
Bau- und Zonenordnung

(Fassung für die öffentliche Auflage)

Stand: 17.05.2021

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am xxx

Im Namen der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. /

Anmerkung:

Die synoptische Darstellung dient lediglich, im Sinne einer Lesehilfe, der besseren Vergleichbarkeit.

blau = Änderungen gegenüber der rechtsgültigen Fassung aufgrund nPBG
und redaktionelle Änderungen

rot = neue oder geänderte Bestimmung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Inhaltsverzeichnis

- A. Zonenplan und Ergänzungspläne
- B. Bauzonen

C. Besondere Institute

D. Ergänzende Bauvorschriften

E. Schlussbestimmungen

Inhaltsverzeichnis

- A. Zonenplan und Ergänzungspläne
- B. Bauzonen

C. Besondere Institute

D. Ergänzende Bauvorschriften

E. Schlussbestimmungen

Inhaltsverzeichnis

- A. Zonenplan und Ergänzungspläne
- B. Bauzonen

C. Besondere Institute Redaktionelle Änderung

D. Ergänzende Bauvorschriften

E. Schlussbestimmungen

BAU- UND ZONENORDNUNG**Inhaltsverzeichnis****A. Zonenplan und Ergänzungspläne****B. Bauzonen**

- I. Kernzone
- II. Wohnzonen
- III. Wohn- und Gewerbezone
- IV. Industriezone
- V. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- VI. Erholungszone

C. Besondere Institute

- Aussichtspunkte
- Arealüberbauungen

D. Ergänzende Bauvorschriften**E. Schlussbestimmungen****Inhaltsverzeichnis****A. Zonenplan und Ergänzungspläne****B. Bauzonen**

- I. Kernzone
- II. Wohnzonen
- III. Wohn- und Gewerbezone
- IV. Industriezone
- V. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- VI. Erholungszone

C. Besondere Institute

- Aussichtspunkte
- Arealüberbauungen

D. Ergänzende Bauvorschriften**E. Schlussbestimmungen****Inhaltsverzeichnis****A. Zonenplan und Ergänzungspläne****B. Bauzonen**

- I. Kernzone
- II. Wohnzonen
- III. Wohn- und Gewerbezone
- IV. Industriezone
- V. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- VI. Erholungszone

C. Besondere Institute

- ~~- Aussichtspunkte~~
- Arealüberbauungen
- Gestaltungsplanpflichten

D. Ergänzende Bauvorschriften**E. Schlussbestimmungen**

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Nürensdorf

A. Zonenplan und Ergänzungspläne

Artikel 1

Artikel 2

A. Zonenplan und Ergänzungspläne

Artikel 1

Artikel 2

A. Zonenplan und Ergänzungspläne

Artikel 1

Änderung aufgrund der zusätzlichen Wohnzone W4 (Schmittenackerstrasse, Rietbachstrasse), ausführliche Ausführungen im erläuternden Bericht (Art. 47 RPV)

Artikel 2

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Nürensdorf

Die Gemeinde Nürensdorf erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung:

Die Gemeinde Nürensdorf erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung:

Die Gemeinde Nürensdorf erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung:

A. Zonenplan und Ergänzungspläne

Artikel 1

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

- a) **Bauzonen**
- | | |
|---|-----|
| Kernzone | K |
| eingeschossige Wohnzone | W1 |
| zweigeschossige Wohnzone | W2 |
| dreigeschossige Wohnzone | W3 |
| zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone | WG2 |
| Industriezone | I |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | ÖBA |
- b) **weitere Zonen**
- | | |
|---------------|---|
| Erholungszone | E |
| Freihaltezone | F |
| Reservezone | R |

Artikel 2

Der allgemeine Zonenplan im Massstab 1 : 5'000 und die Ergänzungspläne im Mst. 1 : 500 oder 1 : 1'000 liegen bei den Akten der Gemeindeverwaltung und können dort eingesehen werden. Die Wiedergabe des Zonenplans in der Beilage der Bauordnung ist nicht rechtsverbindlich.

Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 werden in den Nutzungsbestimmungen der jeweiligen Zone sowie im Zonenplan bezeichnet.

A. Zonenplan und Ergänzungspläne

Artikel 1

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

- a) **Bauzonen**
- | | |
|---|-----|
| Kernzone | K |
| eingeschossige Wohnzone | W1 |
| zweigeschossige Wohnzone | W2 |
| dreigeschossige Wohnzone | W3 |
| zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone | WG2 |
| Industriezone | I |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | ÖBA |
- b) **weitere Zonen**
- | | |
|---------------|---|
| Erholungszone | E |
| Freihaltezone | F |
| Reservezone | R |

Artikel 2

Der allgemeine Zonenplan im Massstab 1 : 5'000 und die Ergänzungspläne im Mst. 1 : 500 oder 1 : 1'000 liegen bei den Akten der Gemeindeverwaltung und können dort eingesehen werden. Die Wiedergabe des Zonenplans in der Beilage der Bauordnung ist nicht rechtsverbindlich.

Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 werden in den Nutzungsbestimmungen der jeweiligen Zone sowie im Zonenplan bezeichnet.

A. Zonenplan und Ergänzungspläne

Artikel 1

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

- a) **Bauzonen**
- | | |
|---|-----|
| Kernzone | K |
| eingeschossige Wohnzone | W1 |
| zweigeschossige Wohnzone | W2 |
| dreigeschossige Wohnzone | W3 |
| viergeschossige Wohnzone | W4 |
| zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone | WG2 |
| Industriezone | I |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | ÖBA |
- b) **weitere Zonen**
- | | |
|---------------|---|
| Erholungszone | E |
| Freihaltezone | F |
| Reservezone | R |

Artikel 2

¹ Der allgemeine Zonenplan im Massstab 1 : 5'000 und die Ergänzungspläne im Mst. 1 : 500 oder 1 : 1'000 liegen bei den Akten der Gemeindeverwaltung und können dort eingesehen werden. Die Wiedergabe des Zonenplans in der Beilage der Bauordnung ist nicht rechtsverbindlich.

² Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 werden in den Nutzungsbestimmungen der jeweiligen Zone sowie im Zonenplan bezeichnet.

Artikel 3

Artikel 3

Artikel 3

Redaktionelle Änderung

Artikel 4

Artikel 4

Artikel 4

Ermessensspielraum beibehalten

B. Bauzonen

B. Bauzonen

B. Bauzonen

I. Kernzone

I. Kernzone

I. Kernzone

Artikel 5

Artikel 5

Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017

Artikel 5

Ergänzung betreffend altrechtlich bewilligter Bauten.

Artikel 5a

Artikel 6 neu

Artikel 6 neu

Aktualisierte Formulierung

Artikel 6

Artikel 7 neu

Artikel 7 neu

Artikel 3

Als Ergänzungspläne werden Kernzonenpläne und Waldabstandslinienpläne im Mst. 1 : 500 oder 1 : 1'000 festgesetzt.

Ergänzungspläne

Artikel 4

Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem allgemeinen Zonenplan vor. Soweit keine Vermassungen bestehen, legt die Baubehörde die genauen Abgrenzungen im Einzelfall fest.

*Verhältnis der Pläne
Plangenaugigkeit*

Artikel 3

Als Ergänzungspläne werden Kernzonenpläne und Waldabstandslinienpläne im Mst. 1 : 500 oder 1 : 1'000 festgesetzt.

Ergänzungspläne

Artikel 4

Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem allgemeinen Zonenplan vor. Soweit keine Vermassungen bestehen, legt die Baubehörde die genauen Abgrenzungen im Einzelfall fest.

*Verhältnis der Pläne
Plangenaugigkeit*

Artikel 3

Als Ergänzungspläne ~~werden~~ **gelten** Kernzonenpläne und Waldabstandslinienpläne im Mst. 1 : 500 oder 1 : 1'000 ~~festgesetzt~~.

Ergänzungspläne

Artikel 4

Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem allgemeinen Zonenplan vor. Soweit keine Vermassungen bestehen, legt die Baubehörde die genauen Abgrenzungen im Einzelfall fest.

*Verhältnis der Pläne
Plangenaugigkeit*

B. Bauzonen**I. Kernzone****Artikel 5**

Ersatz- oder Neubauten, ausgenommen abstands-freie Gebäude sind nur gestattet, wo im Kernzonenplan Baubereiche bezeichnet sind. Vorbehalten bleiben Umbauten im Sinne von § 357 PBG.

Baubereiche

Artikel 5a

Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der Ortskerne in ihrer räumlichen und baulichen Struktur. Die Kernzone Nürensdorf bezweckt zudem die Sicherung zentrumsorientierter Nutzungen.

Zweck und Nutzungen

Artikel 6

Der Baubereich A umfasst Gebäude, die nur unter grundsätzlicher Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und der architektonischen Erscheinung umgebaut und wieder aufgebaut werden dürfen. Störende Gebäudeteile, die sich nachteilig auf die äussere Gestaltung auswirken, sind gegebenenfalls anzupassen. Vorbehalten bleiben allfällige Unterschutzstellungen.

Baubereich A

B. Bauzonen**I. Kernzone****Artikel 5**

Ersatz- oder Neubauten, ausgenommen ~~abstands-freie Gebäude~~ **unterirdische Gebäude und Unterverbauten**, sind nur gestattet, wo im Kernzonenplan Baubereiche bezeichnet sind. Vorbehalten bleiben Umbauten im Sinne von § 357 PBG.

Baubereiche

Artikel 6^{neu}

Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der Ortskerne in ihrer räumlichen und baulichen Struktur. Die Kernzone Nürensdorf bezweckt zudem die Sicherung zentrumsorientierter Nutzungen.

Zweck und Nutzungen

Artikel 7^{neu}

Der Baubereich A umfasst Gebäude, die nur unter grundsätzlicher Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und der architektonischen Erscheinung umgebaut und wieder aufgebaut werden dürfen. Störende Gebäudeteile, die sich nachteilig auf die äussere Gestaltung auswirken, sind gegebenenfalls anzupassen. Vorbehalten bleiben allfällige Unterschutzstellungen.

Baubereich A

B. Bauzonen**I. Kernzone****Artikel 5**

Ersatz- oder Neubauten, ausgenommen ~~abstands-freie Gebäude~~ **unterirdische Gebäude und Unterverbauten**, sind nur gestattet, wo im Kernzonenplan Baubereiche bezeichnet sind. Vorbehalten bleiben Umbauten im Sinne von § 357 PBG **und bestehende Gebäude gemäss Art. 20^{neu}**.

Baubereiche

Artikel 6^{neu}

Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der Ortskerne in ihrer räumlichen und baulichen Struktur. Die Kernzone Nürensdorf bezweckt zudem die Sicherung zentrumsorientierter Nutzungen. **Die Interessen des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege müssen gewahrt werden.**

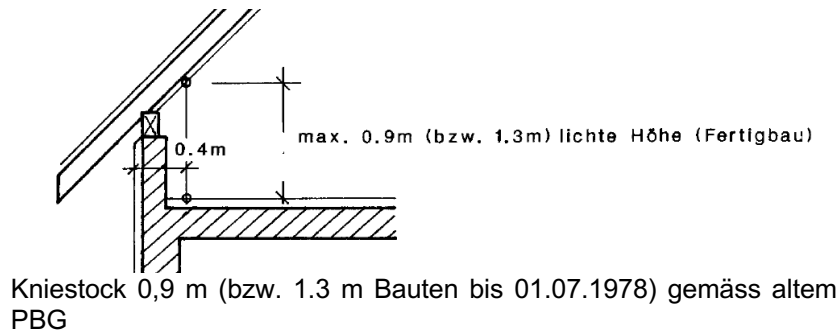
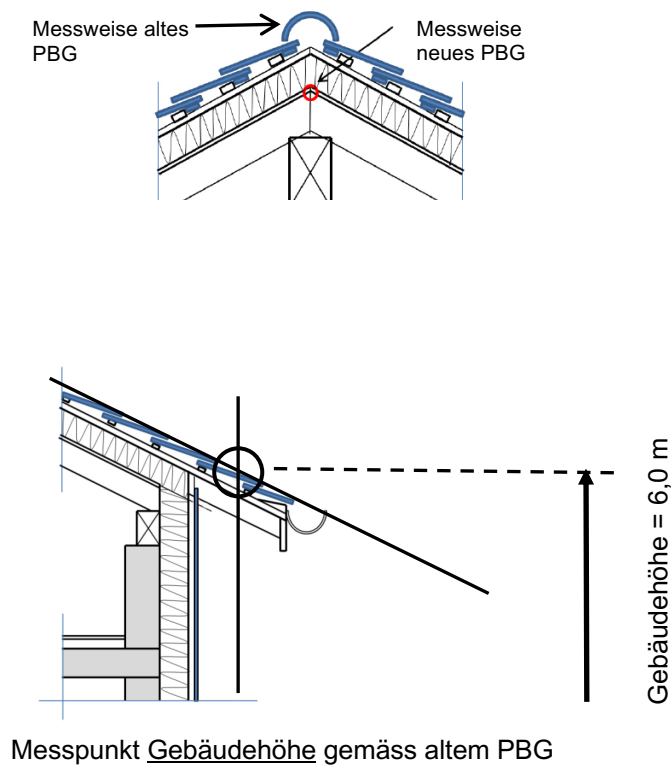
Zweck und Nutzungen

Artikel 7^{neu}

¹ Der Baubereich A umfasst Gebäude, die nur unter grundsätzlicher Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und der architektonischen Erscheinung umgebaut und wieder aufgebaut werden dürfen. Störende Gebäudeteile, die sich nachteilig auf die äussere Gestaltung auswirken, sind gegebenenfalls anzupassen. Vorbehalten bleiben allfällige Unterschutzstellungen.

