

Totalrevision Nutzungsplanung

BAUORDNUNG

Synoptische Darstellung – Antrag an die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt 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 13. Juli 2013</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO aufgrund IVHB gelb hinterlegt = weitere Änderungen aufgrund Richtplanung, Vollzugsproblemen, anderen Anliegen</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i></p>
---	--	--

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Die Gemeinde Niederhasli erlässt gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (mit seitherigen Änderungen in der Fassung vom 1. Januar 2012) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p>	<p>Die Gemeinde Niederhasli erlässt gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalen Recht) für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p>	<p>Die Formulierung entspricht der Vorgabe des ARE/Rechtsdienstes für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben vom 18.1.2021.</p>
<h2>1 ZONENORDNUNG</h2>	<h2>1 ZONENORDNUNG</h2>	
<p>Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist.</p>	<p>Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.</p>	
<p>1. Bauzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> Kernzone 3 (Niederhasli) K3 Kernzone 2 (übrige) K2 Wohnzonen und Zentrumszone <ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhauszone E2 - Wohnzone W2 - Wohnzone W3 - Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG2 - Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG3 - Zentrumszone Gewerbezone G Industriezone I Industriezone (Tanklager) IT Zone für öffentliche Bauten Oe 	<p>1. Bauzonen ES</p> <p>Kernzonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kernzone 3 (Niederhasli) K3 III - Kernzone 2 (übrige) K2 III <p>Quartiererhaltungszone QEZ II</p> <p>Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnzone WE2 II - Wohnzone W2 II - Wohnzone W3 II - Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG2 III - Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG3 III - Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG4 III <p>Zentrumszone Z III</p> <p>Gewerbebezonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbezone A GA6 III - Gewerbezone B GB6 III <p>Industriezonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Industriezone I7 III - Industriezone (Tanklager) IT7 III <p>Zone für öffentliche Bauten Oe *</p>	<p>Die Auflistung wird mit den Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) ergänzt.</p> <p>Neue Quartiererhaltungszone</p> <p>E2 Umwandlung zu WE2</p> <p>Neue Zone zur Erweiterung Zentrum Bhf.</p> <p>Differenzierung der Gewerbebezonen</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
2. Freihaltezone 3. Erholungszone	<p> 2. Erholungszone E * 3. Freihaltezone F </p> <p>* Abweichende Zuordnungen der ES sind im Zonenplan 1:5000 festgelegt.</p> <p>Art. 2 Massgebende Pläne</p> <p>¹ Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan im Massstab 1:5000.</p> <p>² Für die Festlegungen innerhalb der Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1: 2500.</p> <p>³ Für die Festlegungen innerhalb der Quartiererhaltungszone gilt der Quartiererhaltungszonenplan im Massstab 1: 1000.</p> <p>⁴ Für die Wald- und Gewässerabstände gelten die Waldabstandslinien- und Gewässerabstandslinienpläne im Massstab 1:2500 bzw. 1:500.</p> <p>⁵ Die in der Bau- und Zonenordnung enthaltenen verkleinerten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<p><i>Neue Überschrift zur klaren Gliederung</i></p> <p><i>Die Abgrenzung der Kernzone ist heute im Zonenplan abschliessend definiert.</i></p>

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5'000 massgebend. Für die Kernzonen inkl. deren genauen Abgrenzung sowie die Wald- und Gewässerabstände gelten die besonderen Kernzonen-, Waldabstandslinien- und Gewässerabstandslinienpläne im Massstab 1:2'500 bzw. 1:500. Die gedruckten Zonenpläne im kleineren Massstab sind nicht rechtsverbindlich. Die Kernzonen-, Waldabstandslinien- und Gewässerabstandslinienpläne gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5'000 vor.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>2 BAUZONEN</p> <p>2.1 Kernzonen</p> <p>Art. 3 Umbau und Ersatzbauten</p> <p>Die im Kernzonenplan punktiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden) umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Wärmedämmung, der Verkehrssicherheit, des Lärmschutzes oder des Ortsbildschutzes liegt. Ausserdem sind neue Dachaufbauten im Rahmen von Art. 8 zulässig. Die Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Art. 4 und Art. 7, Abs. 1–3, fallen ausser Betracht.</p> <p>Die im Kernzonenplan schraffiert eingetragene Gebäude oder Gebäudeteile dürfen entweder gemäss Abs. 1–3 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Art. 4 ersetzt werden.</p>	<p>2 BAUZONEN</p> <p>2.1 Kernzonen</p> <p>Art. 3 Umbau und Ersatzbauten</p> <p>¹ Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden) umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Wärmedämmung, der Verkehrssicherheit, des Lärmschutzes oder des Ortsbildschutzes liegt. Ausserdem sind neue Dachaufbauten im Rahmen von Art. 8 zulässig. Die Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Art. 4 und Art. 7, Abs. 1–3, fallen ausser Betracht.</p> <p>² Bei Ersatzbauten sind ausserdem Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers dies erfordert.</p> <p>³ Die im Kernzonenplan braun eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen entweder gemäss Abs. 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Art. 4 ersetzt werden.</p> <p>⁴ Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen durch Neubauten gemäss Art. 4 ersetzt werden.</p>	<p> <i>Die Darstellung wird durch die Neuzeichnung der Kernzonenpläne zu rot geändert.</i></p> <p><i>Da Bauten beim Umbau an ihrem Standort bestehen bleiben, werden diese Abweichungen auf den Ersatzbau beschränkt.</i></p> <p> <i>Die Darstellung wird durch die Neuzeichnung der Kernzonenpläne zu braun geändert.</i></p> <p><i>Für die nicht bezeichneten Gebäude wird ebenfalls ein Absatz angebracht, damit klar ist, was für diese gilt.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 5 Anbauten</p> <p>Anbauten an bestehende Gebäude sind gestattet, sofern die Anforderungen gemäss Art. 4 für das bestehende Gebäude und die Anbauten erfüllt werden. Anbauten an punktierte Gebäude sind nur zulässig, wenn sie überdies den Charakter des Hauptgebäudes nicht nachteilig verändern.</p>	<p>Art. 5 Angebaute Gebäudeteile</p> <p>Angebaute Gebäudeteile an bestehende Gebäude sind gestattet, sofern die Anforderungen gemäss Art. 4 für das bestehende Gebäude und die Anbauten erfüllt werden. Angebaute Gebäudeteile an rote Gebäude sind nur zulässig, wenn sie überdies den Charakter des Hauptgebäudes nicht nachteilig verändern.</p>	<p><i>IVHB: der Begriff "Anbauten" ist neu definiert und muss daher angepasst werden.</i></p> <p><i>Anpassung aufgrund der neuen Darstellung der Kernzonenpläne</i></p>
<p>Art. 6 Erscheinung, Stellung und Nutzweise der Bauten</p> <p>Alle Bauten haben sich durch Stellung, Ausmass, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen (Umgebung siehe Art. 11). Mässig störende Betriebe sind zulässig.</p>	<p>Art. 6 Erscheinung, Stellung und Nutzweise der Bauten</p> <p>Alle Bauten haben sich durch Stellung, Ausmass, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen (Umgebung siehe Art. 11). Mässig störende Betriebe sind zulässig.</p>	
<p>Art. 7 Dächer</p> <p>Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° alter Teilung zulässig, wobei im unteren Teil des Dachs konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet sind. Ausnahmen sind für energiesparende Bauteile oder Anbauten im Sinne des Ortsbildschutzes möglich (Wintergärten und Anbauten bedingen ausserordentlich gute Gestaltung). Der Gemeinderat bestimmt die entscheidenden Gremien bzw. Fachpersonen.</p> <p>Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 60 cm und giebelseits mind. 30 cm zu betragen.</p> <p>Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Ortsgangziegel sind unzulässig.</p> <p>Für besondere Gebäude gemäss § 49, Abs. 3, PBG sind auch Pultdächer mit geringerer Neigung und Flachdächer gestattet.</p> <p>Die Dächer sind mit Tonziegeln zu decken. Für besondere Gebäude gemäss § 49, Abs. 3, PBG können auch andere Materialien bewilligt werden.</p>	<p>Art. 7 Dächer</p> <p>¹ Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° alter Teilung zulässig, wobei im unteren Teil des Dachs konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet sind. Ausnahmen sind für energiesparende Bauteile oder angebaute Gebäudeteile im Sinne des Ortsbildschutzes möglich (Wintergärten und angebaute Gebäudeteile bedingen ausserordentlich gute Gestaltung). Der Gemeinderat bestimmt die entscheidenden Gremien bzw. Fachpersonen.</p> <p>² Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 60 cm und giebelseits mind. 30 cm zu betragen.</p> <p>³ Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Ortsgangziegel sind unzulässig.</p> <p>⁴ Für eingeschossige Gebäudeteile und Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind auch Pultdächer mit geringerer Neigung und Flachdächer gestattet.</p> <p>⁵ Die Dächer sind mit Tonziegeln zu decken. Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV können auch andere Materialien bewilligt werden. Vorbehalten bleiben Solaranlagen gemäss Art. 10.</p>	<p><i>Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV dürfen keine bewohnten Räume enthalten.</i></p> <p><i>Hinweis auf Art. 10</i></p>

Gültige Fassung

Art. 8 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind zulässig in der Form von Schleppegauben, Lukarnen oder Ochsenaugen. Die maximale Höhe darf ein Viertel der Firsthöhe, höchstens jedoch 1.5 m nicht überschreiten. Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden.

