



Kommunale Nutzungsplanung; Revision Bau- und Zonenordnung inkl. Ergänzungsplan Kernzone I – teilweise Genehmigung

Gemeinde **Unterstammheim**

- Massgebende - Bau- und Zonenordnung (BZO)
Unterlagen - Ergänzungsplan Kernzone I vom 6. Juli 2018
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die heute rechtsgültige BZO der Gemeinde Unterstammheim stammt aus dem Jahr 1996. Die Revision der BZO hat zum Ziel, eine massvolle Entwicklung der Gemeinde im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung zu ermöglichen. Im Sinne einer qualitätsvollen Verdichtung nach innen soll zusätzlicher Wohnraum durch die bessere Nutzung und Belichtung der Dachgeschosse geschaffen werden. Dabei soll dem Schutz des überkommunalen Ortsbildes und der Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten besondere Beachtung geschenkt werden.

Gemäss Vertrag über den Zusammenschluss der politischen Gemeinden Oberstammheim, Unterstammheim und Waltalingen hat die neue Gemeinde Stammertal bis spätestens 2022 eine BZO für das gesamte Gemeindegebiet zu erlassen. Die Revision der BZO wird als Übergangslösung bis spätestens 2023 gültig sein.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Unterstammheim setzte mit Beschluss vom 19. Juni 2018 eine Revision der BZO fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Andelfingen vom 2. August 2018 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. September 2018 ersucht die Gemeinderat Unterstammheim um Genehmigung der Vorlage.

Gleichzeitig mit der Revision der BZO wurde auch die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans «Underi Breiten» festgesetzt. Diese Vorlage wird in einer separaten Verfügung abgehandelt.

Aufteilung der Genehmigung Anlässlich des Ortsplanungsgesprächs vom 11. Dezember 2018 hat das Amt für Raumentwicklung der Gemeinde Unterstammheim mitgeteilt, dass Teile der Revision der BZO (Grundmasse der Gewerbezone gemäss Art. 25 BZO und Ergänzungsplan Kernzone I betreffend Umsetzung der «wichtigen Freiräume» gemäss dem Inventar der schutzwürdi-



gen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung [KOBI]) nicht genehmigungsfähig sind. Aufgrund der bevorstehenden Gemeindefusion wurde entschieden, die Vorlage mit Ausnahme der strittigen Teile zu genehmigen und die Grundmasse der Gewerbezone gemäss Art. 25 BZO sowie die Streichung der «wichtigen Freiräume» gemäss KOBI im Ergänzungsplan Kernzone I für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3965, 3971 und 3972 im Gebiet Chällhof und die Grundstücke Kat.-Nrn. 3201, 3209 und 4176 im Gebiet Höfli in einem separaten Verfahren zu beurteilen. Damit werden mit dieser Verfügung nur die unbestrittenen Bestandteile der Revision der BZO genehmigt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) liegt Unterstammheim im Handlungsraum «Kulturlandschaft». Danach hat sich die Entwicklung unter Erhaltung des Charakters des Orts- und Landschaftsbildes auf die Ausschöpfung des Potenzials zur Siedlungsentwicklung nach innen zu richten.

Mit der Revision der BZO wird die bessere Nutzung der Dachgeschosse durch Schaffung von Erleichterungen der Belichtungsmöglichkeiten der Dachräume ermöglicht sowie das KOBI grundeigentümerverbindlich im Ergänzungsplan Kernzone I umgesetzt. Dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird Rechnung getragen.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Die im Rahmen der Revision der BZO vorgenommenen Anpassungen umfassen die Vorschriften für die Kernzonen I und II hinsichtlich Bedachungsmaterial, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Fassadengestaltung, Umgebungsgestaltung und Neubauten.

Im Ergänzungsplan Kernzone I werden zur Belichtung der Dachräume die Dachflächen bezeichnet, auf denen Giebellukarnen, Lichtbänder, Dachabsätze, Dachflächenfenster und dergleichen zulässig sind. In den Wohnzonen werden zur Förderung der Verdichtung nach innen die Überbauungsziffer von 18% auf 25% im untergeordneten Mass erhöht. In der Gewerbezone werden die gemäss rechtskräftiger BZO 1996 massgebende Baumassenziffer von 3.5 m³/m² auf 5.0 m³/m² bzw. Gebäudehöhe von 10.5 m auf 13.5 m erhöht sowie die maximale Gebäudelänge von 50 m aufgehoben und neben Satteldächer auch Flachdächer zugelassen.

Ergebnis der Vorprüfung

Die Überprüfung der Revision der BZO erfolgte mit der ersten und der zweiten Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 3. Oktober 2012 und 11. November 2014. Aufgrund der im Jahr 2015 angelaufenen Fusionsverhandlungen wurde die Revision der BZO nicht weiter vorangetrieben. Nach den Fusionsverhandlungen Anfang 2017 wurde die Revision der BZO wieder weiterverfolgt und mit der dritten Vorprüfung vom 19. Januar 2018 abgeschlossen. Den im Rahmen dieser verschiedenen Vorprüfungen gestellten Auflagen wurde entsprochen.



Ergebnis der Genehmigungsprüfung Im Rahmen der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2018 zur Revision der BZO wurden zwei Änderungsanträge angenommen, die im Widerspruch zu den übergeordneten Vorgaben stehen. Dies gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Zur Aufzonung der Gewerbezone gemäss Grundmasse Art. 25 BZO

Aufgrund eines Antrages an der Gemeindeversammlung wurden in der Gewerbezone die gemäss rechtskräftiger BZO 1996 massgebende Baumassenziffer von $3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ bzw. die Gebäudehöhe von 10.5 m auf 13.5 m erhöht sowie die Gebäudelänge von 50 m aufgehoben und Flachdächer zugelassen (vgl. Grundmasse Art. 25 BZO).

Die massive Erhöhung der zulässigen Bauvolumen gemäss den Grundmassen in Art. 25 BZO stehen im Widerspruch zu den Vorgaben des regionalen Richtplans, wonach als Richtwert für Gebiete mit mittlerer Dichte eine Baumassenziffer von 2 bis $2.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ vorgibt. Diese Massnahmen werden als massiver Eingriff in die geltende Rechtsordnung beurteilt, welche das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen würde. Die Aufzonung der Gewerbezone gemäss den Grundmassen in Art. 25 BZO ist somit nicht genehmigungsfähig.

Zur fehlenden Umsetzung der «wichtigen Freiräume» gemäss KOBI

Aufgrund eines Antrages an der Gemeindeversammlung wurden die gemäss KOBI im Ergänzungsplan Kernzone I eingetragenen «wichtigen Freiräume» für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3965, 3971 und 3972 im Gebiet Chällhof und die Grundstücke Kat.-Nrn. 3201, 3209 und 4176 im Gebiet Höfli ersatzlos aus dem Ergänzungsplan Kernzone I gestrichen. Damit werden die für die Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes von kantonaler Bedeutung «wichtigen Freiräume» nicht grundeigentümergebunden umgesetzt.

Durch die Anordnung der Bebauung entlang der Erschliessungsachsen im Dorfkern von Unterstammheim sind in den Gebieten Chällhof unterhalb des Kirchenbezirkes und Höfli südwestlich des Gemeindehausplatzes noch zwei grössere zusammenhängende Grünbereiche mit Wiesen und Obstbäumen erhalten geblieben. Diese «wichtigen Freiräume» sind für die Ablesbarkeit und den Charakter des Bebauungsmusters sowie den Sichtbezug zu den Rebbergen, als dominantes Landschaftselement und wichtiger Ortsbildhintergrund, von grosser Bedeutung. Sie sind für das Ortsbild von besonderer Qualität und als strukturierenden Freiräume und wichtiger Bestandteil der ursprünglichen gewachsenen Siedlungsanlage in ihrer traditionellen Nutzung zu bewahren. Einem generellen Verzicht auf die Umsetzung der Festlegung der «wichtigen Freiräume» gemäss KOBI im Ergänzungsplan Kernzone I kann nicht zugestimmt werden.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich mit Ausnahme der Aufzonung der Gewerbezone gemäss den Grundmassen in Art. 25 BZO und der fehlenden Umsetzung der «wichtigen Freiräume» gemäss KOBI im Ergänzungsplan Kernzone I als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).



Die Grundmasse der Gewerbezone gemäss Art. 25 BZO und die Streichung der «wichtigen Freiräume» gemäss KOB im Ergänzungsplan Kernzone I für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3965, 3971 und 3972 im Gebiet Chällhof und die Grundstücke Kat.-Nrn. 3201, 3209 und 4176 im Gebiet Höfli werden in einer separaten Verfügung beurteilt. Dadurch entsteht im vorliegend zu genehmigenden Teil der kommunalen Nutzungsplanung kein Regelungsdefizit, weshalb die Revision der BZO genehmigt werden kann (Dispositiv I)

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Revision der Bau- und Zonenordnung, welche die Gemeindeversammlung Unterstammheim mit Beschluss vom 19. Juni 2018 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Von der Genehmigung einstweilen ausgenommen werden die Grundmasse der Gewerbezone gemäss Art. 25 BZO und der Ergänzungsplan Kernzone I für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3965, 3971 und 3972 im Gebiet Chällhof und die Grundstücke Kat.-Nrn. 3201, 3209 und 4176 im Gebiet Höfli.
- III. Die Gemeinde Unterstammheim wird eingeladen
 - Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen;

VIII. Mitteilung an

- Gemeinde Unterstammheim (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen (Nachführungsstelle)

VERSENDET AM - 4. JAN. 2019

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

ERGÄNZUNGSPLAN
KERNZONE I

1:1000 100m

Öffentliche Auflage vom 16.03.2018 bis 15.05.2018
Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 19.06.2018
Der Präsident: Der Schreiber:
Von der Baudirektion teilweise genehmigt mit BDV Nr. 1319/18 vom 3. Januar 2019
Für die Baudirektion:

gemäss Genehmigungsverfügung 1319/18 vom 03. Januar 2019 einstweilen von der Genehmigung ausgenommen:
Grundmasse der Gewerbezone gmäss Art. 25 BZO und der Ergänzungsplan Kernzone I für die Grundstücke Kat.-Nm. 3965, 3971 und 3972 im Gebiet Chällhof und die Grundstücke Kat.-Nm. 3201, 3209 und 4176 im Gebiet Höfli

