



Referenz-Nr.: ARE 21-1139

Kontakt: Georg Müller, Gebietsbetreuer RNP, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 34, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/4

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung**

Gemeinde **Dürnten**

- Massgebende  
Unterlagen
- Zonenplan Teilrevision Nutzungsplanung Mst. 1:5000 vom 3. Juni 2021
  - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 3. Juni 2021
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 3. Juni 2021
  - Bericht zu den Einwendungen vom 3. Juni 2021

### **Sachverhalt**

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Die Gemeinde Dürnten verfügt über eine Bau- und Zonenordnung (BZO) aus dem Jahre 1994, welche in mehreren Teilrevisionen punktuell nachgeführt wurde. Aufgrund veränderter übergeordneter Rechtsgrundlagen und Planungsinstrumente besteht der Bedarf, die Nutzungsplanung der Gemeinde Dürnten gesamthaft zu überprüfen und anzupassen. Als Grundlage hierzu wurde ein räumliches Entwicklungskonzept 2035 (REK) erarbeitet, welches konzeptionelle Überlegungen zur räumlichen Entwicklung mit Zielen und Vorstellungen im Sinne einer Gesamtschau verortet. Diese Überlegungen sind in die vorliegende Teilrevision eingeflossen. Zudem beabsichtigt die Gemeinde mit der Teilrevision innenliegende Reserven zu aktivieren und Verdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Nutzungsplanung wird auf die übergeordneten Vorgaben und Regelungen abgestimmt, u.a. durch die Umsetzung der IVHB. Zudem wird die BZO auf Grund neuer kommunaler Bedürfnisse und Vollzugsdefizite angepasst und es werden private Einzonungsbegehren geprüft.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Dürnten setzte mit Beschluss vom 3. Juni 2021 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Hinwil vom 15. Juli 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 4. Oktober 2021 ersucht die Gemeinde Dürnten um Genehmigung der Vorlage.

Gleichzeitig mit Revision der kommunalen Nutzungsplanung hat die Gemeindeversammlung eine Teilrevision der kommunalen Richtplanung Verkehr und öffentliche Bauten und Anlagen festgesetzt. Die revidierte kommunalen Richtplanung wurde mit Verfügung Nr. 0942/21 vom 29. November 2021 durch das Amt für Raumentwicklung genehmigt.

Die Einzonungen «Oberdürnten» (Teile von Kat.-Nrn. 13530 und 11329), «Oberdürnten, Pilgerstegstrasse» (Kat.-Nr. 10326) und «Biberacher» (Kat.-Nr. 10097 sowie Teile von

Kat.-Nrn. 49, 50, 215 und 2171) werden von dieser Genehmigung ausgenommen und in einer separaten Verfügung behandelt, wovon Vermerk zu nehmen ist.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der  
Vorlage

Auf Grundlage der Quartieranalyse des Raumentwicklungskonzepts (REK) wurden für Gebiete mit Umstrukturierungspotenzial Massnahmen und Anreize für eine verdichtete Bauweise geschaffen. Die Bestimmungen für die Kernzone wurden grundlegend überarbeitet. Die beiden Kernzonen K1 und K2 wurden zu einer Kernzone zusammengefasst, was zu einer Vereinfachung der BZO führt. Darüber hinaus wurden die Voraussetzungen für die Schaffung von zeitgemäsem und den aktuellen Bedürfnisse entsprechendem Wohnraum in der Kernzone geschaffen und gleichzeitig die Gestaltungsgrundsätze ergänzt und konkretisiert, um die ortsbaulichen Qualitäten zu wahren.

Wesentliche  
Festlegungen und  
Vorschriften

In den Gebieten «Tann, Hauptstrasse» und «Tann, Tannerstrasse» wurden Aufzonungen von der W2.9 in die W3.2, respektive von der WG2.9 in die neu geschaffene WG3.2 vorgenommen. Das Gebiet «Dürnten, Eschbergweg» wurde von der W1.9 in die W2.3 aufgezont. In Abstimmung mit dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurde im Gebiet «Mathiswiese» eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt, um die unbebauten Teilbereiche zu entwickeln. Dadurch sollen Anreize für eine Umstrukturierung und Verdichtung dieses Gebiets geschaffen werden.

Mit der Zusammenfassung der Kernzonenvorschriften werden die Gestaltungsgrundsätze für die Dachgestaltung, Fassaden, Aussenraum, etc. überarbeitet. Massnahmen wie grössere Dachflächenfenster (Ziff. 2.5 Abs. 6 BZO) oder die neue Regelung für die Erstellung von Balkonen (Ziff. 2.7 BZO) sollen die Möglichkeit für mehr zeitgemässen Wohnraum in den Kernzonen schaffen.

Der regionale Richtplan legt für die Gebiete «Breitenmatt» und «Chilchberg» eine niedrige bauliche Dichte fest (ca. 1.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>). Eine Reduktion der Baumassenziffer durch Abzonung würde für viele Bestandsbauten in diesen Gebieten zu einem unrechtmässigen Zustand führen. Mit der Einführung der Grünflächenziffer von 30% in allen Wohnzonen kann in den Gebieten mit niedriger baulicher Dichte eine angemessene Dichte sichergestellt werden. Zudem wird ein Beitrag für die Durchgrünung der Siedlung geleistet sowie das Lokalklima und die Ökologie positiv beeinflusst.

Die bestehenden Schrebergärten auf der Parzelle Kat.-Nr. 13043 werden von der Landwirtschaftszone (Lk) in die Erholungszone (Ea) umgezont («Durchstossung» des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan Pt. 3.2.2). Auf den Parzellen Kat.-Nrn. 13512 und 13590 werden zwei in der Reservezone gelegene Teilflächen in die Gewerbezone G3.0 eingezont.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 16. Oktober 2019 und 8. Oktober 2020 gestellten Auflagen wurde entsprochen und die Empfehlungen wurden mehrheitlich umgesetzt.

Wie in der Vorprüfung vom 16. Oktober 2019 bereits dargelegt, entspricht die Darstellung der «Schwarzbauten», «Graubauten» und «Bäume» im Zonenplan nicht den Vorgaben der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP). Da es sich vorliegend nicht um eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung handelt, kann die aktuelle Praxis vorerst beibehalten werden. Im Rahmen der nächsten Revision sind die Vorgaben der VDNP zwingend einzuhalten und die Festlegungen «Schwarzbauten», «Graubauten» und «Bäume» in entsprechende Kernzonenpläne zu überführen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

IVHB Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

### **Die Baudirektion verfügt:**

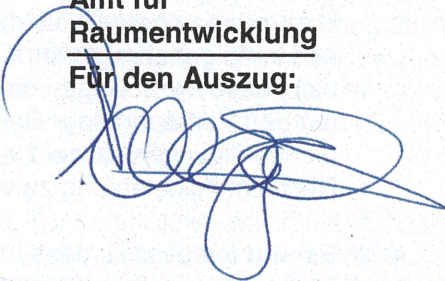
- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Dürnten mit Beschluss vom 3. Juni 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Einzonungen «Oberdürnten» (Teile von Kat-Nrn. 13530 und 11329), «Oberdürnten, Pilgerstegstrasse» (Kat-Nr. 10326) und «Biberacher» (Kat.-Nr. 10097 sowie Teile von Kat.-Nrn. 49, 50, 215 und 2171) werden von dieser Genehmigung ausgenommen und in einer separaten Verfügung behandelt.
- III. Die Gemeinde Dürnten 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;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

IV. Mitteilung an

- Gemeinde Dürnten (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)
- ✓ - Grossweiler Ingenieure AG, Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 25. JAN. 2022

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**





Kanton Zürich  
Gemeinde Dürnten

# Teilrevision Nutzungsplanung ZONENPLAN

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Juni 2021

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  
Hohlstrasse 32, 8025 Zürich  
+41 44 315 13 90, www.svkw.ch