Dacheinschnitte sind in der Kernzone im ersten Dachgeschoss zulässig, jedoch maximal von der Brüstungsoberkante bis zu einer Höhe von 2.40 m ab Fussboden. Die Fläche von der Brüstungsoberkante bis zur Dachtraufe ist wie die Dachfläche zu gestalten. Für punktierte oder gemäss Art. 3, Abs. 1–3, umzubauende oder zu ersetzende schraffierte Gebäude sind Dacheinschnitte gestattet.

Dachflächenfenster sind in beiden Dachgeschossen gestattet, in der Kernzone 3 maximal 1 m², in der Kernzone 2 bis maximal 0.6 m² pro Fenster (Glaslicht). Auf der gleichen Dachfläche dürfen nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte, je kombiniert mit Dachflächenfenstern, erstellt werden.

Andere Belichtungsarten wie zum Beispiel Lichtbänder können gestattet werden, sofern damit eine gute und ruhigere Gestaltung der Dachfläche erreicht werden kann.

Die Breite aller Dachaufbauten oder Dacheinschnitte für beide Dachgeschosse darf ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge, maximal jedoch 3 m pro Aufbaute bzw. pro Einschnitt, nicht übersteigen. Zusätzlich dürfen 1/5 der Fassadenlänge für weitere Dachflächenfenster verwendet werden.

Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

Neue Fassung

Art. 8 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

¹ Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind zulässig in der Form von Schleppegauben, Lukarnen oder Ochsenaugen. Die maximale Höhe darf ein Viertel der Firsthöhe, höchstens jedoch 1.5 m nicht überschreiten. Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden.

² Dacheinschnitte sind in der Kernzone im ersten Dachgeschoss zulässig, jedoch maximal von der Brüstungsoberkante bis zu einer Höhe von 2.40 m ab Fussboden. Die Fläche von der Brüstungsoberkante bis zur Dachtraufe ist wie die Dachfläche zu gestalten. Für rote bezeichnete Gebäude oder gemäss Art. 3, Abs. 2, umzubauende oder zu ersetzende braun bezeichnete Gebäude sind Dacheinschnitte gestattet.

³ Dachflächenfenster sind in beiden Dachgeschossen gestattet, sofern sie sich gut in die Proportionen des Daches einfügen. In der Kernzone k3 maximal 1 m², in der Kernzone k2 bis maximal 0.7 m² pro Fenster (Glaslicht). Auf der gleichen Dachfläche dürfen nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte, je kombiniert mit Dachflächenfenstern, erstellt werden.

⁴ Andere Belichtungsarten wie zum Beispiel Lichtbänder können gestattet werden, sofern damit eine gute und ruhigere Gestaltung der Dachfläche erreicht werden kann.

⁵ Die Breite aller Dachaufbauten oder Dacheinschnitte für beide Dachgeschosse darf ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge, maximal jedoch 3 m pro Aufbaute bzw. pro Einschnitt, nicht übersteigen. Zusätzlich dürfen 1/5 der Fassadenlänge für weitere Dachflächenfenster verwendet werden.

⁶ Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden. Kehrfirste sind unzulässig.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 9 Fassaden, Fenster</p> <p>Bei allen Gebäuden haben die Fassadenmaterialien und -farben der alten, ortsüblichen Bauweise zu entsprechen. Türen, Tore, Brüstungen, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäude- teile sind in der Regel in Holz zu erstellen. Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks und ein gutes Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche aufzuweisen.</p> <p>Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von den Gemeindebehörden als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abwei- chungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden. Durch solche Abweichungen darf die zonengemässe Ausnützung nicht erhöht werden.</p>	<p>Art. 9 Fassaden, Fenster</p> <p>Bei allen Gebäuden haben die Fassadenmaterialien und -farben der alten, ortsüblichen Bauweise zu entsprechen. Türen, Tore, Brüstungen, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäude- teile sind in der Regel in Holz zu erstellen. Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks und ein gutes Verhält- nis zur gesamten Fassadenfläche aufzuweisen.</p>	<p><i>Als eigener Artikel aufgenommen: Art. 12a</i></p>
<p>Art. 10 Solaranlagen</p> <p>Solaranlagen sind gestattet, sofern sie das Ortsbild nicht über- mässig stören und gut in die Dachlandschaft oder die Fassaden integriert sind.</p>	<p>Art. 10 Solaranlagen</p> <p>¹ Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.</p> <p>² Bei vollflächigen Energiegewinnungsanlagen können bei sorg- fältiger Einordnung einzelne Module unabhängig von der Grösse in Abweichung von Art. 8 Abs. 3 auch als Dachflächenfenster aus- gebildet sein. Diese sind im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen zu be- urteilen.</p> <p>³ Bei inventarisierten Bauten sind frühzeitige Abklärungen erfor- derlich. Vorbehalten bleiben Schutzverfügungen.</p>	<p><i>Weitergehende Einschränkungen und Gestaltungsanforderungen werden durch das ARE ZH abgelehnt.</i></p> <p><i>Da in Energiegewinnungsanlagen integrierte Dachflächenfenster kaum in Erscheinung tre- ten, können hier grössere Fenster zugelassen werden. Dies kann zur besseren Nutzung/ Belichtung der Dachgeschosse beitragen.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 11 Umgebung</p> <p>Umschwung, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.</p> <p>Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter des Ortsbildes nicht zu vereinbaren sind.</p> <p>Die Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Dafür ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. (Bauten siehe Art. 6).</p>	<p>Art. 11 Umgebung</p> <p>¹ Umschwung, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen sind für sich und in Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben. Es sind zusammenhängende Flächen anzustreben.</p> <p>² Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter des Ortsbildes nicht vereinbar sind.</p> <p>³ Die Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Dafür ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, welcher Angaben zur Terraingestaltung, zu ortstypischen Einzäunungen, zur Materialisierung und Bepflanzung etc. enthält (Bauten siehe Art. 6).</p> <p>⁴ Die bezeichneten öffentlichen Plätze und Umgebungsgestaltungen von öffentlichen Bauten sind in ihrer Gesamtheit zu erhalten und bei Anpassungen im Sinne der Öffentlichkeit weiterzuentwickeln.</p> <p>⁵ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Vorgärten sind als ortstypische, qualitativ hochwertige Grünflächen zu erhalten oder wiederherzustellen. Sie dürfen nicht für die oberirdische Parkierung zweckentfremdet werden. Ein flächengleicher Abtausch ist möglich sofern eine zusammenhängende Fläche entlang der Strasse erhalten bleibt.</p> <p>⁶ Die im in den Kernzonenplänen bezeichneten Platz- und Strassenräume sind mit Bezug auf das Ortsbild und die Lage in der Kernzone als aufenthaltsfreundliche Aussenräume mit hochwertigen Strukturen, Bäumen, Elementen und Belägen zu erhalten oder aufzuwerten.</p> <p>⁷ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Brunnen sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger Erscheinung zu ersetzen. Eine Verschiebung auf der Parzelle ist möglich, sofern ein Bezug zum Strassenraum bleibt.</p>	<p><i>"Besonders gut" ist der baurechtlichere Begriff</i></p> <p><i>Klärung der minimal notwendigen Inhalte</i></p> <p><i>Neuer Inhalt der Kernzonenpläne</i></p> <ul style="list-style-type: none">  öffentlicher Platz, Umgebung öffentliche Baute  Vorgärten  Platz- und Strassenräume  Brunnen