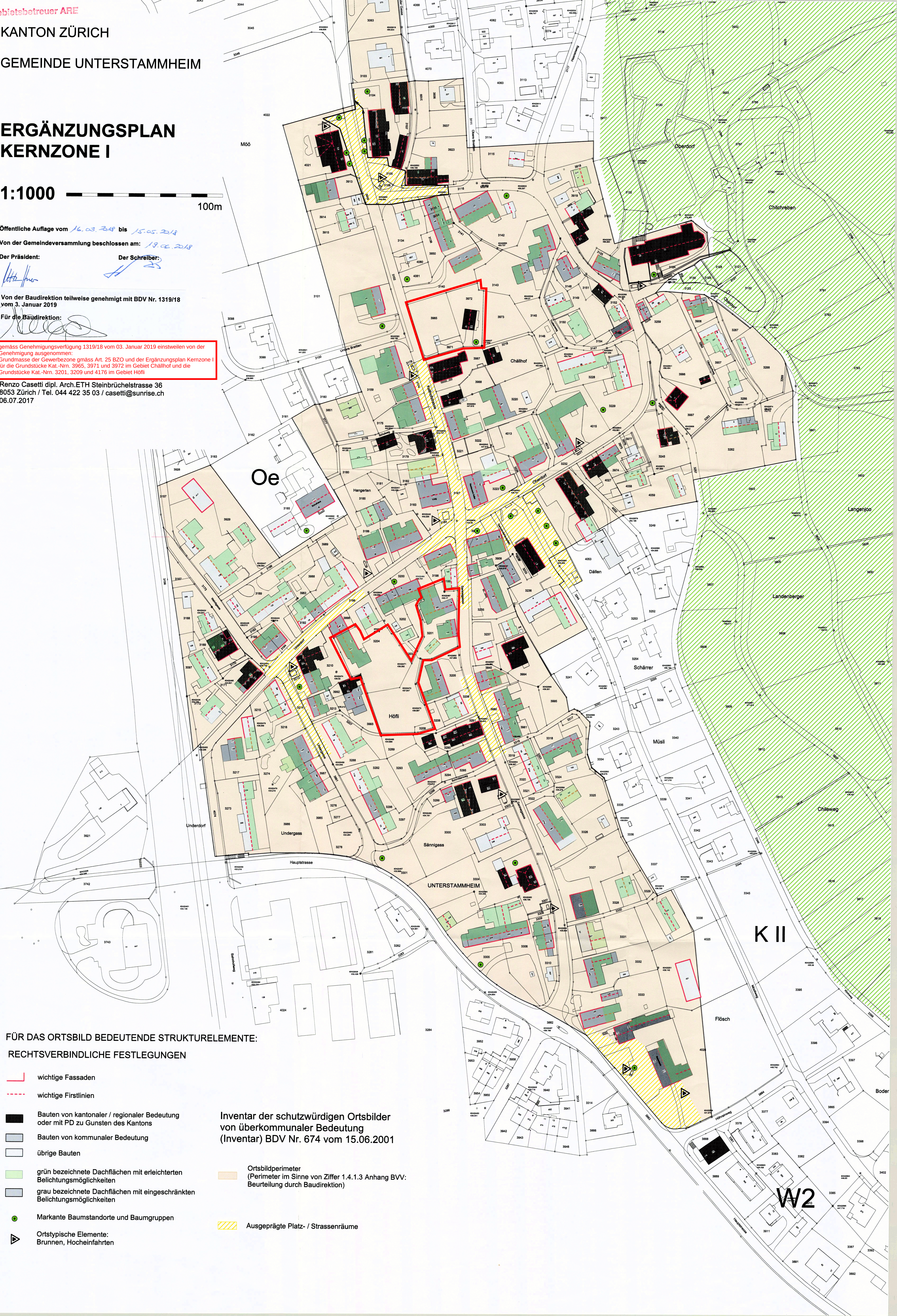
Renzo Casetti dipl. Arch.ETH Steinbrüchelstrasse 36
8053 Zürich / Tel. 044 422 35 03 / casetti@sunrise.ch
06.07.2017

FÜR DAS ORTSBILD BEDEUTENDE STRUKTURELEMENTE:
RECHTSVERBINDLICHE FESTLEGUNGEN

- wichtige Fassaden
- wichtige Firstlinien
- Bauten von kantonaler / regionaler Bedeutung oder mit PD zu Gunsten des Kantons
- Bauten von kommunaler Bedeutung
- übrige Bauten
- grün bezeichnete Dachflächen mit erleichterten Belichtungsmöglichkeiten
- grau bezeichnete Dachflächen mit eingeschränkten Belichtungsmöglichkeiten
- Markante Baumstandorte und Baumgruppen
- Ortstypische Elemente: Brunnen, Hocheinfahrten

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder
von überkommunaler Bedeutung
(Inventar) BDV Nr. 674 vom 15.06.2001

- Ortsbildperimeter (Perimeter im Sinne von Ziffer 1.4.1.3 Anhang BVV: Beurteilung durch Baudirektion)
- Ausgeprägte Platz- / Strassenräume



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE UNTERSTAMMHEIM

Gebietsbetreuer ARE

BAUORDNUNG

Öffentliche Auflage vom 16. März 2018 bis 15. Mai 2018

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt

am: 19. Juni 2018

Namens des Gemeinderates Unterstammheim

Der Präsident:

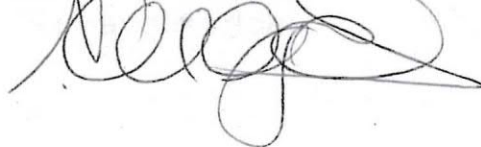

Werner Haltner

Der Schreiber:


Heinz Frick

Von der Baudirektion teilweise genehmigt mit BDV Nr. 1319/18
vom 3. Januar 2019

Für die Baudirektion:



INHALTSVERZEICHNIS

		<u>Seite</u>
ZONENORDNUNG		
Art. 1	Zonen	6
Art. 2	Zonenplan und Ergänzungsplan Kernzone I	6
ZONENVORSCHRIFTEN		
KERNZONE I		
Art. 3	Zweck, Nutzweise	8
Art. 4	Um- und Ersatzbauten	8
Art. 5	Dachform und Bedachungsmaterial	8
Art. 6	Dachaufbauten	10
Art. 7	Fassade/Gliederung	10
Art. 8	Umgebungsgestaltung	12
Art. 9	Reklamen	12
Art. 10	Abstellplätze	12
Art. 11	Schutzwürdigkeit von Bauten	12
Art. 12	Neubauten Grundmasse	14
Art. 13	Bäume	14
Art. 14	Erhaltung Dorfkern	14
KERNZONE II		
Art. 15	Zweck, Nutzweise	16
Art. 16	Um- und Ersatzbauten	16
Art. 17	Dachform und Bedachungsmaterial	16
Art. 18	Dachaufbauten	18
Art. 19	Fassade/Gliederung	18
Art. 20	Umgebungsgestaltung / Reklamen	20
Art. 21	Abstellplätze	20
Art. 22	Grundmasse	20

INHALTSVERZEICHNIS

WOHNZONEN

Art. 23	Grundmasse, Dachform, Dachaufbauten	22
Art. 24	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG	22

GEWERBEZONE

Art. 25	Grundmasse, Nutzung, Abstände, Freifläche, Dachform	24
---------	---	----

ÖFFENTLICHE ZONEN

Art. 26	Zone für öffentliche Bauten	24
Art. 27	Erholungszone	24

ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 28	Arealüberbauung/-fläche, Massvorschriften	26
Art. 29	Baumschutz, Neuanpflanzung	26
Art. 30	Aussenantennen	26
Art. 31	Mehrlängenzuschlag	26
Art. 32	Geschlossene Bauweise/Grenzbau	26
Art. 33	Besondere Gebäude	28
Art. 34	Unterirdische Strassen- und Wegabstände	28
Art. 35	Rebabstand	28
Art. 36	Fahrzeugabstellplätze	28
Art. 37	Fahrräder und Kinderwagen	30
Art. 38	Spiel- und Ruheflächen	30
Art. 39	Fachgremium	30

RECHTSVERBINDLICHE ANHÄNGE 32 - 35

Art. 40	Inkrafttreten	36
---------	---------------	----

FOTOS UND BEISPIELE 37 – 51

Die Gemeinde Unterstammheim erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Zonenordnung

Art. 1

Zonen/Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt. Gleichzeitig findet nachstehende Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen statt.

	Zone	Empfindlichkeitsstufe
a) Bauzonen:		
- Kernzone I	KI	III
- Kernzone II	KII	II
- Wohnzone I	WI	II
- Wohnzone II	WII	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG	III
- Gewerbezone	G	III
b) Öffentliche Zonen:		
- Zone für öffentliche Bauten	Oe	II
- Erholungszone	E	II

Art. 2

Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend. Der mit der Bauordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.

Ergänzungsplan

Für die Kernzone I gilt der Ergänzungsplan im Massstab 1:1000.

Dieser Plan dient der Unterscheidung der für das Ortsbild wesentlichen Fassaden und Bäume. Der Plan legt zudem bindend fest, wo und in welcher Form Massnahmen zur Belichtung von Dachräumen möglich sind.

BAUORDNUNG

Zonenvorschriften

Kernzone I

Art. 3

- Zweck* Die Kernzone I dient der Erhaltung und sinnvollen Erneuerung des Dorfkerns. Auf das Gesamtbild, die Struktur und Massstäblichkeit sowie auf die wertvolle Bausubstanz und wertvolle Freiräume ist Rücksicht zu nehmen.
- Nutzweise* Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie mässig störende Gewerbe zulässig.

Art. 4

- Um-, An- und Ersatzbauten* Um-, An- und Ersatzbauten sind nach ortsbild- und denkmalpflegerischen Grundsätzen zu gestalten. Dabei ist der Ergänzungsplan (Art. 2 Abs. 2 BZO) zu beachten.
- Abbruch / Umbau* Der Abbruch und Umbau von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn der Ersatz gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.
- Aussenrenovationen* Aussenrenovationen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung.
- Bauuntersuchungen* Bei Renovationen sowie baulichen Veränderungen an historischer Substanz ist Gelegenheit zu baugeschichtlichen Untersuchungen einzuräumen.
- Abstandsverschärfung* Die Abstandsverschärfung von Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Art. 5

- Dachform* Die Dachform und Dachneigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch im Einklang stehen. Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig.
- Das Dach ist allseitig vorspringend auszubilden. Die Dachrinne ist vorzuhängen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Ortgangziegel sind nicht zulässig.
- Bedachungsmaterial* Bestehende Dächer mit Biberschwanzziegeln sind zu erhalten.
- Auch bei Neueindeckungen sind vorzugsweise Biberschwanzziegel zu verwenden. Das Dach muss ansonsten mit naturroten Tonziegeln gedeckt werden.
- Bei Nebengebäuden, Anbauten, Sitzplatzverglasungen etc. kann auch eine andere Dacheindeckung verwendet werden, falls es die örtlichen Gegebenheiten rechtfertigen.

HINWEISE

Zu Art. 3

Kernzone § 50 PBG

Gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) dienen die Kernzonen der Erhaltung oder Erweiterung der Eigenarten eines bestehenden Dorfbildes inkl. seiner Freiräume.

Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch Schutzverfügungen der Baudirektion oder des Gemeinderates. Darin können Pflege, Unterhalt und nötigenfalls die Restaurierung sichergestellt werden (siehe dazu auch § 206 PBG). Dafür bilden die Inventare der schutzwürdigen Bauten die Grundlage.

Nutzungsänderungen sind ausdrücklich bewilligungspflichtig (§ 309 lit. b PBG).

Bauten und Anlagen in der Kernzone I erfordern neben der kommunalen Bewilligung des Gemeinderates zusätzlich eine kantonale Genehmigung. Daher hat die Baubehörde zwingend ein koordiniertes Bewilligungsverfahren durchzuführen.

Zu Art. 4

Bei Bauvorhaben in der Kernzone empfiehlt es sich, rechtzeitig mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen.

Es wird empfohlen, auch die rechtsverbindlichen Anhänge und die Beispielfotos im Anhang zu beachten.

Hinsichtlich der Bewilligungspflicht wird auf § 309 PBG verwiesen.

Zu Art. 5 - 10

Bauten und Anlagen in der Kernzone haben den erhöhten Aesthetikvorschriften (§ 238 Abs. 2 PBG) zu entsprechen. Konkret bedeutet dies: Bauten und Anlagen in der Kernzone müssen gut gestaltet sein.

Es wird empfohlen, auch die rechtsverbindlichen Anhänge und Beispiele im Anhang zu beachten.

BAUORDNUNG

Art. 6

Dachflächen, bei denen Massnahmen zur Belichtung von Dachräumen zulässig sind

Grundsätzlich sind Dachräume im geschützten Ortsbild möglichst über die Giebelfassaden zu belichten. Im Ergänzungsplan Kernzone I (Art. 2 Abs. 2 BZO) sind die Dachflächen bezeichnet, auf denen Giebellukarnen, Lichtbänder, Dachabsätze, Dachflächenfenster udgl. zur Belichtung der Dachräume zulässig sind (siehe hierzu auch die Muster, Beispiele und den rechtsverbindlichen Anhang). Bei besonders guter Einordnung kann der Gemeinderat von der Regel abweichen und Schleppgauben auch strassenseitig oder auf grau bezeichneten Dächern zulassen.

Dachaufbauten/Dacheinschnitte/Trauflinie

Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Gesamtbreite aller Aufbauten darf nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge betragen. Dacheinschnitte sind ebenso nicht zulässig, wie Seitenverglasungen an Lukarnen. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. Schleppgauben haben von vorne als liegendes Rechteck zu wirken. Die Fronthöhe von Schleppgauben darf im Maximum 0.90 m betragen. Sie dürfen bis maximal 1.00 m unter die Firstlinie reichen.

Einzelne Dachflächenfenster

Auf im Ergänzungsplan grün bezeichneten Flächen ist pro 40 m² Dachfläche ein Dachflächenfenster von höchstens 0.47 m² Lichtfläche zulässig. Die Dachflächenfenster sind dachbündig einzubauen.

Technische Anlagen/Aufbauten

Nach aussen in Erscheinung tretende technische Anlagen und Aufbauten haben sich gut in die Dachfläche bzw. ins Ortsbild einzufügen.

Kamine

Kamine sind in der Regel zu ummanteln und zu verputzen. Auf die Gebäude abgestimmte schlichte Kupferrohre sind ebenfalls erlaubt.

Art. 7

Fassade/Gliederung

Die traditionelle ländliche Bau- und Konstruktionsweise muss ablesbar sein. Bestehende Riegelfassaden sind in der Regel zu erhalten.

Fassadenmaterial

Für die Fassaden sind herkömmliche, traditionelle Materialien und Farben zu verwenden, Mauerwerk ist zu verputzen, Sichtbackstein kann partiell in Kombination mit Holz verwendet werden.

Türen/Tore/Fenster/Läden/Balkone

Proportionen, Gestaltung und Gliederung von Balkonen, Fenstern, Türöffnungen, deren Einfassungen sowie die Sprosseneinteilung der Fenster haben der herkömmlichen Bauweise zu entsprechen und sind auf Baustil und Typologie des Gebäudes abzustimmen. Ein Fensterersatz hat bei Schutzobjekten und bei Gebäuden im Perimeter des überkommunalen Ortsbildes in Holz zu erfolgen. Dies gilt auch für Fensterläden. Scheunentüren können auch in Metall-/Glaskonstruktion ausgeführt werden.

Bei unausgebauten Gebäudeteilen sind auch andere als die herkömmlichen Fassadenöffnungen und Materialien zulässig.

HINWEISE

Zu Art. 5 - 10

Es wird empfohlen, auch die rechtsverbindlichen Anhänge und Beispiele im Anhang zu beachten.

Bauten und Anlagen in der Kernzone haben den erhöhten Aesthetikvorschriften (§ 238 Abs. 2 PBG) zu entsprechen. Konkret bedeutet dies: Bauten und Anlagen in der Kernzone müssen gut gestaltet sein.

Bauten und Anlagen in der Kernzone I erfordern neben der kommunalen Bewilligung des Gemeinderates zusätzlich eine kantonale Genehmigung. Daher hat die Baubehörde zwingend ein koordiniertes Bewilligungsverfahren durchzuführen.

Für die Kernzone I ist der Ergänzungsplan (Art. 2 BZO) massgeblich. Der Plan legt u. a. bindend fest, wo und in welcher Form Massnahmen zur Belichtung von Dachräumen möglich sind.

BAUORDNUNG

Art. 8*Umgebungsgestaltung*

Die Umgebungsgestaltung hat auf die ortsüblichen Vorgartenstrukturen Rücksicht zu nehmen. Diese sind möglichst weiterzuführen. Dabei ist zu beachten, dass chaussierte, gepflästerte und eventuell auch asphaltierte jedoch gegliederte Vorplätze mit Vorgärten abwechseln. Stützmauern sind in der Regel zu verputzen.

Der gewachsene Boden darf nirgends um mehr als 1.00 m verändert werden, ausgenommen für Kellerzugänge und Zufahrten von Unterniveaugaragen.

Art. 9*Reklamen*

Fremdreklameanlagen sind unzulässig. Eigenreklamen für ortsansässige Gewerbe haben sich gut ins Ortsbild einzufügen.

Art. 10*Abstellplätze*

Bei bestehenden Gebäuden sind in der Regel die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze in den Gebäuden unterzubringen.

Bei Neubauten ist die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze in den Gebäuden oder überdacht anzulegen. Nach Möglichkeit sind Sammelgaragen zu erstellen.

Für fehlende Fahrzeugabstellplätze ist eine Ersatzabgabe zu leisten.

Art. 11*Schutzwürdigkeit*

Der Gemeinderat entscheidet in Zusammenarbeit mit der Baudirektion aufgrund des kommunalen Inventars der Schutzobjekte, in welchem Masse die bestehende Bausubstanz zu erhalten ist und wie sie verändert werden darf oder ob ein Schutz verfügt werden muss. Bei formell geschützten oder mit einer Personaldienstbarkeit belasteten Objekten von überkommunaler Bedeutung ist die kantonale Denkmalpflege zuständig.

HINWEISE

Zu Art. 8 - 10

Es wird empfohlen, auch die rechtsverbindlichen Anhänge und Beispiele im Anhang zu beachten.

Bauten und Anlagen in der Kernzone haben den erhöhten Aesthetikvorschriften (§ 238 Abs. 2 PBG) zu entsprechen. Konkret bedeutet dies: Bauten und Anlagen in der Kernzone müssen gut gestaltet sein.

Bezüglich der Parkplatzzahl wird auf Art. 36 BZO hingewiesen.

Siehe hinsichtlich der Abstellplätze, Vorgärten und Reklameanlagen auch die Beispielfotos im Anhang dieser Bauordnung.

Die Pflicht zur Leistung einer Ersatzabgabe richtet sich nach § 246 PBG.

Zu Art. 11

Bei Bauprojekten in der Kernzone ist es zwingend erforderlich, vorgängig den Ergänzungsplan zu konsultieren.

Es wird empfohlen, auch die rechtsverbindlichen Anhänge und die Beispielfotos im Anhang zu beachten (Art. 2 BZO).

Bauten und Anlagen in der Kernzone I erfordern neben der kommunalen Bewilligung des Gemeinderates zusätzlich eine kantonale Genehmigung. Daher hat die Baubehörde zwingend ein koordiniertes Bewilligungsverfahren durchzuführen.

BAUORDNUNG

Art. 12

<i>Neubauten</i>	- Vollgeschosse	2
<i>Grundmasse</i>	- Dachgeschosse	2
	- anrechenbares Untergeschoss	-
	- Gebäudelänge für Einzelbauten max.	25 m
	- Grenzabstände min.	4 m
	- Strassen- und Wegabstand min.	3.50 m
	- Gebäudehöhe max.	7.80 m

Lage, Masse Die im Nahbereich des Bauvorhabens herrschende Grundordnung und Stellung der Bauten und ihr architektonischer Ausdruck sind zu berücksichtigen und harmonisch zu ergänzen.

Gestaltungskriterien Neubauten haben sich volumetrisch und in der Materialisierung harmonisch einzuordnen.

Art. 13

Bäume Der Ergänzungsplan der Kernzone I bezeichnet mögliche Standorte für Bäume und Baumreihen. Bestehende bezeichnete Bäume und Baumreihen müssen erhalten bleiben und bei Abgang ersetzt werden.

Art. 14

Erhaltung Dorfkern Die Gemeinde fördert die Erhaltung, Erneuerung und Nutzung des Dorfkerns durch:

- a) Beratung der GrundeigentümerInnen und Bauherrschaften
- b) Das bauhistorische Inventar
- c) Den Ergänzungsplan Kernzone I
- d) Beispiele gemäss Anhang

Die Gemeinde kann Beiträge für aussergewöhnliche Massnahmen zu Gunsten des Ortsbildes ausrichten.

HINWEISE

Zu Art. 12

– Geschosse	§§	275-276	PBG
– Überbauungsziffer	§§	256+259	PBG
	§§	15+16	ABV
– Gebäude- und Firsthöhe	§§	278-281	PBG
	§	29	ABV
– Grenz- und Gebäudeabstände	§§	260, 261	
	§§	217-274	PBG
	§§	21-25	ABV
– Gebäudelänge	§	28	ABV
– Gesamtlänge	§	286	PBG

Zu Art. 13 und 14

Bei der Projektierung von Bauten und Anlagen in der Kernzone I ist der dazugehörige Ergänzungsplan (Art. 2 BZO) beizuziehen.

Es wird auch auf den rechtsverbindlichen Anhang dieser Bauordnung verwiesen.

Die Baubehörde empfiehlt, die Fotos und Beispiele im Anhang zu beachten.