Baubereich A

Artikel 7

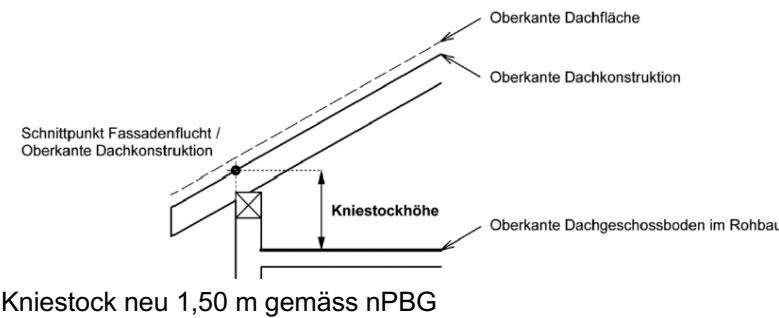
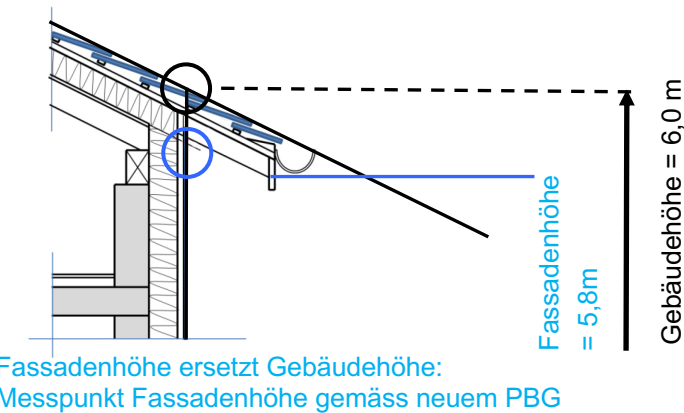


Artikel 8 neu

Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017

Höhendifferenz zwischen alter und neuer Messweise ca. 20 cm (First- und Gebäudehöhe / Fassaden- und Gesamthöhe). Um 20 cm reduziertes Mass damit Gebäude künftig mit gleicher Höhe in Erscheinung treten.

Kniestock nPBG ca. 60 cm höher, bietet grössere Flexibilität in der Geschosseinteilung und Nutzbarkeit der Dachgeschosse.



² Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017

Formelle Ergänzung aufgrund 2. kantonaler Vorprüfung

Artikel 8 neu

* Die Fussnote ist bei Artikel 8 aufgeführt.

Die Masse der Nutzflächen wurden bereits in einer früheren BZO Revision aufgehoben und sind in den Kernzonenplänen nicht mehr enthalten. Die Fussnote kann gelöscht werden.

Da die anrechenbare Geschossfläche innerhalb des Baubereichs nicht begrenzt ist, kann der ganze Absatz gelöscht werden.

² Redaktionelle Änderung; „anrechenbar“ heisst „im Sinne von § 276 PBG“

Geringfügige Abweichungen können bewilligt werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der wohngyienischen Verhältnisse oder der Verkehrssicherheit liegt.

Artikel 7

Im Baubereich B dürfen Neubauten mit folgenden Grundmassen erstellt werden: *Baubereich B*

Vollgeschosse	max. 2
Dachgeschosse	max. 2
Anrechenbare UG (§ 276 PBG)	max. 1/Abs.2 vorbehalten
Gebäudehöhe	max. 7.50 m
Firstbegrenzungsebene	max. 7.00 m

Anrechenbare Nutzfläche nicht beschränkt *)

Geringfügige Abweichungen können bewilligt werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der wohngyienischen Verhältnisse oder der Verkehrssicherheit liegt.

Artikel 8^{neu}

Im Baubereich B dürfen Neubauten mit folgenden Grundmassen erstellt werden: *Baubereich B*

Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2
Anrechenbare Untergeschosse	max. 1/Abs.2 vorbehalten (§ 276 PBG)
Gebäudehöhe Fassadenhöhe	max. 7.50 7,30 m
Firstbegrenzungsebene	max. 7.00 m
Gesamthöhe	max. 14,30 m
Anrechenbare Geschossfläche	nicht beschränkt*)

² Geringfügige Abweichungen können bewilligt werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der wohngyienischen Verhältnisse oder der Verkehrssicherheit liegt. Bei Um- und Ersatzbauten sind Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.

Artikel 8^{neu}

¹ Im Baubereich B dürfen Neubauten mit folgenden Grundmassen erstellt werden: *Baubereich B*

Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2
Anrechenbare Untergeschosse	max. 1/Abs.2 vorbehalten (§ 276 PBG)
Gebäudehöhe Fassadenhöhe	max. 7.50 7,30 m
Firstbegrenzungsebene	max. 7.00 m
Gesamthöhe	max. 14,30 m
Anrechenbare Geschossfläche	innerhalb des Baubereichs nicht beschränkt*)

² Ein Untergeschoss im Sinne von § 276 PBG ist nur in Hanglagen zulässig, soweit das Gefälle des gewachsenen Terrains innerhalb der Fassaden eine Höhendifferenz von wenigstens 1.50 m ergibt.

³ Abgrabungen zur Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses sind bis max. 1.00 m erlaubt. Bergseitige Abgrabungen sind nur bei Vollgeschossen gestattet.

² Ein ~~anrechenbares~~ Untergeschoss im Sinne von § 276 PBG ist nur in Hanglagen zulässig, soweit das Gefälle des ~~gewachsenen~~ massgebenden Terrains innerhalb der Fassaden eine Höhendifferenz von wenigstens 1,50 m ergibt.

³ Abgrabungen zur Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses sind bis max. 1,00 m erlaubt. Bergseitige Abgrabungen sind nur bei Vollgeschossen gestattet.

² Ein ~~anrechenbares~~ Untergeschoss ~~im Sinne von § 276 PBG~~ ist nur in Hanglagen zulässig, soweit das Gefälle des ~~gewachsenen~~ massgebenden Terrains innerhalb der Fassaden eine Höhendifferenz von wenigstens 1,50 m ergibt.

³ Abgrabungen zur Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses sind bis max. 1,00 m erlaubt. Bergseitige Abgrabungen sind nur bei Vollgeschossen gestattet.

Artikel 8

Artikel 9 ^{neu}

Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017

Artikel 9

Artikel 10 ^{neu}

Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017

⁴ Die Nutzflächen sind nicht mehr in den Kernzonenplänen enthalten. Der Absatz kann gelöscht werden.

Artikel 9 ^{neu}

* Die zulässigen Nutzflächen in den Kernzonenplänen, wurde bereits in einer früheren Revision aufgehoben und folglich in den Kernzonenplänen nicht mehr dargestellt.

Präzisierung Begriff «Beizugsgebiet Baubereich C» gemäss den Kernzonenplänen

³ Abgrenzung „Zentrumsgebiet“ ist unbestimmt, die Grundmasse gelten für die Gestaltungspläne „Zentrum Nüeri Mitte“, „Süd“ und „Ost“.

Abgrenzung „Baubereich C südlich Zentrumsgebiet“ ist unbestimmt. Das Ziel der verdichteten Bauweise wird mit den gegebenen Vorschriften gegenüber den Kernzonenbestimmungen nicht erreicht. Eine verdichtete Bauweise ist mittels eines Gestaltungsplans weiterhin zulässig.

Artikel 10 ^{neu}

¹ Die Gestaltung in den Baubereichen A hat grundsätzlich entsprechend dem Bestand zu erfolgen. Für die Baubereiche B und C, in denen auch Neubauten zulässig sind, gelten weitergehende Anforderungen betreffend der Einordnung ins Ortsbild.
Die qualitativen Anforderungen an Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie richten sich nach den erhöhten Gestaltungsanforderungen in Kernzonen.

⁴ Sind mehrere Grundeigentümer an einem Baubereich beteiligt, richtet sich ihr Anteil nach dem Verhältnis der im Kernzonenplan enthaltenen Anteile an den Geschossflächen.

Artikel 8

Im Baubereich C gelten folgende Grundmasse: *Baubereich C*

Überbauungsziffer max.	30 %
Vollgeschosse max.	2
Dachgeschosse max.	2
Anrechenbare UG max.	1 /
Art. 7 Abs.2 und 3 vorbehalten (§ 276 PBG)	
Gebäudelänge max.	25 m
Gebäudebreite max.	14 m
Grenzabstand min.	5.00 m
Gebäudehöhe max.	7.50 m
Firstbegrenzungsebene max.	7.00 m

*) Die in den Kernzonenplänen enthaltenen Nutzflächen (BGF) entfallen.

² Der Anteil mehrerer Grundeigentümer an der Überbauung im Baubereich C richtet sich nach dem Verhältnis der Landflächen innerhalb des Beizugsgebietes.

³ Für das Zentrumsgebiet mit Gestaltungsplanpflicht in Nürensdorf und für den Baubereich C südlich des Gemeindehauses gelten folgende abweichenden Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 3
Dachgeschoss	max. 1
Gebäudehöhe	max. 10.50 m
Firsthöhe	max. 3.00 m

Artikel 9

Neu- und Umbauten haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassaden, Fenster, Türen, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung der bestehenden, das herkömmliche Dorfbild prägenden Überbauung anzupassen. Gut gestaltete Solaranlagen sind gestattet.

*Erscheinung der Bauten
Solaranlagen*

⁴ Sind mehrere Grundeigentümer an einem Baubereich beteiligt, richtet sich ihr Anteil nach dem Verhältnis der im Kernzonenplan enthaltenen Anteile an den Geschossflächen.

Artikel 9 neu

Im Baubereich C gelten folgende Grundmasse: *Baubereich C*

Überbauungsziffer max.	30 %
Vollgeschosse max.	2
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2
Anrechenbare UG Untergeschosse	max.1 /
Art. 8 neu Abs. 2 und 3 vorbehalten (§ 276 PBG)	
Gebäudelänge max.	25 m
Gebäudebreite max.	14 m
Grenzabstand min.	5.00 m
Gebäudehöhe Fassadenhöhe max.	7.50 7,30 m
Firstbegrenzungsebene max.	7.00 m
Gesamthöhe max.	14,30 m

*) Die in den Kernzonenplänen enthaltenen Nutzflächen (BGF) anrechenbare Geschossfläche entfallen.

² Der Anteil mehrerer Grundeigentümer an der Überbauung im Baubereich C richtet sich nach dem Verhältnis der Landflächen innerhalb des Beizugsgebietes.

³ Für das Zentrumsgebiet mit Gestaltungsplanpflicht in Nürensdorf und für den Baubereich C südlich des Gemeindehauses gelten folgende abweichenden Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 3
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1
Gebäudehöhe	max. 10.50
Fassadenhöhe	max. 10,30 m
Firsthöhe	max. 3.00 m
Gesamthöhe	max.13,30 m

Artikel 10 neu

Neu- und Umbauten haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassaden, Fenster, Türen, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung der bestehenden, das herkömmliche Dorfbild prägenden Überbauung anzupassen. Gut gestaltete Solaranlagen sind gestattet.

*Erscheinung der Bauten
Solaranlagen*

~~⁴ Sind mehrere Grundeigentümer an einem Baubereich beteiligt, richtet sich ihr Anteil nach dem Verhältnis der im Kernzonenplan enthaltenen Anteile an den Geschossflächen.~~

Artikel 9 neu

¹ Im Baubereich C gelten folgende Grundmasse: *Baubereich C*

Überbauungsziffer max.	30 %
Vollgeschosse max.	2
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2
Anrechenbare UG Untergeschosse	max.1 /
Art. 8 neu Abs. 2 und 3 vorbehalten (§ 276 PBG)	
Gebäudelänge max.	25 m
Gebäudebreite max.	14 m
Grenzabstand min.	5.00 m
Gebäudehöhe Fassadenhöhe max.	7.50 7,30 m
Firstbegrenzungsebene max.	7.00 m
Gesamthöhe max.	14,30 m

~~*) Die in den Kernzonenplänen enthaltenen Nutzflächen (BGF) anrechenbare Geschossfläche entfallen.~~

² Der Anteil mehrerer Grundeigentümer an der Überbauung im Baubereich C richtet sich nach dem Verhältnis der Landflächen innerhalb des „Beizugsgebietes **Baubereich C**“ gemäss den Kernzonenplänen.

³ Für **das Zentrumsgebiet** die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht „Zentrum Nüeri Mitte“, „Süd“ und „Ost“ sowie für den Gestaltungsplan „Zentrum Nüeri West“ in Nürensdorf **und für den Baubereich C südlich des Gemeindehauses** gelten folgende abweichenden Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 3
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1
Gebäudehöhe	max. 10.50
Fassadenhöhe	max. 10,30 m
Firsthöhe	max. 3.00 m
Gesamthöhe	max.13,30 m

Artikel 10 neu

¹ Neu- und Umbauten **in den Baubereichen B und C** haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassaden, Fenster, Türen, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung der bestehenden, das herkömmliche Dorfbild prägenden Überbauung anzupassen. ~~Gut gestaltete Solaranlagen sind gestattet.~~

*Erscheinung der Bauten
Solaranlagen*

Artikel 10

Präzisierung

Die Richtlinie soll durch die Baubehörde bei Auslegungsfragen der Bau- und Zonenordnung (BZO) herangezogen werden und ist nicht verbindlich.

Artikel 11^{neu}

¹ Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017

Artikel 11^{neu}

Mögliche Dachformen von Klein- und Anbauten sollen erweitert werden. Bestimmung neu unter eigenem Absatz 3.

Präzisierung

Mittels Gestaltungsplan kann die Firstrichtung jedenfalls objektweise bestimmt werden.

Die Ausdehnung des Gebiets „Zentrumsplanung“ ist nicht eindeutig. Ein rechtskräftiges Planungsinstrument mit diesem Titel liegt nicht vor. Basierend auf dem damaligen „Konzept“ wurden die Gestaltungspläne „Zentrum Nüeri Mitte“, „Ost“ und „Zentrum Nüeri West“ ausgearbeitet. Für das im Konzept enthaltende Gebiet „Süd“ wurde bislang kein Gestaltungsplan erstellt.

Artikel 11

Artikel 12^{neu}

Keine zusätzliche Eingrenzung der Breite von Dachaufbauten. Aufgrund der Änderung von § 292 nPBG sind neu Dachaufbauten bis zu einer Länge von der Hälfte der zugehörigen Fassaden zulässig (alt ein Drittel).

Artikel 12^{neu}

Die Ergänzung wird hinsichtlich allfälliger Auslegungsfragen eingefügt.