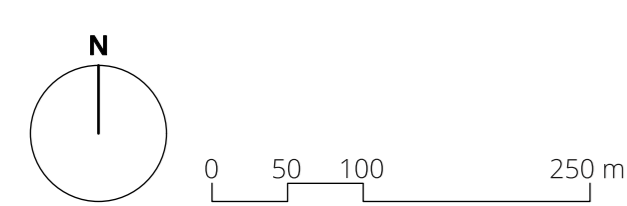
31096 - 3.6.2021

### Festsetzungsinhalte

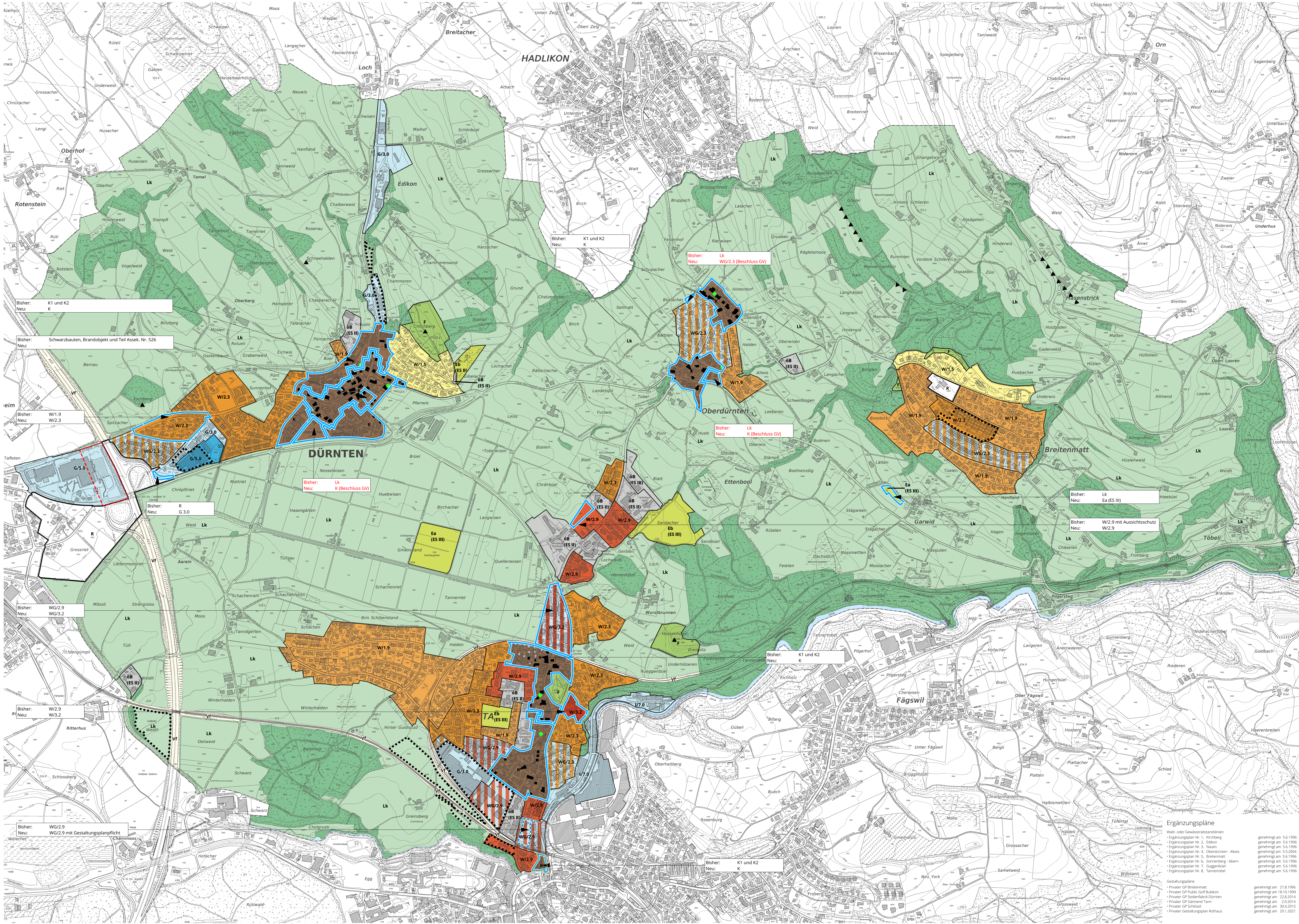
- | Symbol    | Bezeichnung  | Empfindlichkeitsstufe (ES) |
|-----------|--|----------------------------|
| K         | Kernzone   | III                        |
| W1.5      | Wohnzone   | II                         |
| W1.9      | Wohnzone   | II                         |
| W2.3      | Wohnzone   | II                         |
| W2.9      | Wohnzone   | II                         |
| W3.2      | Wohnzone   | II                         |
| WG2.3     | Wohnzone mit Gewerbebeleuchtung  | III                        |
| WG2.9     | Wohnzone mit Gewerbebeleuchtung  | III                        |
| WG3.2     | Wohnzone mit Gewerbebeleuchtung  | III                        |
| G         | Gewerbezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe<br>G/3.0<br>G/5.0              | III / IV                   |
| G/5.0     | Gewerbezone ohne Handels- und Dienstleistungsgewerbe                               | III                        |
| I/7.0     | Industriezone  | IV                         |
| öB        | Zone für öffentliche Bauten  | II / III                   |
| E         | Erholungszone<br>Ea Familiengärten<br>Eb Sport-, Park- und Friedhofanlagen         | III<br>II / III            |
| F         | kommunale Freizeitzone   |                            |
| R         | Reservezone  |                            |
| ○ ○ ○ ○ ○ | Gestaltungsplanpflicht   |                            |
| ▲         | Aussichtsschutz  |                            |
| ▲ ▲ ▲     | Aussichtsschutz  |                            |
| ▲ ▲ ▲ ▲   | Höheneinstufung wegen Lärmvorbelastung   | III                        |
| ■         | Schwarzbauten (vgl. Ziff. 2.2 Abs. 1 BZO)  |                            |
| ■         | Graubauten (vgl. Ziff. 2.2 Abs. 2 BZO)   |                            |
| ●         | Bäume (vgl. Ziff. 2.9 Abs. 4 BZO)  |                            |
| ---       | Bauliche oder gestalterische Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte notwendig |                            |

### Informationsinhalte

- ● ● ● ● Gestaltungspläne bestehend
- beantragte Festlegungen
- Lk kantonale Landschaftszone
- Wald
- Gewässer
- Vf Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone
- Perimeter Kantonales Ortsbildinventar (KOBI) Rati-Tamm BDV Nr. 13 vom 20.1.2006



Bearbeitung: Sotome Metzger  
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.  
Grundlagen:  
Übersichtsanlage GIS Kanton Zürich vom 31. Mai 2017  
Nutzungsplanung ARE GIS Kanton Zürich vom 31. Mai 2017



Bisher: K1 und K2  
Neu: K

Bisher: Schwarzbauten, Brandobjekt und Teil Assek. Nr. 526  
Neu:

Bisher: W1.9  
Neu: W2.3

Bisher: WG2.9  
Neu: WG3.2

Bisher: W2.9  
Neu: W3.2

Bisher: WG2.9  
Neu: WG2.9 mit Gestaltungsplanpflicht

Bisher: K1 und K2  
Neu: K

Bisher: Lk  
Neu: WG2.3 (Beschluss GV)

Bisher: Lk  
Neu: K (Beschluss GV)

Bisher: Lk  
Neu: K (Beschluss GV)

Bisher: K1 und K2  
Neu: K

Bisher: K1 und K2  
Neu: K

- #### Ergänzungspläne
- Wald- oder Gewässerabstandslinien
  - Ergänzungsplan Nr. 1, Kirchberg genehmigt am 5.6.1996
  - Ergänzungsplan Nr. 2, Etkon genehmigt am 5.6.1996
  - Ergänzungsplan Nr. 3, Nauen genehmigt am 5.6.1996
  - Ergänzungsplan Nr. 4, Oberdürnten - Abels genehmigt am 16.3.2004
  - Ergänzungsplan Nr. 5, Breitenmatt genehmigt am 5.6.1996
  - Ergänzungsplan Nr. 6, Sonnenberg - Abem genehmigt am 5.6.1996
  - Ergänzungsplan Nr. 7, Guggenbühl genehmigt am 5.6.1996
  - Ergänzungsplan Nr. 8, Tannenobel genehmigt am 5.6.1996
  - Gestaltungspläne
  - Privater GP Breitenmatt genehmigt am 21.8.1996
  - Privater GP Public Golf-Bauhof genehmigt am 18.10.1996
  - Privater GP Seidenfabrik Dürnten genehmigt am 22.8.2014
  - Privater GP Dürnten Tann genehmigt am 2.9.2014
  - Privater GP Schönbühl genehmigt am 30.4.2015
  - Privater Gestaltungsplan Rothaus genehmigt am 29.1.2021



Kanton Zürich  
Gemeinde Dürnten

Teilrevision Nutzungsplanung

## **ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Juni 2021

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](http://www.skw.ch)

31006 – 3.6.2021

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Die neuen Inhalte sind jeweils **fett und gelb unterlegt**. Anpassungen wegen dem IVHB sind rot dargestellt.

Die Erläuterungen zu den Änderungen sind in der Seitenmarginale als Kurzform und im Bericht gemäss Art. 47 RPV festgehalten.

Die definitive Fassung der Bauordnung wird mit einer Wegleitung ergänzt, welche Skizzen und Erläuterungen umfasst. Die Vorbemerkung zur Gesetzesfassung entspricht der Vorgabe des ARE/Rechtsdienstes vom 18.1.2021

Für die gültige Fassung der BZO gilt das PBG vom 7. September 1975 in der Fassung bis 28.2.2017

**Vorbemerkung:**

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

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

## 1 ZONENORDNUNG

### 1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in nachstehende Zonen eingeteilt bzw. den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen zugeordnet:

Zonenart	Empfindlichkeitsstufe
Kernzone K1	III
Kernzone K2	III
Wohnzone W/1.5	II
Wohnzone W/1.9	II
Wohnzone W/2.3	II
Wohnzone W/2.9	II
Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG/2.3	III
Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG/2.9	III
Gewerbezone G/3.0	III
Gewerbezone G/5.0	III/IV *)
Industriezone I/7.0	IV
Zone für öffentliche Bauten Oe	II/III **)
Erholungszone Ea	III
Erholungszone Eb	II/III
Freihaltezone F	–
Reservezone R	–

Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten lärmvorbelasteten Gebiete gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

\*) in der Gewerbezone Lättenmoos gilt die ES IV

\*\*\*) differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

Die Kernzonen werden mangels grösserer Unterschiede in den Bestimmungen zu einer Kernzone K zusammengefasst

Verdichtung gemäss REK

Verdichtung gemäss REK

Hinweis: laufende Teilrevision Rothaus

## 1 ZONENORDNUNG

### 1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung Empfindlichkeitsstufen

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in nachstehende Zonen eingeteilt bzw. den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

Zonenart	ES
Kernzone <b>K</b>	III
Wohnzone W/1.5	II
Wohnzone W/1.9	II
Wohnzone W/2.3	II
Wohnzone W/2.9	II
<b>Wohnzone W/3.2</b>	<b>II</b>
Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG/2.3	III
Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG/2.9	III
<b>Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG/3.2</b>	<b>III</b>
Gewerbezone G/3.0	III
Gewerbezone G/5.0	III/IV *)
Industriezone I/7.0	IV
Zone für öffentliche Bauten Oe	II/III **)
Erholungszone Ea	III
Erholungszone Eb	II/III
Freihaltezone F	–
Reservezone R	–

Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten lärmvorbelasteten Gebiete gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

\*) in der Gewerbezone Lättenmoos gilt die ES IV

\*\*\*) differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Aufhebung Aussichtsschutz im Gebiet  
Nauen

Die Kernzonen werden mangels grösserer  
Unterschiede in den Bestimmungen zu  
einer Kernzone K zusammengefasst

Mit dem Artikel werden vorab klare Grund-  
sätze zur Einordnung von Bauten, Anlagen  
und Umschwung vorgeschrieben. Der  
Artikel bestand bereits bisher als 2.1.3  
wurde neu nun jedoch vorangestellt.  
Verschoben von bisher K1 2.2.1  
(Grundmasse)

## 1.2 Zonenplan und Ergänzungspläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Aussichtsschutz-  
bereiche ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.

Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die jeweiligen  
Ergänzungspläne im Massstab 1:500.

## 2. KERNZONEN

### 2.1 Allgemeine Vorschriften

Bisher 2.1.3

Bauten haben sich hinsichtlich Stellung und Gestaltung für sich  
und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaft-  
lichen Umgebung gut einzuordnen.

Bisher K1 2.2.1

Das Bauen auf die Strassengrenze oder auf bestehende Bau-  
fluchten kann verlangt werden, wenn dies zur Verbesserung des  
Ortsbildes beiträgt und die Verkehrssicherheit, insbesondere auch  
für die Fussgänger gewährleistet ist. Gegenüber Staatsstrassen  
sind die Abstände im Einvernehmen mit dem kantonalen Tiefbau-  
amt und unter Berücksichtigung von § 267 PBG festzulegen.