BAUORDNUNG

Kernzone II**Art. 15***Zweck*

Die Kernzone II dient der sinnvollen Erneuerung und Erhaltung der näheren Umgebung des Dorfkerns. Auf das Gesamtbild, die Struktur und Massstäblichkeit sowie auf die wertvolle Bausubstanz ist Rücksicht zu nehmen.

Nutzweise

Nebst dem Wohnen ist lediglich nicht störendes Gewerbe zulässig.

Art. 16*Abbruch / Umbau*

Der Abbruch und Umbau von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig.

Aussenrenovationen

Aussenrenovationen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung.

Abstandsverschärfung

Die Abstandsverschärfung von Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Art. 17*Dachform*

Die Dachform und Dachneigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch im Einklang stehen. Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer zulässig.

Das Dach ist allseitig vorspringend auszubilden. Die Dachrinne ist vorzuhängen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.

Bedachungsmaterial

Das Dach muss mit matten Tonziegeln in ortsüblichem Farbton gedeckt werden.

Bei Nebengebäuden, Anbauten, Sitzplatzverglasungen etc. kann auch eine andere Dacheindeckung verwendet werden, falls es die örtlichen Gegebenheiten rechtfertigen.

HINWEISE

Zu Art. 15 – 21

Es wird empfohlen, auch die rechtsverbindlichen Anhänge und die Beispielfotos im Anhang zu beachten.

BAUORDNUNG

Art. 18*Dachaufbauten
Dachbelichtung*

Dachaufbauten sind nur zur Belichtung und Belüftung des 1. Dachgeschosses zulässig, sofern dieses von der Giebelseite her nicht genügend belichtet werden kann. Sie sind als Schleppgauben oder als Giebellukarnen zu gestalten. Seitenverglasungen sind bei den Dachaufbauten nicht gestattet. Zur Belichtung der Dachräume sind zudem auch gut integrierte Lichtbänder, Dachabsätze etc. erlaubt (siehe Beispielfotos und Anhänge).

Die Gesamtbreite aller Aufbauten in der Kernzone II darf nicht mehr als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Dach-einschnitte sind nicht zulässig.

Schleppgauben haben als liegendes Rechteck zu wirken. Die Fronthöhe von Schleppgauben darf im Maximum 0.90 m betragen. Sie dürfen bis max. 1.00 m unter die Firstlinie reichen.

*Einzelne
Dachflächenfenster*

Pro 40 m² Dachfläche ist ein Dachflächenfenster von höchstens 0.47 m² Lichtfläche zulässig. Die Dachflächenfenster sind dachbündig einzubauen.

*Technische Anlagen/
Aufbauten*

Nach aussen in Erscheinung tretende technische Anlagen und Aufbauten haben sich gut ins Ortsbild einzufügen.

Kamine

Kamine sind in der Regel zu ummanteln und zu verputzen. Auf die Gebäude abgestimmte schlichte Kupferrohre sind ebenfalls erlaubt.

Art. 19*Fassade/Gliederung*

Die traditionelle ländliche Bau- und Konstruktionsweise muss ablesbar sein.

Bestehende Riegelfassaden sind in der Regel zu erhalten.

Fassadenmaterial

Für die Fassaden sind herkömmliche, traditionelle Materialien und Farben zu verwenden, Mauerwerk ist zu verputzen. Bei unausgebauten Gebäudeteilen sind auch andere als die herkömmlichen Fassadenöffnungen und Materialien zulässig.

*Türen/Tore/Fenster/
Balkone*

Proportionen, Gestaltung und Gliederung von Balkonen, Fenstern und Türöffnungen sind auf Baustil und Typologie des Gebäudes abzustimmen.

HINWEISE

Zu Art. 15 - 21

Es wird empfohlen, auch die rechtsverbindlichen Anhänge und die Beispielfotos im Anhang zu beachten.

BAUORDNUNG

Art. 20

Umgebungsgestaltung Der gewachsene Boden darf nirgends um mehr als 1.00 m verändert werden, ausgenommen für Kellerzugänge und Zufahrten zu Unterniveaugaragen.

Reklamen Fremdreklameanlagen sind unzulässig. Eigenreklamen für ortsansässige Gewerbe haben sich gut ins Ortsbild einzufügen.

Art. 21

Abstellplätze Bei bestehenden Gebäude sind in der Regel die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze in den Gebäuden unterzubringen.

Bei Neubauten ist die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze in den Gebäuden oder überdacht anzulegen. Nach Möglichkeit sind Sammelgaragen zu erstellen.

Für fehlende Fahrzeugabstellplätze ist eine Ersatzabgabe zu leisten.

Art. 22

<i>Grundmasse</i>	- Überbauungsziffer	25 %
	- Zusätzliche Überbauungsziffer für besondere Gebäude	5 %
	- Vollgeschoss	1
	- Dachgeschosse	2
	- anrechenbares Untergeschoss	1
	- Gebäudelänge für Einzelbauten max.	25 m
	- Grenzabstände:	
	Grundabstand	4 m
	Mehrlängenzuschlag ab	16 m
	- Gebäudehöhe max.	6.30 m

*Freilegung Untergeschoss
Auffüllungen* Das anrechenbare Untergeschoss darf talseitig vollständig, an den senkrecht dazu stehenden Fassaden bis zu 1/3 ihrer jeweiligen Länge freigelegt werden.

HINWEISE

Zu Art. 15 - 21

Es wird empfohlen, auch die rechtsverbindlichen Anhänge und die Beispielfotos im Anhang zu beachten.

- | | | | |
|-------------------------|----|--------|-----|
| – Fahrzeugabstellplätze | §§ | 242 ff | PBG |
| – Bewilligungspflicht | § | 309 | PBG |

Zu Art. 21

Bezüglich der Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses wird ansonsten auf Art. 20 BZO verwiesen.

Die Pflicht zur Leistung einer Ersatzabgabe richtet sich nach § 246 PBG.

Zu Art. 22 und 23

- | | | | |
|------------------------------|----|----------|-----|
| – Geschosse | §§ | 275-276 | PBG |
| – Überbauungsziffer | §§ | 256+259 | PBG |
| | §§ | 15+16 | ABV |
| – Gebäude- und Firsthöhe | §§ | 278-281 | PBG |
| | § | 29 | ABV |
| – Grenz- und Gebäudeabstände | §§ | 260, 261 | |
| | §§ | 217-274 | PBG |
| | §§ | 21-25 | ABV |
| – Gebäudelänge | § | 28 | ABV |
| – Gesamtlänge | § | 286 | PBG |

BAUORDNUNG

Wohnzonen

Art. 23

Grundmasse	Zone	W1	W2	WG2
	- Überbauungsziffer für Hauptgebäude max.	25%	25%	25%
	- Zusätzliche Überbauungsziffer für besondere Gebäude max.	5%	5%	5%
	- Vollgeschosse	1	2	2
	- Dachgeschoss	1	1	1
	- anrechenbares Untergeschoss	1	-	-
	- Gebäudelänge max. m	25	40	40
	- Grundabstand m	4	4	4
	- Gebäudehöhe m	4.80	8.10	8.10
	- Mehrlängenzuschlag siehe Art. 32 nachstehend			

Nutzweise Nebst dem Wohnen ist nur nicht störendes Gewerbe zulässig.

Untergeschosse Untergeschosse haben mehrheitlich unter dem gewachsenen Boden zu liegen, ansonsten gelten sie als Vollgeschoss.

Dachform/Dachneigung Es sind nur Satteldächer zulässig. Der Hauptfirst hat parallel zur längeren Fassade zu verlaufen.
Die Dachneigung muss in der Zone W1 zwischen 20-30° liegen. Steilere Dächer sind nur bei entsprechender Reduktion der Gebäudehöhe zulässig.

*Freilegung Untergeschoss
Auffüllungen* Das anrechenbare Untergeschoss darf talseitig vollständig, an den senkrecht dazu stehenden Fassaden bis zu 1/3 ihrer jeweiligen Länge freigelegt werden.

Art. 24

*Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG* In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung ist mässig störendes Gewerbe gestattet.
Die Überbauungsziffer wird um 1/5 der Grundziffer erhöht, wenn die Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.
Für eingeschossige Gewerbebauten wird die Überbauungsziffer auf 36% erhöht, sofern dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist und dauernd auf ein zweites Vollgeschoss verzichtet wird.

HINWEISE

Zu Art. 23 und 24

– Geschosse	§§	275-276	PBG
– Überbauungsziffer	§§	256+259	PBG
	§§	15+16	ABV
– Gebäude- und Firsthöhe	§§	278-281	PBG
	§	29	ABV
– Grenz- und Gebäudeabstände	§§	260, 261	
	§§	217-274	PBG
	§§	21-25	ABV
– Gebäudelänge	§	28	ABV
– Gesamtlänge	§	286	PBG

BAUORDNUNG

Gewerbezone**Art. 25***Grundmasse*

Baumassenziffer:	5 m ³ /m ²
Freiflächenziffer:	15%
Grundabstand:	5m
Höchste Höhe der Bauten ab gewachsenem Terrain:	13.5m

gemäss Genehmigungsverfügung 1319/18 vom 03. Januar 2019
einstweilen von der Genehmigung ausgenommen:
Grundmasse der Gewerbezone gmäss Art. 25 BZO und der
Ergänzungsplan Kernzone I für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3965,
3971 und 3972 im Gebiet Chällhof und die Grundstücke Kat.-
Nrn. 3201, 3209 und 4176 im Gebiet Höfli

Nutzung

Es sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

Stark störende Betriebe sind nicht zugelassen.

Wohnungen sind nur für standortgebundene Betriebsangehörige sowie als provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen zulässig.

Abstände

Der Mehrlängenzuschlag findet nur beim Grenzabstand gegenüber Wohnzonen Anwendung.

Freifläche

Die Freifläche ist, soweit sie durch die Freiflächenziffer belegt ist, zu begrünen bzw. zu bepflanzen.

Dachform

Neben herkömmlichen Satteldächern sind auch Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen.

Öffentliche Zonen**Art. 26***Zone
für öffentliche Bauten*

In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Die Gebäudehöhe beträgt max. 11.40 m.

Bauten in der Zone für öffentliche Bauten sind gut zu gestalten.

Art. 27*Erholungszone*

Bauten und Anlagen sind soweit zulässig, als sie folgenden Zonenzwecken entsprechen:

Gebiet: Schwimmbad Röhrli
Zonenzweck: Freibad, Sport

Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Bauten dürfen max. 1 Geschoss aufweisen.