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 12 Änderungen, Abbruch</p> <p>Änderungen und Abbruch von Bauten und Anlagen (Fassaden inkl. Farbgebung, Fenster, Umgebungsanlagen wie Gartenmauern, Brunnen, Fahrzeugabstellplätze etc.) oder von Teilen davon sind bewilligungspflichtig.</p> <p>Der Abbruch eines Hauptbaus darf in der Regel nur bewilligt werden, wenn ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt und dessen Ausführung finanziell, zeitlich und tatsächlich gesichert ist.</p>	<p>⁸ In den Kernzonen ist ein der Ortskernsituation entsprechender, angemessener Grünflächenanteil sicherzustellen und kernzonengerecht zu bepflanzen. Vorgärten gemäss Abs. 4 und der Baumerhalt gemäss Absatz 9 oder Art. 20 sowie Baumneupflanzungen werden angerechnet.</p> <p>⁹ Eine Versiegelung ist bestmöglich zu vermeiden. Wo nötig sind ortstypische Bodenbefestigungen (Chaussierung, nicht versiegelte Pflasterung etc.) vorzusehen.</p> <p>¹⁰ Die im Kernzonenplan eingetragenen für das Ortsbild aufgrund des Standortes oder anderer Gründe wichtigen Bäume sind unabhängig von ihrem Stammumfang zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>Art. 12 Änderungen, Abbruch</p> <p>¹ Änderungen und Abbruch von Bauten und Anlagen (Fassaden inkl. Farbgebung, Fenster, Umgebungsanlagen wie Gartenmauern, Brunnen, Fahrzeugabstellplätze etc.) oder von Teilen davon sind bewilligungspflichtig.</p> <p>² Der Abbruch eines Hauptbaus darf in der Regel nur bewilligt werden, wenn ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt und dessen Ausführung finanziell, zeitlich und tatsächlich gesichert ist.</p> <p>Art. 12a Besonders gute Projekte</p> <p>¹ Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von den Gemeindebehörden als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden. Durch solche Abweichungen darf die zonengemässe Ausnützung nicht erhöht werden.</p> <p>² Für anspruchsvolle, komplexe Bauvorhaben kann die Baubehörde ein externes Fachgutachten einholen. Solche Vorhaben sind in einem Geländemodell mit der angrenzenden baulichen Umgebung volumetrisch darzustellen.</p>	<p><i>Im Bereich der Kernzonen wird auf eine Grünflächenziffer verzichtet, weil hier gemäss der Charakteristik alter Ortskerne situativ reagiert werden muss. Es werden daher hauptsächlich qualitative Vorgaben für Grünflächen bzw. unversiegelte Umgebungsflächen gemacht.</i></p> <p><i>Zusätzlich zu Art. 20 Baumschutz werden inventarisierte und weitere wichtige (Standort, Geschichte, Ensemble etc.) Bäume unabhängig von ihrer Grösse aufgenommen.</i></p> <p><i>Abs. 1 entspricht bisherigem Art. 9 Abs. 2</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p>2.1B Quartiererhaltungszone</p> <p>Art. 12b1 Zweck</p> <p>Die Quartiererhaltungszone bezweckt die strukturelle Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Wohnsiedlung unter Wahrung des Gebietscharakters.</p> <p>Art. 12b2 Nutzweise</p> <p>Zulässig sind Wohnungen und nicht störende Betriebe.</p> <p>Art. 12b3 Grundmasse</p> <p>¹ Sofern in den Bestimmungen nicht anders bestimmt, unterliegt die Quartiererhaltungszone den Bestimmungen der Wohnzone W3.</p> <p>² Die maximalen Gesamthöhen sind mittels Höhenkoten im Quartiererhaltungszonenplan festgelegt. Die Verteilung der Höhen hat anteilmässig weitgehend dem Bestand zu entsprechen. Technische Anlagen wie Liftaufbauten oder Solaranlagen dürfen diese Höhe überschreiten. Die Abstufung ist beizubehalten.</p> <p>³ Die zulässige Baumasse ergibt sich aus den Baubereichen des Quartiererhaltungszonenplanes und der jeweiligen darin bezeichneten Gesamthöhe. Die Gebäudelänge und Gebäudebreite ist nicht beschränkt.</p>	<p>Einführung einer QEZ für das Gebiet Tolacher / Studacher</p> <p>Die Gesamthöhen entsprechen den bestehenden Höhen.</p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 12b4 Baubereiche

¹ Neubauten, Ersatzbauten, angebaute Bauteile und Erweiterungen sind nur innerhalb der im Quartiererhaltungszonenplan festgelegten Baubereiche zulässig.

² Für unterirdische Bauten, welche nicht durch einen Hochbau überbaut sind, gelten die entsprechend bezeichneten Baubereiche.

³ Die Baubereiche gehen den Abstandsvorschriften vor.

⁴ Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 12b5 Gestaltung

¹ Bauliche Veränderungen von Bauten und Anlagen müssen den Charakter des Quartiers berücksichtigen.

² Zu beachten sind insbesondere die Stellung und Volumetrie der Gebäude (massgeblich geprägt durch orthogonale Ausrichtung, variierende Geschosszahl, Gebäudeversätze und Flachdachform).

Art 12b6 Umgebung

¹ Die charakteristische, parkartige Umgebung mit weitläufigen Spiel- und Aufenthaltsbereichen und abwechslungsreicher Bepflanzung ist zu erhalten.

² Die bestehende Baumbepflanzung ist weitgehend zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

³ Parkplätze sind nach Möglichkeit unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze.

Die Baubereiche beschränken die Erweiterungen.

Der unterirdische Baubereich dient dazu zu verhindern, dass grössere Flächen nicht mehr durchlässig sind und dadurch nicht mehr für Bäume und Bepflanzung zur Verfügung stehen.

Die Baumbepflanzung als prägendes Element der Umgebung ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Es ist nicht die Meinung, dass alle Bäume erhalten bleiben, sondern dass ein Baumbestand in der heutigen Ausprägung beibehalten oder wiederhergestellt wird.

Gültige Fassung	Neue Fassung							Bemerkungen / Anpassung / Hinweise					
2.2 Wohnzonen und Zentrumszone	2.2 Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeleichterung und Zentrumszone							<i>Hinweis Vergleichsprojekt: In Zonen, in denen das zulässige Mass der Ausnützung ausschliesslich durch Bestimmungen über die Abstände, Grösse und Stellung der Bauten festgelegt wird, ist die Unterschreitung der Grund- und Gebäudeabstände nur zulässig, wenn anhand eines Vergleichsprojektes nachgewiesen wird, dass das Projekt die aufgrund der primären Baubegrenzungsnormen erlaubte Ausnützung einhält</i>					
Art. 13 Grundmasse	Art. 13 Grundmasse												
Folgende Grundmasse gelten:	Folgende Grundmasse gelten:							<i>IVHB: Neubauten können bis zu 50 cm höher in Erscheinung treten als heute.</i>					
	E2	W2	W3	WG2	WG3	Z	WE2		W2	W3	WG2	WG3	WG4
a) Gebäudelänge max. m	16	22	30	30	50	70	16	22	30	30	50	60	70
b) Gebäudebreite max. m	16	14	14	14	14	--	16	14	14	14	14	14	--
c) Gebäudehöhe max. m	7.50	8.10	10.50	8.10	11.40	13.50	7.50	8.10	10.50	8.10	11.40	14.70	15.40
							- Fassadenhöhe giebelseitig (Schrägdach) max. m Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe höchstens aber um: 7 7 7 7 7 5 5						
							- Fassadenhöhe mit Attikageschoss (Flachdach) Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m.						
d) Kleiner Grenzabstand mind. m	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
e) Grosser Grenzabstand mind. m	--	--	10	--	--	--	--	--	10	--	10	10	--
							f) Gebäudeabstand mind. [m]**	10	10	10	10	10	10
f) Freiflächenziffer	20%	20%	20%	20%	10%	20%	g) Grünflächenziffer mind. %	40	40	40	40	40	10
							* Fassadenhöhenzuschlag: Wird bei Flachdachbauten eine offene Absturzsicherung erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.						
							Korrektur Begriff Korrektur Begriff und Ergänzung grosser Grundabstand bei der WG3-Zone und der neuen WG4-Zone Für Vergleichsprojekte mit mehreren Bauten wird der Gebäudeabstand auf ein fixes Mass festgelegt, welches dem doppelten kleinen Grundabstand entspricht. Das Mass kann durch privatrechtliche Regelungen unterschritten werden, die Dichte darf dadurch allerdings nicht erhöht werden. Grünflächenziffer aus Bestand abgeleitet IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise ist ein Zuschlag für Flachdachbauten vorzusehen.						