## 1.2 Zonenplan und Ergänzungspläne

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für die Aussichtsschutz-  
bereiche ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.

<sup>2</sup> Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die jeweiligen  
Ergänzungspläne im Massstab 1:500.

## 2. KERNZONE

### 2.1 Einordnungsgrundsätze

<sup>1</sup> In der Kernzone werden an die ortsbauliche und architektonische  
Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Bauten haben sich  
hinsichtlich Stellung und Gestaltung für sich und in ihrem Zu-  
sammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung  
gut einzuordnen.

<sup>2</sup> Das Bauen auf die Strassengrenze oder auf bestehende Bau-  
fluchten **ist gestattet und** kann verlangt werden, wenn dies zur  
Verbesserung des Ortsbildes beiträgt und die Verkehrssicherheit,  
insbesondere auch für die Fussgänger gewährleistet ist.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

### 2.1.1 Massvorschriften für Ersatzbauten und entsprechende Umbauten

Die im Zonenplan schwarz eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, des Daches und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Die im Zonenplan grau eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung und der bestehenden Ausmasse ersetzt werden.

Alle übrigen bestehenden Bauten dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaus um- oder wieder aufgebaut werden, sofern sie die bisherige Erscheinung übernehmen oder verbessern.

Bisher 2.2.1 Abs. 2

Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegen sowie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.

Die Darstellung der schwarzen und grauen Gebäude im Zonenplan entspricht nicht der Darstellungsverordnung. In Anbetracht der Aufhebung der Kernzonenpläne in einer letzten Revision, wird eine Erstellung von Kernzonenplänen lediglich aus Darstellungsgründen als unverhältnismässig beurteilt.

Verschiebung von Absatz 1 da Unterschutzstellungen als denkmalpflegerische Massnahmen immer vorbehalten sind und auch Graubauten oder nicht weiter markierte Gebäude betreffen können.

An der Formulierung „Geringfügig“ muss festgehalten werden, da andernfalls Abweichungen generell zugelassen werden können und damit der Spielraum zu gross wird.

Abweichungen aufgrund des Gewässer- raumes erfordern eine Interessenabwägung und sollen hier nicht per se zugelassen werden.

Beantragte neue Fassung

### 2.2 Massvorschriften für Ersatzbauten und entsprechende Umbauten

<sup>1</sup> Die im Zonenplan schwarz eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, des Daches und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.

-> Verschiebung: neu 2.2 Absatz 4

<sup>2</sup> Die im Zonenplan grau eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung und der bestehenden Ausmasse ersetzt werden.

<sup>3</sup> Alle übrigen bestehenden Bauten dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaus um- oder wieder aufgebaut werden sofern sie die bisherige Erscheinung übernehmen oder verbessern.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

<sup>5</sup> Geringfügige Abweichungen von den Kernzonenvorschriften können unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher und öffentlicher Interessen bei Bauten, Anlagen und Gartenflächen in folgenden Fällen bewilligt werden, wenn dies mittels Interessenabwägung belegt werden kann:

- zur gestalterischen Verbesserung
- im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes
- zur Ermöglichung ortsbildverträglicher Nutzungsänderungen
- zur Verbesserung der natürlichen Funktion eines Gewässers, für den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Korrektur Grundabstand statt  
Grenzabstand und Verweis auf die neuen  
Ziffern

Begriffsbereinigung gemäss IVHB, Aufgrund  
der neuen Messweise können bauten rund  
0.5m höher werden.

Die gewählte Umschreibung der giebel-  
seitigen Fassadenhöhe entspricht § 280  
PBG. Der Klarheit halber wird dies dennoch  
aufgeführt. Das Mass (bisher max. 7m)  
bleibt grundsätzlich unverändert.

Klärung der Formulierung,  
IVHB: Der Begriff Hauptgebäude ist nicht  
definiert. Die IVHB verwendet lediglich „Ge-  
bäude“ um klarzustellen, was gemeint ist,  
wird Hauptgebäude in Klammer belassen.

### 2.1.2 Massvorschriften für Neubauten und entsprechende Umbauten

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse, sofern nicht Ziffer 2.1.1 Abs. 1 oder Ziff. 2.1.1 Abs. 2 zur Anwendung gelangt:

Grenzabstände (min.)	
- Grosser Grundabstand	7,0 m
- Kleiner Grundabstand	3,5 m
Gebäude- bzw. Gesamtlänge (max.)	30,0 m
Gebäudehöhe (max.)	7,5 m
Firsthöhe (max.)	7,0 m

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

Bei der Berechnung der maximalen Gebäude- bzw. Gesamtlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Abstand 5.0 m unterschreitet, zusammengerechnet.

### 2.3 Massvorschriften für Neubauten und entsprechende Umbauten

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten folgende Grundmasse, sofern nicht Ziffer 2.2 zur Anwendung gelangt:

<b>Grundabstände</b> (min.)	
- Grosser Grundabstand	7,0 m
- Kleiner Grundabstand	3,5 m
Gebäudelänge (max.)	30,0 m
Fassadenhöhe (max.)	7,5 m
Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.	

<sup>2</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Fassadenhöhen frei.

<sup>3</sup> Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

<sup>4</sup> Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

<sup>5</sup> Bei der Berechnung der maximalen Gebäudelänge werden Gebäude (Hauptgebäude) die einen Gebäudeabstand von weniger als 5 m aufweisen, als ein Gebäude betrachtet.

Kurzkommentar

Neuer Titel „Verglaste Vorbauten“

wird neu mit Artikel 2.1.0  
Einordnungsgrundsätze geregelt.

Der Hinweis „wie Wintergärten udgl.“ wird weggelassen. In der Wegleitung kann eine Aufzählung gemacht werden, was ein verglaster Vorbau sein kann (z.B. Wintergarten, verglaste „Pergola“, verglaster Eingangsbereich, verglaster Balkon, etc.).

Übernahme der Bestimmung der K2  
(Erleichterung)

Übernahme der Bestimmung der K2 und K1: Die Ziffern zur Eindeckung der Dächer waren bereits bisher bei K1 und K2 identisch.  
Die Begriffe werden gemäss IVHB bereinigt.

Der allgemeine Hinweis zur Gestaltung der Dachaufbauten und Dachfenster wird den anderen Artikeln vorangestellt.

Im Sinne der Erleichterung für die Nutzung / Belichtung von Dachgeschossen wird das nächst grössere Mass zugelassen. Dies entspricht dem Blendrahmen Aussenmass Velux 780 X 1178.

Gültige Fassung

### 2.1.3 Stellung und Gestaltung

Bauten haben sich hinsichtlich Stellung und Gestaltung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung gut einzuordnen.

Verglaste Vorbauten wie Wintergärten u. dgl. ohne heiztechnische Installationen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind.

### 2.1.4 Dachgestaltung

Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung aufzuweisen.

Die Dächer sind in der herkömmlichen Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.

Bisher K2 2.3.2:

Für eingeschossige Anbauten und besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen zulässig.

Bisher K1 2.2.3 Abs. 6, K2 2.3.2 Abs. 5

Die Dächer von Hauptgebäuden sowie Dachaufbauten sind mit Ziegeln einzudecken, deren Art und Farbe mit dem Charakter der Baute und den umgebenden Dächern harmonieren muss. Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind andere Dachmaterialien zulässig, sofern diese mit den umgebenden Dächern in Einklang stehen.

Vereinzelte Dachflächenfenster in stehender Rechteckform bis zu einer Glasfläche von max. 0.45 m<sup>2</sup> sind zur Belichtung von Räumen zugelassen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben und die Anordnung der Fenster ist auf die Fassadenstruktur abzustimmen.

Beantragte neue Fassung

### 2.4 Verglaste Vorbauten

-> Verschiebung: neu 2.2.0

Verglaste Vorbauten ohne heiztechnische Installationen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind.

### 2.5 Dachgestaltung

- Gebäude (Hauptgebäude)** haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung aufzuweisen.
- Die Dächer sind in der herkömmlichen Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.
- Für eingeschossige **Gebäudeteile** und **Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV** sind auch andere Dachformen zulässig.
- Die Dächer von **Gebäuden (Hauptgebäude)** sowie Dachaufbauten sind mit Ziegeln einzudecken, deren Art und Farbe mit dem Charakter der Baute und den umgebenden Dächern harmonieren muss. Für **Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV** sind andere Dachmaterialien zulässig, sofern diese mit den umgebenden Dächern in Einklang stehen.
- Dachaufbauten und Dachfenster sowie technische Aufbauten sind hinsichtlich Art, Grösse, Verteilung, Material und Farbe gut auf das Dach, die Fassade und die Umgebung abzustimmen.**
- Vereinzelte Dachflächenfenster in stehender Rechteckform bis zu einer Glasfläche von max. **0.60 m<sup>2</sup>** sind zur Belichtung von Räumen zugelassen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben und die Anordnung der Fenster ist auf die Fassadenstruktur abzustimmen.

Kurzkommentar

Übernahme der Bestimmung der K1:  
Im Sinne der Verdichtung/Dachgeschoss-  
nutzung werden mehr Spielräume für Dach-  
aufbauten und Ochsenaugen zugelassen  
Zur besseren Nutzbarkeit der bestehenden  
Bausubstanz werden Dachflächen Lichtbän-  
der und schmale Dachabsätze zugelassen.  
Die Lichtbänder müssen vom First abge-  
setzt sein. Firstverglasungen sind damit  
nicht zulässig.  
Übernahme der Bestimmung der K1:  
Im Sinne des Ortsbildes sollen in der  
Kernzone Indachanlagen für Um- und  
Neubauten verlangt werden. Diese sind  
optisch deutlich verträglicher als Auf-  
dachanlagen. Die Anforderung wurde im  
Rahmen eines Augenscheins in der Kern-  
zone 1 mündlich vom BRK gestützt auch  
wenn im Prinzip kleinere Anlagen nur ge-  
meldet werden müssen. Die Formulierung  
„in der Regel“ gibt Handlungsspielraum für  
Fälle in welchen eine Indachanlage unver-  
hältnismässig wäre.  
Dachflächenfenster integriert in Energie-  
gewinnungsanlagen werden zugelassen.  
Gemäss Vorprüfung Neftenbach vom  
November 2018 wird der Absatz bezüglich  
Einzelfallbeurteilung präzisiert.

Gültige Fassung

Bisher K1 2.2.3  
Vereinzelte Ochsenaugen bis zu einer maximalen Frontfläche von  
0,4 m<sup>2</sup> gelten nicht als Dachaufbauten.

Bisher K1 2.2.2  
Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, wenn sie besonders gut  
gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind.