HINWEISE

Zu Art. 25 - 27

- Baumassenziffer § 258 PBG
§ 12 ABV
- Ausnützungsziffer /
Überbauungsziffer §§ 254+255 PBG
§§ 9+10 ABV
- Freiflächenziffer § 257 PBG
§ 11 ABV
- Massgebliche Grundfläche § 259 PBG
- Grenz- und Gebäudeabstände §§ 260-274 PBG
§§ 21+22 ABV
- Gebäudelänge §§ 49+260 PBG
§§ 27+28 ABV
- Gebäude- und Firsthöhe §§ 278-281 PBG
§ 29 ABV
- Industrie- und Gewerbebezonen §§ 48+56 PBG
- Schutz gegen Einwirkungen §§ 57+227 PBG
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen §§ 48+60 PBG
- Erholungszonen §§ 61 ff. PBG

Ergänzende Bauvorschriften**Art. 28***Arealüberbauung/
-fläche*

Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen und der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zulässig.
Die Arealfläche muss mindestens 4000m² umfassen.

Massvorschriften

Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.

Art. 29*Baumschutz*

Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen und bei Bedarf zu erneuern. Es sind hierfür unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von den Ausnutzungsbestimmungen der Bau- und Zonenordnung gestattet.

Neuanpflanzung

Wird die Grundstücknutzung durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert und kann durch Abweichung kein Ausgleich geschaffen werden, sind Neuanpflanzungen standortgerechter, hochstämmiger Bäume vorzunehmen.

Art. 30*Aussenantennen*

Aussenantennen sind nur zulässig, wenn sie sich gut in das geschützte Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Art. 31*Mehrlängenzuschlag*

Die Grenzabstände erhöhen sich um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge von Gebäuden über 16 m Länge, jedoch höchstens um 5 m. Eingeschossige Anbauten ohne Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume bis 12 m Gebäudelänge sind nur zur Hälfte mitzurechnen.

Der Mehrlängenzuschlag gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung

Art. 32*Geschlossene
Bauweise/Grenzbau*

Das Zusammenbauen über die Grenze (geschlossene Bauweise) ist, wo die Bauordnung nichts anderes bestimmt, gestattet.

Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

HINWEISE

Zu Art. 28

- Arealüberbauungen §§ 69–73 PBG
 § 8 ABV

Zu Art. 30

- Antennenanlagen §§ 78+309 PBG

Zu Art. 31

- Mehrlängenzuschlag §§ 23+24 ABV

BAUORDNUNG

Art. 33*Besondere Gebäude*

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 haben einen Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn können sie auch auf die Grenze gestellt werden.

Art. 34*Unterirdische Strassen- und Wegabstände*

Für Gebäude und Gebäudeteile, welche unter dem gewachsenen Terrain liegen, ist ein unterirdischer Strassen- und Wegabstand von 3.00 m zulässig. Dies gilt auch dann, wenn Baulinien bestehen.

Art. 35*Rebabstand*

Gebäude haben von ausserhalb der Bauzone gelegenen Reben mit im Grundbuch eingetragener Rebverpflichtung den zonengemässen Grenzabstand einzuhalten, mindestens jedoch 8 m.

Art. 36*Fahrzeugabstellplätze*

<u>Nutzung</u>	<u>Einheit</u>	<u>Anz.Pl.</u>
Wohnhäuser	pro Wohnung	1,5
Einfamilienhäuser	pro Gebäude	2,0
Einfamilienhäuser	Einliegerwohnung	1,0
Büro- + Geschäftshäuser, Industrie- und Gewerbebauten	je 100 m ² Geschossfläche	1,0
Läden, Kleingewerbe	je 60 m ² Geschossfläche	1,0

Bruchteile ab 0,5 sind aufzurunden.

In den übrigen Fällen bestimmen sich Art und Umfang der Fahrzeugabstellplätze aufgrund der konkreten Bedürfnisse.

Bei Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern ist ab und pro 3 Wohneinheiten zusätzlich 1 Besucherabstellplatz zu erstellen, der als solcher zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten ist.

Fahrzeugabstellplätze im Freien sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen.

Besondere Verhältnisse

Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen ist die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze auf die jeweiligen Bedürfnisse abzustimmen.

HINWEISE

Zu Art. 33

- *Besondere Gebäude* § 273 PBG

Zu Art. 34

- *Unterirdische Gebäude* § 269 PBG

Zu Art. 36

- *Erstellungspflicht* § 242 PBG
- *Anforderungen (Zahl, Lage, Gestaltung)* §§ 243-245 PBG
- *anrechenbare Geschossflächen* §§ 9, 10 ABV

Eine angemessene Anzahl von Besucherparkplätzen ist an leicht zugänglicher Lage vorzusehen.

Als Bemessungsgrundlage dient die SN 640 601.

BAUORDNUNG

Art. 37

*Fahrräder und
Kinderwagen*

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

Art. 38

*Spiel- und
Ruheflächen*

Bei Mehrfamilienhäusern sind in ausreichendem Mass Spiel- und Ruheflächen zu schaffen.

Umgebungsgestaltung

Auch in den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone ist auf eine gute Umgebungsgestaltung zu achten. Mauern, Blocksteinmauern udgl. sind zurückhaltend einzusetzen, zu gestalten und zu bepflanzen.

Art. 39

Fachgremium

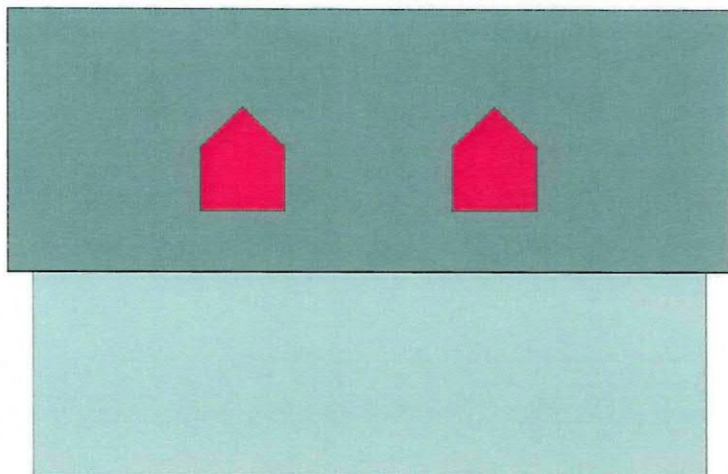
Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bezeichnete Fachgremium voraus. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

HINWEISE

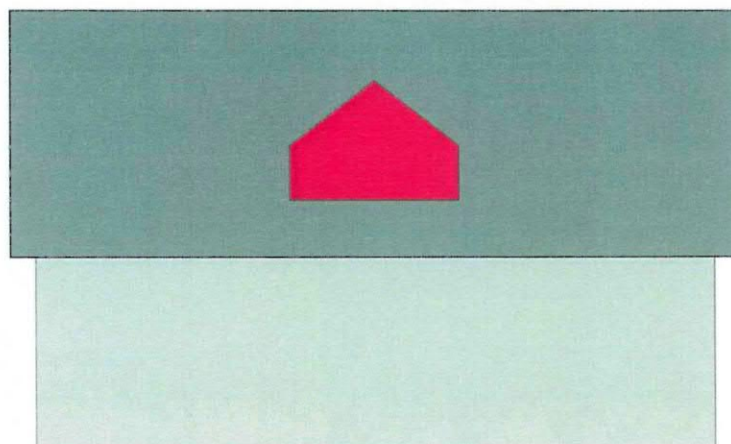
Zu Art. 37

In Wohnhäusern müssen ausreichende Nebenräume wie Trockenräume und Einstellgelegenheiten für Vorräte, Hausrat, Fahrräder und dergleichen, geschaffen werden, § 297 PBG

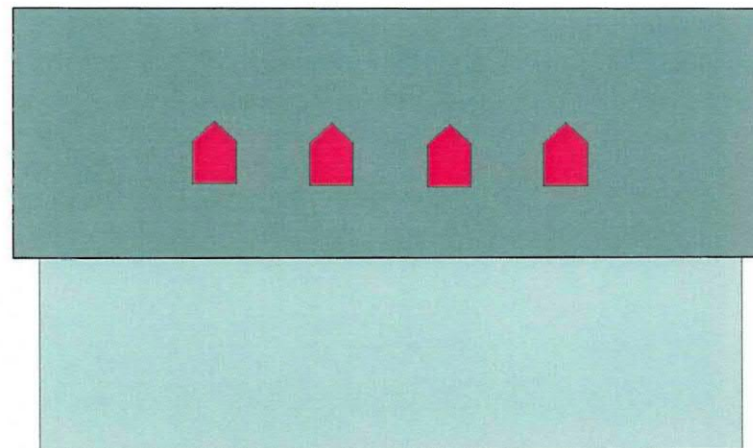
Grün bezeichnete Dachflächen gemäss Ergänzungsplan Kernzone I mit erweiterten Belichtungsmöglichkeiten – in der Kernzone II und den Wohnzonen auf beiden Dachebenen zulässig.



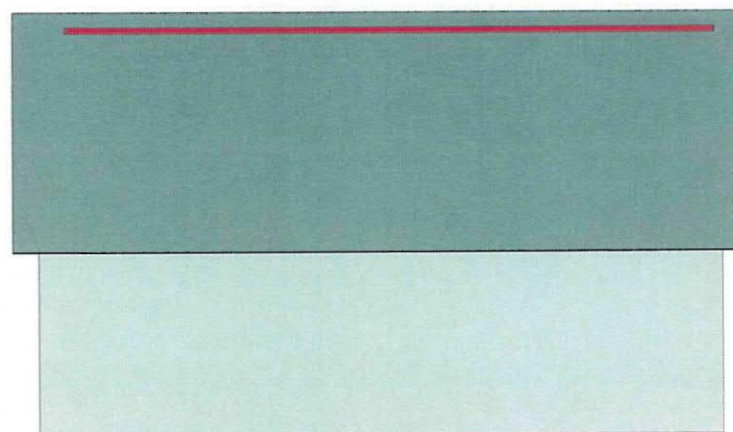
Giebellukarnen mittel
max. Breite $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge, Giebelneigung 30-45°



Giebellukarnen gross
max. Breite $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge, Giebelneigung 30-45°



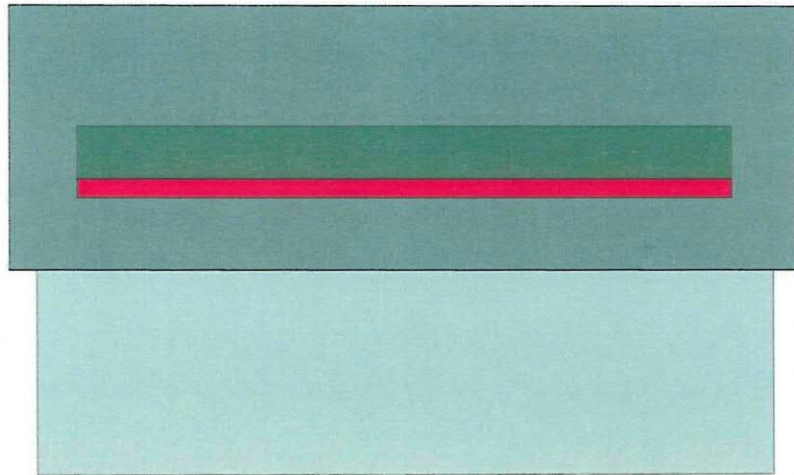
Giebellukarnen klein
max. Breite $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge, Giebelneigung 30-45°