Keine zusätzliche Eingrenzung der Breite von Dachaufbauten. Aufgrund der Änderung von § 292 nPBG sind neu Dachaufbauten bis zu einer Länge von der Hälfte der zugehörigen Fassaden zulässig (alt ein Drittel).

Beschränkte Abweichungen zur Erhöhung des Wohnkomforts können bewilligt werden, wenn eine gestalterisch und architektonisch mindestens gleichwertige Lösung erreicht wird. Eine erhöhte Nutzfläche ist ausgeschlossen. Der Gemeinderat erlässt dazu nähere Richtlinien.

Artikel 10

Gebäude haben Satteldächer mit ortsüblicher Ausgestaltung und Neigung, wenigstens aber 36° bis max. 45° alter Teilung, aufzuweisen. Für besondere Gebäude und Anbauten sind Pult- und Schleppdächer zulässig. Als Bedachungsmaterial sind gedämpft rote bis braune Ziegel zu verwenden.

Dachform Dachgestaltung

² Die Hauptfirstrichtung muss den im Kernzonenplan angegebenen Richtungen entsprechen. Wo keine Hauptfirstrichtung angegeben ist, muss sie parallel zur Hauptfassade verlaufen.

³ Von der Dachform und Firstrichtung kann im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht und der Ergebnisse der Zentrumsplanung abgewichen werden.

Artikel 11

In den Baubereichen A und B sind einzelne Dachaufbauten und Dachfenster zulässig, soweit sie zur Belichtung und Belüftung von Nebenräumen unerlässlich sind. Für die zwingende Belichtung von Wohn- und Arbeitsräumen können im ersten Dachgeschoss gut gestaltete, mit Ziegeln eingedeckte Gauben und Lukarnen gestattet werden. Zusammen dürfen sämtliche Dachdurchbrüche in der Horizontalprojektion nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen.

Dachdurchbrüche

Im Baubereich C sind gut gestaltete Dachaufbauten und Dacheinschnitte im ersten Dachgeschoss sowie liegende Dachfenster im zweiten Dachgeschoss gestattet, sofern sie in der Horizontalprojektion nicht mehr als 20 % der Dachfläche einnehmen.

Beschränkte Abweichungen zur Erhöhung des Wohnkomforts können bewilligt werden, wenn eine gestalterisch und architektonisch mindestens gleichwertige Lösung erreicht wird. Eine erhöhte Nutzfläche ist ausgeschlossen. Der Gemeinderat erlässt dazu nähere Richtlinien.

Artikel 11^{neu}

Gebäude haben Satteldächer mit ortsüblicher Ausgestaltung und Neigung, wenigstens aber 36° bis max. 45° alter Teilung, aufzuweisen. Für ~~besondere Gebäude und Anbauten~~ Klein- und Anbauten sind Pult- und Schleppdächer zulässig. Als Bedachungsmaterial sind gedämpft rote bis braune Ziegel zu verwenden.

Dachform Dachgestaltung

² Die Hauptfirstrichtung muss den im Kernzonenplan angegebenen Richtungen entsprechen. Wo keine Hauptfirstrichtung angegeben ist, muss sie parallel zur Hauptfassade verlaufen.

³ Von der Dachform und Firstrichtung kann im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht und der Ergebnisse der Zentrumsplanung abgewichen werden.

Artikel 12^{neu}

In den Baubereichen A und B sind einzelne Dachaufbauten und Dachfenster zulässig, soweit sie zur Belichtung und Belüftung von Nebenräumen unerlässlich sind. Für die zwingende Belichtung von Wohn- und Arbeitsräumen können im ersten Dachgeschoss gut gestaltete, mit Ziegeln eingedeckte Gauben und Lukarnen gestattet werden. Zusammen dürfen sämtliche Dachdurchbrüche in der Horizontalprojektion nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen.

Dachdurchbrüche

Im Baubereich C sind gut gestaltete Dachaufbauten und Dacheinschnitte im ersten Dachgeschoss sowie liegende Dachfenster im zweiten Dachgeschoss gestattet, sofern sie in der Horizontalprojektion nicht mehr als 20 % der Dachfläche einnehmen.

² In den Baubereichen A, B, und C können beschränkte Abweichungen zur Erhöhung des Wohnkomforts ~~können~~ bewilligt werden, wenn eine gestalterisch und architektonisch mindestens gleichwertige Lösung erreicht wird. Eine erhöhte Nutzfläche ist ausgeschlossen. ~~Der Gemeinderat erlässt dazu nähere Richtlinien.~~

Artikel 11^{neu}

¹ In den Baubereichen B und C haben Gebäude ~~haben~~ Satteldächer mit ortsüblicher Ausgestaltung und Neigung, wenigstens aber 36° bis max. 45° alter Teilung, aufzuweisen.

Dachform Dachgestaltung

~~Für besondere Gebäude und Anbauten Klein- und Anbauten sind Pult- und Schleppdächer auch abweichende Dachformen zulässig. Als Bedachungsmaterial sind gedämpft rote bis braune Ziegel zu verwenden.~~

² Die Hauptfirstrichtung ~~in den Baubereichen A, B und C~~ muss den im Kernzonenplan angegebenen Richtungen entsprechen. Wo keine Hauptfirstrichtung angegeben ist, muss sie parallel zur Hauptfassade verlaufen.

~~³ Von der Dachform und Firstrichtung kann im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht und der Ergebnisse der Zentrumsplanung abgewichen werden.~~

³ Für ~~besondere Gebäude und Anbauten Klein- und Anbauten~~ sind ~~Pult- und Schleppdächer~~ auch abweichende Dachformen zulässig. Als Bedachungsmaterial sind gedämpft rote bis braune Ziegel zu verwenden.

Artikel 12^{neu}

¹ In den Baubereichen A und B sind einzelne Dachaufbauten und Dachfenster zulässig, soweit sie zur Belichtung und Belüftung von Nebenräumen unerlässlich sind. Für die zwingende Belichtung von Wohn- und Arbeitsräumen können im ersten Dachgeschoss gut gestaltete, mit Ziegeln eingedeckte Gauben und Lukarnen gestattet werden. Zusammen dürfen sämtliche Dachdurchbrüche in der Horizontalprojektion ~~gesamt~~haft nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen.

Dachdurchbrüche

² Im Baubereich C sind gut gestaltete Dachaufbauten und Dacheinschnitte im ersten Dachgeschoss sowie liegende Dachfenster im zweiten Dachgeschoss gestattet, sofern sie in der Horizontalprojektion ~~gesamt~~haft nicht mehr als 20 % der Dachfläche einnehmen.

Artikel 12

Artikel 13^{neu}

Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017

Artikel 13^{neu}

Umbenennung „Hinterhofbereiche“:
Die Bereiche stossen teilweise auch an Strassen.
Der Begriff klingt negativ.

Artikel 13

Artikel 14^{neu}

Artikel 14^{neu}

Artikel wurde neu formuliert (vgl. Planungsbericht Art. 47 RPV)

Artikel 14

Artikel 15^{neu}

Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017

Artikel 15^{neu}

Artikel wurde neu formuliert (vgl. Planungsbericht Art. 47 RPV)

Artikel 16^{neu}

Zusätzliche Regelung für die Erscheinung von nicht anrechenbaren Untergeschossen in Kernzonen (z.B. Tiefgaragen) inkl. Erforderlicher Quantifizierung.

Artikel 17^{neu}

Der neue Artikel klärt das Verhältnis zwischen den Baubereichen und Weg- / Strassenabständen gemäss § 265 PBG. Insbesondere auch, da bislang verbleibende Verkehrsbaulinien in Kernzonen weitgehend aufgehoben werden.

Artikel 12

Im Hinterhofbereich können besondere Gebäude nach § 273 PBG bis 50 m² Gebäudegrundfläche erstellt werden. Der Anbau an Hauptgebäude ist gestattet.

Hinterhofbereich

Artikel 13

Der Gartenbereich wird für die Erhaltung oder Schaffung herkömmlicher Vorgärten und überdies zum Dorfkern gehörender Umgebungsbereiche mit Wiesen, Obst-, Pflanz- und Gemüsegärten ausgedelimitiert. Ausser gut eingeordneten Zufahrtswegen sind keine Parkieranlagen, Stützmauern oder andere das Gesamtbild störende Ausrüstungen zulässig. Kinderspielplätze sind gestattet.

Gartenbereich

Artikel 14

Die in den Kernzonenplänen nicht speziell bezeichneten Bereiche sind für die allgemeine Umgebungsgestaltung bestimmt. Am gewachsenen Terrain, insbesondere strassenseitig, sind möglichst keine Veränderungen vorzunehmen. Parkplätze sind unter Schonung der Vorgärten anzulegen. Es sind nur einpassende Baumarten und Pflanzen, sowie ortskernübliche Einfriedungen zulässig.

Umgebung

Artikel 13^{neu}

Im Hinterhofbereich können ~~besondere Gebäude~~ **nach Klein- und Anbauten** gemäss § 273 PBG bis 50 m² Gebäudegrundfläche erstellt werden. Der Anbau an Hauptgebäude ist gestattet.

Hinterhofbereich

Artikel 14^{neu}

Der Gartenbereich wird für die Erhaltung oder Schaffung herkömmlicher Vorgärten und überdies zum Dorfkern gehörender Umgebungsbereiche mit Wiesen, Obst-, Pflanz- und Gemüsegärten ausgedelimitiert. Ausser gut eingeordneten Zufahrtswegen sind keine Parkieranlagen, Stützmauern oder andere das Gesamtbild störende Ausrüstungen zulässig. Kinderspielplätze sind gestattet.

Gartenbereich

Artikel 15^{neu}

Die in den Kernzonenplänen nicht speziell bezeichneten Bereiche sind für die allgemeine Umgebungsgestaltung bestimmt. Am ~~gewachsenen Terrain natürlich gewachsenen Gelände~~verlauf, insbesondere strassenseitig, sind möglichst keine Veränderungen vorzunehmen. Parkplätze sind unter Schonung der Vorgärten anzulegen. Es sind nur einpassende Baumarten und Pflanzen, sowie ortskernübliche Einfriedungen zulässig.

Umgebung

Artikel 13^{neu}

Im ~~HinterH~~ofbereich können ~~besondere Gebäude~~ **nach Klein- und Anbauten** gemäss § 273 PBG bis 50 m² Gebäudegrundfläche erstellt werden. Der Anbau an Hauptgebäude ist gestattet.

~~HinterHofbereich~~

Artikel 14^{neu}

Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Gartenbereiche dienen der ortsteiltypischen, begrünter Umgebungsgestaltung. Strassenseitig ist die dörfliche Vorgartenstruktur zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Übergänge zur offenen Landschaft sind mit einer auf den Ort abgestimmten Bepflanzung zu gestalten.

Gartenbereich

Artikel 15^{neu}

Die Umgebung in den Kernzonen ist ortskernüblich und situationsgerecht zu gestalten. Anlagen und Ausstattungen haben sich hinsichtlich ihrer Massstäblichkeit, der eingesetzten Materialien und Farben gut in das Gesamtbild einzuordnen. Am natürlichen Terrain sind möglichst keine Veränderungen vorzunehmen. Es sind nur orts- und standortgerechte Baumarten und Pflanzen zulässig.

allgemeine Umgebungsgestaltung

Artikel 16^{neu}

Nicht anrechenbare Untergeschosse sind gut in den natürlich gewachsenen Gelände Verlauf zu integrieren und dürfen bis maximal 1,0 m in Erscheinung treten.

Erscheinung nicht anrechenbare Untergeschosse

Artikel 17^{neu}

Die Baubereiche A, B und C gemäss den Kernzonenplänen gehen den Bestimmungen über Strassen- und Wegabstände vor.

Strassen- und Wegabstand

Artikel 15

Artikel 18^{neu}

Artikel 18^{neu}

Artikel 16

Artikel 19^{neu}

Artikel 19^{neu}

Artikel 17

Artikel 21^{neu}

Artikel 21^{neu}

II. Wohnzonen

II. Wohnzonen

II. Wohnzonen

Artikel 18

Artikel 22^{neu}

Artikel 22^{neu}

Artikel 20^{neu}

Neue Regelung zum Erhalt von altrechtlich bewilligten Bauten ausserhalb der Baubereiche. Es handelt sich insbesondere um Bauten ohne Wohn- oder Arbeitsnutzung, die auch grösser als 50 m² sind.

Bauten ausserhalb Baubereiche

¹ Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017
Keine Erhöhung der ÜZ aufgrund nPBG, da nur sehr wenige Grundstücke mit gemeinsamen Zufahrten vorhanden. Gemäss nPBG ist kein Abzug aufgrund der Waldabstandslinien (15m) mehr zu machen, womit die betroffenen Grundstücke besser ausgenützt werden können.
Erläuterungen zu Fassadenhöhe bei Flachdächern vgl. Art. 23^{neu} BZO.

Der Verweis mittels Stern * auf Abs. 2 ist nicht erforderlich. Der Artikel ist eindeutig.

Artikel 15

Die Abstandsverschärfung gemäss § 14 BBV II für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Feuerpolizeilicher Gebäudeabstand

Artikel 16

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.

Abbrüche

Der Abbruch ist vorbehältlich einer Unterschutzstellung zu bewilligen, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird oder wenn die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.

Artikel 18 ^{neu}

Die Abstandsverschärfung gemäss § 14 BBV II für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Feuerpolizeilicher Gebäudeabstand

Artikel 19 ^{neu}

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.

Abbrüche

Der Abbruch ist vorbehältlich einer Unterschutzstellung zu bewilligen, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird oder wenn die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.

Artikel 18 ^{neu}

Die Abstandsverschärfung gemäss § 14 BBV II für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Feuerpolizeilicher Gebäudeabstand

Artikel 19 ^{neu}

¹ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.

Abbrüche

² Der Abbruch ist vorbehältlich einer Unterschutzstellung zu bewilligen, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird oder wenn die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.

Artikel 20 ^{neu}

Bestehende, rechtskräftig bewilligte Bauten ausserhalb der Baubereiche A, B und C dürfen abgebrochen und in ihren bewilligten Ausmassen und ihrer Zweckbestimmung ersetzt werden.