Beantragte neue Fassung

<sup>7</sup> Vereinzelte Ochsenaugen bis zu einer maximalen Frontfläche von  
**0.5** m<sup>2</sup> gelten nicht als Dachaufbauten.

<sup>8</sup> **Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze  
sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamtein-  
druck des Gebäudes einfügen und vom First um 2 Ziegelreihen  
abgesetzt werden.**

<sup>9</sup> Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, wenn sie besonders gut  
gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind. **Die  
Energiegewinnungsanlagen müssen in der Regel oberflächen-  
bündig mit dem Dach sein (Indachanlagen).**

<sup>10</sup> **Bei vollflächigen Energiegewinnungsanlagen können bei sorg-  
fältiger Einordnung einzelne Module unabhängig von der Grösse  
auch als Dachflächenfenster ausgebildet sein. Diese sind im  
Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie  
allfälligen Beschattungselementen zu beurteilen**

Kurzkommentar

Dachaufbauten im 2. DG treten in der Regel störend in Erscheinung und tragen nicht zu einer ruhigen Dachlandschaft bei.

Übernahme der Bestimmung der K2, Vergrösserung der Breite gemäss IVHB und Anpassung der Gestaltungsanforderung.

Durch die Absetzung des Quergiebel von First und Fassade sowie der Beschränkung auf eine Dachseite wird sichergestellt, dass der Quergiebel klar als untergeordnetes Bauwerk in Erscheinung tritt.

Übernahme der Bestimmung der K2:

Übernahme der Bestimmung der K1:

Übernahme der bisherigen K1 Vorschrift für die zusammengefasste Kernzone K. Die Bestimmung der K1 stellt für die bisherige K2 eine Verschärfung dar.

Übernahme der bisherigen K1 Vorschrift für die zusammengefasste Kernzone K. Insbesondere für Neubauten wird eine gewisse Erleichterung ermöglicht. Insgesamt stellt die Bestimmung der K1 jedoch für die bisherige K2 eine Verschärfung dar.

Gültige Fassung

Bisher K2 2.1.2 Abs. 2

Quergiebel müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen, dessen Dachneigung übernehmen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen. Ihre Gesamtbreite darf 40 % der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen, pro Quergiebel darf jedoch die Breite nicht mehr als 6 m betragen.

Bisher K2 2.3.2 Abs. 3

Dachaufbauten sind im Rahmen von § 292 PBG zulässig, sofern sie hinsichtlich Stellung, Form, Grösse und Gestaltung dem Stil des Gebäudes sowie der ortskernüblichen Bauweise entsprechen.

Bisher K1 2.2.3 Abs. 5

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Kamine sind dem Gebäudecharakter und der baulichen Umgebung anzupassen.

### 2.1.5 Fassadengestaltung

Es sind ortsübliche Materialien und Farben zu verwenden, sie sind auf den Charakter der Bauten sowie auf das Strassen- und Ortsbild abzustimmen.

Bisher K1 2.2.4 Abs. 1

Die Fenster haben eine hochrechteckige Form in herkömmlichen Grössen und Proportionen aufzuweisen. In Untergeschossen können nötigenfalls auch andere, in ihrer Gesamtwirkung ähnlich in Erscheinung tretende Formen zugelassen werden.

Bisher K1 2.2.4 Abs. 2

Bei Neubauten sind Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein sowie Sprossenteilung und Fensterläden zu erstellen. Bei Umbauten, Anbauten und besonderen Gebäuden können Sprossenteilung und Fensterläden verlangt werden.

Beantragte neue Fassung

**11 Dachaufbauten – ausgenommen Kamine und Ventilationsschächte – sind nur für das erste Dachgeschoss zulässig.**

**12** Quergiebel müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen, dessen Dachneigung übernehmen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen. **Sie sind nur auf einer Seite des Hauptdaches zugelassen.** Ihre Gesamtbreite darf **1/2** der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen. **Sie müssen min. 0.5 m tiefer als der First liegen und min. 0.5 m aber maximal 0.8 m aus der Fassadenebene hervorstehen.**

**13** Dachaufbauten sind im Rahmen von § 292 PBG zulässig, sofern sie hinsichtlich Stellung, Form, Grösse und Gestaltung dem Stil des Gebäudes sowie der ortskernüblichen Bauweise entsprechen.

**14** Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

**15** Kamine sind dem Gebäudecharakter und der baulichen Umgebung anzupassen.

### **2.6 Fassadengestaltung**

**1** Es sind ortsübliche Materialien und Farben zu verwenden, sie sind auf den Charakter der Bauten sowie auf das Strassen- und Ortsbild abzustimmen.

**2** Die Fenster haben eine hochrechteckige Form in herkömmlichen Grössen und Proportionen aufzuweisen. In Untergeschossen können nötigenfalls auch andere, in ihrer Gesamtwirkung ähnlich in Erscheinung tretende Formen zugelassen werden.

**3** Bei Neubauten, **Sanierungen und Umbauten** sind Fenster mit Einfassungen aus Holz, **Holzmetall**, Stein oder Kunststein zu erstellen. **Je nach Arte des Gebäudes** können Sprossenteilung und Fensterläden verlangt werden. **Bei Neubauten ist eine moderne Interpretation der Kernzonentypologie bei besonders guter Gestaltung zulässig.**

## Kurzkommentar

Die Vorgaben zu den Fassadenpfeilern sind für eine moderne Gestaltung nicht zeitgemäss. Der Absatz wird weggelassen. Der Einbau von Schaufenstern ist nur gestattet wenn keine negative Beeinträchtigung entsteht. Dies wird für die Regelung der Schaufenster als hinreichend beurteilt.

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

Mehr Spielraum für Speziallösungen in der Kernzone: Es werden Erleichterungen für architektonisch besonders gute Projekte ermöglichen. Bei zeitgemässen Projekten, die sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit der traditionellen Umgebung gut gestaltet sind, können Abweichungen beantragt werden. Die besonders gute Qualität solcher Projekte muss durch ein externes Fachgutachten bestätigt werden. Der Gutachter oder das Fachgremium soll eine unabhängige Fachinstanz sein. Dennoch gibt der Artikel der Gemeinde mehr Verantwortung.

## Gültige Fassung

Ein Einbau von Schaufenstern und Schaukästen ist nur zulässig, wenn das Ortsbild und das Bauobjekt dadurch nicht beeinträchtigt wird. Bei Ladengeschossen mit Schaufenstern sind Fassadenpfeiler von angemessener Breite vorzusehen und auf die Fenstergestaltung der darüberliegenden Geschosse abzustimmen.

## Beantragte neue Fassung

<sup>4</sup> Ein Einbau von Schaufenstern und Schaukästen ist nur zulässig, wenn das Ortsbild und das Bauobjekt dadurch nicht beeinträchtigt werden.

## 2.7 Balkone

- <sup>1</sup> Bei Neubauten sind Balkone zum Gebäude passend zu gestalten und haben in der Regel Staketengeländer aufzuweisen. Eingezogene Loggias sind bei guter Gestaltung zulässig.
- <sup>2</sup> Bei Umbauten sind Balkone besonders gut zu gestalten. Sie sind in der Regel auf der Strasse abgewandten Gebäudeseite, als leichte freistehende Konstruktion mit Staketengeländer und zurückhaltender Farbgebung vorzusehen. Die Konstruktion hat der Struktur des Gebäudes zu entsprechen und muss die Fassade sichtbar halten.

## 2.8 Erleichterung für besonders gute Projekte

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus. Die Gemeinde bestimmt den Gutachter oder das Fachgremium.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Ein wesentliches Element der traditionellen Umgebungsgestaltung sind die Mauern und Einfriedungen entlang der Vorgärten. Ihnen ist besondere Beachtung zu schenken

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Die Darstellung der von Bäumen im Zonenplan entspricht nicht der Darstellungsverordnung. Eine Erstellung von Kernzonenplänen wird hier ebenfalls als unverhältnismässig beurteilt.

### 2.1.6 Umgebungsgestaltung

Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und möglichst weitgehend zu übernehmen.

Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.

Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen. Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdecken oder in das Hauptgebäude zu integrieren.

Die im Zonenplan bezeichneten Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische oder andere standortgerechte Pflanzen zu ersetzen.

### 2.1.7 Nutzweise

Es sind Wohnungen, Büros, Praxen und Läden sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

### 2.1.8 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen

Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

### 2.1.9 Bewilligungspflicht bei Renovationen

Alle Aussenrenovationsarbeiten sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn sie die Anforderungen in feuerpolizeilicher, wohngygenischer, wärmetechnischer und gestalterischer Hinsicht erfüllen.

### 2.9 Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten respektive (bei Neubauten) nachzubilden (Chaussierung, Pflasterung, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Einzelne Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine bestehenden Vorgärten beanspruchen respektive (bei Neubauten) daneben noch ausreichende Flächen als Vorgärten ausgebildet werden.

<sup>2</sup> Veränderungen des massgebenden Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.

<sup>3</sup> Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen. Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdecken oder in das Gebäude (Hauptgebäude) zu integrieren.

<sup>4</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische oder andere standortgerechte Pflanzen zu ersetzen.

### 2.10 Nutzweise

Es sind Wohnungen, Büros, Praxen und Läden sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

### 2.11 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen

Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

### 2.12 Bewilligungspflicht bei Renovationen

Alle Aussenrenovationsarbeiten sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn sie die Anforderungen in feuerpolizeilicher, wohngygenischer, wärmetechnischer und gestalterischer Hinsicht erfüllen.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

### 2.1.10 Reklamen

Es sind nur Eigenreklamen zugelassen. Als Eigenreklamen gelten Reklamen und Beschriftungen, die auf Geschäftsbranche, Firmenname und Geschäftsinhaber hinweisen.

Reklamen und Beschriftungen sollen zurückhaltend wirken und sich bezüglich Grösse, Farben sowie Materialien in das Strassenbild und in das Bild der Hausfassade gut einfügen.

### 2.13 Reklamen

<sup>1</sup> Es sind nur Eigenreklamen zugelassen. Als Eigenreklamen gelten Reklamen und Beschriftungen, die auf Geschäftsbranche, Firmenname und Geschäftsinhaber hinweisen.

<sup>2</sup> Reklamen und Beschriftungen sollen zurückhaltend wirken und sich bezüglich Grösse, Farben sowie Materialien in das Strassenbild und in das Bild der Hausfassade gut einfügen.

