Beschluss-Nr. 2531 — Teilrichtplan Versorgung, vom 18. November 1981, am 7. Juli 1982 genehmigt mit Beschluss-Nr. 2531 <p>Nutzungsplanung</p> <ul style="list-style-type: none"> — Bau- und Zonenordnung, vom 31. März 1995, am 6. September 1995 genehmigt mit Beschluss-Nr. 2662 (Revision in Bearbeitung) — Zonenplan, vom 31. März 1995, am 6. September 1995 genehmigt mit Beschluss-Nr. 2662 (Revision in Bearbeitung) — Kernzonenplan, vom 31. März 1995, am 6. September 1995 genehmigt mit Beschluss-Nr. 2662 (Revision in Bearbeitung) <p>Wald-/ Gewässerabstandslinien</p> <ul style="list-style-type: none"> — Gewässerabstandslinien vom 5.12.1985, Regierungsrat-Nr. 785/1986 — Gewässerbaulinien vom 29.03.2001, Regierungsrat-Nr. 1558/2011 — Waldabstandslinienplan vom 5.12.1985, Regierungsrat-Nr. 758/1986 <p>Gestaltungspläne</p> <ul style="list-style-type: none"> — Privater Gestaltungsplan „Wasen – Maiacher“ vom 3. Mai 2000 (ARV / 479/2000) Privater Gestaltungsplan „Winkelwies“ vom 20. September 2006 (BDV Nr. 138/06) 	<p>Erläuterungen Planungsbericht:</p> <p>Aufführung nicht notwendig. Zur Reduktion des Umfangs gestrichen.</p>

Anhang 2

Stichwortverzeichnis

<i>Begriff</i>	<i>Art. BZO</i>	<i>§§ Gesetze</i>
A		
Abbrüche	Art. 5	309 PBG
Abgrabungen	Art. 25	
Abstände		
- Grund- und Gebäudeabstände		49f, 260, 269f PBG; 21f ABV
- Gebäudeabstand		271f PBG
- Grenzabstand	Art. 6 Art. 14 Art. 19 Art. 20	260, 269 PGB
- Grundabstand → <i>siehe Grenzabstand</i>		
- Herabsetzung der Abstände	Art. 6, 18, 31	273f, 287f PBG
- Mehrhöhenzuschlag		260, 270 PBG; 26 ABV
- Mehrlängenzuschlag → <i>nicht relevant</i>	---	23-25 ABV
- Strassen-/ Wegabstand	Art. 21	265 PBG
- Abstand von Verkehrsanlagen	Art. 21	264f PBG
- Abstände von Pflanzen		14f SAV; 169f EG ZGB
- Gewässerabstand	Art. 2	21 WWG
- Waldabstand	Art. 2	66, 262 PBG
Abstandsfreie Gebäude	---	---
Abstellflächen für Kinderwagen	Art. 29	248 PBG
Abstellplätze für Fahrzeuge	Art. 28	242f PBG; 3 ABV
- Besucherparkplätze	Art. 28	
- Fahrräder und Motorfahrräder	Art. 29	
Ausfahrten		237f PBG; 5-9 VSV
Ausnahmen	Art. 4 Art. 5	220, 320 PBG

Revision der Nutzungsplanung
 Bau- und Zonenordnung – synoptische Darstellung

Ausnützungsverschiebung	---	72 PBG
Ausnützungsziffer → <i>siehe Überbauungsziffer</i>	---	
Aussenantennen	---	78, 309 PBG
Aussichtsschutz	---	75, 203 PBG
B		
Baubewilligungsverfahren		309f PBG; 1ff BVV
Baugesuch	---	310 PBG, 3f BVV
Baulinien	Art. 21	96f, 260f PBG
Baummassenziffer → <i>siehe Überbauungsziffer</i>	---	254, 258, 259 PBG; 12 ABV
Baumschutz → <i>nicht relevant</i>	---	76 PBG
Baureife	---	233ff PBG
Bauten und Anlagen	xx	1f ABV
Bauweise	Art. 4 Art. 13 Art. 17	252, 286f PBG; 31 ABV
Bauzonen	Art. 1	47, 48f PBG
Besondere Gebäude	Art. 27	49, 270, 273 PBG; 25, 28 ABV
Besucherparkplätze → <i>siehe Abstellplätze</i>		
Betriebe		
- mässig störende	Art. 3	51f, 56f, 226f PBG
- nicht störende	Art. 13	52, 226 PBG
Bewilligungspflicht		309 PGB, 1BVV
C		
D		

