

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 10. September 2024
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

<p>Links: Gültige BZO vom 7. Dezember 1999</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO</p> <p>rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i></p>
--	---	--

Auftraggeber

Gemeinde Dällikon

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

I. ZONENORDNUNG MIT ZUORDNUNG DER EMPFINDLICHKEITSSTUFEN

Art. 1 Zoneneinteilung/Empfindlichkeitsstufen

Der nicht von übergeordneten Zonen und von Wald erfasste Gemeindebann wird in nachstehende Zonen unterteilt und den nachstehenden Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

Bauzonen		ES
- Kernzone	K	III
- Zentrumszone	Z	III
- Wohnzonen		
• Zweigeschossige Wohnzone	W2/30	II
• Zweigeschossige Wohnzone	W2/50	II
• Dreigeschossige Wohnzone	W3/60	II
• Dreigeschossige Wohnzone	W3/65	II
• Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3/60	III
- Industrie- und Gewerbezone	I 6	IV
- Zone für öffentliche Bauten	OeB	II
- Erholungszone	E	III
a) Familiengärten		
b) Sportanlage		
- Freihaltezone	F	-
- Gestaltungsplangebiet Feldhof		III

I. ZONENORDNUNG MIT ZUORDNUNG DER EMPFINDLICHKEITSSTUFEN

Art. 1 Zoneneinteilung/Empfindlichkeitsstufen

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

Der nicht von übergeordneten Zonen und von Wald erfasste Gemeindebann wird in nachstehende Zonen unterteilt und den nachstehenden Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

Bauzonen		ES
- Kernzone	K/50	III
- Zentrumszone	Z/70	III
- Wohnzonen		
• Zweigeschossige Wohnzone	W2/35	II
• Zweigeschossige Wohnzone	W2/50	II
• Dreigeschossige Wohnzone	W3/60	II
• Dreigeschossige Wohnzone	W3/65	II
• Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3/60	III
- Industriezone Industrie- und Gewerbezone I 8		IV
- Zone für öffentliche Bauten	OeB	II
- Erholungszone	E	III
a) Familiengärten		
b) Sportanlage		
- Freihaltezone	F	-
- Gestaltungsplangebiet Feldhof		III

Dynamischer Verweis aufgrund der Umsetzung des IVHB

Darstellungsverordnung

Darstellungsverordnung

Die Gemeindeversammlung hat die Aufzoning von W2/30 zu W2/35 beschlossen

Darstellungsverordnung

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

Art. 2 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.

Art. 2 ~~Zonenplan~~ Massgebende Pläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen **sowie für die Zuweisung zu den Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV** ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.

² Die rechtsverbindlichen Pläne liegen bei der Baubehörde auf.

II. BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN

1. Tabelle der Grundmasse

Art. 3

Zone	K*	Z	W2/30	W2/50	W3/60	W3/65	WG3/60	I6
Vollgeschosszahl max.	2	3	2	2	3	3	3	5
Dachgeschosszahl max.	2	2	1	2	2	2	2	2
Untergeschoss max.	-	-	1	-	-	-	-	-
Gebäudehöhe max. in m	7.5	13.5	6	7.5	10.5	10.5	10.5	21.5
Firsthöhe max. in m	7	7	4.5	7	7	7	7	7

II. BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN

1. Tabelle der Grundmasse

Art. 3

Zone	K*	Z	W2/35	W2/50	W3/60	W3/65	WG3/60	I6
Vollgeschosszahl max.	2	3	2	2	3	3	3	5
Dachgeschosszahl max.	2	2	1	2	2	2	2	2
oder Attikageschosszahl max.	1	1	1	1	1	1	1	1
Untergeschoss max.	-	-	1	-	-	-	-	-
Fassadenhöhe** (traufseitig) max. in m	7.5	13.5	6.6	7.5	10.5	10.5	10.5	21.5
Fassadenhöhe Schrägdach (giebelseitig) max. in m								

Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dachneigung von 45°, sie erhöht sich in der **W2/35** aber höchstens um 4.5 m, in allen anderen Zonen höchstens um 7 m.

Aufzoning I6 zu I8 und gemäss der Gemeindeversammlung von W2/30 zu W2/35

Keine Geschosszahlregelung für I8

IVHB, Gebäude können bis maximal ca. 0.5 m höher werden; Masse entsprechen den alten PBG-Vorschriften mit 3m/VG; neu gelten 3.3m/VG