Zusammenfassung K1 und K2 -> K

## 2.2 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone K1

-> Streichung

### 2.2.1 Grundmasse

-> Streichung

-> Verschiebung zu K

Das Bauen auf die Strassengrenze oder auf bestehende Baufluchten kann verlangt werden, wenn dies zur Verbesserung des Ortsbildes beiträgt und die Verkehrssicherheit, insbesondere auch für die Fussgänger gewährleistet ist. Gegenüber Staatsstrassen sind die Abstände im Einvernehmen mit dem kantonalen Tiefbauamt und unter Berücksichtigung von § 267 PBG festzulegen.

-> Verschiebung zu 2.1 Abs. 1

### 2.2.2 Spezielle Bauteile

-> Streichung

-> Verschiebung zu K

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind.

-> Verschiebung zu 2.5 Abs. 9

### 2.2.3 Dachgestaltung

-> Streichung

-> Verzicht (Übernahme der Bestimmung der K2)

Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch Pultdächer mit mindestens 10° Neigung zulässig.

-> Streichung (Übernahme der Bestimmung der K2 siehe neu 2.5 Abs. 3)

-> Verzicht (Übernahme der Bestimmung der K2 und Ergänzung zur Gestaltung)

Quergiebel müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen, dessen Dachneigung übernehmen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen. Ihre Gesamtbreite darf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen, pro Quergiebel darf jedoch die Breite nicht mehr als 5 m betragen.

-> Streichung (Übernahme der Bestimmung der K2 siehe neu 2.5 Abs. 12)

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

-> Verzicht (Übernahme der Bestimmung der K2 und Ergänzung zur Gestaltung)

Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie hinsichtlich Stellung, Form, Grösse und Gestaltung dem Stil des Gebäudes sowie der ortskernüblichen Bauweise entsprechen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Quergiebeln, die nicht mehr als 0,8 m aus der Fassadenflucht vorstehen, darf höchstens betragen:

- a) auf Gebäudeseiten mit Quergiebeln ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge;
- b) auf Gebäudeseiten ohne Quergiebel ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge.

-> Streichung (Übernahme der Bestimmung der K2 siehe neu 2.5 Abs. 13)

-> Verschiebung zu K:

Vereinzelte Ochsenaugen bis zu einer maximalen Frontfläche von 0,4 m<sup>2</sup> gelten nicht als Dachaufbauten.

-> Verschiebung zu 2.5 Abs. 7

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

-> Verschiebung zu 2.5 Abs. 14

-> Verschiebung zu K:  
Da die bisherige Kernzone 1 und 2 wiesen identische Vorschriften auf.

Die Dächer von Hauptgebäuden sowie Dachaufbauten sind mit Ziegeln einzudecken, deren Art und Farbe mit dem Charakter der Baute und den umgebenden Dächern harmonisieren muss. Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind andere Dachmaterialien zulässig, sofern diese mit den umgebenden Dächern in Einklang stehen.

-> Verschiebung zu 2.5 Abs. 4

#### 2.2.4 Fassadengestaltung

-> Streichung

-> Verschiebung zu K:

Die Fenster haben eine hochrechteckige Form in herkömmlichen Grössen und Proportionen aufzuweisen. In Untergeschossen können nötigenfalls auch andere, in ihrer Gesamtwirkung ähnlich in Erscheinung tretende Formen zugelassen werden.

-> Verschiebung zu 2.6 Abs. 2

-> Verschiebung zu K:

Bei Neubauten sind Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein sowie Sprossenteilung und Fensterläden zu erstellen. Bei Umbauten, Anbauten und besonderen Gebäuden können Sprossenteilung und Fensterläden verlangt werden.

-> Verschiebung zu 2.6 Abs. 3

Die Vorschriften für Balkone in der zusammengefassten Kernzone werden grundsätzlich angepasst.

Balkone und Lauben auf der Traufseite dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Auf den Giebelseiten dürfen Balkone max. 1,25 m über die Fassade auskragen. Das Lichtraumprofil gegenüber Staatsstrassen ist zu gewährleisten.

-> Streichung

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

### 2.3 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone K2

-> Streichung

#### 2.3.1 Spezielle Bauteile

--> Streichung

Energiegewinnungsanlagen sind gestattet, wenn sie nicht störend in Erscheinung treten.

-> Streichung (Übernahme der Bestimmung der K1 siehe neu 2.5 Abs. 9)

#### 2.3.2 Dachgestaltung

-> Streichung

Für eingeschossige Anbauten und besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen zulässig.

-> Verschiebung zu 2.5 Abs. 3

-> Verschiebung zu K und Ergänzung zur Gestaltung:

Quergiebel müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen, dessen Dachneigung übernehmen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen. Ihre Gesamtbreite darf 40 % der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen, pro Quergiebel darf jedoch die Breite nicht mehr als 6 m betragen.

-> Verschiebung zu 2.5 Abs. 12

Dachaufbauten sind im Rahmen von § 292 PBG zulässig, sofern sie hinsichtlich Stellung, Form, Grösse und Gestaltung dem Stil des Gebäudes sowie der ortskernüblichen Bauweise entsprechen.

-> Verschiebung zu 2.5 Abs. 13

Dacheinschnitte sind gestattet, wenn sie überdeckt werden.

-> Streichung

Die Kernzone 1 und 2 hatten bereits vor der vorliegenden Teilrevision diese identische Bestimmung.

Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Ziegeln einzudecken, deren Art und Farbe mit dem Charakter der Baute sowie den umgebenden Dächern harmonieren muss. Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG und für Dachaufbauten sind andere Dachmaterialien zulässig, sofern diese mit den umgebenden Dächern in Einklang stehen.

-> Verschiebung zu 2.5 Abs. 4

#### 2.3.3 Fassadengestaltung

-> Streichung

Verschärfung für die heutige K2

Die Fenstergestaltung muss in ihrer Gesamtwirkung zu derjenigen der näheren baulichen Umgebung Bezug nehmen.

-> Streichung (Übernahme der Bestimmung der K1 siehe neu 2.6 Abs. 2 und 3)

Die Vorschriften für Balkone in der zusammengefassten Kernzone werden grundsätzlich angepasst.

Balkone und Lauben dürfen traufseitig nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Wenn sie mehr als 1,25 m über die Fassade auskragen, müssen sie auf dem Boden abgestützt werden. Das Lichtraumprofil gegenüber Staatsstrassen ist zu gewährleisten.

-> Streichung

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

### 3. Wohnzonen

### 3. Wohnzonen & Wohnzonen mit Gewerbe- erleichterung

#### 3.1 Grundmasse

#### 3.1 Grundmasse

##### <sup>1</sup> Masstabelle

Zone	W/1.5	W/1.9	W/2.3	W/2.9	WG/2.3	WG/2.9
Baumassenziffer Hauptgebäude (max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	1.5	1.9	2.3	2.9	2.3	2.9
Grenzabstände (min.) - Grosser Grund- abstand - Kleiner Grund- abstand	7 m 5 m	**) 7 m **) 5 m	**) 7 m **) 5 m	10 m 5 m	10 m 5 m	10 m 5 m
Gebäude- bzw. Gesamtlänge (max.)	*)	25 m	30 m	35 m	30 m	35 m
Gebäudehöhe (max.)	6,5 m	7,5 m	7,5 m	10,5 m	7,5 m	10,5 m
Firsthöhe (max.)	5 m	7 m	7 m	7 m	7 m	7 m

Zone	W/ 1.5	W/ 1.9	W/ 2.3	W/ 2.9	W/ 3.2	WG/ 2.3	WG/ 2.9	WG/ 3.2
Baumassenziffer (max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	1.5	1.9	2.3	2.9	3.2	2.3	2.9	3.2
Grünflächenziffer	30%	30%	30%	30%	30%	30% ***	30% ***	30% ***
Grundabstände ([m] min.) - Grosser Grundabstand - Kleiner Grund- abstand	7 5	7 5	7 5	10 5	10 5	10 5	10 5	10 5
Gebäuelänge ([m] max.)	*)	25	30	35	40	30	35	40
Fassadenhöhe ([m] max.)	6,5	7,5	7,5	10,5	13,5	7,5	10,5	13,5
Fassadenhöhe Schrägdach	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.							
Fassadenhöhe mit Attikageschoss Flachdach	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m							

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Der Abstand für den Berenbach ist rund 1 m grösser als die Übergangsbestimmungen und derzeit läuft die Gewässer-  
raumfestlegung. Auf den Gewässerabstand wird daher verzichtet.

- \*) siehe Ziffer 3.3 Abs. 2  
\*\*) Nördlich der Bubikonerstrasse ist entlang dem Berenbach beidseits ein Gewässerabstand von 10,5 m für Bauten und Anlagen aller Art einzuhalten. Der Abstand wird ab der Bachmitte gemessen.

- \*) siehe Ziffer 3.3 Abs. 2  
\*\*\* In WG Zonen kann die Grünflächenziffer um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden.

Kurzkommentar

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

IVHB: Da Brüstungen und Geländer von Attikageschossen neu in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden müssen, wenn sie in der Fassadenflucht angeordnet werden, wird ein Fassadenhöhenzuschlag gegeben.

Begriffsbereinigung gemäss IVHB, Die Formulierung „Besondere Gebäude sind bis zu 50 m<sup>2</sup> Grundfläche“ erübrigt sich, da Klein- und Anbauten per Definition auf 50 m<sup>2</sup> Grundfläche beschränkt sind. Durch den Verzicht auf die Beschränkung auf 8% werden mehr Möglichkeiten für Carports etc. zugelassen. Es muss nicht damit gerechnet werden, dass dadurch übermässig viele Klein- und Anbauten entstehen, da kaum jemand Interesse daran hat sein Grundstück flächig mit Kleinbauten zu füllen.

Begriffsbereinigung gemäss IVHB  
Durch die Anpassung des Masses entstehen wiederum mehr Spielräume für Verdichtung

Gültige Fassung

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

Besondere Gebäude sind bis zu 50 m<sup>2</sup> Grundfläche ohne Anrechnung an die zonengemässe Baumassenziffer auf allen Grundstücken erlaubt, sie dürfen jedoch höchstens 8 % der massgeblichen Grundfläche betragen.

### 3.2 Mehrlängenzuschlag

Bei Fassaden von mehr als 20 m Länge ist der Grundabstand um einen Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 3 m zu erhöhen.

Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Abstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.

Beantragte neue Fassung

<sup>2</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen **Fassadenhöhen** frei.

<sup>3</sup> **Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.**

<sup>4</sup> **Klein- und Anbauten** sind ohne Anrechnung an die zonengemässe Baumassenziffer auf allen Grundstücken erlaubt.

### 3.2 Mehrlängenzuschlag

<sup>1</sup> Bei **einer Fassadenlänge** von mehr als **25** m Länge ist der Grundabstand um einen Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 3 m zu erhöhen.