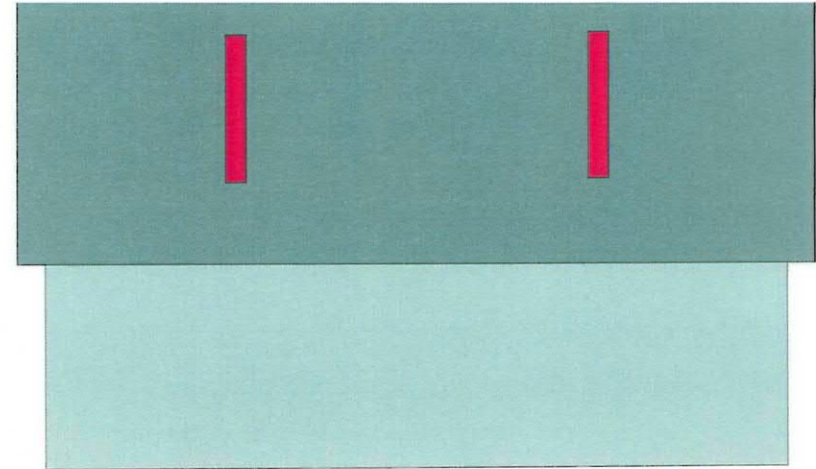
Firstlichtbandbereich Breite ca. 40 cm
(2 Ziegellängen) mind. 1 Ziegelreihe unterhalb First

RECHTSVERBINDLICHER ANHANG ZUR BAUORDNUNG

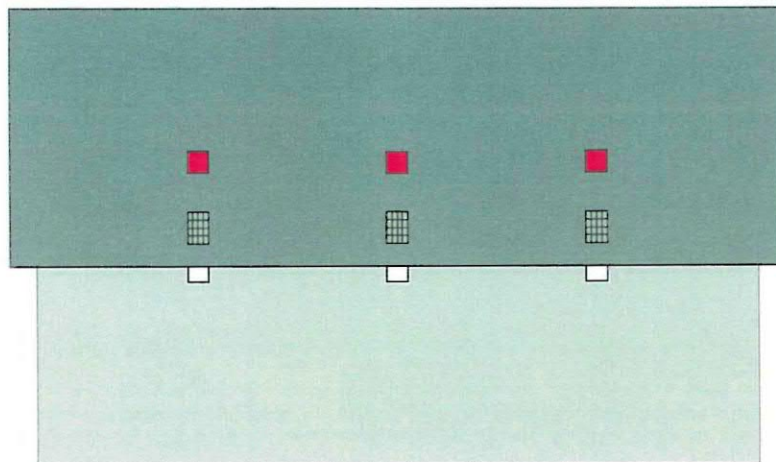
Grün bezeichnete Dachflächen gemäss Ergänzungsplan Kernzone I mit erweiterten Belichtungsmöglichkeiten – in der Kernzone II und den Wohnzonen auf beiden Dachebenen zulässig



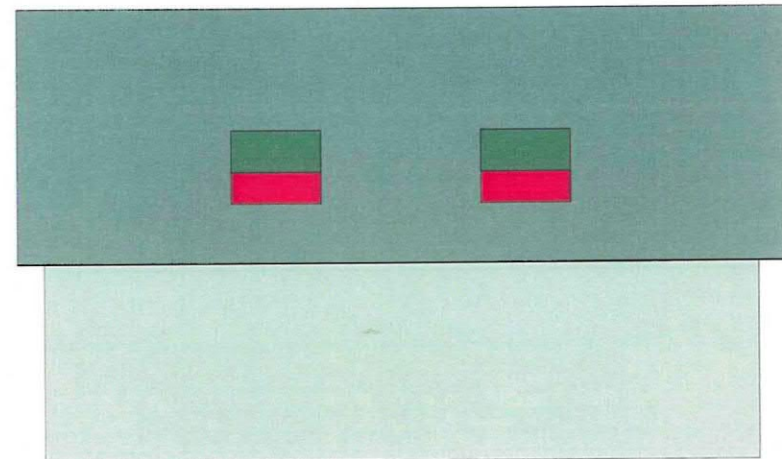
Dachabsatz
max. Fronthöhe 60 cm



Vertikales Lichtband
max. Breite 0.55 m, Minimalabstand 7.00 m, max. bis 1.00 m unter First



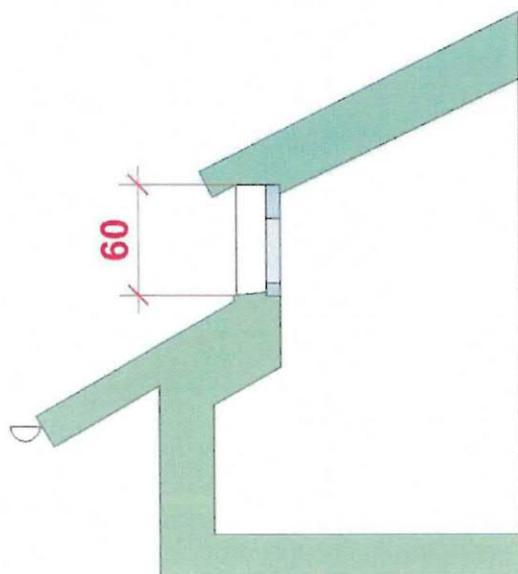
Dachflächenfenster und Glasziegelfelder



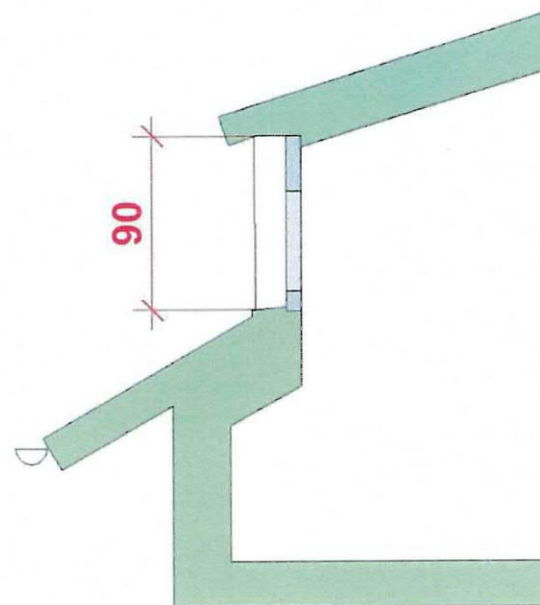
Schleppgauben – max. Fronthöhe 90 cm

RECHTSVERBINDLICHER ANHANG ZUR BAUORDNUNG

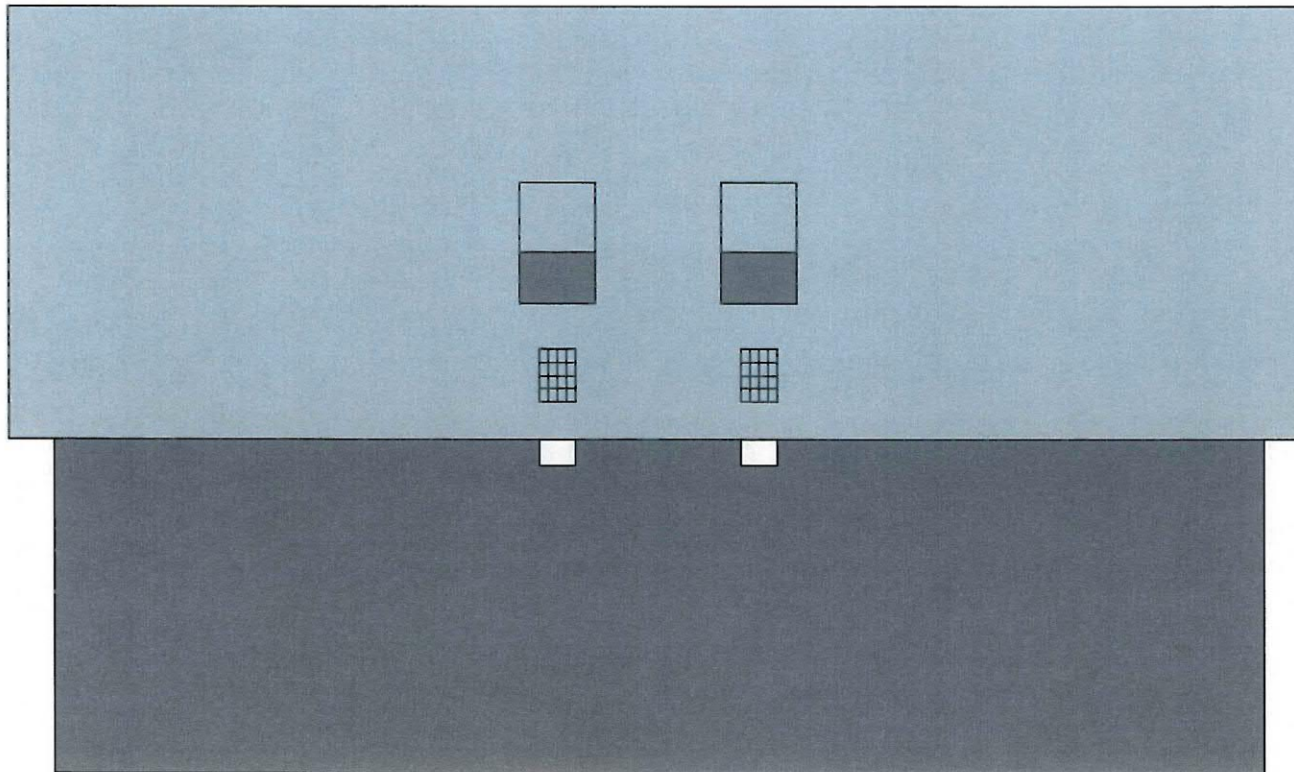
Grün bezeichnete Dachflächen gemäss Ergänzungsplan Kernzone I mit erweiterten Belichtungsmöglichkeiten – in der Kernzone II und den Wohnzonen auf beiden Dachebenen zulässig



Dachabsatz
Fronthöhe max. 60 cm



Schleppgaube
Fronthöhe max. 90 cm

Grau bezeichnete Dachflächen gemäss Ergänzungsplan Kernzone I mit eingeschränkten Belichtungsmöglichkeiten

Ausnahmefall: Schleppgauben auf grau bezeichneten Dächern
max. Breite $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge, Fronthöhe 90 cm
Glasziegelfelder im Vordachbereich

Inkrafttreten

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am 19. Juni 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Präsident: Werner Haltner

Schreiber: Heinz Frick

Inkrafttreten

Art. 40

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

Sie ersetzt die bisherige Bauordnung.