Gültige Fassung

Bei gestaffelten Grundrissen darf die Gebäudebreite um 2 m vergrössert werden.

In der Einfamilienhauszone E2 sind nur Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser zugelassen.

Nachweislich energiesparende Bauteile wie verglaste Balkone, Wintergärten und dergleichen, können bei guter Einordnung, je Fassadenseite im Erdgeschoss 3.0 m über die maximale Gebäudelänge/Gebäudebreite hinausragen. Der Grenzabstand beträgt zu derartigen Gebäuden im Minimum 3.50 m. Die grösste Höhe beträgt 5 m. In den Obergeschossen dürfen solche Teile im Maximum 2.5 m hinausragen, es gilt die Drittelsregelung für Gebäudevorsprünge.

In Baulinien- und Strassenabstandsbereichen ist ein Beseitigungsrevers einzutragen.

Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind.

Art. 14 Wohnzonen E2, W2 und W3

Neben der Wohnnutzung sind Betriebe zulässig, die höchstens nicht störende Einwirkungen verursachen und sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen oder ausschliesslich der Quartiersversorgung dienen.

In den Wohnzonen E2, W2 und W3 darf der Anteil der gewerblich genutzten Flächen auf dem gleichen Grundstück höchstens 25 % aller Geschossflächen betragen.

Neue Fassung

** Soll der Gebäudeabstand durch Näherbaurechte unterschritten werden, darf sich die bauliche Dichte dadurch nicht erhöhen, was über ein Vergleichsprojekt zu belegen ist.

*** Reduktion der Grünflächenziffer siehe auch Art. 30a1 BZO

² Bei gestaffelten Grundrissen darf die Gebäudebreite um 2 m vergrössert werden.

³ In der Wohnzone WE2 sind nur Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser zugelassen.

⁴ Nachweislich energiesparende Bauteile wie verglaste Balkone, Wintergärten und dergleichen, können bei guter Einordnung, je Fassadenseite im Erdgeschoss 3.0 m über die maximale Gebäudelänge/Gebäudebreite hinausragen. Die grösste Höhe beträgt 5 m. In den Obergeschossen dürfen solche Teile im Maximum 2.5 m hinausragen. Die Bauteile dürfen maximal einen Drittel der Fassadenlänge betreffen. Der Grenzabstand beträgt für derartige Bauteile 3.5m.

In Baulinien- und Strassenabstandsbereichen ist ein Beseitigungsrevers einzutragen.

Art. 14 Wohnzonen WE2, W2 und W3

¹ Neben der Wohnnutzung sind Betriebe zulässig, die höchstens nicht störende Einwirkungen verursachen und sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen oder ausschliesslich der Quartiersversorgung dienen.

² In den Wohnzonen WE2, W2 und W3 darf der Anteil der gewerblich genutzten Flächen auf dem gleichen Grundstück höchstens 25 % aller Geschossflächen betragen.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Hinweis für Bauwillige. Dies entspricht der rechtlichen Situation und der Bewilligungspraxis.

Umstrukturierung des Artikels zur Klärung der Formulierung

Sinn gemässe Übernahme der Formulierung des alten PBG zur «Drittelsregelung» und Beibehalten des Grenzabstandes von min 3.5m.

Flachdachbegrünung Verschiebung in die besonderen Bauvorschriften, damit sie für alle Bauzonen gelten.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 15 Wohn- und Gewerbezone (WG2 und WG3) und Zentrumszone</p> <p>Für die Zentrumszone gilt die Gestaltungsplanpflicht. Im Erdgeschoss sind Wohnungen nicht erlaubt. Es kann ein Attikageschoss erstellt werden, sofern dies allseitig von den Fassaden zurückversetzt ist.</p> <p>Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>Der Wohnflächenanteil auf dem einzelnen Grundstück hat mind. 25 % aller Geschossflächen zu betragen.</p> <p>Für dauernd gewerblich genutzte eingeschossige Gebäude oder Gebäudeteile bis zu einer max. Gebäudehöhe von 5.00 m kann der Grenzabstand allseitig bis auf 3.50 m herabgesetzt werden. Gebäudelänge und Gebäudebreite dürfen entsprechend dem Mindermass der Abstände überschritten werden.</p>	<p>Art. 15 Wohnzonen mit Gewerbeermächtigung und Zentrumszone</p> <p>¹ In den Wohnzonen mit Gewerbeermächtigung ist ein Gewerbeanteil von mindestens 10% erforderlich.</p> <p>² In der Zentrumszone sind mindestens 20 % Gewerbenutzungen vorzusehen.</p> <p>³ Es sind Wohnnutzungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>⁴ Es ist eine Gliederung mit Bäumen zwischen Industrie-, Zentrumszone bzw. Wohnzone mit Gewerbeermächtigung WG4 und den Wohnzonen mit Gewerbeermächtigung an der Gewerbestrasse vorzusehen. Dazu ist eine angemessen dichte Baumallee anzupflanzen.</p>	<p><i>Die GP-Pflichten werden in separaten Artikeln geregelt. Das Attika darf normal ausgebildet werden und muss nicht allseitig zurückversetzt werden. Es werden mindestens 20 % Gewerbe verlangt. Die Anordnung wird in der GP-Pflicht geregelt.</i></p> <p><i>Eine Aufzählung von Beispielen für "nicht störende Betriebe" wird künftig in den Anhang bzw. die Wegleitung eingefügt.</i></p> <p><i>Heute besteht selten die Gefahr, dass der Wohnanteil zu tief ist. Heute ist eher der Gewerbeanteil nicht vorhanden. Bei neuen WG-Zonen wird daher i.d.R. vom Kanton mind. 20 % Gewerbe verlangt.</i></p> <p><i>Streichung der Gewerbeprivilegierung wegen Umnutzungsproblematik.</i></p> <p><i>Entspricht der Zielsetzung „Grünkorridore“ gemäss Richtplan.</i></p> <p><i>Die angemessene Dichte entspricht in der Regel etwa 15m Abstand, dies ist jedoch situativ festzulegen. Bei Ausfahrten und in Sichtbermen sind Unterbrechungen vorzusehen.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																																															
<p>2.3 Gewerbe- und Industriezonen (G, I, IT)</p> <p>Art. 16 Grundmasse</p> <p>Folgende Grundmasse gelten:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>G</th> <th>I</th> <th>IT</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Baumassenziffer max. m³/m²</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>b) Überbauungsziffer max. %</td> <td>65</td> <td>65</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>c) Grenzabstand mind. m</td> <td>5</td> <td>3.50</td> <td>3.50</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudehöhe max. m</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>20 für Tanks</td> </tr> <tr> <td>e) Grösste Höhe max. m</td> <td>13.50</td> <td>15</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>f) Freiflächenziffer mind.</td> <td>10%</td> <td>5%</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Es sind nur mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, gelten als stark störend. Handels- und Dienstleistungsgewerbe sind gestattet.</p> <p>In den Zonen G und I sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.</p>		G	I	IT	a) Baumassenziffer max. m ³ /m ²	6	7	7	b) Überbauungsziffer max. %	65	65	--	c) Grenzabstand mind. m	5	3.50	3.50	d) Gebäudehöhe max. m	--	--	20 für Tanks	e) Grösste Höhe max. m	13.50	15	15	f) Freiflächenziffer mind.	10%	5%	5%	<p>2.3 Gewerbe- und Industriezonen</p> <p>Art. 16 Grundmasse</p> <p>¹Folgende Grundmasse gelten:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>GA6</th> <th>GB6</th> <th>I7</th> <th>IT7</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Baumassenziffer max. m³/m²</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>b) Überbauungsziffer max. %</td> <td>65</td> <td>65</td> <td>65</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>c) Grundabstand mind. m</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>3.50</td> <td>3.50</td> </tr> <tr> <td>d) Fassadenhöhe max. m</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>20 für Tanks</td> </tr> <tr> <td>e) Gesamthöhe max. m</td> <td>13.50</td> <td>13.50</td> <td>15</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>f) Grünflächenziffer⁴ mind. %</td> <td>10</td> <td>10</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Reduktion der Grünflächenziffer siehe auch Art. 30a1 BZO</p> <p>² Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>³ Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, gelten als stark störend. Handels- und Dienstleistungsgewerbe sind gestattet.</p> <p>⁴ In der Gewerbezone A und der Industriezone I7 sind automatisierte Lager- und automatisierte Produktionsbetriebe mit mehr als 2000 m² Fläche ausgeschlossen. Ausstellungsflächen über 1'000m² sind nur zulässig, wenn sie mit einem ansässigen Produktionsbetrieb in Verbindung stehen.</p> <p>⁵ In der Gewerbezone B und der Industriezone IT7 sind Verkaufsflächen mit Gütern für den täglichen Bedarf von mehr als 500 m² ausgeschlossen. Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.</p> <p>⁶ In den Zonen GA6, GB6 und I7 sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.</p>					GA6	GB6	I7	IT7	a) Baumassenziffer max. m ³ /m ²	6	6	7	7	b) Überbauungsziffer max. %	65	65	65	--	c) Grund abstand mind. m	5	5	3.50	3.50	d) Fassadenhöhe max. m	--	--	--	20 für Tanks	e) Gesamthöhe max. m	13.50	13.50	15	15	f) Grünflächenziffer ⁴ mind. %	10	10	5	5	<p><i>Darstellungsverordnung und Unterteilung in zwei Gewerbezonentypen zur Regelung der Nutzung</i></p> <p><i>Korrektur Begriff</i></p> <p><i>IVHB</i></p> <p><i>IVHB</i></p> <p><i>Nicht störende Betriebe sind ebenfalls möglich</i></p> <p><i>Die GA6 und I7 liegen zentral. Hier sollen Betriebe mit einer mittleren Arbeitsplatzdichte angesiedelt werden. Automatisierte Betriebe die nur eine geringe Anzahl Arbeitsplätze schaffen werden daher ausgeschlossen. Die GB6 liegt abseits. Hier sind auch Betriebe mit weniger Arbeitsplätzen denkbar.</i></p> <p><i>Der Handel mit Gütern des täglichen Bedarfs soll im Sinne der Stärkung der Ortskerne nicht in den abseitsliegenden Arbeitsplatzgebieten möglich sein.</i></p>
	G	I	IT																																																																	
a) Baumassenziffer max. m ³ /m ²	6	7	7																																																																	
b) Überbauungsziffer max. %	65	65	--																																																																	
c) Grenzabstand mind. m	5	3.50	3.50																																																																	
d) Gebäudehöhe max. m	--	--	20 für Tanks																																																																	
e) Grösste Höhe max. m	13.50	15	15																																																																	
f) Freiflächenziffer mind.	10%	5%	5%																																																																	
	GA6	GB6	I7	IT7																																																																
a) Baumassenziffer max. m ³ /m ²	6	6	7	7																																																																
b) Überbauungsziffer max. %	65	65	65	--																																																																
c) Grund abstand mind. m	5	5	3.50	3.50																																																																
d) Fassadenhöhe max. m	--	--	--	20 für Tanks																																																																
e) Gesamthöhe max. m	13.50	13.50	15	15																																																																
f) Grünflächenziffer ⁴ mind. %	10	10	5	5																																																																