IVHB

Gültige Fassung									Neue Fassung								Bemerkungen / Anpassung / Hinweise		
									Fassadenhöhe auf der fassadenbündigen Seite des Attikageschosses (giebelseitig) max. in m	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um höchstens 3.3 m, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.	-	IVHB							
Ausnutzungsziffer in %	50	70	30	50	60	65	60	-	Ausnutzungsziffer in %	50	70	35	50	60	65	60	-	Die Gemeindeversammlung hat die Aufzoning von W2/30 zu W2/35 beschlossen	
Baumassenziffer max. in m ³ /m ²	-	-	-	-	-	-	-	6	Baumassenziffer max. in m ³ /m ²	-	-	-	-	-	-	-	8	Erhöhung 16 auf 18 zur Angleichung an Nutzungsdichte in Buchs und zur Ermöglichung von Entwicklungsspielraum bestehender Betriebe	
Kleiner Grundabstand min. in m	5	5	5	5	6	6	6	5	Kleiner Grundabstand min. in m	5.0	5.0	5.0	5.0	6.0	6.0	6	5.0		
Grosser Grundabstand min. in m	5	5	9	9	11	11	11	5	Grosser Grundabstand min. in m	5.0	5.0	9.0	9.0	11.0	11.0	11	5.0		
Gebäudelänge/Gesamtlänge max. in m	25	50	25	40	50	50	50	100	Gebäudelänge/Gesamtlänge max. in m	25.0	50.0	25.0	40.0	50.0	50.0	50.0	100	Flexibilisierung Gebäudelänge Industriezone (siehe auch unten)	
									Grünflächenziffer ****	-	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	-	Einführung Grünflächenziffer vgl. auch Art. 37 Abs. 4	
* Diese Grundmasse gelten nur für die Neubauten. Für Um- und Ersatzbauten ist Art. 4 anzuwenden.									* Diese Grundmasse gelten, vorbehältlich Art. 7, nur für die Neubauten. Für Um- und Ersatzbauten ist Art. 4 anzuwenden.										
									** Fassadenhöhenzuschlag: Werden bei Flachdachbauten mit Attikageschoss offene oder verglaste Absturzsicherungen (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe um 1 m erhöht werden.										
									*** Gebäude die länger als 100m sind, müssen in der Fassade durch ortsbaulich angemessene Rück- oder Vorsprünge gestaffelt werden.										
									**** Die Grünflächenziffer gilt nur bei Erstellung von Neubauten. Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen kann der Gemeinderat eine geringere Grünflächenziffer für die Wohnzone mit Gewerbe- leichterungen bewilligen.									IVHB: Da Brüstungen und Geländer von Attikageschossen neu in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden müssen, wenn sie in der Fassadenflucht angeordnet werden, wird ein Fassadenhöhenzuschlag gegeben.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 5 Abbruchbewilligung</p> <p>Der Abbruch von Bauten und Anlagen sowie Teilen davon ist bewilligungspflichtig. Er darf zugelassen werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Neubaus gesichert ist.</p>	<p>Art. 5 Abbruchbewilligung</p> <p>Der Abbruch von Bauten und Anlagen sowie Teilen davon ist bewilligungspflichtig. Er darf zugelassen werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Neubaus gesichert ist.</p> <p>Art. 5a Unterschutzstellung</p> <p>Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanforderungen gehen den Kernzonenvorschriften vor.</p>	<p><i>Ergänzung als Lesehilfe für Grundeigentümer</i></p>
<p>Art. 6 Nutzweise</p> <p>Es sind Wohnungen, nicht und mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p>Art. 6 Nutzweise</p> <p>Es sind Wohnungen, nicht und mässig störende Betriebe zulässig.</p>	
<p>Art. 7 Masse für Neubauten</p> <p>Sofern auf der gleichen Parzelle neben Alt- bzw. Ersatzbauten auch Neubauten errichtet werden, dürfen diese zusammen die Ausnützung von 50% nicht überschreiten.</p>	<p>Art. 7 Masse für Neubauten</p> <p>¹ Bei Grundstücken mit rot bezeichneten Gebäuden, darf unabhängig von der in Art. 3 festgelegten Ausnützungsziffer, die im Kernzonenplan festgelegte massgebliche Bruttogeschossfläche für Neubauten (mBGF) zusätzlich realisiert werden. Als mBGF gilt die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räumen in Voll- und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräumen samt inneren Trennwänden ohne Aussenwände sowie ohne die nicht anrechenbaren Nebenräume gemäss § 10 ABV.</p> <p>² Auf allen anderen Grundstücken mit Alt- bzw. Ersatzbauten und Neubauten gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 50% für alle Bauten zusammen.</p> <p>³ Eine Ausnützungsübertragung auf Grundstücke mit einem Eintrag der mBGF im Kernzonenplan ist nicht zulässig.</p>	<p><i>Neuformulierung für bessere Ausnützung von grossen Parzellen</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 8 Dachgestaltung

¹ Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die minimale Dachneigung beträgt 35° alter Teilung, die maximale Dachneigung beträgt 45° alter Teilung. Für besondere Gebäude sind auch Pultdächer zulässig.

² Die Dächer sind mit ortsüblichen Ziegeln einzudecken.

³ Giebel- und traufseitige Dachvorsprünge sind in traditioneller Weise zu konstruieren.

⁴ Für innenliegende Dachräume können Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss bewilligt werden. Die Dachaufbauten sind als hochformatige Lukarnen oder als querformatige Schleppgauben auszubilden. Sie müssen in Bezug auf Proportion, Anordnung und Materialwahl gut gestaltet sein. Lukarnen dürfen maximal 4 m² Frontfläche und Schleppgauben maximal 2.8 m² Frontfläche aufweisen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden. Der Dachansatz muss mindestens 1 m unter der Firstlinie liegen.

⁵ Pro 70 m² Dachfläche ist ein hochrechteckiges Dachfenster mit max. 0.5 m² Glasfläche zulässig. In die Berechnung darf nur die effektive Abwicklung der jeweiligen Dachseite beigezogen werden. Werte unter 50% sind abzurunden.

⁶ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

⁷ Allfällige Alternativ-Energieanlagen sind möglichst unauffällig ins Dach einzubauen. Der Einbau ist nur bei besonders guter Gestaltung gestattet.