<sup>2</sup> Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen **Fassade** werden **die Fassadenlängen von Gebäuden (Hauptgebäuden)**, deren Abstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

### 3.3 Wohnzone W/1.5

In der Wohnzone W/1.5 sind Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.

Die Gebäudelänge beträgt für das Gebiet Kirchberg max. 15 m und für das Gebiet Breitenmatt max. 20 m.

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zum Hang anzuordnen.

Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

### 3.4 Wohnzone W/1.9

In der Wohnzone W/1.9 ist die geschlossene Überbauung bis zur Gesamtlänge von 25 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

### 3.5 Wohnzonen W/2.3 und W/2.9

In den Wohnzonen W/2.3 und W/2.9 ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

Im Gebiet Breitenmatt sollen in der Wohnzone W/1.5 auch Flachdachlösungen ermöglicht werden. Im Gebiet Chilchberg hingegen wird aufgrund der unmittelbaren Lage am Ortskern von Dürnten an der Satteldachpflicht festgehalten. Im Sinne der einheitlichen ruhigen Dachlandschaft wird an der hangparallelen Stellung im Gebiet Chilchberg ebenfalls festgehalten.

Anpassung IVHB  
Die neue dichtere Zone wird aufgenommen.

### 3.3 Wohnzone W/1.5

<sup>1</sup> In der Wohnzone W/1.5 sind Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Gebäudelänge beträgt für das Gebiet **Chilchberg** max. 15 m und für das Gebiet Breitenmatt max. 20 m.

<sup>3</sup> Bei **Gebäuden (Hauptgebäuden)** sind **im Gebiet Breitenmatt Sattel- oder Flachdächer erlaubt.**

<sup>4</sup> **Im Gebiet Chilchberg sind nur Satteldächer zulässig. Satteldächer müssen** beidseitig die gleiche Neigung **aufweisen.** Die Hauptfirstrichtung ist **im Gebiet Chilchberg** parallel zum Hang anzuordnen.

<sup>5</sup> Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

### 3.4 Wohnzone W/1.9

<sup>1</sup> In der Wohnzone W/1.9 ist die geschlossene Überbauung bis zur **zulässigen Gebäudelänge** gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

<sup>2</sup> Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

### 3.5 Wohnzonen W/2.3, W/2.9 **und W/3.2**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen W/2.3, W/2.9 **und W/3.2** ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen **Gebäudelänge** gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

<sup>2</sup> Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

### 3.6 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG/2.3 und WG/2.9

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG/2.3 und WG/2.9 ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile gilt eine um einen Fünftel der zonengemässen Grundziffer erhöhte Baumassenziffer.

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss kann der Grenzabstand allseitig bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.

Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

### 3.6 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG/2.3, WG/2.9 und WG/3.2

<sup>1</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG/2.3, WG/2.9 und WG/3.2 ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

<sup>2</sup> Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile gilt eine um einen Fünftel der zonengemässen Grundziffer erhöhte Baumassenziffer.

<sup>3</sup> Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss kann der Grundabstand allseitig bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.

<sup>4</sup> Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Anpassung IVHB

Im Sinne der Gewerbeförderung gemäss REK wird am Zuschlag für Gewerbe festgehalten.  
Korrektur Grundabstand statt Grenzabstand

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

## 4. GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN

### 4.1 Grundmasse

Zone	G		I
Baummassenziffer (max.)	3,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	5,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	7,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Freiflächenziffer (min.)	20 %	15 %	10 %
Gebäudehöhe (max.)	10 m	13,5 m	20 m
Abstand des Firstes vom gewachsenen Boden (max.)	13,5 m	17 m	23,5 m

IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise zwischen Freiflächenziffer und dem neuen Begriff Grünflächenziffer wird bei der Gewerbezone und Industriezone darauf verzichtet werden. Hier werden die Umgebungsflächen in der Regel für den Umschlag oder Parkierung mindestens gekiest. Eine Begrünung ist kaum erreichbar.

Begriffsbereinigung gemäss IVHB, bei Gewerbezone wird nicht von einer Terrasse und einer Brüstung ausgegangen, es wird daher kein Fassadenhöhenzuschlag für Flachdachbauten vorgesehen.

### 4.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

Hinweis: Am Begriff Grenzabstand wird hier festgehalten. D.h. Wenn längere Gebäude erstellt werden muss neben dem Grundabstand der benachbarten Zone auch der Mehrlängenzuschlag erfüllt werden. Dies schützt an Gewerbezone angrenzende Wohnnutzungen.

## 4. GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN

### 4.1 Grundmasse

Zone	G		I
Baummassenziffer (max. [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ])	3,0	5,0	7,0
Fassadenhöhe (max. [m])	10.2	13.7	20.2
Fassadenhöhe Schrägdach (max. [m])	In Abweichung von § 280 Abs. 1 PBG erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten giebelseitig höchstens um 3.3 m.		
Fassadenhöhe mit Attikageschoss Flachdach (max. [m])	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten höchstens um 3.3 m.		

### 4.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

### 4.3 Nutzweise

In den Gewerbebezonen und der Industriezone sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

In den Gewerbebezonen sind nicht oder mässig störende Betriebe zulässig. In der Gewerbezone Lättenmoos sind auch stark störende Betriebe gestattet.

Auf Parzelle Kat. Nr. 12568 sind eine private Sportschule sowie Sport- und Freizeitbetriebe zulässig. In der Gewerbezone G 5.0 Rothaus sind Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, unzulässig. Als unverhältnismässiger Verkehr auslösend gelten insbesondere Verkaufsgeschäfte (gemäss § 3 BBV 11) mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> sowie Betriebe mit mehr als einem Arbeitsplatz pro 50 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche (mGF gemäss Ziffer 8.4 BZO).

Sport- und Freizeitbetriebe wie Tennisanlagen, Indoor-Golfanlagen, Gokart-Bahnen u. dgl. sind in der Gewerbezone Lättenmoos nicht zulässig.

In der Industriezone sind auch stark störende Betriebe zulässig.

### 4.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

### 4.5 Lärmschutz

In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich in der Gewerbezone G5.0 Lättenmoos sind für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zu ergreifen.

### 4.3 Nutzweise

<sup>1</sup> In den Gewerbebezonen und der Industriezone sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

<sup>2</sup> In den Gewerbebezonen sind nicht oder mässig störende Betriebe zulässig. In der Gewerbezone Lättenmoos sind auch stark störende Betriebe gestattet.

<sup>3</sup> Auf Parzelle Kat. Nr. 12568 sind eine private Sportschule sowie Sport- und Freizeitbetriebe zulässig. In der Gewerbezone G 5.0 Rothaus sind Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, unzulässig. Als unverhältnismässiger Verkehr auslösend gelten insbesondere Verkaufsgeschäfte (gemäss § 3 BBV 11) mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> sowie Betriebe mit mehr als einem Arbeitsplatz pro 50 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche (mGF gemäss Ziffer 8.4 BZO).

<sup>4</sup> Sport- und Freizeitbetriebe wie Tennisanlagen, Indoor-Golfanlagen, Gokart-Bahnen u. dgl. sind in der Gewerbezone Lättenmoos nicht zulässig.

<sup>5</sup> In der Industriezone sind auch stark störende Betriebe zulässig.

### 4.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

### 4.5 Lärmschutz

In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich in der Gewerbezone G5.0 Lättenmoos sind für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zu ergreifen.

Genehmigt mit Verfügung der Baudirektion  
ARE 1612/20 vom 29. Januar 2021

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

## 5 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

### 5.1 Grundmasse

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

### 5.2 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Der Begriff „Anlagen“ existiert für die Nutzungsplanung nicht mehr im Gesetz (siehe § 60 PBG)

Hinweis: Am Begriff Grenzabstand wird hier festgehalten. D.h. Wenn längere öffentliche Gebäude erstellt werden muss neben dem Grundabstand der benachbarten Zone auch der Mehrlängenzuschlag erfüllt werden. Dies schützt angrenzende Wohnnutzungen.

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

## 5 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

### 5.1 Grundmasse

In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

#### 5.1a Abstände *(Umnummeriert für Genehmigung 5.2)*

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

### 5.2 Bauweise *(Umnummeriert für Genehmigung 5.3)*

Die geschlossene Bauweise ist in unbegrenzter Länge zulässig und der Grenzbau ist unter den kantonalrechtlichen Voraussetzungen mit unbeschränkter Bautiefe gestattet.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

## 6 ERHOLUNGSZONEN

### 6.1 Erholungszone Ea

In der Erholungszone Ea sind Garten- und Gerätehäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Pflanzlandareale notwendig sind, zulässig.

Grundmasse:

Gebäudegrundfläche (max.)	7,5 m <sup>2</sup>
Gesamthöhe (max.)	2,5 m

Der Zusammenbau von Gebäuden ist nicht gestattet.

Gestaltungsvorschriften:

- Vordächer dürfen max. 1/3 der Gebäudegrundfläche umfassen.
- Wände sind in Holz auszuführen.
- Dächer sind in Ziegeln oder braunen Faserzementplatten einzudecken.

Abstände:

Grenz- und Strassenabstand (min.)	3,5 m
Gewässerabstand (min.)	5,0 m
Abstand von Nachbargärten (min.)	1,25 m

### 6.2 Erholungszone Eb

In der Erholungszone Eb sind Gebäude, die für den Betrieb und den Unterhalt von Sport-, Park- und Friedhofanlagen notwendig sind zulässig.

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Der Begriff Gesamthöhe ist neu im IVHB definiert. Die Problematik der Messweise ergibt sich bei kleinen Bauten kaum, so dass der Begriff beibehalten wird.

## 6 ERHOLUNGSZONEN

### 6.1 Erholungszone Ea

#### 6.1.1 Nutzweise

In der Erholungszone Ea sind Garten- und Gerätehäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Pflanzlandareale notwendig sind, zulässig.

#### 6.1.2 Grundmasse und Bauweise

Gebäudegrundfläche (max.)	7,5 m <sup>2</sup>
Gesamthöhe (max.)	2,5 m

Der Zusammenbau von Gebäuden ist nicht gestattet.

Gestaltungsvorschriften:

- Vordächer dürfen max. 1/3 der Gebäudegrundfläche umfassen.
- Wände sind in Holz auszuführen.
- Dächer sind in Ziegeln oder braunen Faserzementplatten einzudecken.