KANTON ZÜRICH GEMEINDE UNTERSTAMMHEIM

REVISION DER BAU- UND ZONENORDNUNG

PLANUNGSBERICHT Nach Art. 47 RPV

Öffentliche Auflage vom 16. März 2018 bis 15. Mai 2018

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt

am: 19. Juni 2018

Namens des Gemeinderates Unterstammheim

Der Präsident:

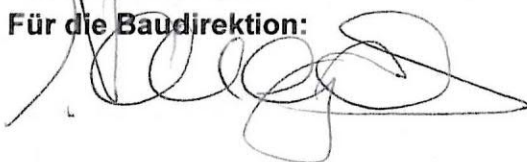

Werner Haltner

Der Schreiber:


Heinz Frick

Von der Baudirektion teilweise genehmigt mit BDV Nr. 1319/18
vom 3. Januar 2019

Für die Baudirektion:



<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
1. Bericht nach Art. 47 RPV	3
2. Organisation und Vorgehen	3
3. Planungsziele	4
4. Kapazitätsberechnung / mögliches Bevölkerungswachstum	4
5. Weshalb eine revidierte Bauordnung?	4 - 5
6. Mitwirkung / Genehmigung	5
7. Zusammenschluss der Politischen Gemeinden Oberstammheim, Unterstammheim, Waltalingen und der Schulgemeinde Stammertal	5
8. Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	5
9. Ortsbildschutz	6
10. Hinsichtlich der nichtberücksichtigten Einwendungen wird auf den separaten Bericht verwiesen	6

1. Bericht nach Art. 47 RPV

Die Behörde, welche die Nutzungsplanung erlässt, hat gemäss Art. 47 RPV der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht über die Ziele und die Grundsätze der Raumplanung zu erstatten. In die Nutzungspläne finden auch die Anregungen aus der Bevölkerung Eingang, zudem werden die Sachpläne und Konzepte des Bundes und des Richtplans berücksichtigt wie auch die Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgebung.

Es ist auch darzulegen, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

Der Gemeinderat kommt den Vorgaben gemäss Art. 47 RPV mit diesem Bericht nach.

2. Organisation und Vorgehen

Für die Vorarbeiten der BZO-Revision setzte der Gemeinderat Unterstammheim im Jahre 2011 eine Arbeitsgruppe, bestehend aus dem Gemeindepräsidenten, dem Hochbauvorstand und dem Gemeindeschreiber ein. Technisch-rechtlich wurde die Arbeitsgruppe durch einen externen Architekten und den Bauberater der Gemeinde unterstützt.

Mit Bericht vom 3. Oktober 2012 hat die Baudirektion des Kantons Zürich im Rahmen einer ersten Vorprüfung zur (Teil-)Revision der Bau- und Zonenordnung Stellung genommen.

In der Folge hat sich die Arbeitskommission zu weiteren Sitzungen getroffen, um die BZO-Revision weiter voranzutreiben. Alsdann wurde die Revision einer zweiten Vorprüfung unterzogen. Der Bericht zur zweiten Vorprüfung durch die Baudirektion datiert vom 11. November 2014.

Angesichts der im Jahre 2015 angelaufenen Fusionsverhandlungen unter den Gemeinden des Stammertals wurden die Arbeiten an der BZO-Revision zwischenzeitlich sistiert. Fakt ist mittlerweile, dass die Fusion im Stammertal per 1. Januar 2019 vollzogen wird; eine Revision der Bau- und Zonenordnung in der neuen Einheitsgemeinde jedoch frühestens im Jahr 2022 Tatsache werden dürfte. In Abschätzung der Sachlage hat der Gemeinderat Anfang 2017 beschlossen, die BZO-Revision unabhängig vom Ausgang der Abstimmung zur Gemeindefusion zum Abschluss zu bringen.

Für die Revision der Bauordnung der Gemeinde Unterstammheim hat der Gemeinderat folgendes Vorgehen verabschiedet:

21.08.2017	Genehmigung / Verabschiedung der Bauordnung zu Handen Baudirektion zur 3. Vorprüfung und der Bevölkerung zur Auflage
15.09.2017 – 25.10.2017	Auflage der revidierten Bauordnung Unterstammheim
25.09.2017	19.30 Uhr Informationsveranstaltung für die Bevölkerung zur Revision Bauordnung Unterstammheim im Gemeindehaussaal
Februar 2018	Bereinigung BZO-Vorlage aufgrund des Vorprüfungsberichts der Baudirektion / Anliegen aus der Bevölkerung
05.03.2018	Definitive Verabschiedung der Vorlage durch den Gemeinderat Unterstammheim zu Handen der öffentlichen Auflage
15.03.2018 – 14.05.2018	Öffentliches Planaufgabe-Verfahren von 60 Tagen (§ 7 PBG)
16.05.2018 – 30.05.2018	Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen
19.06.2018	Gemeindeversammlung und Verabschiedung der BZO-Revision

3. Planungsziele

Die Planungskommission und der Gemeinderat waren sich schnell einig, dass der Zonenplan im Rahmen der BZO-Revision nicht angepasst werden soll. Dies, weil die Gemeindevertreter mit der BZO-Revision dem Gebot nach haushälterischem Umgang mit Grund und Boden nachleben wollen und weil für die nächsten Jahre kein Bedarf, keine Notwendigkeit gegeben ist. Ausserdem entspricht dies den Vorgaben der kantonalen Baudirektion.

Bevor Neueinzonungen ins Auge gefasst werden, sollen die bestehenden Baulandreserven aufgebraucht werden. Ausserdem liegt in der Gemeinde Unterstammheim, insbesondere im Kern, Bauvolumen brach, welches auch weiterhin eine massvolle bauliche Entwicklung der Gemeinde zulässt.

Mit der Ortsplanungsrevision wird ein qualitativ hochwertiges Wohnen für Unterstammheim angestrebt. Hierfür sind momentan keine Neueinzonungen erforderlich.

Mit dem überarbeiteten und zusätzliche Informationen beinhaltenden Ergänzungsplan für die Kernzone I soll für die Eigentümer, die Planenden und die Baubehörde mehr Transparenz geschaffen werden.

Der Ergänzungsplan dient der Abbildung der für das Ortsbild wesentlichen Fassaden, der prägenden Platz- und Strassenräume sowie der markanten Baumstandorte und Baumgruppen.

Als wesentliche Neuerung legt der Ergänzungsplan des Weiteren bindend fest, wo und in welcher Form Massnahmen zur Belichtung von Dachräumen möglich sind.

Um den Benützern der revidierten Bauordnung ein hohes Mass an Dienstleistung zu bieten, wird das Werk reich mit Hinweisen und Fotobeispielen bebildert. Damit soll die Verständlichkeit und Lesbarkeit der Bauordnung deutlich verbessert werden.

4. Kapazitätsberechnung / mögliches Bevölkerungswachstum

1985 wies Unterstammheim 730 Einwohner auf und wuchs bis 1995 kontinuierlich bis auf etwas über 900 Einwohnerinnen und Einwohner. In den darauffolgenden zehn Jahren nahm die Bevölkerungszahl leicht ab und lag 2005 knapp unter 900 Einwohnern. In den darauf folgenden zehn Jahren hat sich die Einwohnerzahl von Unterstammheim bei rund 900 Einwohnern stabilisiert.

Die aktuelle Bautätigkeit wird Unterstammheim in nächster Zeit auf gegen 1000 Einwohner wachsen lassen.

Unterstammheim ist in den letzten 30 Jahren im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung des Weinlandes und erst recht des übrigen Kantons Zürich unterdurchschnittlich gewachsen. Da sich der Gemeinderat von Anfang an bei der BZO-Revision gegen Neueinzonungen ausgesprochen hat, wird sich daran trotz der Möglichkeit von Verdichtung nach innen nichts ändern. Der Gemeinderat präferenziert weiterhin Qualität anstelle von Quantität und setzt sich dafür ein.

5. Weshalb eine revidierte Bauordnung?

Die Bauordnungsrevision wurde notwendig, um sprachliche Vereinfachungen und Verbesserungen am Aufbau der Bauordnung anbringen zu können. Sodann soll die Revision mit-helfen, die Verdichtung nach innen leichter zu ermöglichen.

Viele brachliegende Scheunen und Dachräume können inskünftig besser belichtet und damit Wohnzwecken zugänglich gemacht werden. Durch neue Belichtungsmöglichkeiten dieser Räume kann das Wohnen in der Gemeinde noch attraktiver gestaltet werden, was eines der Hauptziele der BZO-Revision darstellt.

Auch das massvolle Anheben der Überbauungsziffer in allen Wohnzonen zielt darauf ab, inskünftig die Verdichtung nach innen zu gewährleisten.

Das Zusammenspiel Ergänzungsplan Kernzone I und Bauordnungsrevision wird zu mehr Planungssicherheit führen. Denn dadurch wird klar, wo und in welchen Bereichen brach liegende Dachräume inskünftig um- und ausgebaut und vor allem belichtet und belüftet werden können. Auch die Skizzen und Fotos in der Bauordnung sollen mithelfen, Um- und Ausbauten zur Inneren Verdichtung zu optimieren.

6. Mitwirkung / Genehmigung

Die revidierte Bau- und Zonenordnung wurde am 21. August 2017 vom Gemeinderat im Grundsatz genehmigt.

Am 25. September 2017 fand eine Orientierungsversammlung statt. Vorher lag der Entwurf der BZO-Revision für die interessierte Bevölkerung während 5 Wochen auf. Durch die öffentliche Auflage und die Orientierungsversammlung vom 25. September 2017, an der ein reger Austausch zwischen Bevölkerung und Gemeinderat stattfand, ist die Mitwirkung der Einwohnerinnen und Einwohner von Unterstammheim gewahrt worden.

Am 23. Januar 2018 traf das Ergebnis der dritten Vorprüfung der Baudirektion beim Gemeinderat ein. Alsdann fanden aufgrund der Vorprüfung und der Mitwirkung aus der Bevölkerung nochmals Anpassungen an der BZO statt. Der Gemeinderat verabschiedete die BZO-Revision an der Sitzung vom 5. März 2018 zuhanden der öffentlichen Auflage.

Das öffentliche Planauflageverfahren (60 Tage nach § 7 PBG) fand in der Zeit vom 16. März 2018 bis 15. Mai 2018 statt.

Die BZO-Revision wurde am 19. Juni 2018 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Unter Hinweis auf das Versammlungsprotokoll der Gemeindeversammlung sind von Stimmberechtigten eine Reihe von Änderungsanträgen gestellt und teilweise auch vom Souverän angenommen worden.