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Bauten und Anlagen sind gegenüber Wohnbauten und talseitig durch rasch wachsende, grosse Büsche und Bäume abzuschirmen. Es sind detaillierte Umgebungspläne einzureichen.</p>	<p>⁷ Bauten und Anlagen sind gegenüber Wohnbauten und talseitig durch rasch wachsende, einheimische, grosse Büsche und Bäume abzuschirmen. Es sind detaillierte Umgebungspläne einzureichen.</p> <p>⁸ Entlang der Kernzone Oberhasli ist in der Gewerbezone A ein möglichst durchgehender Grünstreifen in der Tiefe von 2/3 des Strassenabstandes mit einer angemessenen Bepflanzung durch hochstämmige, einheimische Bäume und Strauchpflanzen anzulegen. Eine Unterbrechung für erforderliche Zufahrten ist zulässig, wobei die Zufahrten bestmöglich zusammen zu fassen sind. Die Anordnung von Parkplätzen ist im Grünstreifen zulässig, soweit die Abstandsvorschriften eingehalten sind und sofern diese mit einem versickerungsfähigen Belag versehen sind.</p> <p>⁹ Es ist eine Gliederung mit Bäumen zwischen der Industriezone und den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung an der Gewerbestrasse vorzusehen. Dazu ist beidseits eine angemessen dichte Baumreihe anzupflanzen.</p>	<p><i>Um den harten Übergang von Gewerbe- zu Kernzone zu mindern, soll eine bepflanzte Pufferzone vorgesehen werden.</i></p> <p><i>Entspricht der Zielsetzung „Grünkorridore“ gemäss Richtplan. Die angemessene Dichte entspricht in der Regel etwa 15m Abstand, dies ist jedoch situativ festzulegen. Bei Ausfahrten und in Sichtbermen sind Unterbrechungen vorzusehen.</i></p>
<p>Es sind die Sicherheitsbestimmungen des Flughafens Zürich, insbesondere die Gebäudehöhen, zu befolgen.</p>	<p>¹⁰ Es sind die Sicherheitsbestimmungen des Flughafens Zürich, insbesondere die Fassadenhöhen, zu befolgen.</p>	
<p>2.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) Art. 17 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p>	<p>2.4 Zone für öffentliche Bauten (Oe) Art. 17 Zone für öffentliche Bauten In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p>	<p><i>Anpassung der Bezeichnung entsprechend der Legende des Zonenplanes.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p>2.4.1 Erholungszone</p> <p>Art. 17a Grundmasse</p> <p>¹ In der Erholungszone gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften, ausgenommen ist der Bereich Seebad Mettmenhaslisee.</p> <p>² Im Bereich Seebad Mettmenhaslisee beträgt die Gesamthöhe maximal 4.0 m. Es gilt eine Überbauungsziffer von 5 %. Bauten und Anlagen haben hohe gestalterische Anforderungen zu erfüllen und müssen sich harmonisch ins Landschaftsbild eingliedern.</p> <p>Art. 17b Nutzung</p> <p>¹ Es sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, welche mit den Nutzungen Friedhof, Familiengärten, Seebad oder Spielplatz in Verbindung stehen.</p> <p>² Für die Art und Weise der Nutzung der Familiengärten sowie dessen Gestaltung gilt die separate Familiengartenordnung.</p>	<p><i>Im Zonenplan besteht eine Erholungszone, hierzu sollten daher auch Bauvorschriften vorhanden sein.</i></p> <p><i>Einschränkungen an besonders heikler Lage am Naturschutzgebiet Mettmenhaslisee und aufgrund der Schutzverordnung.</i></p> <p><i>Hinweis auf bestehende Familiengartenordnung</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<h3>3 BESONDERE INSTITUTE</h3> <h4>3.1 Arealüberbauungen</h4> <p>Art. 18 Zulässigkeit, Fläche</p> <p>Arealüberbauungen sind in den Zonen E2, W2, W3, WG2 und WG3 zulässig. Die Arealfläche muss die folgende Bauzonenfläche umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none">- in den Zonen E2, W2 und WG2 mind. 3'000 m²- in den Zonen W3 und WG3 mind. 6'000 m² <p><i>Auszug Richtlinien:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- mögliche Mehrhöhe zugunsten von Grünraum nutzen- Qualität der privaten Aussenräume, Einbezug von öffentlichen Aussenräumen- grosszügige Abstellflächen resp. Reduit in Wohnungen (Grösse, Qualität, Waschmaschine/Tumbler)- Pflichtparkplätze sind gedeckt zu erstellen- Besucherparkplätze sind möglichst dezentral anzuordnen- bei Veloabstellplätzen wird eine Aufteilung in Kurz-/Langzeitabstellplätze erwartet; Veloabstellplätze für Besucher bei Eingängen, Pflichtveloabstellplätze für Bewohner/Beschäftigte können in Untergeschossen, bei Unterniveau-Garagen etc. angeordnet werden	<h3>3 BESONDERE INSTITUTE</h3> <h4>3.1 Arealüberbauungen</h4> <p>Art. 18 Zulässigkeit, Fläche</p> <p>¹ Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind in den Zonen WE2, W2, W3, WG2, WG3 und WG4 zulässig. Die Arealfläche muss eine Bauzonenfläche von mindestens 3'000 m² umfassen.</p> <p>² Bei Arealüberbauungen wird ein Zuschlag von 10 % Geschossfläche gewährt, sofern die Mehrnutzung in Form eines zusätzlichen Geschosses realisiert wird.</p> <p>Art. 18a Ergänzende Anforderungen</p> <p>¹ Arealüberbauungen werden nur unter der Voraussetzung von hohen gestalterischen, energetischen und lärmtechnischen Standards gewährt.</p> <p>² Es sind qualitativ hochwertige private und gemeinschaftliche Aussenräume sowie eine gute Durchwegung für die Öffentlichkeit vorzusehen.</p> <p>³ Die Pflichtparkplätze für Bewohner und Beschäftigte gemäss Art. 28 sind gedeckt bzw. unterirdisch anzuordnen.</p> <p>⁴ Neben den Veloabstellplätzen für Bewohner gemäss Art. 29 sind bei den Eingängen Veloabstellplätze für Besucher vorzusehen.</p>	<p><i>In § 71 PBG sind die grundlegenden Anforderungen enthalten. In der neuen Zone WG4 sollen ebenfalls Arealüberbauungen möglich sein.</i></p> <p><i>Die zulässige Ausnützung (Geschossfläche) ist entsprechend den Regelungen der Regelbauweise über ein Vergleichsprojekt zu ermitteln. In der Folge darf die zulässige Nutzung um 10 % erhöht werden, wobei Art. 18a Abs. 2 zu beachten ist. Mit der zulässigen Mehrhöhe kann ein Geschoss mehr erstellt werden kann. Dieses soll genutzt werden, um mehr Umgebungsfläche freizuhalten.</i></p> <p><i>Verschiebung von Art. 19</i></p> <p><i>Eine Erhöhung der Grünflächenziffer in Arealüberbauungen wurde durch das ARE abgelehnt.</i></p> <p><i>Eine Vorschrift welche grössere Reduits verlangt hätte als jene, welche gemäss BBV I erforderlich sind, sowie eine Vorschrift für Elektroanschlüsse für Elektrofahrzeuge wurden in der Vorprüfung abgelehnt.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 19 Massvorschriften</p> <p>Die Gebäudelänge kann in der Zone E2 auf 20 m, W2 auf 40 m, in den Zonen W3 und WG2 auf 50 m und in der Zone WG3 auf 60 m erhöht werden. Die Gebäudebreite ist nicht beschränkt.</p> <p>In der Zone W3 darf die Gebäudehöhe max. 11.40 m messen.</p> <p>In der Zone W2 darf diese Gebäudehöhe mit einem durch den Gemeinderat im Einzelfall festzulegenden Teil der Überbauung erreicht werden; nachbarliche Interessen dürfen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>In der Zone E2 können Reihenhäuser erstellt werden. Die areal-internen Abstände der Gebäude unterliegen unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse keinen Mindestmassen.</p> <p>Arealüberbauungen werden nur unter der Voraussetzung von hohen gestalterischen, energetischen und lärmtechnischen Standards gewährt.</p>	<p>Art. 19 Massvorschriften</p> <p>¹ Die Gebäudelänge kann in der Zone WE2 auf 20 m, W2 auf 40 m, in den Zonen W3 und WG2 auf 50 m und in der Zone WG3 auf 60 m erhöht werden. Die Gebäudebreite ist in den Zonen WE2, W2, WG2, W3, WG3 und WG4 auf 20 m beschränkt.</p> <p>² In den Zonen W2, WG2, W3, WG3, WG4 und Z darf ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden. In den Zonen WG4 und Z darf die Fassadenhöhe max. 18 m messen.</p> <p>In den Zonen W3 und WG3 darf die Fassadenhöhe max. 13.50 m messen.</p> <p>In den Zonen W2 und WG2 darf eine Fassadenhöhe von 11.40 m</p> <p>In der Zone WE2 können Reihenhäuser erstellt werden. Die areal-internen Abstände der Gebäude unterliegen unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse keinen Mindestmassen.</p>	<p><i>Die Gebäudelänge der WG4 ist bereits in der Grundordnung auf max. 60 m festgelegt, so dass die WG4 hier nicht erwähnt werden muss, bei der Breite hingegen schon.</i></p> <p><i>Die bisherige Praxis, dass ein Vollgeschoss zusätzlich erlaubt ist, wird klargestellt. (Da keine Geschosszahlen festgelegt sind, wurde dies bisher schon so praktiziert, der Absatz dient lediglich der Klärung.)</i></p> <p><i>Die Fassadenhöhe wird um 3.3 m erhöht, um ein zusätzliches Geschoss zuzulassen, sodass effektiv mehr Umgebungsfläche freigehalten werden kann.</i></p> <p><i>Aufgrund der neuen Formulierung ist die Streichung des Absatzes erforderlich.</i></p> <p><i>Verschiebung zu Art. 18a</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>3.2 Baumschutz</p> <p>Art. 20 Baumschutz</p> <p>Alte, erhaltenswerte Bäume oder Baumgruppen sind zu schonen.</p> <p>Es sind hierfür unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung gestattet in Bezug auf Abstände, Grenzbau, Gebäudelänge und Gebäudebreite. Wird die Grundstücksnutzung durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert und kann durch Abweichungen kein Ausgleich geschaffen werden, kann eine Ersatzpflanzung verlangt werden.</p>	<p>3.2 Baumschutz</p> <p>Art. 20 Baumschutz</p> <p>Bäume ab einem Stammumfang von 1 m (gemessen 1 m ab Boden) sind zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>Es sind hierfür unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung gestattet in Bezug auf Abstände, Grenzbau, Gebäudelänge und Gebäudebreite. Wird die Grundstücksnutzung durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert und kann durch Abweichungen kein Ausgleich geschaffen werden, kann eine Ersatzpflanzung verlangt werden.</p>	<p><i>Bei Bäumen ab einem Stammumfang von 1 m handelt es sich in der Regel um ältere Bäume, welche durch ihr Alter einen gewissen ökologischen Wert haben und auch für das Ortsbild von Bedeutung sind. Darüber hinaus handelt es sich um schattenspendende Bäume, die im Sinne des Lokalklimas/ Ortsklimas ebenfalls erhaltenswert sind.</i></p> <p><i>Der Artikel dient dem Erhalt der Bäume und ermöglicht gleichzeitig, dass die Grundstücksnutzung nicht unverhältnismässig eingeschränkt wird. Im Sinne des Baumschutzes, des Ortsklimas und der Siedlungsökologie wird der Artikel beibehalten.</i></p>