Art. 8 Dachgestaltung

¹ Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die minimale Dachneigung beträgt 35° alter Teilung, die maximale Dachneigung beträgt 45° alter Teilung. Für **Klein- und Anbauten** sind auch **Flach- und** Pultdächer zulässig.

² Die Dächer sind mit ortsüblichen Ziegeln einzudecken.

³ Giebel- und traufseitige Dachvorsprünge sind in traditioneller Weise zu konstruieren.

⁴ Für innenliegende Dachräume können Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss bewilligt werden. Die Dachaufbauten sind als hochformatige Lukarnen oder als querformatige Schleppgauben auszubilden. Sie müssen in Bezug auf Proportion, Anordnung und Materialwahl gut gestaltet sein. ~~Lukarnen dürfen maximal 4 m² Frontfläche und Schleppgauben maximal 2.8 m² Frontfläche aufweisen.~~ Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf höchstens ~~1/3~~ **1/2** der Fassadenlänge betragen. Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden. Der Dachansatz muss **im Lot** mindestens 1 m unter der Firstlinie liegen.

⁵ ~~Pro 70 m² Dachfläche ist ein hochrechteckiges Dachfenster mit max. 0.5 m² Glasfläche zulässig.~~ Bei einer guten Anordnung sind Dachflächenfenster von max. 0.75 m² je Glaslicht bis insgesamt **2 % der Dachfläche** zulässig. In die Berechnung darf nur die effektive Abwicklung der jeweiligen Dachseite beigezogen werden.

^{5a} Bei Solaranlagen, welche die gesamte Dachfläche einnehmen, dürfen unabhängig von der Grösse anstelle eines Solarmoduls auch einzelne Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie müssen inkl. Rahmen oberflächenbündig mit der Solaranlage sein und ein ähnliches Erscheinungsbild aufweisen.

⁶ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

⁷ Allfällige Alternativ-Energieanlagen sind möglichst unauffällig ins Dach einzubauen. Der Einbau ist nur bei besonders guter Gestaltung gestattet.

*IVHB
Erweiterung zulässiger Dachformen*

*PBG hat Mass von 1/3 auf 1/2 erhöht. Wird übernommen.
Präzisierung Messweise Dachansatz Aufbauten*

Flexibilisierung

Einführung Ausnahme für Dachflächenfenster in Solaranlagen

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 9 Fassadengestaltung

¹ Die Fassaden sind in herkömmlichen, ortsüblichen Materialien auszuführen. Fassadenmaterialien wie Aluminium, Kunststoff usw. werden nicht zugelassen. Bei Aussenrenovationen von verputzten Fachwerkbauten kann die Freilegung des Fachwerkes verlangt werden.

² Balkone sind nur in Form von Lauben zulässig und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

³ Grösse und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Die Fenster sind mit Sprossenteilung, Fenstergewänden und Fensterläden zu versehen, wo es dem Gebäudecharakter und der Umgebung entspricht. Schaufenster sind möglichst klein zu halten und in Anpassung an die Fensterteilung zu gliedern.

⁴ Für die Türen sind traditionelle Formen und Materialien zu verwenden. Metalltüren, Ganzglastüren usw. werden nicht zugelassen.

⁸ Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel, schmale Dachabsätze und Firstverglasungen sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. Dachflächen-Lichtbänder sind vom First um mindestens zwei Ziegelreihen abzusetzen.

Art. 9 Fassadengestaltung

¹ Die Fassaden **und Fassadenöffnungen** sind in herkömmlichen, ortsüblichen **und nicht stark glänzenden** Materialien auszuführen. Fassadenmaterialien wie Aluminium, Kunststoff usw. werden **nicht nur für untergeordnete Elemente wie Fenster, Fensterläden oder Türen** zugelassen. Bei Aussenrenovationen von verputzten Fachwerkbauten kann die Freilegung des Fachwerkes verlangt werden.

~~² Balkone sind nur in Form von Lauben zulässig und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.~~

^{2a} Bei bestehenden Bauten und bei Umbauten sind Balkone in der Regel auf den der Strassen abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Sie sind als leichte freistehende Konstruktion mit feingliedrigen Geländern und zurückhaltender Farbgebung auszuführen. Die Konstruktion hat der Struktur des Gebäudes zu entsprechen und muss die Fassade sichtbar halten.

^{2b} Bei Neubauten sind Balkone zum Gebäude passend zu gestalten und gut auf das Fassadenbild abzustimmen.

^{2c} Bei bestehenden Bauten und bei Neubauten sind eingezogene Loggias zulässig, sofern diese gut gestaltet sind und der Struktur des Gebäudes entsprechen.

³ Grösse und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Die Fenster sind mit Sprossenteilung, Fenstergewänden und Fensterläden zu versehen, wo es dem Gebäudecharakter und der Umgebung entspricht. Schaufenster sind möglichst klein zu halten und in Anpassung an die Fensterteilung zu gliedern.

~~⁴ Für die Türen sind traditionelle Formen und Materialien zu verwenden. Metalltüren, Ganzglastüren usw. werden nicht zugelassen.~~

Verbesserung der Belichtungsmöglichkeiten in Dachgeschossen

Zulassung von zusätzlichen Materialien für untergeordnete Elemente

Heutige Ansprüche an Wohnraum verlangen in der Regel nach einem gut nutzbaren Aussenraum. Im Sinne aktueller Bedürfnisse wird der Gestaltungsspielraum und die Möglichkeiten für die Abmessungen von Balkonen erhöht. Insbesondere bei Anbauten von Balkonen an Bestandesbauten ist es von Bedeutung, dass der Bau weiterhin erkennbar bleibt. Der Balkon darf und soll als eigenständiges Element erkennbar sein, soll jedoch die Fassade weiterhin erkennbar lassen.