#### 6.1.3 Abstände

Grund- und Strassenabstand gegenüber kommunalen Verkehrsanlagen (min.)	3,5 m
Abstand von Nachbargärten (min.)	1,25 m

### 6.2 Erholungszone Eb

<sup>1</sup> In der Erholungszone Eb sind Gebäude, die für den Betrieb und den Unterhalt von Sport-, Park- und Friedhofanlagen notwendig sind zulässig.

<sup>2</sup> Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Die geschlossene Bauweise ist in unbegrenzter Länge zulässig und der Grenzbau ist unter den kantonalrechtlichen Voraussetzungen mit unbeschränkter Bautiefe gestattet. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

## 7. BESONDERE BESTIMMUNGEN

### 7.1 Arealüberbauungen

Ausser in den Kernzonen K1 und K2 sowie in der Wohnzone W/1.5 sind Arealüberbauungen in allen Bauzonen zugelassen, sofern keine Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne bestehen.

Die Mindestarealflächen betragen:

in den Zonen W/1.9, W/2.3 und WG/2.3	2'000 m <sup>2</sup>
in den Zonen W/2.9 und WG/2.9	4'000 m <sup>2</sup>
in den Zonen G/3.0, G/5.0 und I/7.0	8'000 m <sup>2</sup>

Für Areale in Zonen mit unterschiedlichen Mindestflächen gilt der jeweils höhere Ansatz.

Für Hauptgebäude erhöhen sich die zonengemässen Baumassenziffern wie folgt:

Wohnzonen:	Arealfläche ≥ 2'000 m <sup>2</sup>	Arealfläche ≥ 4'000 m <sup>2</sup>
W/1.9, W/2.3, WG/2.3	0.1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
W/2.9, WG/2.9		0.4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

Arbeitszonen:	Arealfläche ≥ 8'000 m <sup>2</sup>
G/3.0	0.3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
G/5.0	0.3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
I/7.0	0.7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

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

Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, sind Ausnützungsverschiebungen zugelassen. Dabei darf die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil einen Fünftel der zonengemässen Ausnutzung bei Regelbauweise übersteigen.

## 7. BESONDERE BESTIMMUNGEN

### 7.1 Arealüberbauungen

<sup>1</sup> Ausser in **der Kernzone** sowie in der Wohnzone W/1.5 sind Arealüberbauungen in allen Bauzonen zugelassen, sofern keine Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne bestehen.

<sup>2</sup> Die Mindestarealflächen betragen:

in den Zonen W/1.9, W/2.3 und WG/2.3	2'000 m <sup>2</sup>
in den Zonen W/2.9, <b>W/3.2</b> , WG/2.9, <b>WG/3.2</b>	<b>3'000 m<sup>2</sup></b>
in den Zonen G/3.0, G/5.0 und I/7.0	<b>5'000 m<sup>2</sup></b>

<sup>3</sup> Für Areale in Zonen mit unterschiedlichen Mindestflächen gilt der jeweils höhere Ansatz.

<sup>4</sup> Für **Gebäude (Hauptgebäude)** erhöhen sich die zonengemässen Baumassenziffern wie folgt:

Wohnzonen <b>und Wohnzonen mit Gewerbebeerleicherung:</b>	<b>Baumassenziffernzuschlag</b>
W/1.9, W/2.3, WG/2.3	0.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
W/2.9, <b>W3.2</b> , WG/2.9, <b>WG/3.2</b>	0.4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

<b>Gewerbe- und Industriezonen:</b>	<b>Baumassenziffernzuschlag</b>
G/3.0	0.3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
G/5.0	0.3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
I/7.0	0.7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

<sup>5</sup> Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

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

<sup>6</sup> Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

<sup>7</sup> Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

<sup>8</sup> Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, sind Ausnützungsverschiebungen zugelassen. Dabei darf die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil einen Fünftel der zonengemässen Ausnutzung bei Regelbauweise übersteigen.

Förderung der inneren Verdichtung  
Förderung von Gewerbeflächen

IVHB

Förderung der Umstrukturierung und inneren Verdichtung

Hinweis: Am Begriff Grenzabstand wird hier festgehalten. D.h. Wenn in der Arealüberbauung längere Gebäude erstellt werden muss neben dem Grundabstand der benachbarten Zone auch der Mehrlängenzuschlag erfüllt werden. Dies schützt angrenzende Areale.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

REK: Qualität bei Bauten und Freiräumen fördern und fordern.

REK Zielsetzung: Unbebaute Grundstücke mit Blick auf Qualität und Nachhaltigkeit entwickeln

Die Mathiswiese liegt im Bereich des ISOS. Daher und im Sinne einer damit abgestimmten allfälligen hochwertigen Verdichtung im Nahbereich des Bahnhofs Rüti wird eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Die Mathiswiese befindet sich grösstenteils im Eigentum der Gemeinde. Im Regionalen Richtplan ist eine P&R Anlage mit 46 PP festgelegt. Die Anzahl Parkfelder ist somit übergeordnet festgelegt und muss nicht wiederholt werden, zumal die P&R Anlage aus kommunaler Sicht nicht besonders erwünscht ist und Doppelnutzungslösungen angestrebt werden sollten.

## **7.1a Gestaltungsplanpflichten (Unnummeriert für Genehmigung 7.2)**

### **7.1a.1 Allgemeine Anforderungen (Unnummeriert für Genehmigung 7.2.1)**

In Gebieten mit einer Gestaltungsplanpflicht sind folgende allgemeine Grundsätze einzuhalten:

- Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind einzuhalten. Die Erleichterungen und Baumassenzuschläge können konsumiert werden.
- Die Überbauung hat eine gute Durchlässigkeit für Fussgänger aufzuweisen.
- Es ist eine fortschrittliche Energielösung und eine nachhaltige Bauweise erforderlich.
- Für Projekte, welche einen langfristigen Betrieb durch eine Genossenschaft oder eine vergleichbare Trägerschaft sicherstellen und mit der Gemeinde vertraglich maximale Mietzinse (Kostenmiete) festlegen, wird ein zusätzlicher Baumassenzuschlag von 0.2m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> für gewährt.

### **7.1a.2 Spezifische Anforderungen (Unnummeriert für Genehmigung 7.2.2)**

#### <sup>1</sup> Gestaltungsplanpflicht Mathiswiese

Für das Gebiet Mathiswiese gelten zudem folgende gebiets-spezifische Anforderungen:

- Es ist eine attraktive kleinstädtische Zentrumsüberbauung vor-zusehen, welche sich besonders gut in die Ortsstruktur ein-gliedert.
- Den Anforderungen des Ortsbildes (ISOS) ist hohe Bedeutung beizumessen. Es ist eine bauliche Verdichtung erwünscht soweit diese nicht den Anliegen des Ortsbildes entgegensteht.
- Die Aussenräume sind im Sinne der zentralen Lage aufent-haltsfreundlich zu gestalten und von Parkierung freizuhalten.
- Es sind zusätzlich zum massgebenden Parkplatzbedarf der Bebauung genügend Parkfelder für die P&R-Anlage in die Bebauung zu integrieren

## 8. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäss § 49 Abs. 2 PBG können explizit Bestimmungen über eine Mindestausnützung erlassen werden.

Die Formulierung „längere, am meisten gegen Süden gerichtete Fassade“ hat immer wieder zu Unklarheiten und Widersprüchen in Baubewilligungen geführt. Neu wird eine Wahlfreiheit (Süden oder Westen) ermöglicht und auf Überbestimmungen verzichtet. Begriffsbereinigung gemäss IVHB  
Bei Klein- und Anbauten gibt es keinen Mehrlängenzuschlag und keinen Mehrlängenzuschlag. Der Begriff Grenzabstand kann hier daher beibehalten werden.  
Für Tiefgargen etc. wird auch hier mehr Spielraum zugelassen. Die Reduktion des Abstandes ist aus Sicht Tiefbau der Gemeinde in Ordnung.

### 8.1 Abstandsvorschriften

Der grosse Grundabstand gilt für die längere, am meisten gegen Süden gerichtete Fassade, der kleine Grundabstand für die übrigen Fassaden.

Für besondere Gebäude im Sinne des PBG gilt allseitig ein Grenzabstand von min. 3,5 m.

Für abstandsfreie Gebäude im Sinne von § 269 PBG gilt gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ein Grenzabstand von min. 3,5 m.

Gegenüber der Grundstücksgrenze der Südumfahrungsstrasse ist im Abschnitt zwischen dem Verkehrskreisel und dem Berenbach auf jeden Fall der grosse Grundabstand der jeweiligen Zone einzuhalten. Dies gilt auch für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG.

## 8. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

### 8.0 Mindestdichte

Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei neuen Bauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Baumasse auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese 80 % der zulässigen Baumasse auch nach der Erstellung der bewilligten neuen Bauten jederzeit erreicht werden können.

### 8.1 Abstandsvorschriften

<sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden **oder Westen** gerichtete Fassade, der kleine Grundabstand für die übrigen Fassaden.

<sup>2</sup> Für **Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV** gilt allseitig ein Grenzabstand von min. 3,5 m.

<sup>3</sup> Für **unterirdische Bauten gemäss § 2b ABV und Unterniveaubauten gemäss § 2c ABV** gelten gegenüber **öffentlichen und privaten** Strassen, Wegen und Plätzen **sowie öffentlichen Wegen ein Strassenabstand** von min. 2.0 m.

<sup>4</sup> Gegenüber der Grundstücksgrenze der Südumfahrungsstrasse ist im Abschnitt zwischen dem Verkehrskreisel und dem Berenbach auf jeden Fall der grosse Grundabstand der jeweiligen Zone einzuhalten. Dies gilt auch für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

### 8.2 Gebäudehöhe

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

### 8.3 Freilegung von Untergeschossen

Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis 1,5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Derartige Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

In der Wohnzone W/1.5 dürfen Abgrabungen nur soweit erfolgen, als dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe sichtbar wird.

Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.

### 8.2 Fassadenhöhe

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

### 8.3 Freilegung von Untergeschossen

<sup>1</sup> Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis 1,5 m unterhalb des **massgebenden Terrains** zulässig. Derartige Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

<sup>2</sup> In der Wohnzone W/1.5 dürfen Abgrabungen nur soweit erfolgen, als dadurch die maximal zulässige **Fassadenhöhe** sichtbar wird.