Artikel 17

Der Kernzone ist die Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Es sind mässig störende Betriebe zulässig.

Nutzweise

Artikel 21 ^{neu}

Der Kernzone ist die Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Es sind mässig störende Betriebe zulässig.

Nutzweise

Artikel 21 ^{neu}

Der Kernzone ist die Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Es sind mässig störende Betriebe zulässig.

II. Wohnzonen**Artikel 18**

In der Zone W1 gelten die folgenden Grundmasse:

Grundmasse Zone W1

Überbauungsziffer	max. 25 %
Vollgeschosse	max. 1
Dachgeschosse	max. 1
Anrechenbare UG (§ 276 PBG)	max. 1 *)
Gebäudelänge	max. 25 m
Gebäudehöhe	max. 6.00 m/Abs. 2 vorb.
Firstbegrenzungsebene	max. 4.50 m/Abs. 2 vorb.
grosser Grundabstand	min. 8 m
kleiner Grundabstand	min. 5 m, Abs. 3 vorb.

II. Wohnzonen**Artikel 22** ^{neu}

In der Zone W1 gelten die folgenden Grundmasse:

Grundmasse Zone W1

Überbauungsziffer	max. 25 %
Vollgeschosse	max. 1
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 1
Attikageschoss	max. 1
Anrechenbare UG Untergeschosse (§ 276 PBG)	max. 1 *)
Gebäudelänge	max. 25 m
Gebäudehöhe	max. 6.00
Fassadenhöhe max.	5,80 m / Abs. 2 vorb.
Fassadenhöhe bei Flachdach	max. 6,00 m
Firstbegrenzungsebene	max. 4.50 m/Abs. 2 vorb.
Gesamthöhe	10,30 m/Abs. 2 vorb.
grosser Grundabstand	min. 8 m
kleiner Grundabstand	min. 5 m, Abs. 3 vorb.

II. Wohnzonen**Artikel 22** ^{neu}

¹ In der Zone W1 gelten die folgenden Grundmasse:

Grundmasse Zone W1

Überbauungsziffer	max. 25 %
Vollgeschosse	max. 1
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 1
Attikageschoss	max. 1
Anrechenbare UG Untergeschosse (§ 276 PBG)	max. 1 *)
Gebäudelänge	max. 25 m
Gebäudehöhe	max. 6.00
Fassadenhöhe max.	5,80 m / Abs. 2 vorb.
Fassadenhöhe bei Flachdach	max. 6,00 m
Firstbegrenzungsebene	max. 4.50 m/Abs. 2 vorb.
Gesamthöhe	10,30 m/Abs. 2 vorb.
grosser Grundabstand	min. 8 m
kleiner Grundabstand	min. 5 m, Abs. 3 vorb.

² Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017

³ Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017

² Der Verweis mittels Stern * auf Abs. 2 ist nicht erforderlich. Der Artikel ist eindeutig.

³ Ergänzung betreffend Klein- und Anbauten (Art. 42^{neu} Abs. 1 BZO) verbessert die Lesbarkeit

⁴ Für die W1 gelten heute keine spezifischen Anforderungen an die Freilegung von anrechenbaren Untergeschossen. Mit der Einführung der Abgrabungsbestimmung kann die Eingliederung der Gebäude in das Terrain klarer beurteilt werden. Die Formulierung entspricht jener der W2 und W3

Artikel 19

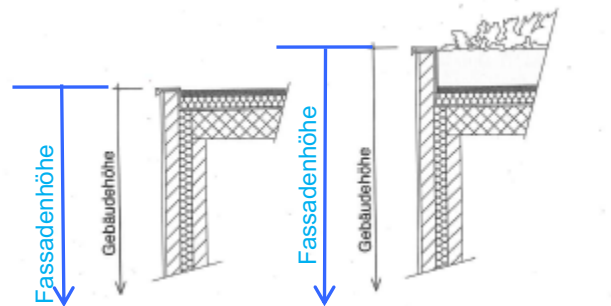
Artikel 23^{neu}

Artikel 23^{neu}

¹ Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017
Keine Erhöhung der ÜZ, da nur einzelne, wenige Grundstücke mit gemeinsamen Zufahrten vorhanden.

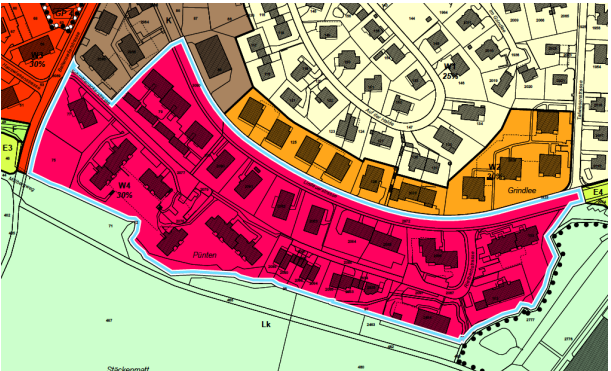
Die Messweise der Gebäudehöhe resp. der Fassadenhöhe ist unverändert, soweit keine transparenten oder offenen Brüstungen (z.B. Staketengeländer) vorgesehen sind. Sonderregelung bei offenen oder transparenten Brüstungen (vgl. Art. 41^{neu} BZO).

Damit das heute zulässige Mass weiterhin umgesetzt werden kann und keine widerrechtlichen Bauten entstehen, wird eine Fassadenhöhe für Flachdächer eingesetzt.



Darstellung Messweise Gebäudehöhe resp. Fassadenhöhe bei Flachdächern (Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2 S. 919, Fritsche, Bösch, Wipf)

Das Gebiet „Nürensdorf Süd“ (Schmittacker/Riedbachstrasse) ist zur Aufzoning in eine neue viergeschossige Wohnzone vorgesehen. Die Erläuterungen hinsichtlich Standortbeurteilung, Auswirkungen, Einordnung etc. sind im Planungsbericht (Art. 47 RPV) dargelegt.



² *) Bei Verzicht auf das anrechenbare Untergeschoss gilt:

Dachgeschoss	max. 2
Gebäudehöhe	max. 4.50 m
Firsthöhe	max. 6.00 m

³ Für Fassaden und Fassadenteile bis max. 4 m Höhe beträgt der kleine Grundabstand mindestens 4 m.

² *) Bei Verzicht auf das anrechenbare Untergeschoss gilt:

Anrechenbare Dachgeschosse max.	2
Attikageschoss max.	1
Gebäudehöhe max.	4.50 m
Fassadenhöhe max.	4,30 m
Fassadenhöhe bei Flachdach max.	4,50 m
Firsthöhe max.	6.00 m
Gesamthöhe max.	10,30 m

³ Für ~~Gebäude- und Gebäudeteile mit Fassadenhöhen und Fassaden und Fassadenteile~~ von max. 4 m ~~Höhe~~ beträgt der kleine Grundabstand mindestens 4 m.

² ~~*)~~ Bei Verzicht auf das anrechenbare Untergeschoss gilt:

Anrechenbare Dachgeschosse max.	2
Attikageschoss max.	1
Gebäudehöhe max.	4.50
Fassadenhöhe max.	4,30 m
Fassadenhöhe bei Flachdach max.	4,50 m
Firsthöhe max.	6.00 m
Gesamthöhe max.	10,30 m

³ Für ~~Gebäude- und Gebäudeteile mit Fassadenhöhen und Fassaden und Fassadenteile~~ von max. 4 m ~~Höhe~~ beträgt der kleine Grundabstand mindestens 4 m. ~~Davon ausgenommen sind Klein- und Anbauten.~~

⁴ Die Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses ist bis zu höchstens 1,50 m unter das massgebende Terrain zulässig. Die Abgrabung darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0,70 m betragen.

Artikel 19

In der Zone W2 und W3 gelten die folgenden Grundmasse:

Grundmasse
Zone W2 und
W3

Zone	W2	W3
Überbauungsziffer	30 %	30 %
Vollgeschosse	max. 2	max. 3
Dachgeschosse	max. 2	max. 2
Anrechenbare UG (§ 276 PBG)	max. 1 (Abs. 2 vorbehalten)	max. 1
Gebäudelänge	max. 40 m	40 m
Gebäudehöhe	max. 7.50 m	10.5 m
Firstbegrenzungsebene	max. 4.50 m	4.50 m
grosser Grundabstand	min. 10 m	12 m
kleiner Grundabstand	min. 5 m	5 m

Artikel 23 neu

In der Zone W2 und W3 gelten die folgenden Grundmasse:

Grundmasse
Zone W2 und
W3

Zone	W2	W3
Überbauungsziffer max.	30 %	30 %
Vollgeschosse max.	2	3
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2
Attikageschoss max.	1	1
Anrechenbare UG Untergeschoss max. 1 (§ 276 PBG)	(Abs. 2 vorbehalten)	2
Gebäudelänge max.	40 m	40 m
Gebäudehöhe max.	7.50 m	10.50 m
Fassadenhöhe max.	7,30 m	10,30 m
Fassadenhöhe bei Flachdach max.		
(Vorbehalten Art. 41 neu)	7,50 m	10,50 m
Firstbegrenzungsebene max.	4.50 m	4.50 m
Gesamthöhe max.	11,80 m	14,80 m
grosser Grundabstand min.	10 m	12 m
kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m

Artikel 23 neu

¹ In der Zone W2, ~~und~~ W3 ~~und~~ W4 gelten die folgenden Grundmasse:

Grundmasse
Zone W2, ~~und~~
W3 ~~und~~ W4

Zone	W2	W3	W4
Überbauungsziffer max.	30 %	30 %	30%
Vollgeschosse max.	2	3	4
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	1
Attikageschoss max.	1	1	1
Anrechenbare UG Untergeschoss max. 1 (§ 276 PBG)	(Abs. 2 vorbehalten)	1	1
Gebäudelänge max.	40 m	40 m	40 m
Gebäudehöhe max.	7.50 m	10.50 m	
Fassadenhöhe max.	7,30 m	10,30 m	13,30 m
Fassadenhöhe bei Flachdach max.			
(Vorbehalten Art. 41 neu)	7,50 m	10,50 m	13,50 m
Firstbegrenzungsebene max.	4.50 m	4.50 m	
Gesamthöhe max.	11,80 m	14,80 m	17,80 m
grosser Grundabstand min.	10 m	12 m	12,0 m
kleiner Grundabstand min.	5,0 m	5,0 m	6,0 m

² Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017

³ Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017

Artikel 19a

Artikel 24^{neu}

¹ Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017

Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017

¹ Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017

Artikel 24^{neu}

¹ Gebiet liegt in einer Wohnzone W2, die Sonderbauvorschriften regeln die Abweichungen. Aufhebung Sonderbauvorschriften nicht möglich.

² Der Gestaltungsplan „Seewadel“ regelt keine Grundmasse. Die Grundmasse sind in diesen Sonderbauvorschriften enthalten und müssen deshalb erhalten bleiben.

² Ein Untergeschoss im Sinne von § 276 PBG ist nur in Hanglagen zulässig, soweit das Gefälle des gewachsenen Terrains innerhalb der Fassaden eine Höhendifferenz von wenigstens 1.50 m ergibt.

³ Die Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses ist bis zu höchstens 1.50 m unter das gewachsene Terrain zulässig. Die Abgrabung darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0.70 m betragen.

Artikel 19a

Im Gebiet „Tobelwies“ dürfen auch Bauten mit erhöhten Abmessungen realisiert werden, sofern die Mindestarealfläche 5'000 m² beträgt und die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG erfüllt sind.

zulässige Abmessungen:

Vollgeschosse	max. 3
Dachgeschosse/Attika	max. 1
Anrechenbares UG (bei Verzicht auf das Dachgeschoss)	max. 1
Gebäudehöhe	max. 10.50 m

Firsthöhe max. 3.00 m

grosser Grundabstand min. 12.00 m

² Im Gebiet „Seewadel“, Breite, mit Gestaltungsplanpflicht gelten folgende Nutzungsmasse:

Vollgeschosse	max. 3
Dachgeschosse/Attika	max. 1
anrechenbare UG	--
Gebäudehöhe	max. 10.00 m

Gesamthöhe bis First max. 13.00 m

Grenzabstand min. 5.00 m

*Gebiet
Tobelwies*

*Gebiet
Seewadel*

² Ein Untergeschoss im Sinne von § 276 PBG ist nur in Hanglagen zulässig, soweit das Gefälle des ~~gewachsenen~~ **massgebenden** Terrains innerhalb der Fassaden eine Höhendifferenz von wenigstens 1.50 m ergibt.

³ Die Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses ist bis zu höchstens 1,50 m unter das ~~gewachsene~~ **massgebende** Terrain zulässig. Die Abgrabung darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0,70 m betragen.

Artikel 24^{neu}

Im Gebiet „Tobelwies“ dürfen auch Bauten mit erhöhten Abmessungen realisiert werden, sofern die Mindestarealfläche 5'000 m² beträgt und die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG erfüllt sind.

zulässige Abmessungen:

Vollgeschosse	max. 3
anrechenbare Dachgeschosse/ Attika	max. 1
Attikageschoss	max. 1
Anrechenbares UG Untergeschoss	max. 1
(bei Verzicht auf das anrechenbare Dachgeschoss / Attikageschoss)	
Gebäudehöhe	max. 10,50 m
Fassadenhöhe	max. 10,30 m
Fassadenhöhe bei Flachdach	max. 10,50 m
(vorbehalten Art. 41 ^{neu})	
Firsthöhe	max. 3,00 m
Gesamthöhe	max. 13,30 m
grosser Grundabstand	min. 12,00 m

² Im Gebiet „Seewadel“, Breite, mit Gestaltungsplanpflicht gelten folgende Nutzungsmasse:

Vollgeschosse	max. 3
anrechenbare Dachgeschosse/ Attika	max. 1
Attikageschoss	max 1
anrechenbare UG Untergeschosse	--
Gebäudehöhe	10,00 m
Fassadenhöhe	max. 9,80 m
Fassadenhöhe bei Flachdach	max. 10,00 m
(vorbehalten Art. 41 ^{neu})	
Gesamthöhe bis First	max. 3,00 m
Gesamthöhe	max. 12,80 m
Grenzabstand	min. 5,00 m

*Gebiet
Tobelwies*

*Gebiet
Seewadel*

² Ein **anrechenbares** Untergeschoss ~~im Sinne von § 276 PBG~~ ist nur in Hanglagen zulässig, soweit das Gefälle des ~~gewachsenen~~ **massgebenden** Terrains innerhalb der Fassaden eine Höhendifferenz von wenigstens 1,50 m ergibt.