Wurde in Art. 9 Abs. 1 integriert

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 10 Umgebungsgestaltung

¹ Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

² Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind möglichst unauffällig einzugliedern.

³ Es sind nur Werbeformen zulässig, die den Charakter der Aussenräume nicht beeinträchtigen.

Art. 11 Besondere Gebäude

Für besondere Gebäude im Sinne des PBG gilt eine Überbauungsziffer von maximal 5%.

Art. 10 Umgebungsgestaltung

¹ Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Am **massgebenden** Terrain**verlauf** sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

² Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind möglichst unauffällig einzugliedern.

³ Es sind nur Werbeformen zulässig, die den Charakter der Aussenräume nicht beeinträchtigen.

Art. 11 Klein- und Anbauten

¹ Für Parzellen bis 1'000.0 m² anrechenbare Grundstücksfläche sind Klein- und Anbauten bis total 50.0 m² Grundfläche zulässig.

² Für Parzellen über 1'000.0 m² anrechenbare Grundstücksfläche gilt für Klein- und Anbauten **besondere Gebäude im Sinne des PBG** eine Überbauungsziffer von maximal 5%.

³ Die maximale Grundfläche pro Klein- und Anbaute beträgt 50.0 m².

IVHB

IVHB

Neu gem. § 2a ABV:

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.

² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3. Zentrumszone

Art. 12 Nutzweise

- ¹ Es sind Wohnungen, nicht und mässig störende Betriebe zulässig.
- ² Das Erdgeschoss darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

4. Wohnzonen

Art. 13 Nutzweise

- ¹ In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.
- ² Das anrechenbare Untergeschoss in der zweigeschossigen Wohnzone W2/30 darf im Umfang der senkrechten Projektion des oberirdischen Hauptgebäudes höchstens zu 1/3 für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden.
- ³ In der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/60 sind auch mässig störende Betriebe zulässig. Dabei gelten folgende Erleichterungen:
- a) Die zulässige Ausnützung erhöht sich auf maximal 65%, wenn die entsprechende Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird;
 - b) reduzierter Grenzabstand 3.5 m für Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt.

3. Zentrumszone

Art. 12 Nutzweise

- ¹ Es sind ~~Wohnungen~~ Wohnnutzungen, nicht und mässig störende Betriebe zulässig.
- ² ~~Das Erdgeschoss darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.~~ Bei Gebäuden, die entlang einer öffentlichen Strasse oder einem öffentlichen Fussweg gestellt sind, dürfen in den zu den Strassen oder Fusswegen zugewandten Erdgeschosse bis auf eine Gebäudetiefe von 8.0 m nur publikumswirksame Nutzungen angeordnet werden.

4. Wohnzonen

Art. 13 Nutzweise

- ¹ In allen Wohnzonen sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zulässig.
- ² Das anrechenbare Untergeschoss in der zweigeschossigen Wohnzone W2/35 darf im Umfang der senkrechten Projektion des oberirdischen Hauptgebäudes höchstens zu ~~1/3~~ 1/2 für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden.
- ³ In der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/60 sind ~~auch~~ Wohnnutzungen sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig. Dabei gelten folgende Erleichterungen:
- a) Die zulässige Ausnützung erhöht sich auf maximal 65%, wenn die entsprechende Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird;
 - b) reduzierter Grenzabstand 3.5 m für Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt.

Präzisierung der Nutzweise

Präzisierung der Zielsetzung

Präzisierung der Nutzweise

Mit dieser Regelung gibt es mehr Spielraum für die Nutzung des anrechenbaren Untergeschosses.

Präzisierung der Nutzweise

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

5. Industrie- und Gewerbezone

Art. 14 Nutzweise

In der Industrie- und Gewerbezone sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

6. Zone für öffentliche Bauten

Art. 15 Zweck

In der Zone für öffentliche Bauten dürfen nur Gebäude erstellt werden, die nach ihrer Zweckbestimmung der Allgemeinheit dienen.

Art. 16 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.

Art. 17 Geschosszahl

Es sind 3 Vollgeschosse zulässig.

5. Industriezone ~~Industrie- und Gewerbezone~~

Art. 14 Nutzweise

¹ In der Industriezone ~~Industrie- und Gewerbezone~~ sind neben nicht, mässig und stark störenden Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

² Stark verkehrserzeugende Nutzungen, die wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben und an mindestens 100 Tagen pro Jahr mehr als 3000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) von Personenwagen erzeugen, sind ausgeschlossen.

6. Zone für öffentliche Bauten

Art. 15 Zweck

In der Zone für öffentliche Bauten dürfen nur Gebäude erstellt werden, die nach ihrer Zweckbestimmung der Allgemeinheit dienen.

Art. 16 ~~Grenzabstand~~ Grundmasse

Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenz- und Gebäudeabstände jener Zone, inkl. allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge, einzuhalten.

~~Art. 17 Geschosszahl~~

~~Es sind 3 Vollgeschosse zulässig.~~

Präzisierung der Nutzweise und Ausschluss von stark verkehrserzeugenden Nutzungen.