Gültige Fassung

In Kernzonen mit Gestaltungsplanpflicht sind zusätzlich der Umgang mit den schutzwürdigen Objekten und den Zonengrenzen nachzuweisen.

Neue Fassung

Art. 21a.2 Gestaltungsplanpflicht Hofwisen

Für das Gebiet Hofwisen gelten zudem folgende gebietsspezifische Anforderungen:

- Neubauten sind zulässig, wenn sie sich besonders gut in die Ortskernsituation einordnen.
- Die bestehenden schutzwürdigen Objekte samt zugehörigen Freiräumen/Gärten an ortsbildprägender Lage sind rücksichtsvoll und angemessen einzubinden.
- Der Lage am Siedlungsrand ist eine hohe Bedeutung beizumessen. Die Bebauungsstruktur und Umgebungsgestaltung sind der Lage entsprechend vorzusehen.

Art. 21a.3 Gestaltungsplanpflicht Gebiet Bahnhof Ost

Für das Gebiet Bahnhof Ost gelten zudem folgende gebietsspezifische Anforderungen:

- Es ist eine urbane, hochwertige, dichte Bebauung nach einem Gesamtkonzept vorzusehen, welche die Überbauung Bahnhof/Farn ergänzt.
- Die Erdgeschosse haben an geeigneten, gut zugänglichen Passantenlagen/Strassen und öffentlichen Wegen publikumsorientierte Angebote oder Dienstleistungen zu umfassen, welche zur Stärkung des Zentrums beitragen.
- Es sind hochwertige, aufenthaltsfreundliche und teilweise öffentlich zugängliche Freiräume zu schaffen.
- Die Überbauung hat eine gute Durchlässigkeit für Fussgänger (öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen) aufzuweisen.
- Im Übergangsbereich zur Industriezone sind geeignete Massnahmen zum Schutz der Bebauung vor Immissionen vorzusehen.
- Die Baumreihe gemäss Art. 15 Abs. 3 BZO und entlang des Farnweges ist in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Gestaltungsplanpflicht für das erweiterte Zentrumsgebiet, zur Sicherung der Struktur gemäss Richtplan/Masterplan.