³ Die Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses ist bis zu höchstens 1,50 m unter das ~~massgebende~~ **massgebende** Terrain zulässig. Die Abgrabung darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0,70 m betragen.

Artikel 24^{neu}

¹ Im Gebiet „Tobelwies“ dürfen auch Bauten mit erhöhten Abmessungen realisiert werden, sofern die Mindestarealfläche 5'000 m² beträgt und die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG erfüllt sind.

zulässige Abmessungen:

Vollgeschosse	max. 3
anrechenbare Dachgeschosse/ Attika	max. 1
Attikageschoss	max. 1
Anrechenbares UG Untergeschoss	max. 1
(bei Verzicht auf das anrechenbare Dachgeschoss / Attikageschoss)	
Gebäudehöhe	max. 10,50 m
Fassadenhöhe	max. 10,30 m
Fassadenhöhe bei Flachdach	max. 10,50 m
(vorbehalten Art. 41 ^{neu})	
Firsthöhe	max. 3,00 m
Gesamthöhe	max. 13,30 m
grosser Grundabstand	min. 12,00 m

² Im Gebiet „Seewadel“, Breite, mit Gestaltungsplanpflicht gelten folgende Nutzungsmasse:

Vollgeschosse	max. 3
anrechenbare Dachgeschosse/ Attika	max. 1
Attikageschoss	max 1
anrechenbare UG Untergeschosse	--
Gebäudehöhe	10,00 m
Fassadenhöhe	max. 9,80 m
Fassadenhöhe bei Flachdach	max. 10,00 m
(vorbehalten Art. 41 ^{neu})	
Gesamthöhe bis First	max. 3,00 m
Gesamthöhe	max. 12,80 m
Grenzabstand	min. 5,00 m

*Gebiet
Tobelwies*

*Gebiet
Seewadel*

Artikel 20

Artikel 25^{neu}

Artikel 25^{neu}

¹ Bei einer maximalen Gebäudelänge von 40 m soll der kleine Grundabstand aufgrund des Mehrlängenzuschlags in der Zone W3 auf maximal 11 m erhöht werden. In der Zone W4 auf maximal 12 m.

² Reduktion des minimalen Gebäudeabstands auf das Minimum gemäss nPBG (2 x 3,5 m). hilft für bessere Ausnützung der Grundstücke. Kommt nur bei Näherbaurechten (Grenzabstand weniger als 5 m) zum tragen.

Artikel 21

Artikel 26^{neu}

Artikel 26^{neu}

Artikel 22

Artikel 27^{neu}

Aufgrund der Änderung von § 292 nPBG sind neu Dachaufbauten bis zu einer Länge von der Hälfte der zugehörigen Fassaden zulässig (alt ein Drittel). Das soll so angewendet werden. Eine Regelung in der BZO ist nicht erforderlich. Die Dachgeschosse können damit besser ausgenutzt werden. Die Erscheinung der Dachflächen wird sich verändern.

Artikel 27^{neu}

III. Wohn- und Gewerbezone

III. Wohn- und Gewerbezone

III. Wohn- und Gewerbezone

Artikel 23

Artikel 28^{neu}

Artikel 28^{neu}

¹ Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017

Artikel 20 Wird eine Fassade länger als 15 m, so ist der senkrecht zu ihr gemessene kleine Grundabstand um einen Drittel der Mehrlänge zu vergrössern, jedoch nur bis zu folgenden Höchstwerten: W1: 8 m, W2: 10 m und W3: 12 m. Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand zwischen ihnen weniger als 10 m beträgt.	Mehrlängenzuschlag	Artikel 25^{neu} Wird eine Fassade länger als 15 m, so ist der senkrecht zu ihr gemessene kleine Grundabstand um einen Drittel der Mehrlänge zu vergrössern, jedoch nur bis zu folgenden Höchstwerten: W1: 8 m, W2: 10 m und W3: 12 m. Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand zwischen ihnen weniger als 10 m beträgt.	Mehrlängenzuschlag	Artikel 25^{neu} ¹ Wird eine Fassade länger als 15 m, so ist der senkrecht zu ihr gemessene kleine Grundabstand um einen Drittel der Mehrlänge zu vergrössern, jedoch nur bis zu folgenden Höchstwerten: W1: 8 m, W2: 10 m, und W3: 11 m, W4: 12 m ² Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand zwischen ihnen weniger als 10 m 7 m beträgt.	Mehrlängenzuschlag																																																																						
Artikel 21 Den Wohnzonen ist die Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet. Es sind nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.	Nutzweise	Artikel 26^{neu} Den Wohnzonen ist die Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet. Es sind nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.	Nutzweise	Artikel 26^{neu} Den Wohnzonen ist die Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet. Es sind nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.	Nutzweise																																																																						
Artikel 22 Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss sind nicht erlaubt.	Dachaufbauten	Artikel 27^{neu} Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss sind nicht erlaubt.	Dachaufbauten	Artikel 27^{neu} Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss sind nicht erlaubt.	Dachaufbauten																																																																						
III. Wohn- und Gewerbezone																																																																											
Artikel 23 In der Wohn- und Gewerbezone (WG2) gelten die folgenden Grundmasse: <table><tr><td>Überbauungsziffer</td><td>30 %</td></tr><tr><td>Vollgeschosse</td><td>max. 2</td></tr><tr><td>Dachgeschosse</td><td>max. 2</td></tr><tr><td>Anrechenbare UG (§ 276 PBG)</td><td>max. 1</td></tr><tr><td>Gebäudelänge</td><td>max. 40 m</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe</td><td>max. 7.50 m</td></tr><tr><td>Firstbegrenzungsebene</td><td>max. 7.00 m</td></tr><tr><td>grosser Grundabstand</td><td>min. 10 m</td></tr><tr><td>kleiner Grundabstand</td><td>min. 5 m</td></tr></table>	Überbauungsziffer	30 %	Vollgeschosse	max. 2	Dachgeschosse	max. 2	Anrechenbare UG (§ 276 PBG)	max. 1	Gebäudelänge	max. 40 m	Gebäudehöhe	max. 7.50 m	Firstbegrenzungsebene	max. 7.00 m	grosser Grundabstand	min. 10 m	kleiner Grundabstand	min. 5 m	Grundmasse	Artikel 28^{neu} ¹ In der Wohn- und Gewerbezone (WG2) gelten die folgenden Grundmasse: <table><tr><td>Überbauungsziffer</td><td>30 %</td></tr><tr><td>Vollgeschosse</td><td>max. 2</td></tr><tr><td>Anrechenbare Dachgeschosse</td><td>max. 2</td></tr><tr><td>Attikageschoss</td><td>max. 1</td></tr><tr><td>Anrechenbare UG Untergeschosse (§ 276 PBG)</td><td>max. 1</td></tr><tr><td>Gebäudelänge</td><td>max. 40 m</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe</td><td>max. 7.50</td></tr><tr><td>Fassadenhöhe</td><td>max. 7.30 m</td></tr><tr><td>Fassadenhöhe bei Flachdach</td><td>max. 7.50 m</td></tr><tr><td>Firstbegrenzungsebene</td><td>max. 7.00 m</td></tr><tr><td>Gesamthöhe</td><td>max. 14.30 m</td></tr><tr><td>grosser Grundabstand</td><td>min. 10 m</td></tr><tr><td>kleiner Grundabstand</td><td>min. 5 m</td></tr></table>	Überbauungsziffer	30 %	Vollgeschosse	max. 2	Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2	Attikageschoss	max. 1	Anrechenbare UG Untergeschosse (§ 276 PBG)	max. 1	Gebäudelänge	max. 40 m	Gebäudehöhe	max. 7.50	Fassadenhöhe	max. 7.30 m	Fassadenhöhe bei Flachdach	max. 7.50 m	Firstbegrenzungsebene	max. 7.00 m	Gesamthöhe	max. 14.30 m	grosser Grundabstand	min. 10 m	kleiner Grundabstand	min. 5 m	Grundmasse	Artikel 28^{neu} ¹ In der Wohn- und Gewerbezone (WG2) gelten die folgenden Grundmasse: <table><tr><td>Überbauungsziffer</td><td>30 %</td></tr><tr><td>Vollgeschosse</td><td>max. 2</td></tr><tr><td>Anrechenbare Dachgeschosse</td><td>max. 2</td></tr><tr><td>Attikageschoss</td><td>max. 1</td></tr><tr><td>Anrechenbare UG Untergeschosse (§ 276 PBG)</td><td>max. 1</td></tr><tr><td>Gebäudelänge</td><td>max. 40 m</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe</td><td>max. 7.50</td></tr><tr><td>Fassadenhöhe</td><td>max. 7.30 m</td></tr><tr><td>Fassadenhöhe bei Flachdach</td><td>max. 7.50 m</td></tr><tr><td>Firstbegrenzungsebene</td><td>max. 7.00 m</td></tr><tr><td>Gesamthöhe</td><td>max. 14.30 m</td></tr><tr><td>grosser Grundabstand</td><td>min. 10 m</td></tr><tr><td>kleiner Grundabstand</td><td>min. 5 m</td></tr></table>	Überbauungsziffer	30 %	Vollgeschosse	max. 2	Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2	Attikageschoss	max. 1	Anrechenbare UG Untergeschosse (§ 276 PBG)	max. 1	Gebäudelänge	max. 40 m	Gebäudehöhe	max. 7.50	Fassadenhöhe	max. 7.30 m	Fassadenhöhe bei Flachdach	max. 7.50 m	Firstbegrenzungsebene	max. 7.00 m	Gesamthöhe	max. 14.30 m	grosser Grundabstand	min. 10 m	kleiner Grundabstand	min. 5 m	Grundmasse
Überbauungsziffer	30 %																																																																										
Vollgeschosse	max. 2																																																																										
Dachgeschosse	max. 2																																																																										
Anrechenbare UG (§ 276 PBG)	max. 1																																																																										
Gebäudelänge	max. 40 m																																																																										
Gebäudehöhe	max. 7.50 m																																																																										
Firstbegrenzungsebene	max. 7.00 m																																																																										
grosser Grundabstand	min. 10 m																																																																										
kleiner Grundabstand	min. 5 m																																																																										
Überbauungsziffer	30 %																																																																										
Vollgeschosse	max. 2																																																																										
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2																																																																										
Attikageschoss	max. 1																																																																										
Anrechenbare UG Untergeschosse (§ 276 PBG)	max. 1																																																																										
Gebäudelänge	max. 40 m																																																																										
Gebäudehöhe	max. 7.50																																																																										
Fassadenhöhe	max. 7.30 m																																																																										
Fassadenhöhe bei Flachdach	max. 7.50 m																																																																										
Firstbegrenzungsebene	max. 7.00 m																																																																										
Gesamthöhe	max. 14.30 m																																																																										
grosser Grundabstand	min. 10 m																																																																										
kleiner Grundabstand	min. 5 m																																																																										
Überbauungsziffer	30 %																																																																										
Vollgeschosse	max. 2																																																																										
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2																																																																										
Attikageschoss	max. 1																																																																										
Anrechenbare UG Untergeschosse (§ 276 PBG)	max. 1																																																																										
Gebäudelänge	max. 40 m																																																																										
Gebäudehöhe	max. 7.50																																																																										
Fassadenhöhe	max. 7.30 m																																																																										
Fassadenhöhe bei Flachdach	max. 7.50 m																																																																										
Firstbegrenzungsebene	max. 7.00 m																																																																										
Gesamthöhe	max. 14.30 m																																																																										
grosser Grundabstand	min. 10 m																																																																										
kleiner Grundabstand	min. 5 m																																																																										

Artikel 24

Artikel 29^{neu}

Artikel 29^{neu}

Artikel 25

Artikel 30^{neu}

Aufgrund der Änderung von § 292 nPBG sind neu Dachaufbauten bis zu einer Länge von der Hälfte der zugehörigen Fassaden zulässig (alt ein Drittel). Das soll so angewendet werden. Eine Regelung in der BZO ist nicht erforderlich. Die Dachgeschosse können damit besser ausgenutzt werden. Die Erscheinung der Dachflächen wird sich verändern.

Artikel 30^{neu}

IV. Industriezone

IV. Industriezone

IV. Industriezone

Artikel 26

Artikel 31^{neu}

Die Masse bleiben erhalten. Die Änderung der Begriffsdefinition der Baumassenziffer wird als untergeordnet beurteilt.

Artikel 31^{neu}

Der alte Begriff Freiflächenziffer wird durch den Begriff gemäss nPBG ersetzt.