Zusammenfassung Art. 16 und 17

Reduktion auf kantonale Mindestmasse und Präzisierung der Abstandsregelung

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

7. Erholungszone

Art. 18 Nutzweise

¹ In der Erholungszone Ea dürfen nur Familiengartenhäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb des Familiengartenareals notwendig sind, nach einer vom Gemeinderat festgesetzten Ordnung errichtet werden.

² In der Erholungszone Eb sind Bauten und Anlagen, die für den Betrieb und Unterhalt von Festplatz-, Park- und Sportanlagen notwendig sind, zulässig.

Art. 19 Grundmasse

¹ In der Erholungszone Ea gelten folgende Grundmasse:

- maximale Gebäudelänge 6.5 m
- maximale Gebäudehöhe 3 m

² In der Erholungszone Eb sind Gebäude bis zu einer Gesamthöhe von 5 m und einer Gesamtlänge von 25 m zulässig. Im übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

7. Erholungszone

Art. 18 Nutzweise

¹ In der Erholungszone Ea dürfen nur Familiengartenhäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb des Familiengartenareals notwendig sind, nach einer vom Gemeinderat festgesetzten Ordnung errichtet werden.

² In der Erholungszone Eb sind Bauten und Anlagen, die für den Betrieb und Unterhalt von Festplatz-, Park- und Sportanlagen notwendig sind, zulässig.

Art. 19 Grundmasse

¹ In der Erholungszone Ea gelten folgende Grundmasse:

- maximale Gebäudelänge 6.5 m
- maximale Fassadenhöhe traufseitig 3 m
- maximale Fassadenhöhe giebelseitig 5 m
- minimaler Grundabstand 3.5 m

~~² In der Erholungszone Eb sind Gebäude bis zu einer traufseitigen Fassadenhöhe von 5 m und einer Gesamtlänge von 25 m zulässig. Im übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.~~

In der Erholungszone Eb gelten folgende Grundmasse:

- maximale Gebäudelänge 25 m
- maximale Fassadenhöhe traufseitig 5 m
- maximale Fassadenhöhe giebelseitig 8 m
- minimaler Grundabstand 3.5 m

IVHB

IVHB und analoge Darstellung wie in der Zone Ea

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 20 Grenzabstand

¹ Wo zwischen grossem und kleinem Grenzabstand unterschieden wird, gilt der grosse Grenzabstand für die am meisten gegen Süden oder Südwesten gerichtete Hauptwohnseite oder Hauptfassade. Im Zweifelsfalle entscheidet der Gemeinderat über die für den grossen Grenzabstand massgebende Gebäudeseite.

² Wo nichts anderes bestimmt ist, müssen Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, allseitig einen Grenzabstand von min. 3.5 m einhalten.

Art. 21 Mehrlängenzuschlag

¹ Bei einer Fassadenlänge von mehr als 12 m erhöht sich der Grenzabstand um 1/3 der Mehrlänge bis auf folgende Höchstwerte:

- a) Zonen W2/30, W2/50 9 m
- b) Zonen W3/60, W3/65, WG3/60, Z 11 m

² Bei der Berechnung der massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen benachbarter Hauptgebäude, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.

III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 20 ~~Grenzabstand~~ Grundabstand

¹ Wo zwischen grossem und kleinem ~~Grenzabstand~~ Grundabstand unterschieden wird, gilt der grosse ~~Grenzabstand~~ Grundabstand für die am meisten gegen Süden oder ~~Südwesten~~ Westen gerichtete Hauptwohnseite oder Hauptfassade. Im Zweifelsfalle entscheidet der Gemeinderat über die für den grossen ~~Grenzabstand~~ Grundabstand massgebende Gebäudeseite.

² Wo nichts anderes bestimmt ist, ~~müssen Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt,~~ haben Klein- und Anbauten allseitig einen Grenzabstand von mind. 3.5 m einzuhalten. Klein- und Anbauten dürfen bis 1.0 m an kommunale Strassen- und Weggrenzen heranreichen, wenn die Verkehrssicherheit und die Werkleitungstrasseen gewährleistet sind. Dieser minimale Abstand gilt auch für Vordächer.

Art. 21 Mehrlängenzuschlag

¹ Bei einer Fassadenlänge von mehr als 12 m erhöht sich der Grundabstand um ~~1/3~~ 1/4 der Mehrlänge bis auf folgende Höchstwerte:

- a) Zonen ~~W2/30~~ W2/35, W2/50 9 m
- b) Zonen W3/60, W3/65, WG3/60, Z 11 m

² Bei der Berechnung der ~~massgeblichen~~ betreffenden Fassadenlänge werden die Fassadenlängen benachbarter Hauptgebäude, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.

Begriffskorrektur

Mehr Projektierungsspielraum

Angepasst auf Klein- und Anbauten gemäss IVHB

Strassenabstand: Erleichterung für Klein- und Anbauten

Begriffskorrektur

Reduktion des Mehrlängenzuschlags im Sinne der Innenentwicklung

IVHB

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 22 Brennbare Aussenwände

Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden sind die verschärf-
ten Abstandsvorschriften gemäss § 14 der Besonderen Bauver-
ordnung II (BBV II) nicht anwendbar.