Gültige Fassung

4 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 22 Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand in der Wohnzone W3 gilt vor der am meisten nach Süden gerichteten Hauptwohnseite.

Art. 23 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, können in einem Abstand von 3.50 m von Grenzen und Gebäuden erstellt werden, sofern ihre Grundfläche im Einzelnen je 50 m² nicht übersteigt. Bei besonderen Gebäuden mit grösserer Grundfläche sind der Grenz- und der Gebäudeabstand für Hauptgebäude einzuhalten.

Der Anbau an ein Hauptgebäude auf demselben Grundstück ist zulässig.

Mit Zustimmung des Nachbarn ist ein Grenz- und Gebäudeabstand von weniger als 3.50 m oder der Grenzbau zulässig.

Bei der Berechnung der Gebäudelänge sind besondere Gebäude mit einer Grundfläche von je höchstens 50 m² nicht zu berücksichtigen. Grösserflächige besondere Gebäude sind in die Berechnung miteinzubeziehen.

Flachdächer sind zu begrünen soweit sie nicht begehbar sind.

Neue Fassung

4 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 22 Grundabstand

¹ Der grosse Grundabstand in den Zonen W3, WG3 und WG4 gilt vor der am meisten nach Süden oder Westen gerichteten Gebäudeseite.

² Der grosse Grundabstand darf nicht Richtung Strasse gelegt werden.

Art. 23 Klein- und Anbauten

¹ Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV können in einem Abstand von 3.50 m von Grenzen und Gebäuden erstellt werden.

² Der Anbau an ein Hauptgebäude auf demselben Grundstück ist zulässig.

³ Mit Zustimmung des Nachbarn ist ein Grenz- und Gebäudeabstand von weniger als 3.50 m oder der Grenzbau zulässig.

⁴ Bei der Berechnung der Gebäudelänge sind Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV nicht zu berücksichtigen.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Ergänzung Westen zu Gunsten von mehr Projektierungsspielraum und entsprechend dem Zeitgeist.

Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind per Definition nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und auf max. 50 m² Grundfläche begrenzt.

Verschiebung zu Ergänzende Bauvorschriften

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 24 Grenzbau bei Hauptgebäuden</p> <p>In den Wohnzonen ist der Grenzbau bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet beim Anbau an bestehende Gebäude, wenn Gebäude gleichzeitig auf die gemeinsame Grenze gestellt werden oder wenn der Nachbar schriftlich zustimmt.</p> <p>In den Industrie- und Gewerbebezonen ist der Grenzbau mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn allgemein gestattet.</p>	<p>Art. 24 Grenzbau bei Hauptgebäuden</p> <p>¹ In den Wohnzonen ist der Grenzbau bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet beim Anbau an bestehende Gebäude, wenn Gebäude gleichzeitig auf die gemeinsame Grenze gestellt werden oder wenn der Nachbar schriftlich zustimmt. Die bauliche Dichte darf sich dadurch nicht erhöhen, was über ein Vergleichsprojekt zu belegen ist.</p> <p>² In den Industrie- und Gewerbebezonen ist der Grenzbau mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn allgemein gestattet.</p>	
<p>Art. 25 Wohnanteil</p> <p>Für die Berechnung des Mindestwohnflächenanteils ist die in einem Gebäude tatsächlich zu Wohn- oder Arbeitszwecken genutzte Geschossfläche gemäss § 255, Abs. 1, PBG massgebend. Entsprechende Flächen in Dach- und Untergeschossen werden mitgerechnet.</p>		<p><i>Heute besteht selten die Gefahr, dass der Wohnanteil zu tief ist. Heute ist eher der Gewerbeanteil nicht vorhanden. Wenn die Mindestwohnanteile in Art. 15 gestrichen werden, erübrigt sich der Artikel.</i></p> <p><i>Evtl. ist ein Artikel zur Berechnung des Mindestanteils Gewerbe erforderlich, sofern ein solcher vorgegeben wird.</i></p>
<p>Art. 26 Untergeschosse</p> <p>Die Nutzung von Untergeschossen zu Wohnzwecken ist in Hanglagen zulässig, wenn die talseitige Fassade vor dem Untergeschoss völlig frei liegt und die anderen Aussenwände vor den zu Wohnzwecken genutzten Räumen sich mehrheitlich über dem gewachsenen Boden befinden.</p> <p>Hierzu darf das gewachsene Terrain bis höchstens 1.00 m abgegraben werden. Grössere Abgrabungen sind nur für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Einfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen gestattet.</p> <p>Abgrabungen dürfen nur soweit erfolgen, als dadurch die jeweiligen zulässigen Gebäudehöhen auch bei den neuen gestalteten Terrains nicht überschritten sind.</p> <p>Im Übrigen dürfen Untergeschosse nicht mehr als 1.50 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten.</p>	<p>Art. 26 Untergeschosse</p> <p>¹ Die Nutzung von Untergeschossen zu Wohnzwecken ist in Hanglagen zulässig, wenn die talseitige Fassade vor dem Untergeschoss völlig frei liegt und die anderen Aussenwände vor den zu Wohnzwecken genutzten Räumen sich mehrheitlich über dem massgebenden Terrain befinden.</p> <p>² Hierzu darf das massgebende Terrain bis höchstens 1.00 m abgegraben werden. Grössere Abgrabungen sind nur für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Einfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen gestattet.</p> <p>³ Abgrabungen dürfen nur soweit erfolgen, als dadurch die jeweiligen zulässigen Fassadenhöhen auch bei den neuen gestalteten Terrains nicht überschritten sind.</p> <p>⁴ Im Übrigen dürfen Untergeschosse nicht mehr als 1.50 m über dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten.</p>	

Gültige Fassung

Art. 27 Strassenabstand unterirdischer Gebäudeteile

Wo Baulinien fehlen, haben unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile einen Strassen- bzw. Wegabstand von mind. 1.50 m einzuhalten. In Hanglagen oder wo öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden, kann der Gemeinderat den Abstand weiter verringern.

Art. 28¹ Motorfahrzeugabstellplätze

Bei Wohngebäuden ist für je 80 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche ein Personenwagen-Abstellplatz zu schaffen, mindestens jedoch für jede Wohnung in einem Mehrfamilienhaus 1.5 Abstellplätze bzw. für jede Wohnung in einem Einfamilienhaus oder einem einfamilienhausähnlichen Gebäude 2 Abstellplätze.

Bei Mehrfamilienhausbauten mit 3 und mehr Wohnungen sind zusätzlich 15 % der Bewohnerparkplätze als Besucherparkplätze zu erstellen, zu bezeichnen und deren dauernde Nutzung sicherzustellen.

Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt die Baubehörde die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze in Anlehnung an die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute und der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen.

Neue Fassung

Art. 27 Strassenabstand unterirdischer Gebäudeteile

Wo Baulinien fehlen, haben **unterirdische Bauten gemäss § 2b ABV und Unterniveaubauten gemäss § 2c ABV** oder **unterirdische Gebäudeteile** einen Strassen- bzw. Wegabstand von mind. 1.50 m einzuhalten. In Hanglagen oder wo öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden, kann der Gemeinderat den Abstand weiter verringern.

Art. 28 Motorfahrzeugabstellplätze

¹ Grenzbedarf

Bei Wohngebäuden ist für je 80 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche 1 Personenwagen-Abstellplatz zu schaffen, mindestens jedoch für jede Wohnung in einem Mehrfamilienhaus **1 Abstellplatz. Bei Einfamilienhäusern und einfamilienhausähnlichen Gebäuden sind je Wohneinheit 2 Abstellplätze erforderlich.**

Bei Mehrfamilienhausbauten mit 3 und mehr Wohnungen sind zusätzlich **10 %** der Bewohnerparkplätze als Besucherparkplätze zu erstellen, zu bezeichnen und deren dauernde Nutzung sicherzustellen.

Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt die Baubehörde die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze in Anlehnung an die Richtlinien des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) und der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

*Reduktion minimal erforderlichen Anzahl bei Mehrfamilienhäusern von min. 1.5 auf 1 PP/W
Konkretisierung der heutigen Regelung*

Hier verlangt die Wegleitung generell +10 % bei Wohnen.

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

² Massgeblicher Bedarf
 Auf Basis der aktuell geltenden Güteklasse des öffentlichen Verkehrs beträgt der massgebliche Bedarf an Autoabstellplätzen:

	Bewohner		Beschäftigte		Besucher oder Kunden	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
ÖV Güte-Klasse						
Klasse C	70	100	45	65	50	80
Klasse D	85	--	60	--	70	--
Klasse E - übrige	100	--	90	--	90	--

³ Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

⁴ Die Autoabstellplätze für Besucher und Kunden sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten.

⁵ Autoarme Nutzungen:
 Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung den massgeblichen Bedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein geeignetes Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die gemäss Art. 28 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.

⁶ Kommerziell betriebene Parkieranlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nicht zulässig.

Es wird direkt auf die ÖV-Güteklassen gemäss GIS ZH Bezug genommen.

Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

Kommerziell betriebene Parkieranlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nicht zulässig.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 29 Fahrräder, Motorfahrräder, Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Fahrräder, Motorfahrräder, Kinderwagen etc. bereitzustellen.

Art. 29 Fahrräder, Motorfahrräder, Kinderwagen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Fahrräder, Motorfahrräder/E-Bikes etc. bereitzustellen.

² Es ist mindestens folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen:

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

- Bei Spezialfällen kann der Gemeinderat eine reduzierte oder erhöhte Anzahl festlegen.

⁴ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume oder -flächen für Kinderwagen bereitzustellen.

Die Anordnung der Bäume kann auch unregelmässig oder am Rand vorgesehen werden.

Richtplan: Förderung Velo, Veloförderung

Entsprechend den Angaben der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich und im Sinne der Veloförderung wird bei Wohnnutzungen 1 Veloabstellplatz pro Zimmer gefordert. Damit wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass Familien (3.5–4.5-Zimmerwohnung) in der Regel min. 4 Velos besitzen, Einpersonenhaushalte (1.5–2.5-Zimmerwohnung) in der Regel 2 Velos (1 Sportvelo, 1 Alltagsvelo/evtl. E-Bike). Ausserdem benötigen die heute beliebten E-Bikes mehr Fläche.

Bei Spezialfällen wie zB. Alterswohnungen mit wenig Velobedarf oder Studentenwohnungen mit viel Velobedarf können Abweichungen vorgesehen werden.

Die Velofachstelle verlangt die Aufteilung von Velo und Kinderwagen. Zudem besteht auch oft Bedarf für diese Räume für die Pakete (Online-Shopping).

Gültige Fassung

Art. 30 Spiel- und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 5 Wohnungen sind abseits des Verkehrs gut besonnte und zweckmässig gestaltete, möblierte Kinderspielplätze und Ruheflächen im Umfang von mindestens 20 % der massgeblichen Grundfläche gemäss § 259 PBG auf privatem Grund zu erstellen. Bei besonders gut gestalteten Flächen kann der Anteil der massgeblichen Grundfläche bis auf 15 % gesenkt werden. Die dauernde Nutzung ist sicherzustellen.

Neue Fassung

Art. 30 Spiel- und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 5 Wohnungen sind abseits des Verkehrs gut besonnte und zweckmässig gestaltete, möblierte Kinderspielplätze und Ruheflächen im Umfang von mindestens 20 % der **anrechenbaren Grundstücksfläche** gemäss § 259 PBG auf privatem Grund zu erstellen. Bei besonders gut gestalteten Flächen kann der Anteil der **anrechenbaren Grundstücksfläche** bis auf 15 % gesenkt werden. Die dauernde Nutzung ist **mittels Grundbucheintrag** sicherzustellen.

Art. 30a1 Reduktion der Grünflächenziffer

¹ Das Mass der Grünflächenziffer darf in dem Mischzonen (WG, Z und K) um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden. 10 % Grünflächenziffer sind in jedem Fall erforderlich.

² Ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen ist möglich, wenn ein Gestaltungskonzept eingereicht wird, mit welchem eine mindestens ebenso hohe Qualität bezüglich Ökologie und Ortsklima erreicht werden kann. Solche Massnahmen sind in den Plänen entsprechend zu bezeichnen.

³ Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten insbesondere:

- das Pflanzen von zusätzlichen Bäumen, welche über die Anforderungen gemäss Art. 11 Abs 10, 12b6 Abs. 2, 15 Abs. 3 16 Abs. 8 und 9 sowie 20 BZO hinaus gehen,
- die dauerhafte, bodengebundene Begrünung von Fassaden,
- die dauerhafte intensive Dachbegrünung, bei welcher Dank einem ausreichend starken Bodenaufbau sichergestellt ist, dass diese nicht regelmässig austrocknet,
- das Schaffen von naturnahen Wasserflächen.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Kann oder möchte die Grünflächenziffer nicht auf herkömmliche Art eingehalten werden, können Ersatzmassnahmen getroffen werden. Eine höhere und damit klimatisch wirksame Grünflächenziffer ist dadurch flexibler umsetzbar und mit dem Bestand besser kompatibel.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p>Art. 30a2 Flachdachbegrünung</p> <p>Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse genutzt werden.</p> <p>Art. 30a3 Grünflächen mit Strassenanstoss</p> <p>¹ Bei Neubauten in Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbe- erleichterung darf, wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, entlang kommunaler Strassen und Wege der Strassenanstoss im Umfang von maximal einem Drittel (1/3) der jeweiligen Anstoss- länge an die Strassen- bzw. Weggrenze für unbegrünte Flächen geöffnet werden. Vorbehalten bleiben die Anforderungen der Verkehrssicherheit. 2/3 der Anstosslänge sind bis auf 2/3 der Tiefe des erforderlichen Abstandes vom Verkehrsträger zu begrünen.</p> <p>² Bei Grundstücken welche weniger als 20m Strassenanstoss dürfen maximal 8.3m unbegrünt vorgesehen werden.</p> <p>³ Schmale Hauszugänge bis max. 1.5 m dürfen in den Grün- flächen liegen, wenn sie eine minimale Wasserdurchlässigkeit auf- weisen.</p>	<p><i>Verschieben von Art. 13 damit die Flachdach- begrünung in allen Bauzonen gilt.</i></p> <p><i>Der Vorschlag entspricht weitgehend der Regelung der Stadt Zürich und wurde 2023 für Bassersdorf genehmigt.</i></p> <p><i>In der laufenden PBG Revision wird mit §238a Abs. 4 eine neue Rechtsgrundlage geschaffen.</i></p> <p><i>Regelung für kleine Grundstücke. Die Breite 8m entspricht 2Parkplätzen sowie einer Garagen- zufahrt in der Breite einer Notzufahrt (2x2.5 + 3.3m)</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 30b Mehrwertausgleich

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

5 INKRAFTSETZUNG

Art. 31 Übergangsbestimmungen

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Gleiches gilt für spätere Änderungen und Ergänzungen derselben.

Die alte Bauordnung vom 11. Februar 1993 mit den seitherigen Änderungen wird mit der Inkraftsetzung der neuen Bau- und Zonenordnung aufgehoben. Gleiches gilt für allfällige weitere mit der vorliegenden Bau- und Zonenordnung in Widerspruch stehende Verordnungen, Reglemente und Bestimmungen auf kommunaler Stufe.

Art. 30a4 Siedlungsränder

Insbesondere die Siedlungsränder, bei welchen keine Strasse als Abgrenzung zur Landwirtschaftszone besteht oder welche an Landschaftsschutzgebiete angrenzen, sind grundsätzlich so zu gestalten, dass ein fließender, offener Übergang in die freie Landschaft entsteht. Stützmauern und Sichtschutzhecken sind auf ein Minimum zu beschränken. Es sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden.

Art. 30b Mehrwertausgleich

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

5 SCHLUSSBESTIMMUNG

Art. 31 Inkraftsetzung

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

Der Artikel zur Mehrwertabgabe wurde der GV vom Juni 2021 vorgelegt und festgesetzt.

Für die vorliegende Revision gilt der Artikel daher als "Gültige Fassung".

Die Aufhebung erfolgt gemäss ARE automatisch mit der Inkraftsetzung der neuen Bauordnung, so dass dies nicht erwähnt werden muss.