Revision der Nutzungsplanung
 Bau- und Zonenordnung – synoptische Darstellung

Dachaufbauten	Art. 9 Art. 10	292 PBG
Dacheinschnitte	Art. 9 Art. 10 Art. 16	
Dachfenster		
Dachgeschosse → <i>siehe Geschosse</i>	Art. 10	
E		
Einfriedigungen		240, 265, 309 PBG; 7-17 SAV; 177f EG ZGB
Einordnung → <i>siehe Gestaltung</i>		
Empfindlichkeitsstufen	Art. 1	43 LSV
Ersatzbauten	Art. 5	307 PBG
Erschliessung		
- Grob- und Feinerschliessung		90f, 128, 166f, 234, 236f, 240 PBG
Erschliessungsplan		90-95 PBG
F		
Fahrzeugabstellplätze · → <i>siehe Abstellplätze</i>		
Fassadenlänge	Art. 33	27 ABV
Firsthöhe	Art. 6, 18	58, 281, PBG; 27 ABV
Freiflächenziffer		254, 257, 259 PBG; 11ABV
- kantonal		39-44PBG
- kommunal		61-64 PBG
G		
Gärten	Art. 11 Art. 25 Art. 30	
Gebäudeabstand → <i>siehe Abstände</i>		

Revision der Nutzungsplanung
 Bau- und Zonenordnung – synoptische Darstellung

Gebäudehöhe	Art. 6, 18, 35	278-280 PBG; 29ABV
Gebäuelänge	Art. 12, 33, 38	28 ABV
Gebäudevorsprünge		100, 260, 262f PBG
Gemeinschaftsunterkünfte		56 PBG
Gemeinschaftswerke		222 – 225 PBG
Gesamthöhe → <i>siehe Gebäudehöhe</i>		
Gesamtlänge → <i>siehe Gebäuelänge</i>		
Gesamtnutzfläche		9, 10 ABV
Geschlossene Überbauung → <i>siehe Bauweise</i>		
Geschosse		
- Anrechenbarkeit		276f, 293 PBG
- spezielle Nutzweise		50f PBG
- Zahl		49, 275f PBG
Geschosshöhe	Art. 35	279 PBG; 29 ABV
Gestaltung	Art. 4, 7, 10, 16, 17, 20, 39	238 PBG
Gestaltungsplan		48, 83f - 89, 129, 286 PBG
Gewässerabstand → <i>siehe Abstände</i>		
Gewerbe → <i>siehe Betriebe</i>		
Gewerbeanteil		
Gewerbeerleichterung		49a, 52 PBG
Gewerbezone		56-59 PBG
Grenzabstand → <i>siehe Abstände</i>		
Grenzbau → <i>siehe Bauweise</i>		
Grünbereich in Kernzone		
Grünabstand → <i>siehe Abstände</i>		
Grundmasse	Art. 6, 18	

I		
Inkrafttreten	Art. 48	
Inventare		203, 343 PBG
K		
Kernzone	Art. 1, 3, 5, 11, 30	50 PBG
Kernzonenpläne → <i>siehe Massgebende Pläne</i>		
Kehricht (-beseitigung)		249 PBG
L		
Landwirtschaftszone		36 PBG
M		
Massgebende Pläne	Art. 2	
Mauern → <i>siehe Einfriedungen</i>		
Mehrhöhenzuschlag → <i>siehe Abstände</i>		
Mehrlängenzuschlag → <i>siehe Abstände</i>		
Mindestarealflächen → <i>siehe Arealüberbauung</i>		
N		
Näherbau		270, 273f PBG
Neubauten in Kernzonen	Art. 7	
Nutzweise	Art. 5	49f, 253 PBG

O		
Öffentliche Bauten, Zone für	Art. 1, 28, 30	60 PGB
P		
Parkierung → <i>siehe Abstellplätze</i>		
Parkierungsbereich in Kernzonen	Art. 12	
Q		
Quartierplan		123f PGB; QPV
R		
Rechtsschutz		329f PGB
Reklamen	Art. 10	309 PGB
Reservezone		65 PGB
Ruhefläche → <i>siehe Spiel- und Ruhefläche</i>		
S		
Sonderbauvorschriften		79f, 129, 286 PGB
Spiel- und Ruheflächen	Art. 30	248, 257 PGB
Strassenabstand → <i>siehe Abstände</i>		
T		
Terrassenhäuser	Art. 17	77 PGB
U		
Überbauungsziffer	Art. 14	254, 256, 259 PGB
Umbauten in Kernzonen	Art. 5	101, 357f PGB

Umgebungsgestaltung → siehe Gestaltung		
Untergeschosse	Art. 25	
- allgemein → siehe Geschosse		
- Erscheinung		293 PGB
Unterirdische Gebäude	Art. 22	269 PGB; 18VSV
V		
Verkehrsbaulinie → siehe Baulinien		
Vollgeschosse → siehe Geschosse		
Vorsprünge → siehe Gebäudevorsprünge		
W		
Waldabstand → siehe Abstände		
Wohnzone	Art. 14 ff	48, 52 PGB
Z		
Zäune → siehe Einfriedungen		
Zonenplan	Art. 2	45f PGB
Zufahrt		237, 240f PGB; VSV; ZGN