Artikel 27

Artikel 32^{neu}

Artikel 32^{neu}

Artikel 24 Die Wohn- und Gewerbezone ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Es sind mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.	Nutzweise	Artikel 29^{neu} Die Wohn- und Gewerbezone ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Es sind mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.	Nutzweise	Artikel 29 Die Wohn- und Gewerbezone ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Es sind mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.	Nutzweise		
Artikel 25 Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss sind nicht erlaubt.	Dachaufbauten	Artikel 30^{neu} Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss sind nicht erlaubt.	Dachaufbauten	Artikel 30^{neu} Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss sind nicht erlaubt.	Dachaufbauten		
IV. Industriezone						IV. Industriezone	IV. Industriezone
Artikel 26 In der Industriezone gelten die folgenden Grundmasse: Baumassenziffer Freiflächenziffer Gesamthöhe bis First 3 m³/m² 10% 11 m Innerhalb der Industriezone gelten die kantonalrechtlichen Mindestabstände. Gegenüber Wohnzonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.	Grundmasse	Artikel 31^{neu} In der Industriezone gelten die folgenden Grundmasse: Baumassenziffer GrünFreiflächenziffer Gesamthöhe bis First max. min. max. 3 m³/m² 10% 11,0 m Innerhalb der Industriezone gelten die kantonalrechtlichen Mindestabstände. Gegenüber Wohnzonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.	Grundmasse	Artikel 31^{neu} ¹ In der Industriezone gelten die folgenden Grundmasse: Baumassenziffer GrünFreiflächenziffer Gesamthöhe bis First max. min. max. 3 m³/m² 10% 11,0 m ² Innerhalb der Industriezone gelten die kantonalrechtlichen Mindestabstände. Gegenüber Wohnzonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.	Grundmasse		
Artikel 27 Die Industriezone ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Es sind mässig störende Betriebe zulässig. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet.	Nutzweise	Artikel 32^{neu} Die Industriezone ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Es sind mässig störende Betriebe zulässig. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet.	Nutzweise	Artikel 32^{neu} Die Industriezone ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Es sind mässig störende Betriebe zulässig. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet.	Nutzweise		

V. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Artikel 28

V. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Artikel 33^{neu}

V. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Artikel 33^{neu}

VI. Erholungszone

Artikel 29

VI. Erholungszone

Artikel 34^{neu}

VI. Erholungszone

Artikel 34^{neu}

Artikel 30

Artikel 35^{neu}

¹ Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017

³ Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017

⁴ Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017

Artikel 35^{neu}

V. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**Artikel 28**

Für die Zone ÖBA gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten. *Grundmasse*

Die Zone ÖBA ist gemäss Zonenplan differenziert den Empfindlichkeitsstufen (ES) II/III zugeordnet.

VI. Erholungszone**Artikel 29**

Die Erholungszone (E) ist in folgende vier Gebiete gegliedert: *Gebiete, Nutzweise*

E1 Erholungszone für Golfclubhaus
E2 Erholungszone für Armbrustschiessanlagen
E3 Erholungszone für Spielplätze
E4 Erholungszone für Familiengärten

Die Erholungszonen werden generell der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet.

Artikel 30

In der Zone E1 sind Gebäude mit max. 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss zulässig. Die Gebäude- und Grenzabstände betragen mindestens 3.50 m. *Grundmasse*

In der Zone E2 gelten die Grundmasse der Kernzone C.

In der Zone E3 sind besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG zulässig.

In der Zone E4 sind besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG bis zu einer Grundfläche von 10 m² gestattet.

V. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**Artikel 33^{neu}**

Für die Zone ÖBA gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten. *Grundmasse*

Die Zone ÖBA ist gemäss Zonenplan differenziert den Empfindlichkeitsstufen (ES) II/III zugeordnet.

VI. Erholungszone**Artikel 34^{neu}**

Die Erholungszone (E) ist in folgende vier Gebiete gegliedert: *Gebiete, Nutzweise*

E1 Erholungszone für Golfclubhaus
E2 Erholungszone für Armbrustschiessanlagen
E3 Erholungszone für Spielplätze
E4 Erholungszone für Familiengärten

Die Erholungszonen werden generell der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet.

Artikel 35^{neu}

In der Zone E1 sind Gebäude mit max. 1 Vollgeschoss und 1 **anrechenbares** Dachgeschoss zulässig. Die Gebäude- und Grenzabstände betragen mindestens 3.50 m. *Grundmasse*

In der Zone E2 gelten die Grundmasse der Kernzone C.

In der Zone E3 sind **besondere Gebäude Klein- und Anbauten** im Sinne von § 273 PBG zulässig.

In der Zone E4 sind **besondere Gebäude Klein- und Anbauten** im Sinne von § 273 PBG bis zu einer Grundfläche von 10 m² gestattet.

V. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**Artikel 33^{neu}**

¹ Für die Zone ÖBA gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten. *Grundmasse*

² Die Zone ÖBA ist gemäss Zonenplan differenziert den Empfindlichkeitsstufen (ES) II/III zugeordnet.

VI. Erholungszone**Artikel 34^{neu}**

¹ Die Erholungszone (E) ist in folgende vier Gebiete gegliedert: *Gebiete, Nutzweise*

E1 Erholungszone für Golfclubhaus
E2 Erholungszone für Armbrustschiessanlagen
E3 Erholungszone für Spielplätze
E4 Erholungszone für Familiengärten

² Die Erholungszonen werden generell der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet.

Artikel 35^{neu}

¹ In der Zone E1 sind Gebäude mit max. 1 Vollgeschoss und 1 **anrechenbares** Dachgeschoss zulässig. Die Gebäude- und Grenzabstände betragen mindestens 3.50 m. *Grundmasse*

² In der Zone E2 gelten die Grundmasse der Kernzone C.

³ In der Zone E3 sind **besondere Gebäude Klein- und Anbauten** im Sinne von § 273 PBG zulässig.

⁴ In der Zone E4 sind **besondere Gebäude Klein- und Anbauten** im Sinne von § 273 PBG bis zu einer Grundfläche von 10 m² gestattet.

C. Besondere Institute

Aussichtspunkte

Artikel 31

C. Besondere Institute

Aussichtspunkte

Artikel 31

C. Besondere Institute

Aussichtspunkte

Artikel 31

Die Bestimmung zum Aussichtsschutz lässt einen sehr grossen Auslegungsspielraum. Die Aussichten von den Aussichtspunkten „Übrich“ und „Geisshügel“ C sind durch die geltenden Grundmasse in den Bauzonen gesichert. Auf die spezifische Bestimmung wird verzichtet.

Arealüberbauungen

Artikel 32

Arealüberbauungen

Artikel 36^{neu}

Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017

Arealüberbauungen

Artikel 36^{neu}

Die neue Formulierung dokumentiert, wie mit Arealüberbauungen umzugehen ist, die nach heutigem Recht bewilligungsfähig sind. Wortlaut in Anlehnung an Formulierung gemäss „Zürcher Planungs- und Baurecht“, Christoph Fritsche, Peter Bösch, Thomas Wipf, Daniel Kunz
Arealüberbauungen, welche die geltenden Bestimmungen nicht vollumfänglich einhalten, sind nach wie vor als „Gesamtprojekt“ zu beurteilen. Bei Änderungen sind die Zustimmungen der einzelnen Eigentümer erforderlich.

Artikel 32a

Artikel 37^{neu}

Artikel 37^{neu}

C. Besondere Institute

Aussichtspunkte

Artikel 31

Von den im Zonenplan angegebenen Aussichtsstrecken aus darf die freie Aussicht auf die Hälfte der Abwicklung weder durch Bauten, Einfriedungen noch Pflanzen behindert werden. Massgeblich ist die horizontale Sichtlinie 1 m über dem gewachsenen Terrain entlang der Aussichtsschutzstrecke. Die Baubehörde sorgt im Rahmen der baurechtlichen Entscheide für die ausgewogene Belastung der Grundstücke im Sichtbereich.

Aussichtspunkte

Arealüberbauungen

Artikel 32

Altrechtliche Arealüberbauungen dürfen mit Zustimmung der Beteiligten erweitert werden, soweit sich die Erweiterung auf Unter- oder Dachgeschosse beschränkt oder die massgebliche Überbauungsziffer nicht überschritten wird.

Altrechtliche Arealüberbauungen

Artikel 32a

In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht darf nur mit Gestaltungsplan gebaut werden. In den bezeichneten Gebieten gelten folgende Grundsätze:

Gestaltungsplanpflicht

Erweiterung Zentrumsüberbauung:

Areal „Volg/Post“

- Ausbau Volg/Post soll ermöglicht werden
- Das Erdgeschoss ist für Läden, Praxen etc. bestimmt
- Obergeschosse: vorrangig Wohnungen
- Sicherung der Zufahrt mit zentraler Tiefgarage
- Kurzparkierung für Läden und Zentrumsbau

C. Besondere Institute

Aussichtspunkte

Artikel 31

Von den im Zonenplan angegebenen Aussichtsstrecken aus darf die freie Aussicht auf die Hälfte der Abwicklung weder durch Bauten, Einfriedungen noch Pflanzen behindert werden. Massgeblich ist die horizontale Sichtlinie 1 m über dem ~~gewachsenen~~ **massgebenden** Terrain entlang der Aussichtsschutzstrecke. Die Baubehörde sorgt im Rahmen der baurechtlichen Entscheide für die ausgewogene Belastung der Grundstücke im Sichtbereich.

Aussichtspunkte

Arealüberbauungen

Artikel 36^{neu}

Altrechtliche Arealüberbauungen dürfen mit Zustimmung der Beteiligten erweitert werden, soweit sich die Erweiterung auf Unter- oder Dachgeschosse beschränkt oder die massgebliche Überbauungsziffer nicht überschritten wird.

*Altrechtliche Arealüberbauungen*Artikel 37^{neu}

In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht darf nur mit Gestaltungsplan gebaut werden. In den bezeichneten Gebieten gelten folgende Grundsätze:

Gestaltungsplanpflicht

Erweiterung Zentrumsüberbauung:

Areal „Volg/Post“

- Ausbau Volg/Post soll ermöglicht werden
- Das Erdgeschoss ist für Läden, Praxen etc. bestimmt
- Obergeschosse: vorrangig Wohnungen
- Sicherung der Zufahrt mit zentraler Tiefgarage
- Kurzparkierung für Läden und Zentrumsbau

C. Besondere Institute

Aussichtspunkte

Artikel 31

~~Von den im Zonenplan angegebenen Aussichtsstrecken aus darf die freie Aussicht auf die Hälfte der Abwicklung weder durch Bauten, Einfriedungen noch Pflanzen behindert werden. Massgeblich ist die horizontale Sichtlinie 1 m über dem gewachsenen Terrain entlang der Aussichtsschutzstrecke. Die Baubehörde sorgt im Rahmen der baurechtlichen Entscheide für die ausgewogene Belastung der Grundstücke im Sichtbereich.~~

Aussichtspunkte

Arealüberbauungen

Artikel 36^{neu}

Altrechtliche Arealüberbauungen dürfen ~~mit Zustimmung der Beteiligten~~ im Rahmen der geltenden BZO angepasst und erweitert werden, wenn der alte Baubestand als Regelüberbauung bewilligt werden könnte und deshalb keine Privilegierung mehr beansprucht. ~~sich die Erweiterung auf Unter- oder Dachgeschosse beschränkt oder die massgebliche Überbauungsziffer nicht überschritten wird.~~

*Altrechtliche Arealüberbauungen*Artikel 37^{neu}

In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht darf nur mit Gestaltungsplan gebaut werden. In den bezeichneten Gebieten gelten folgende Grundsätze:

Gestaltungsplanpflicht

Erweiterung Zentrumsüberbauung:

Areal „Volg/Post Zentrum Nüeri Mitte“

- ~~– Ausbau Volg soll ermöglicht werden~~
- ~~– Das Erdgeschoss ist für publikumsorientierte Nutzungen bestimmt. Läden, Praxen etc. bestimmt~~
- ~~– Obergeschosse: vorrangig Wohnungen~~
- ~~– Sicherung der Zufahrt mit zentraler Tiefgarage~~
- ~~– Kurzparkierung für Läden und Zentrumsbau~~

Terrassierte Gebäude

Artikel 38^{neu}

Die Grundstücke der Wohnzone W1 weisen grössere innere Reserven auf und liegen weitgehend an Hanglagen. Um auf die Topografie abgestimmte Bauweise zu ermöglichen, werden Bestimmungen für terrassierte Gebäude in die BZO aufgenommen.

Die Grundmassbestimmungen (Überbauungsziffer, Gebäudelänge, Grenzabstände, Fassadenhöhe) entsprechen der Regelbauweise W1. Gegenüber Gebäuden gemäss Regelbauweise ist kein Dachgeschoss (First) zulässig, womit die terrassierten Bauten tiefer in Erscheinung treten. Mit einer terrassierten Bauweise soll die zulässige Gebäudelänge an Hanglagen besser ausgenützt werden können. Zu diesem Zweck wird die zulässige Geschosszahl aufgehoben. Eine exemplarische Überprüfung hat gezeigt, dass bei einem „terrassierten Gebäude“ bestenfalls eine „anrechenbare Geschossfläche“ entsprechend eines Gebäudes gemäss Regelbauweise erreicht werden kann. Fassadenhöhe bei offenen und transparenten Brüstungen und Geländern vgl. Art. 41^{neu}.

Zentrumsbau mit Dorfplatz: *Areal „Mitte“*

- Neuer Zentrumsbau, Nutzungen gemäss Raumprogramm (u.a. Bibliothek, Café/Konditorei)
- Sicherung Zufahrt Tiefgarage und Kurzparkplätze
- Gemeinsame Umgebungsgestaltung (Dorfplatz, Strassenraum und Bachgestaltung, Aufhebung der Neuhofstrasse)

Entlang der Alten Winterthurerstrasse: *Areal „Süd“*

- Das Erdgeschoss ist für Läden, Praxen etc. zu nutzen
- Mehrfamilienhäuser; gemeinsame Tiefgarage
- Sichere, angenehme Zugänge zum Zentrum
- Anbindung des Aussenraumes im Kreuzungsbe-
reich an das Areal „Mitte“
- Beteiligung an der Bachufergestaltung

- Ziel ist die bauliche Erneuerung und Verdichtung
- Sicherung einer qualitativ guten Bebauung, die auch Nutzungen im öffentlichen Interesse um-
fasst (z.B. Seniorenwohnungen).

- Ausrichtung der Bebauung auf die Lärmschutzbe-
dürfnisse der Anwohner (Kantonsstrasse)
- Sorgfältige und qualitätsvolle Gestaltung von
Bauten und Aussenräumen (Ortsbild)
- Identische Bautypen sind auf kleinere Arealberei-
che zu beschränken

Zentrumsbau mit Dorfplatz: *Areal „Mitte“*

- Neuer Zentrumsbau, Nutzungen gemäss Raumprogramm (u.a. Bibliothek, Café/Konditorei)
- Sicherung Zufahrt Tiefgarage und Kurzparkplätze
- Gemeinsame Umgebungsgestaltung (Dorfplatz, Strassenraum und Bachgestaltung, Aufhebung der Neuhofstrasse)

Entlang der Alten Winterthurerstrasse: *Areal „Süd“*

- Das Erdgeschoss ist für Läden, Praxen etc. zu nutzen
- Mehrfamilienhäuser; gemeinsame Tiefgarage
- Sichere, angenehme Zugänge zum Zentrum
- Anbindung des Aussenraumes im Kreuzungsbe-
reich an das Areal „Mitte“
- Beteiligung an der Bachufergestaltung

- Ziel ist die bauliche Erneuerung und Verdichtung
- Sicherung einer qualitativ guten Bebauung, die auch Nutzungen im öffentlichen Interesse um-
fasst (z.B. Seniorenwohnungen).