7. Zusammenschluss der Politischen Gemeinden Oberstammheim, Unterstammheim, Waltalingen und der Schulgemeinde Stammertal

Bekanntlich haben die StimmbürgerInnen der Gemeinden Oberstammheim, Unterstammheim und Waltalingen inkl. der Schulgemeinde Stammertal den Zusammenschluss der vier Güter zur neuen Gemeinde Stammheim beschlossen.

Gemäss dem Vertrag über den Zusammenschluss haben die Bau- und Zonenordnungen der Vertragsgemeinden innerhalb der bisherigen territorialen Grenzen Gültigkeit bis zum Inkrafttreten einer für das gesamte Gebiet der neuen Gemeinde gültigen Bau- und Zonenordnung. Diese ist den Stimmberechtigten spätestens im Jahre 2022 zum Beschluss zu unterbreiten.

Ausgangsgemäss wird die vorliegende revidierte BZO Unterstammheim bis maximal 2023 gültig sein, also eine Übergangs-BZO sein.

8. Harmonisierung der Baubegriffe (IVBH)

Den Gemeinden steht eine Übergangsfrist bis ins Jahr 2025 zur Harmonisierung der Baubegriffe in der BZO zu.

Da sich der Gemeinderat für eine Übergangs-BZO-Revision (siehe Punkt 7 vorstehend) entschieden hat, wird die Harmonisierung der Baubegriffe erst im Zuge der Ausarbeitung der Bau- und Zonenordnung für die aus der Gemeindefusion resultierende Gemeinde Stammheim umgesetzt.

9. Ortsbildschutz

Unterstammheim verfügt über ein Ortsbild resp. Inventar von überkommunaler Bedeutung. Auch ist Unterstammheim im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt.

Der Gemeinderat ist sich des wertvollen Ortsbildes bewusst und hat mit dem Ergänzungsplan Kernzone I darauf reagiert. Im Plan dargestellt ist das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung mit seinen wichtigen Bauten von kantonaler, regionaler und kommunaler Bedeutung. Aber auch die prägenden Platz- und Strassenräume sind dargestellt.

Sodann bezeichnet der Ergänzungsplan Dachflächen mit erleichterten oder mit eingeschränkten Belichtungsmöglichkeiten.

Der Schutz und die Erhaltung sowie die Entwicklung des schutzwürdigen Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung ist dem Gemeinderat ein zentrales Anliegen. Mit der revidierten BZO, in Verbindung mit dem Instrument des Ergänzungsplanes Kernzone I mit integriertem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, ist der Ortsbildschutz von Unterstammheim auch weiterhin gewährleistet. Den übergeordneten Vorgaben (ISOS / KOBI) wird damit Rechnung getragen.

10. Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen

Hinsichtlich der nichtberücksichtigten Einwendungen wird auf den separaten Bericht verwiesen

KANTON ZÜRICH GEMEINDE UNTERSTAMMHEIM

REVISION DER BAU- UND ZONENORDNUNG

BERICHT ZU DEN NICHTBERÜCKSICHTIGTEN EINWENDUNGEN

Öffentliche Auflage vom 16. März 2018 bis 15. Mai 2018

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt

am: 19. Juni 2018

Namens des Gemeinderates Unterstammheim

Der Präsident:

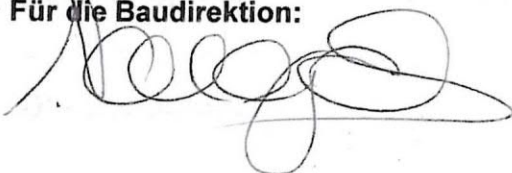

Werner Haltner

Der Schreiber:


Heinz Frick

Von der Baudirektion teilweise genehmigt mit BDV Nr. 1319/18
vom 3. Januar 2019

Für die Baudirektion:



1. Öffentliches Planauflageverfahren (§ 7 PBG)

Vom 16. März 2018 bis am 15. Mai 2018 lag die revidierte Bau- und Zonenordnung während 60 Tagen öffentlich auf.

Während des Planauflageverfahrens gemäss § 7 PBG trafen vier Einwendungen von Privatpersonen und eine Einwendung eines Vereins beim Gemeinderat ein.

Der Gemeinderat Unterstammheim hat sich an seiner Sitzung vom 4. Juni 2018 mit den Einwendungen befasst und nimmt dazu wie folgt Stellung:

2. Mehrere Änderungsanträge eines Vereins

Ein Verein stellt eine Reihe von Änderungsanträgen an der revidierten Bau- und Zonenordnung. Der Gemeinderat betrachtet die Änderungsanträge als Einwendungen und nimmt im Einzelnen wie folgt dazu Stellung:

Einwendung zu Art. 5

In Art. 5 (Kernzone I) soll die Formulierung «Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig» durch «Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer zulässig» ersetzt werden.

Stellungnahme des Gemeinderates

Das Ortsbild von Unterstammheim ist ein besonderes, nämlich von überkommunaler Bedeutung. Dementsprechend sollen asymmetrische Dachformen in der Kernzone I auch weiterhin die Ausnahme bleiben.

Der Einwendung wird nicht entsprochen.

Einwendung zu Art. 6

In Art. 6 (Kernzone I) sollen Dachflächenfenster nicht dachbündig eingebaut werden müssen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Angesichts der erhöhten Einordnungskriterien im schutzwürdigen Ortsbild und der das Dorfbild prägenden, geschlossenen Dachlandschaft ist es nötig, dass die Dachflächenfenster in der Kernzone I weiterhin dachbündig einzubauen sind.

Der Einwendung wird nicht entsprochen.

Einwendung zu Art. 18

Für Art. 18 (Kernzone II) schlägt der Einwender vor, dass Dachflächenfenster nicht dachbündig eingebaut werden müssen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Angesichts der erhöhten Einordnungskriterien in das Landschafts- und Ortsbild ist es nötig, dass die Dachflächenfenster in der Kernzone II weiterhin dachbündig eingebaut werden.

Der Einwendung wird nicht entsprochen.

Einwendung zu Art. 22

In Art. 22 (Kernzone II) soll die Überbauungsziffer nicht 25 %, sondern 28 % betragen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat die Überbauungsziffer in seinem Vorschlag in Art. 22 bereits von 18 % auf 25 % angehoben.

Bei einem 1000 m² grossen Grundstück waren bei 18 % ca. 540 m² Bruttogeschossfläche möglich. Mit neu 25 % sind es ca. 750 m², also ein Zuwachs von fast 40 % gegenüber heute. Mit den vorgeschlagenen 28 % wären ca. 840 m² Bruttogeschossfläche möglich, d. h. ein Zuwachs von 56 %, was fast schon städtischen Verhältnissen entspräche.

Der Gemeinderat hält seinen Vorschlag mit einer Überbauungsziffer von 25 % für ausgewogen und hält an ihm fest.

Der Einwendung wird nicht entsprochen.

Einwendung zu Art. 23

Der Einwender wünscht in den Wohnzonen (Art. 23) die Erhöhung der Gebäudehöhen, nämlich in den eingeschossigen Wohnzonen von 4.80 m auf 5.10 m und in den zweigeschossigen Wohnzonen von 8.10 m auf 8.40 m. Begründet wird der Antrag damit, die Erhöhung rechtfertige sich damit, da die Harmonisierung der Baubegriffe nicht durchgeführt wurde.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Einheitsgemeinde Stammheim wird dem Souverän bis im Jahr 2022 eine «für alle drei Dörfer» geltende neue Bau- und Zonenordnung vorlegen müssen. Diese dürfte 2023 in Kraft treten. Diese umfassende Revision wird die Harmonisierung der Baubegriffe berücksichtigen. Wissen muss man, heute gängige Begriffe und Messweisen – wie die Gebäudehöhe oder die Firsthöhe etc. – werden ändern.

Daher hat der Gemeinderat entschieden, die Harmonisierung der Baubegriffe noch nicht durchzuführen. So bleibt ausserdem das heute gültige PBG anwendbar.

Die beantragte Erhöhung der Gebäudehöhen auf 5.10 m bzw. 8.20 m ist nicht mit dem übergeordneten Planungs- und Baugesetz (PBG) vereinbar. Daher ist die Einwendung nicht zulässig bzw. nicht umsetzbar, weshalb der Gemeinderat an den vorgeschlagenen Gebäudehöhen von 4.80 m und 8.10 m festhalten muss.

Der Einwendung wird nicht entsprochen.

Einwendung zu Art. 25

In Art. 25 (Gewerbezone) soll die Freiflächenziffer von 15 % gestrichen werden.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Freiflächen sollen auch weiterhin begrünt bzw. bepflanzt werden. Der Grüngürtel zur Landwirtschaftszone hin ist für das Landschaftsbild nach Meinung des Gemeinderates wichtig. Daher wird an der Freiflächenziffer von 15 % festgehalten.

Der Einwendung wird nicht entsprochen.

Einwendung zu Art. 34

Der Einwender möchte Art. 34, wonach für Gebäude und Gebäudeteile ein unterirdischer Strassen- und Wegabstand von 3.00 m festgelegt werden soll, ersatzlos aufheben.

Stellungnahme des Gemeinderates

Nur mit dem Vorschlag des Gemeinderates sind unterirdische Strassen- und Wegabstände von 3.00 m erlaubt. Ohne diese Regelung gelten die Strassen- und Wegabstände von 6.00 m und 3.50 m von § 265 PBG. An Art. 34 wird somit festgehalten.

Der Einwendung wird nicht entsprochen.

Einwendung zu Energiegewinnungsanlagen

Bezüglich Energiegewinnungsanlagen auf Dächern wünscht der Einwender einen zusätzlichen Artikel in der Bauordnung.

Stellungnahme des Gemeinderates

Übergeordnetes Recht regelt die Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dächern. Daher ist in der Bauordnung weder eine ergänzende Regelung notwendig, noch zulässig.

Der Einwendung wird nicht entsprochen.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 20.05.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 20.05.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001401

Publizierende Stelle
Gemeinde Stammheim - Bauamt, Gemeindehausplatz 2, 8476 Unterstammheim

Revision Bau- und Zonenordnung Unterstammheim inklusive Kernzonenplan I, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8476 Unterstammheim

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Revision Bau- und Zonenordnung Unterstammheim inklusive Kernzonenplan I, wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Unterstammheim an der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2018 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 03. Januar 2019 teilweise genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 15. März 2019 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Revision Bau- und Zonenordnung Unterstammheim inklusive Kernzonenplan I, ausgenommen die nicht genehmigten Teile (Gewerbezone und Freiräume) tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Unterstammheim, 20. Mai 2022

Gemeinderat Stammheim

Beschluss-/Verfügungsnummer: 1319/18

Beschluss-/Verfügungsdatum: 03.01.2019

Kontaktstelle:

Gemeinde Stammheim - Bauamt
Gemeindehausplatz 2
8476 Unterstammheim