Art. 23 Grenzbau für besondere Gebäude

In Industriezonen dürfen Gebäude, die nicht für den dauernden
Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe
4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt (besondere Ge-
bäude), ohne Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt
werden, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen
Grenze beanspruchen und der kantonalrechtliche Mindestge-
bäudeabstand gewahrt bleibt. Die Mauern entlang der Grenze
sind mit Brandunterteilung auszuführen.

Art. 24 Abstandsfreie Gebäude

Für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG gilt gegenüber
Strassen und Wegen ohne Verkehrsbaulinien ein minimaler
Grenzabstand von 3.5 m.

Art. 25 Gebäudehöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht
zu beachten.

Art. 26 Geschlossene Überbauung

Das Zusammenbauen ist nur bis zur maximal zulässigen Gesamt-
länge gestattet.

Art. 22 Brennbare Aussenwände

Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden sind die verschärf-
ten Abstandsvorschriften gemäss § 14 der Besonderen Bauver-
ordnung II (BBV II) nicht anwendbar.

Art. 23 Grenzbau für Klein- und Anbauten

In Industriezonen dürfen ~~Gebäude, die nicht für den dauernden
Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe
4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt~~ Klein- und Anbauten
ohne Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden,
sofern sie nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze
beanspruchen und der kantonalrechtliche Mindestgebäude-
abstand gewahrt bleibt. Die Mauern entlang der Grenze sind mit
Brandunterteilung auszuführen.

Art. 24 Abstandsfreie Gebäude

Für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG gilt gegenüber
Strassen und Wegen ohne Verkehrsbaulinien ein minimaler
Grenzabstand von ~~3.5~~ 1.0 m.

Art. 25 Fassadenhöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe nicht
zu beachten.

Art. 26 Geschlossene Überbauung

Das Zusammenbauen ist nur bis zur maximal zulässigen Gesamt-
länge gestattet.

*Angepasst auf Klein- und Anbauten gemäss
IVHB*

Änderung analog Art. 20 BZO

IVHB

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 27 Dachformen

Die maximal zulässigen Haupt-Dachneigungen eines Schrägdaches dürfen, gemessen an den Kniestöcken, zusammerechnet maximal 90° alter Teilung betragen. Als Schrägdach wird das Satteldach, das Pultdach, das Walmdach, das Mansarddach und andere geneigte Dachformen bezeichnet. Dieser Bestimmung vorbehalten bleibt Art. 8.1.

Art. 28 Pflanzen- und Gewässerschutz

¹ Die Baum- und Gebüschstreifen, welche den Scheidgraben, den Quergraben, den Mülikanal, den Chilenwisenskanal, den Mühlbach sowie den Bach neben der Grundacherstrasse säumen, sind ungeschmälert zu erhalten.

² Die Massnahmen zur Umsetzung der regionalen ökologischen Vernetzung Furttal sind, soweit zumutbar, durchzusetzen.

~~**Art. 27 Dachformen**~~

~~Die maximal zulässigen Haupt-Dachneigungen eines Schrägdaches dürfen, gemessen an den Kniestöcken, zusammerechnet maximal 90° alter Teilung betragen. Als Schrägdach wird das Satteldach, das Pultdach, das Walmdach, das Mansarddach und andere geneigte Dachformen bezeichnet. Dieser Bestimmung vorbehalten bleibt Art. 8.1.~~

Art. 28 Pflanzen- und Gewässerschutz

¹ Die Baum- und Gebüschstreifen, welche den Scheidgraben, den Quergraben, den Mülikanal, den Chilenwisenskanal, den Mühlbach sowie den Bach neben der Grundacherstrasse säumen, sind ungeschmälert zu erhalten.

² Die Massnahmen zur Umsetzung der regionalen ökologischen Vernetzung Furttal sind, soweit zumutbar, durchzusetzen.

Art. 28a Flachdachbegrünung

¹ Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse genutzt werden. Davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten. Die Fläche der begrünten Flachdächer von Hauptgebäuden kann nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

Diese Bestimmung ist nicht mehr zeitgemäss und schränkt den Gestaltungsspielraum unnötig ein.

Verbesserung von Siedlungsökologie / Ortsklima. Auch bei Solaranlagen soll eine Begrünung vorgesehen werden. Dies kann sogar zu einer Effizienzsteigerung führen, da bessere klimatische Verhältnisse herrschen. Eine Beschattung muss vermieden werden.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 28b Mobilfunkanlagen

¹ Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der lokalen Versorgung zu dienen. In der Industriezone können überdies auch Anlagen für die regionale Versorgung erstellt werden.

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

- a. 1. Priorität: Industriezone
- b. 2. Priorität: Zentrumszone und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung
- c. 3. Priorität: Alle anderen Bauzonen

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.

⁴ Baugesuche für Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten, sofern die Anlage visuell als solche wahrnehmbar ist.

Einführung Kaskadenmodell für Mobilfunkanlagen

Art. 28c Hochwasserschutz und Naturgefahren

¹ Mit dem Bewilligungsgesuch ist nachzuweisen, welche Massnahmen zum Schutz vor allfälligen Naturgefahren ergriffen werden.

Präzisierung, Forderung AWEL

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 29 Zahl der Fahrzeugabstellplätze

¹ Die Zahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze beträgt bei Wohnbauten:

- Wohnungen bis 2 Zimmer 1 PP pro Wohneinheit
- Wohnungen mit mehr als 2 Zimmern 1.5 PP pro Wohneinheit
- Einfamilienhäuser 2 PP pro Wohneinheit

Für Läden und Büros ist pro 50 m² Laden- bzw. Arbeitsfläche ein Pflichtabstellplatz zu erstellen.

Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.

² Bei anderen Bauten und Anlagen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze aufgrund der Schweizer Norm (SN 640 601a) und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs.

³ Garagenzufahrten werden nicht als Fahrzeugabstellplätze anerkannt.

⁴ Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 4 Wohnungen ein zusätzlicher Fahrzeugabstellplatz für Besucher zu erstellen und als solcher zu bezeichnen.

Art. 29 Zahl der Fahrzeuge-Abstellplätze für Personenwagen

¹ Die Zahl der **minimal** erforderlichen Fahrzeugabstellplätze beträgt bei Wohnbauten:

- Wohnungen bis 2 Zimmer 1 PP pro Wohneinheit
- Wohnungen mit mehr als 2 Zimmern 1.5 PP pro Wohneinheit
- Einfamilienhäuser 2 PP pro Wohneinheit

~~Für Läden und Büros ist pro 50 m² Laden- bzw. Arbeitsfläche ein Pflichtabstellplatz zu erstellen.~~

Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.

² Bei anderen Bauten und Anlagen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze aufgrund der Schweizer Norm (SN ~~640 601a~~ 40 281) und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs.

³ Garagenzufahrten werden nicht als Fahrzeugabstellplätze anerkannt.

⁴ Bei ~~Mehrfamilienhäusern~~ **Gesamtüberbauungen mit vier oder mehr Wohnungen** ist pro 4 Wohnungen ein zusätzlicher Fahrzeugabstellplatz für Besucher zu erstellen und als solcher zu bezeichnen.

Art. 29a Abstellplätze für Motorräder und Motorfahrräder

Für Motorräder und Motorfahrräder sind mindestens 10% der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze zu erstellen. Werte über 0,5 sind aufzurunden.

Präzisierung

Läden und Büros weisen eine sehr breite Bandbreite an benötigten Abstellplätzen auf. Der Satz wird deshalb gestrichen. Für diese Nutzungen gilt neu Absatz 2.

Die Norm SN 640 601a wurde durch die Norm SN 40 281 ersetzt.

Ausweitung Vorschrift auf weitere Gebäudetypologien

Einführung Vorschrift für Motorräder

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 29b Abstellplätze für Velos, Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte

¹ Für Velos sind genügend Abstellflächen (VP) bereitzustellen.

Es ist mindestens folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen:

- Für Wohnungen 1 VP pro Zimmer
- Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.

² In der Regel sind die Abstellflächen für Velos in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen. Aussenabstellanlagen sind, wenn dies die örtlichen Verhältnisse zulassen, zu überdachen.

³ Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe von Hauseingängen gemeinsame stufenlos zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte vorzusehen. Pro Wohnung ist 1 m² Abstellfläche auszuweisen.

Art. 30 Behindertengerechtes Bauen

Bei Neubauten und wesentlichen Um- und Anbauten sind Zugänge und Nassräume folgender Gebäudeteile behindertengerecht zu gestalten:

- Räume mit Publikumsverkehr
- 1 Wohnung pro Mehrfamilienhaus mit mehr als 7 Wohnungen
- Öffentliche Bauten und Anlagen

~~**Art. 30 Behindertengerechtes Bauen**~~

~~Bei Neubauten und wesentlichen Um- und Anbauten sind Zugänge und Nassräume folgender Gebäudeteile behindertengerecht zu gestalten:~~

- ~~— Räume mit Publikumsverkehr~~
- ~~— 1 Wohnung pro Mehrfamilienhaus mit mehr als 7 Wohnungen~~
- ~~— Öffentliche Bauten und Anlagen~~

Dieser Artikel ist überholt und kann gestrichen werden. Die Anforderungen sind in § 239 lit a bis d PBG geregelt

Art. 31 Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe von Hauseingängen gemeinsame stufenlos zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen. Pro Wohnung ist 3 m² Abstellfläche auszuweisen.

~~**Art. 31 Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder**~~

~~Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe von Hauseingängen gemeinsame stufenlos zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen. Pro Wohnung ist 3 m² Abstellfläche auszuweisen.~~

Neu in Art. 29b BZO geregelt

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 32 Spiel- und Ruheflächen, Gärten

¹ Beim Bau von sechs oder mehr Wohneinheiten sind Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen zu erstellen.

² Sie haben mindestens 20% der massgeblichen Grundfläche zu betragen und sind möglichst an einer besonnten Stelle sowie abseits vom Verkehr anzulegen.

Art. 33 Freilegung von Untergeschossen

In der Wohnzone W2/30 dürfen Untergeschosse maximal auf 1/5 des Hauptgebäudeumfanges bis auf halbe Geschosshöhe über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

Art. 34 Abfallbeseitigung

Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.

Art. 32 Spiel- und Ruheflächen, Gärten

¹ Beim Bau von ~~sechs~~-vier oder mehr Wohneinheiten sind Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen zu erstellen.

² Sie haben mindestens 20% der Wohnungsfläche gemäss Gebäude- und Wohnungsregister GWR zu betragen und sind möglichst an einer besonnten Stelle sowie abseits vom Verkehr anzulegen.