- Ausrichtung der Bebauung auf die Lärmschutzbe-
dürfnisse der Anwohner (Kantonsstrasse)
- Sorgfältige und qualitätsvolle Gestaltung von
Bauten und Aussenräumen (Ortsbild)
- Identische Bautypen sind auf kleinere Arealberei-
che zu beschränken

Zentrumsbau mit Dorfplatz:

- ~~Neuer~~ Zentrumsbau mit **publikumsorientierten und öffentlichen Nutzungen gemäss Raumprogramm (u.a. Bibliothek, Café/Konditorei)**
- ~~Sicherung Zufahrt Tiefgarage und Kurzparkplätze~~
- ~~Gemeinsame~~ **Zusammenhängende** Umgebungsgestaltung (Dorfplatz, Strassenraum und Bachgestaltung)

Entlang der Alten Winterthurerstrasse: *Areal „Süd“*

- ~~Das Erdgeschoss ist für Läden, Praxen etc. zu nutzen mit~~ **publikumsorientierten Nutzungen**
- Mehrfamilienhäuser; gemeinsame Tiefgarage
- Sichere und ~~angenehme~~ **gut gestaltete** Zugänge zum Zentrum
- Anbindung des Aussenraumes im Kreuzungsbe-
reich an das Areal „**Zentrum Nüeri** Mitte“
- Beteiligung an der Bachufergestaltung

Ziel ist die bauliche Erneuerung und Verdichtung *Areal „Ost“*

- ~~Sicherung einer qualitativ guten Bebauung die auch~~ **Angemessener Anteil von Nutzungen im öffentlichen Interesse umfasst (z.B. Seniorenwohnungen).**
- ~~Ausrichtung der Bebauung auf die Lärmschutzbedürfnisse der Anwohner (Kantonsstrasse)~~
- **Sicherung einer** sorgfältigen und qualitätsvollen Gestaltung von Bauten und Aussenräumen (Ortsbild)
- ~~Identische Bautypen sind auf kleinere Arealbereiche zu beschränken~~ **Unterschiedliche Gebäudetypen**

Terrassierte Gebäude**Artikel 38^{neu}**

¹ Für terrassierte Gebäude in der W1 gelten abweichend zu den Bestimmungen der Regelbauweise folgende Vorschriften:

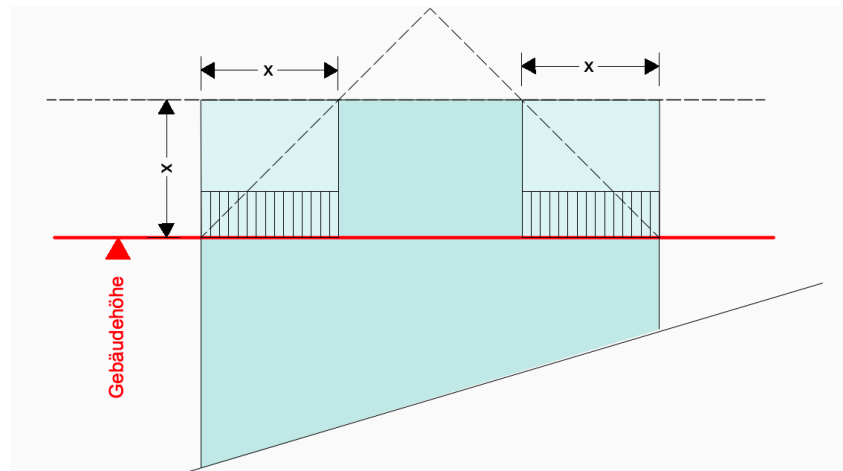
² Die Geschossbestimmungen kommen nicht zur Anwendung. Die Fassadenhöhe von max. 6,00 m ist an jeder Geschossstufe einzuhalten. Die Gesamthöhe kann nicht in Anspruch genommen werden.

³ Im Sinne von § 278 Abs. 2 PBG gilt eine Fassadenhöhe von 7,00 m, soweit die transparenten oder offenen Brüstungen bzw. die Geländer um weniger als 1,0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind.

⁵ Regelung für die Freilegung von Geschossstufen mit Wohnräumen. Für die Beurteilung der Gestaltung und Eingliederung der terrassierten Gebäuden soll auf Antrag der Baukommission ein/e Gutachter/in beigezogen werden können. siehe Art. 49 ^{neu}.

D. Ergänzende Bauvorschriften

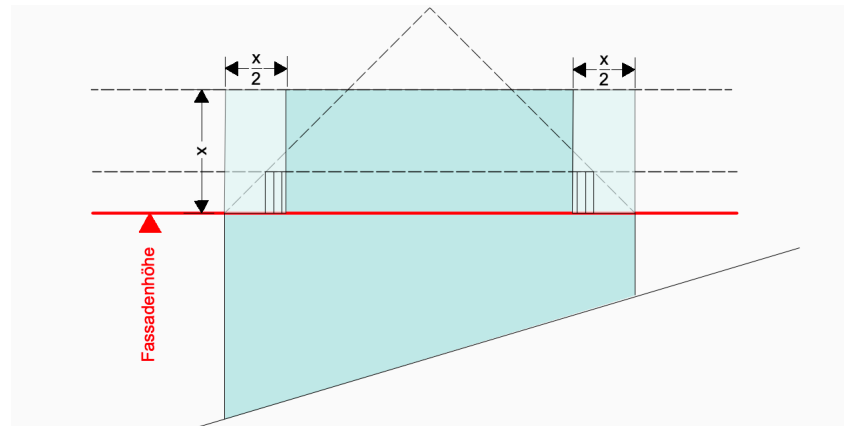
Artikel 33



Schema Attikageschoss gemäss alt PBG, Dachaufbauten 1/3

D. Ergänzende Bauvorschriften

Artikel 39 ^{neu}



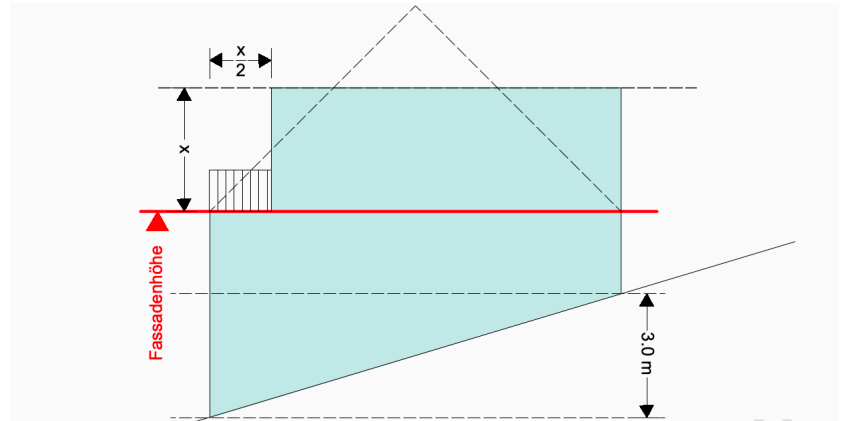
Schema Attikageschoss gemäss neu PBG, Dachaufbauten 1/2

D. Ergänzende Bauvorschriften

Artikel 39 ^{neu}

Artikel 40 ^{neu}

Liberalisierung der Anordnung von Attikageschossen in Hanglagen. Bei einer Hangneigung von 3 m innerhalb der Fassaden kann das Attikageschoss hangseitig angeordnet werden. Da die reguläre Breite von Dachaufbauten 50% (gemäss nPBG) der Fassadenlänge beträgt, resultiert durch diese Verteilung der Dachaufbauten keine zusätzliche Mehrausnutzung.



Schema Attikageschoss neu BZO, Dachaufbauten 100% bergseitig, 0% talseitig

⁴ Die oberste Geschossstufe ist mit einem Flachdach auszubilden. Einzelne Geschossstufen dürfen auch ohne Terrasse ausgebildet werden.

⁵ Die Freilegung von Geschossstufen mit Räumen für den dauernden Aufenthalt ist bis zu höchstens 1,50 m unter das massgebende Terrain zulässig. Die Abgrabung darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0,70 m betragen.

D. Ergänzende Bauvorschriften

Artikel 33

Die geschlossene Überbauung ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet.

geschlossene Überbauung

D. Ergänzende Bauvorschriften

Artikel 39^{neu}

Die geschlossene Überbauung ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet.

geschlossene Überbauung

D. Ergänzende Bauvorschriften

Artikel 39^{neu}

Die geschlossene Überbauung ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet.

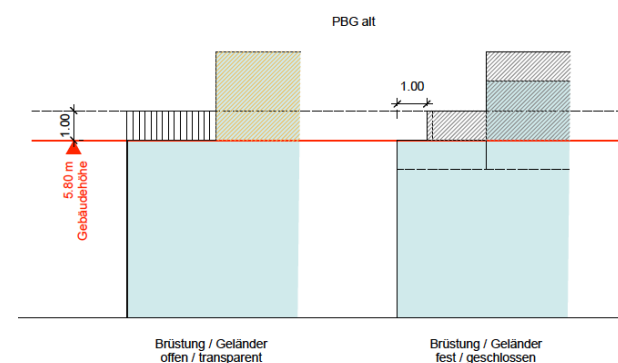
geschlossene Überbauung

Artikel 40^{neu}

In den Zonen W1, W2, WG2 und W3 dürfen Dachaufbauten, soweit das Gefälle des massgebenden Terrains innerhalb der Fassaden eine Höhendifferenz von wenigstens 3,00 m ergibt, bergseitig 100% der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Talseitig ist auf Dachaufbauten zu verzichten.

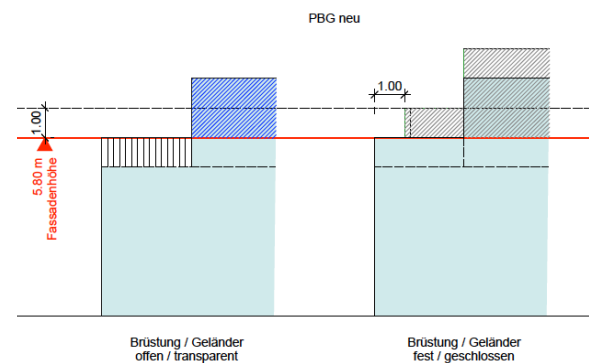
Attikageschoss an Hanglagen

Gemäss altPBG mussten offene und transparente Brüstungen oder Geländer nicht in die Fassadenhöhe (Gebäudehöhe) einrechnet werden. Die Behandlung der festen Brüstungen war nicht explizit geregelt, entspricht aber der Regelung von neuPBG.



Artikel 34

⁵ Ausgehend von § 278 Abs. 2 neuPBG müssen auch offene und transparente Brüstungen und Geländer die Fassadenhöhe einhalten. Bestehende Gebäude können damit rechtswidrig werden. Geschlossene Brüstungen oder Geländer sind bereits heute (gemäss altPBG) in die massgebende Höhe (Gebäudehöhe, neu Fassadenhöhe) einzurechnen.



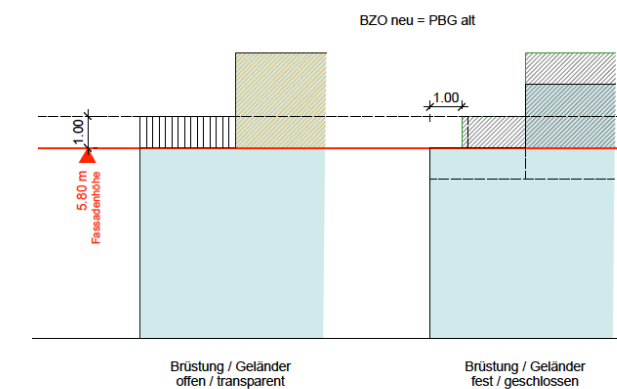
Artikel 42 neu

Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017
Gebäudeteil der grösser als 50 m² ist, wird als Hauptgebäude beurteilt; entsprechende Grenzabstände sind einzuhalten.

Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017

Artikel 41 neu

⁵ Offene und transparente Brüstungen oder Geländer sollen auch wenn sie fassadenbündig angeordnet werden, keine Reduktion der «Fassadenhöhe» bewirken. Es werden deshalb spezifische Fassadenhöhen bestimmt. Mit der neuen Fassung der BZO sollen die Gestaltungsmöglichkeiten gemäss altPBG beibehalten werden.



Artikel 42 neu

Klärung der Begrifflichkeit. Das Wort „betreffend“ wird in den Artikeln 31 neu und 33 neu BZO im Zusammenhang mit Grenzabständen in „Industriezone“ der „Zone für öffentliche Bauten und Anlagen“ verwendet. Es wird damit der Bezug zu der nachbarlichen Zone geschaffen, was hinsichtlich Klein- und Anbauten nicht der Fall ist.

Artikel 34

Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m, wenn die von ihnen überbaute Fläche nicht grösser als 50 m² ist. Wird die Grundfläche von 50 m² überschritten, sind die ordentlichen Grenzabstände der betreffenden Zone massgeblich.

² Die geschlossene Überbauung ist mit Zustimmung des Nachbareigentümers bis zu einer Anstosslänge von 6 m zulässig.

³ Besondere Gebäude, deren überbaute Fläche in ihrer Summe für das einzelne Grundstück nicht grösser als 50 m² ist, sind für die Überbauungsziffer nicht anrechenbar.

besondere Gebäude, Gartenhäuser, Schöpfe

Artikel 42^{neu}

Für ~~besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten gemäss § 273 PBG gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m, wenn die von ihnen überbaute Fläche nicht grösser als 50 m² ist. Wird die Grundfläche von 50 m² überschritten, sind die ordentlichen Grenzabstände der betreffenden Zone massgeblich.