³ Spiel- und Ruheflächen sowie Gartenanlagen auf Dachflächen gelten als anrechenbar, soweit sie mit der übrigen diesem Zweck dienenden Fläche zusammenhängen und über einen freien Zugang verfügen.

Art. 33 Freilegung von Untergeschossen

~~In der Wohnzone W2/30 dürfen Untergeschosse maximal auf 1/5 des Hauptgebäudeumfanges bis auf halbe Geschosshöhe über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.~~

In der Wohnzone W2/35 sind Abgrabungen für die Freilegung von Fassaden bis zu maximal 1.5 m gegenüber dem massgebenden Terrain zulässig, sofern sie sich gut in den natürlichen Terrainverlauf einpassen und insgesamt nicht mehr als 1/2 des Gebäudeumfanges betreffen. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen als auch untergeordnete Anpassungen für eine optimale Umgebungsgestaltung.

Art. 34 Abfallbeseitigung

Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.

Präzisierung: Die Gemeindeversammlung hat den Wert abweichend vom beantragten Wert von 15% auf 20% festgesetzt.

Bisher § 11 ABV, dieser wurde mit der IVHB aufgehoben und ist in der neuen Fassung der ABV nicht mehr vorhanden.

Vereinfachung und Flexibilisierung der Vorschrift: Diese Formulierung geht vom massgebenden Terrain aus und erlaubt so auf der Talseite Abgrabungen bis auf die gesamte Geschosshöhe, sofern das Gebäude auf der Talseite maximal 1.5m unter das massgebende Terrain gesetzt wird.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

IV. BESONDERE VORSCHRIFTEN FÜR AREALÜBERBAUUNGEN

Art. 35 Zulässigkeit

In allen Bauzonen, ausser in der Zone W2/30, sind Arealüberbauungen zulässig, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.

Art. 36 Arealfläche

Die Mindestarealfläche beträgt in der Industrie- und Gewerbezone 4'000 m², in den übrigen Zonen 2'000 m².

Art. 37 Besondere Bauvorschriften

¹ Der Nutzungszuschlag beträgt einen Zehntel der zonengemässen Ausnützung.

² Für die Abstände gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.

³ Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

⁴ Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

IV. BESONDERE VORSCHRIFTEN FÜR AREALÜBERBAUUNGEN

Art. 35 Zulässigkeit

In allen Bauzonen, ausser in der Zone ~~W2/35~~ und der Zone 18, sind Arealüberbauungen zulässig, ~~sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.~~

Art. 36 Arealfläche

Die Mindestarealfläche beträgt ~~in der Industrie- und Gewerbezone 4'000 m², in den übrigen Zonen~~ 2'000 m².

Art. 36a Arealüberbauungsbonus

Für Projekte, welche die Anforderungen gemäss § 71 PBG einhalten, kann die Ausnützungsziffer um einen Zehntel der zonengemässen Ausnützung erhöht werden.

Art. 37 Besondere Bauvorschriften

¹ ~~Der Nutzungszuschlag beträgt einen Zehntel der zonengemässen Ausnützung.~~ In den Zonen Z, W3/60, W3/65 und WG3/60 ist ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt. Die zulässigen Fassadenhöhen erhöhen sich um 3.3 m. Die Anzahl Dachgeschosse wird auf 1 Dachgeschoss bei Schrägdächern bzw. 1 Attikageschoss bei Flachdächern beschränkt.

² ~~Für die Abstände gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.~~

² Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

³ Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

⁴ Die Grünflächenziffer muss in Arealüberbauungen mindestens 10 Prozentpunkte höher liegen als in der Regelbauweise.

Aufgrund der Aufzoning der Zone 16 in die Zone 18 wird der Arealüberbauungsbonus für ebendiese gestrichen. Der letzte Teilsatz kann gestrichen werden, da keine SBV vorhanden sind.

Siehe Art. 35

Präzisierung der Anforderungen

Bisheriger Abs. 1 ist neu in Art. 36a enthalten. Es wird 1 Vollgeschoss (und notwendige Fassadenhöhe) zusätzlich zugelassen, dafür die Anzahl Dachgeschosse beschränkt.

Nicht notwendig

Gültige Fassung

Art. 38 Veränderung bestehender Arealüberbauungen

Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

- a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten oder
- b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.

Neue Fassung

Art. 38 Veränderung bestehender Arealüberbauungen

Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

- a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten oder
- b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.

V. MEHRWERTAUSGLEICH

Art. 39 Verzicht auf Mehrwertabgabe

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Formulierung gemäss Musterbestimmungen

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 39 Inkrafttreten

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

Art. 40 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Bau- und Zonenordnung vom 25. Januar 1994 wird aufgehoben.

Art. 41 Übergangsbestimmungen

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

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. Dezember 1999

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident: P. Staub

Der Schreiber: R. Bräm

Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. ARV/274/2000 genehmigt am 21. März 2000

Genehmigung im Amtsblatt des Kantons Zürich veröffentlicht am 31. März 2000

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. ~~39~~ 40 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Art. ~~40~~ 41 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Bau- und Zonenordnung vom 7. Dezember 1999 wird aufgehoben.

Art. ~~41~~ 42 Übergangsbestimmungen

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

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10.9.2024

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident: R. Bitterli

Der Schreiber: R. Bräm

Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. BD genehmigt am

Genehmigung im Amtsblatt des Kantons Zürich veröffentlicht am Das Inkrafttreten wurde publiziert am

Aktuelle Formulierung gemäss ARE