² Die geschlossene Überbauung ist mit Zustimmung des Nachbareigentümers bis zu einer Anstosslänge von 6 m zulässig.

³ ~~Besondere Gebäude Klein- und Anbauten~~, deren überbaute Fläche in ihrer Summe für das einzelne Grundstück nicht grösser als 50 m² ist, sind für die Überbauungsziffer nicht anrechenbar.

~~besondere Gebäude~~
~~Klein- und Anbauten, Gartenhäuser, Schöpfe~~

Artikel 41^{neu}

⁵ Für Gebäude mit Flachdach gelten im Sinne von § 278 Abs. 2 PBG, soweit die transparenten oder offene Brüstungen bzw. die Geländer um weniger als 1,0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind, folgende maximalen Fassadenhöhen:

Fassadenhöhe bei offenen und transparenten Brüstungen oder Geländer

eingeschossige Wohnzone W1	7,0 m
zweigeschossige Wohnzone W2	8,5 m
dreigeschossige Wohnzone W3	11,5 m
viergeschossige Wohnzone W4	14,5 m
zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone	8,5 m
Gebiet Tobelwies	11,5 m
Gebiet Seewadel	11,0 m

Artikel 42^{neu}

¹ Für ~~besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten gemäss § 273 PBG gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m, wenn die von ihnen überbaute Fläche nicht grösser als 50 m² ist. Wird die Grundfläche von 50 m² überschritten, sind die ordentlichen Grenzabstände der ~~betreffenden~~ jeweiligen Zone massgeblich.

² Die geschlossene Überbauung ist mit Zustimmung des Nachbareigentümers bis zu einer Anstosslänge von 6 m zulässig.

³ ~~Besondere Gebäude Klein- und Anbauten~~, deren überbaute Fläche in ihrer Summe für das einzelne Grundstück nicht grösser als 50 m² ist, sind für die Überbauungsziffer nicht anrechenbar.

~~besondere Gebäude~~
~~Klein- und Anbauten, Gartenhäuser, Schöpfe~~

Artikel 35

Artikel 43 neu

Artikel 43 neu

Artikel 36

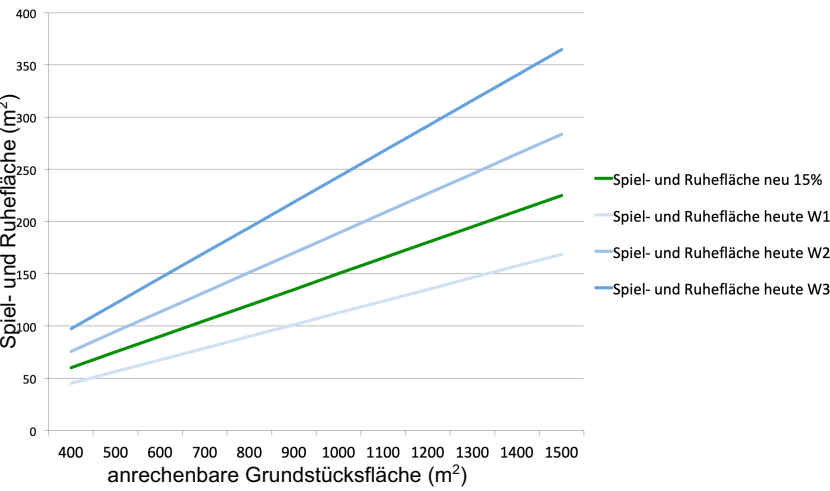
Artikel 36
Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baubegriffe“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017

Artikel 36
Gemäss § 28 ABV fallen Anbauten ausser Ansatz. Mit der Streichung dieses Artikels können längere „Hauptgebäude“ entstehen und die Baugrundstücke besser genutzt werden. Der Artikel wird gestrichen.

Artikel 37

Artikel 44 neu

Artikel 44 neu
Vereinfachte Berechnungsweise für Spiel- und Ruheflächen. Es kann davon ausgegangen werden, dass in den Zonen W1 generell grössere Spiel- und Ruhefläche auszuscheiden sind. Für die W2, W3 werden die Flächen reduziert.



Artikel 38

Artikel 45 neu

Artikel 45 neu

Artikel 35

Der grosse Grundabstand gilt für die am stärksten gegen Süden bzw. Südwesten gerichtete Gebäudelänge. Er ist senkrecht zur Fassade in nur eine Richtung einzuhalten. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.

grosser und kleiner Grundabstand

Artikel 36

Zur massgeblichen Gebäudelänge werden besondere Gebäude nach § 273 PBG zur Hälfte dazugezählt.

Gebäudelänge mit angebauten besonderen Gebäuden

Artikel 37

Bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Fläche zweckmässig als Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

Spiel- und Ruheflächen

Artikel 38

Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahräder und Plätze für die Abfallentsorgung bereitzustellen.

Abstellfläche

Artikel 43^{neu}

Der grosse Grundabstand gilt für die am stärksten gegen Süden bzw. Südwesten gerichtete Gebäudelänge. Er ist senkrecht zur Fassade in nur eine Richtung einzuhalten. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.

grosser und kleiner Grundabstand

Artikel 36

Zur massgeblichen Gebäudelänge werden ~~besondere Gebäude~~ **Anbauten** nach § 273 PBG zur Hälfte dazugezählt.

Gebäudelänge mit angebauten besonderen Gebäuden

Artikel 44^{neu}

Bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Fläche zweckmässig als Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

Spiel- und Ruheflächen

Artikel 45^{neu}

Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahräder und Plätze für die Abfallentsorgung bereitzustellen.

Abstellfläche

Artikel 43^{neu}

Der grosse Grundabstand gilt für die am stärksten gegen Süden bzw. Südwesten gerichtete Gebäudelänge. Er ist senkrecht zur Fassade in nur eine Richtung einzuhalten. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.

grosser und kleiner Grundabstand

Artikel 36

~~Zur massgeblichen Gebäudelänge werden besondere Gebäude~~ **Anbauten** nach § 273 PBG zur Hälfte dazugezählt.

Gebäudelänge mit angebauten besonderen Gebäuden

Artikel 44^{neu}

Bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens **15 %** der ~~zum Wohnen genutzten Fläche~~ **anrechenbaren Grundstücksfläche** zweckmässig als Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

Spiel- und Ruheflächen

Artikel 45^{neu}

Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahräder und Plätze für die Abfallentsorgung bereitzustellen.

Abstellfläche

Artikel 46^{neu}

¹ Dynamische Formulierung auf VSS Norm

Mit der neuen Berechnungsweise kann eine reduzierte Anzahl Abstellplätze erstellt werden. Eine Obergrenze wird nicht festgelegt.

Die massgebliche Geschossfläche ist in der VSS Norm bestimmt.

Zur Zeit aktuell SN-Norm 640.281

Zusätzliche Formulierung für Garagenvorplätze

² Ausschluss von Valetparkinganlagen in Industriezonen.

³ Neue Regelung Fahrradabstellplätze in BZO; Gemäss SN 640 065 1 Fahrradabstellplatz pro Zimmer, je nach topografischer Lage -25% bis -50 %.

⁴ Es soll die Möglichkeit geschaffen werden die Parkplatzzahl basierend auf einem Mobilitätskonzept reduzieren zu dürfen.

Artikel 39

Es sind mindestens folgende Fahrzeugabstellplätze erforderlich:

Pro Wohnung ein Parkplatz

Wohnungen über 3 Zimmer, zusätzlich ein Parkplatz

Zusätzlich ist für je 4 Wohnungen ein Parkplatz für Besucher auszuscheiden, als solcher zu erstellen und zu kennzeichnen.

Für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse bestimmt sich die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze nach SNV-Norm 640.601.

Fahrzeugabstellplätze

Artikel 46

Es sind mindestens folgende Fahrzeugabstellplätze erforderlich:

Pro Wohnung ein Parkplatz

Wohnungen über 3 Zimmer, zusätzlich ein Parkplatz

Zusätzlich ist für je 4 Wohnungen ein Parkplatz für Besucher auszuscheiden, als solcher zu erstellen und zu kennzeichnen.

Für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse bestimmt sich die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze nach SNV-Norm 640.601.

Fahrzeugabstellplätze

Artikel 46^{neu}

¹ Es ~~ist~~ mindestens folgende ~~Anzahl Fahrzeugabstellplätze~~ **Abstellplätze für Personenwagen** erforderlich:

- Pro Wohneinheit bis 120 m² massgebliche Geschossfläche **1 Abstellplatz**

- Bei grösseren Wohneinheiten **2 Abstellplätze**

- Zusätzlich ist für je 4 Wohnungen ein Parkplatz für Besucher auszuscheiden, als solcher zu erstellen und zu kennzeichnen.

- Für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse bestimmt sich die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze **basierend auf den jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute nach SNV-Norm 640.601**

- Fahrzeugabstellplätze vor Einzelgaragen dürfen angerechnet werden. Soweit diese Abstellplätze im Baulinienbereich liegen, ist ein Verlegenachweis zu erbringen.

² Kommerziell betriebene Parkieranlagen für Motorfahrzeuge (Parkierung für Dritte gegen Entgelt), die nicht durch die bauliche Nutzung eines Grundstücks begründet sind, sind in Industriezonen nicht zulässig.

³ Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung mindestens 2 Fahrradabstellplätze erforderlich.

⁴ Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung, den Normbedarf an Fahrzeugabstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die gemäss Art. 46^{neu} Abs. 1 minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Abstellplätze für Personenwagen

Art. 47^{neu} Aussen- und Mobilfunkantennen

Für die Zulässigkeit von Mobilfunkantennen soll das Kaskadenprinzip angewendet werden.
Regelung gestützt auf Empfehlung Amt für Raumentwicklung.

Regelung gestützt auf Empfehlung Amt für Raumentwicklung.

Regelung gestützt auf Empfehlung Amt für Raumentwicklung.

Art. 48^{neu}

Ergänzung hinsichtlich einer verbesserten ökologischen und retendierenden Funktion von Flachdächern.

Art. 49^{neu} Fachgutachten

Zur Qualitätssicherung bei Bauvorhaben soll die Gemeinde externe Fachberater beiziehen können. Zum Beispiel in Kernzonen oder bei terrassierten Gebäuden. Die Regelung der Kostenfolge ist nicht zulässig.

Art 50^{neu} Mehrwertausgleich

Gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz hatten die Kantone bis 30. April 2019 Zeit, den Ausgleich von Planungsvorteilen und -nachteilen zu regeln. Die kantonsrätliche Kommission für Planung und Bau hat mit Datum vom 30. April 2019 eine breit abgestützte Regelung des Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) verabschiedet. Eine rechtsgültige Fassung des MAG liegt noch nicht vor.

Art. 47^{neu} Aussen- und Mobilfunkantennen

- ¹ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der lokalen Versorgung zu dienen. In den Industriezonen und in der Zone für öffentliche Bauten sind überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig.

² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prinzipien zulässig:

1. Priorität: Industriezone

2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten

3. Priorität: Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

4. Priorität: Wohnzonen

³ Die Betreiber erbringen für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.
- Aussen- und Mobilfunkanlagen

Art. 48^{neu}

Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrassen oder zur Nutzung von Sonnenenergie dienen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

Begrünung Flachdächer

Art. 49^{neu} Fachgutachten

Für die Beurteilung von Baugesuchen kann die Baukommission eine externe Fachperson beiziehen.

Fachgutachten

Art 50^{neu} Mehrwertausgleich

Bei Auf- und Umzonungen wird kein Mehrwertausgleich im Sinne von Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG erhoben.

Verzicht auf Mehrwertausgleich

E. Schlussbestimmungen

Artikel 40

Artikel 41

E. Schlussbestimmungen

Artikel 51

Artikel 52

E. Schlussbestimmungen

Artikel 51^{neu}

Aktualisierung

Artikel 52^{neu}

Aktualisierte Formulierung

Datum wird nach der Gemeindeversammlung nachgeführt.

Aktualisierung

Aktualisierung

Datum wird nach der Genehmigung nachgeführt.

E. Schlussbestimmungen**Artikel 40**

Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung wird diejenige vom 18. März 1993 aufgehoben.

Aufhebung geltendes Recht

Artikel 41

Diese Bauordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Inkrafttreten

Teilrevision durch die Gemeindeversammlung festgesetzt am 24. November 2004

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: F. Brunner

Der Schreiber: H. Stauch

Teilrevision von der Baudirektion des Kantons Zürich am 31. Mai 2005 mit Beschluss Nr. ARV/541/2005 genehmigt. / Publikation am 17.06.2005

E. Schlussbestimmungen**Artikel 51^{neu}**

Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung wird diejenige vom 18. März 1993 aufgehoben.

Aufhebung geltendes Recht

Artikel 52^{neu}

Diese Bauordnung tritt ~~am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung~~ mit der öffentlichen Bekanntmachung ~~Genehmigung durch die Baudirektion~~ der kantonalen rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.

Inkrafttreten

Teilrevision durch die Gemeindeversammlung festgesetzt am 24. November 2004

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Ch. Bösel

Der Schreiber A. Ledermann

Teilrevision von der Baudirektion des Kantons Zürich am 31. Mai 2005 mit Beschluss Nr. ARV/541/2005 genehmigt. / Publikation am 17.06.2005

E. Schlussbestimmungen**Artikel 51^{neu}**

Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung wird diejenige vom 24. November 2004 aufgehoben.

Aufhebung geltendes Recht

Artikel 52^{neu}

Diese Bauordnung tritt ~~am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung~~ mit der öffentlichen Bekanntmachung ~~Genehmigung durch die Baudirektion~~ der kantonalen rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.

Teilrevision durch die Gemeindeversammlung festgesetzt am xxxx.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Ch. Bösel

Der Schreiber: A. Ledermann

Teilrevision von der Baudirektion des Kantons Zürich am xxx mit Beschluss xxx genehmigt. / Publikation am xxx