<sup>3</sup> Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge, **Sitzplatzausgänge** sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

## 8.4 Abstellplätze

Parkplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
----------------------------	----------------------------	---------------------

### Wohnen

Wohnen	1 PP/80 m <sup>2</sup> mGF oder bei Wohnungen die kleiner als 80 m <sup>2</sup> sind mind. 1 PP/Wohnung	+10 % der Bewohner PP
--------	---	-----------------------

### Verkaufsgeschäfte

Lebensmittel	1 PP/150 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/30 m <sup>2</sup> mGF (2)
Nicht Lebensmittel	1 PP/200 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/70 m <sup>2</sup> mGF (2)

### Gastbetriebe

Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säli	-	1 PP/10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer

### Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie (1)

publikumsorientierte Betriebe (3)	1 PP/80 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/100 m <sup>2</sup> mGF
nicht publikumsorientierte Betriebe	1 PP/80 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/300 m <sup>2</sup> mGF
industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/150 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/750 m <sup>2</sup> mGF
Lagerflächen	1 PP/300 m <sup>2</sup> mGF	-- (2)

## 8.4 Abstellplätze

### 8.4.1 Autoabstellplätze Bedarf:

Parkplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
----------------------------	----------------------------	---------------------

### 1 Wohnen

Wohnen	<b>1 PP/Wohnung</b>	<b>+10 % der Bewohner-PP</b>
--------	---------------------	------------------------------

### 2 Verkaufsgeschäfte

Lebensmittel	1 PP/150 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/30 m <sup>2</sup> mGF (2)
Nicht Lebensmittel	1 PP/200 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/70 m <sup>2</sup> mGF (2)

### 3 Gastbetriebe

Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säli	-	1 PP/10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer

### 4 Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie (1)

publikumsorientierte <b>Dienstleistungs-</b> Betriebe (3)	1 PP/80 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/100 m <sup>2</sup> mGF
nicht publikumsorientierte <b>Dienstleistungs-</b> Betriebe, <b>Gewerbe</b>	1 PP/80 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/300 m <sup>2</sup> mGF
<b>Reine Verwaltungs- und Bürobetriebe</b>	<b>1 PP/80 m<sup>2</sup> mGF</b>	<b>1 PP/500 m<sup>2</sup> mGF</b>
industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/150 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/750 m <sup>2</sup> mGF
Lagerflächen	1 PP/300 m <sup>2</sup> mGF	-- (2)

Die Tabelle entspricht der der Tabelle 1 Grenzbedarf der Wegleitung zur „Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen“ vom Oktober 1997. Derzeit befindet sich die Wegleitung in Revision (Fassung Vernehmlassung, 15.6.2018, publiziert 1.11.2018) In der „beantragten neuen Fassung“ wird der Grenzbedarf gemäss revidierter Fassung der Wegleitung wiedergegeben. Gemäss neuer Wegleitung ist Dürnten eine Gemeinde Typ 2, es ist gemäss Wegleitung für den massgeblichen Bedarf eine Reduktion aufgrund der ÖV Güteklasse vorgesehen. Mit der aktuellen OV Erschliessung und der in Dürnten nach wie vor vorhandenen Abhängigkeit vom Auto wird derzeit jedoch keine zweckmässige Möglichkeit gesehen eine Reduktion gemäss ÖV Güteklasse vorzusehen. Dies soll geprüft werden, wenn die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verbessert werden konnte. Bei reinen Verwaltungs- und Bürobetrieben wurde abweichend von der Kantonalen Wegleitung entsprechend heutigen Vorgaben 80m<sup>2</sup> statt 50m<sup>2</sup> angewendet. Das Anheben der Anzahl Parkplätze für derartige Betriebe erscheint unlogisch und dürfte ein Fehler im Entwurf der kantonalen Wegleitung sein.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Spezialnutzungen

Einkaufszentren (gemäss BBV II ab 2'000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, bzw. 3'000 m <sup>2</sup> mGF) mit Mischung:	1 PP/250 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/60 m <sup>2</sup> mGF
Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Möbel, Restaurants etc.		
Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr	(4)	(4)

mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)

PP = Parkplatz

- (1) Gemischte Betriebe sind in entsprechende Teile aufzugliedern
- (2) Güterumschlag separat
- (3) z. B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
- (4) werden von Fall zu Fall bestimmt (auf Grund SN 641 400)

Bruchteile über 0,5 sind aufzurunden.

<sup>5</sup> Spezialnutzungen

Einkaufszentren <b>inkl. Mall, Lager, Restaurants, Mischnutzungen mit hohem Anteil Einkauf</b>	1 PP/250 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/60 m <sup>2</sup> mGF
<b>Freizeit Kino- und Freizeitzentren, Mischnutzungen mit hohem Anteil Kino und Theater</b>	<b>0.2 PP/Sitzplatz (5) oder 1 PP/200 m<sup>2</sup> mGF</b>	<b>0.2 PP/Sitzplatz (5) oder 1 PP/40 m<sup>2</sup> mGF</b>
<b>Schulen, Altersheim, öffentliche Bauten, Sportanlagen etc.</b>	(4)	(4)

mGF = massgebliche **Brutto**-Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)

PP = Parkplatz

- (1) Gemischte Betriebe sind in entsprechende Teile aufzugliedern
- (2) Güterumschlag separat
- (3) z. B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
- (4) werden von Fall zu Fall bestimmt **(auf Grund SN 640 281)**

**(5) 0.2 PP/Sitzplatz gilt gesamthaft für Beschäftigte, Besucherinnen und Besucher sowie Kundschaft**

<sup>6</sup> Bruchteile über 0,5 sind aufzurunden.

Aktualisierung der Nummer

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Die Rechtsgrundlagen für die Erhebung einer Ersatzabgabe finden sich in §§ 246 und 247 PBG. Wenn die Gemeinde einen Fonds äufnet, ist sie verpflichtet, eine Parkraumplanung durchzuführen. Der Fonds ist zur Schaffung von Parkraum in nützlicher Entfernung von den belasteten Grundstücken oder zu einem diesen Grundstücken dienenden Ausbau des öffentlichen Verkehrs zu verwenden. Gemäss der Wegleitung zur Regelung der Parkplatzsituation des Verein Agglo Obersee Empfehlung für die Gemeinden August 2009 sind pro Parkfeld in Dürnten Fr. 8'000.- festzulegen.

#### 8.4.2 Gestaltung der Parkplätze

Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen. Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in der Kernzone, Rücksicht zu nehmen.

#### 8.4.3 Ersatzabgabe

- <sup>1</sup> Kann ein Baupflichtiger die nach Ziffer 8.4.1 erforderlichen Fahrzeugabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon nicht erstellen und ist auch keine Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage innert nützlicher Frist möglich, so hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf dauernd und allein verfügbare Abstellplätze.
- <sup>2</sup> Die Ersatzabgabe wird von der Baubehörde nach Massgabe von § 246 Abs. 3 PBG festgesetzt und erhoben. Sie ist vor Baubeginn zu entrichten. Wird die Höhe der Ersatzabgabe bestritten, so ist der festgesetzte Betrag vor Baubeginn durch eine ausreichende Kautions sicherzustellen.
- <sup>3</sup> Kann der Abgabepflichtige die Pflichtparkplätze innert fünf Jahren ab rechtskräftiger Festsetzung der Ersatzabgabe in einer den massgebenden Bauvorschriften entsprechenden Art vollständig oder teilweise sichern, so kann er die Rückerstattung der seinerzeit geleisteten Ersatzabgabe im Verhältnis der ihm nun zur Verfügung stehenden Parkplätze verlangen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt zehn Jahre nach der rechtskräftigen Festsetzung der Ersatzabgabe. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Eine Parkraumplanung ist eine Voraussetzung für die Einforderung der Ersatzabgaben.

Derzeit befindet sich die Wegleitung in Revision (Fassung Vernehmlassung, 15.6.2018, publiziert 1.11.2018)

In der „beantragten neuen Fassung“ werden Angaben für Veloabstellplätze je Nutzung gemacht.

Gemäss der Wegleitung zur Regelung der Parkplatzsituation des Verein Agglo Obersee Empfehlung für die Gemeinden August 2009 werden ebenfalls Angaben für die anderen Nutzungen vorgesehen. Derzeit soll jedoch in Dürnten für die anderen Nutzungen lediglich auf die VSS Norm verwiesen werden.

Für Mehrfamilienhäuser sind in der Nähe des Hauseinganges geschützte, genügend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder zu erstellen.

#### 8.4.4 Parkraumplanung und Parkraumfonds:

- <sup>1</sup> Dem Gemeinderat obliegt die Festsetzung und die Nachführung eines Parkraumplanes. Dieser Plan gibt Auskunft über die Lage und Grösse der bestehenden und der geplanten öffentlichen Parkieranlagen.
- <sup>2</sup> Die Ersatzabgaben werden in den Parkraumfonds gelegt. Der Gemeinderat entscheidet über die konkrete Verwendung der Fondsmittel im Rahmen der ihm nach dem Planungs- und Baugesetz und der Gemeindeordnung zustehenden Kompetenzen gestützt auf den Parkraumplan.

#### 8.4.5 Veloabstellplätze:

Für Mehrfamilienhäuser sind in der Nähe des Hauseinganges geschützte, genügend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, **Velos, Elektro-Velos** und Motorfahrräder (**VP**) zu erstellen.

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

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

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

### 8.5 Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen vorzusehen.

Sie müssen min. 20 % der Geschossfläche, welche für Wohnzwecke genutzt wird, umfassen.

Die Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen sind nach Möglichkeit an besonnter Lage und abseits vom Verkehr anzulegen.

Die Anforderungen werden als genügend beurteilt

### 8.6 Abfallbeseitigung und Kompostierung

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

Bei Überbauungen mit sechs oder mehr Wohneinheiten ist an geeigneter Stelle eine Kompostieranlage einzurichten.

Streichung der Kompostieranlagen. Diese Vorschrift ist nicht mehr zeitgemäss

### 7.2 Aussichtsschutz

Beim Aussichtspunkt Krähenbüel besteht für Bauten innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Aussichtsschutzbereiches eine Höhenbeschränkung von max. 530 m ü. M.

Bei allen übrigen Aussichtspunkten darf der Ausblick weder durch Bauten noch durch Bepflanzungen wesentlich geschmälert werden.

Der Aussichtspunkt wird mangels Erreichbarkeit gestrichen. Auf den Aussichtsschutz wird entsprechend verzichtet. Der Artikel wird in die Allgemeinen Bauvorschriften verschoben.

### 8.5 Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen vorzusehen.

<sup>2</sup> Sie müssen min. 20 % der Geschossfläche, welche für Wohnzwecke genutzt wird, umfassen.

<sup>3</sup> Die Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen sind nach Möglichkeit an besonnter Lage und abseits vom Verkehr anzulegen.

### 8.5b Flachdachbegrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbbare Terrasse oder für Solaranlagen genutzt werden. Davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten.

### 8.6 Abfallbeseitigung

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

### 8.7 Aussichtsschutz

Bei den bezeichneten Aussichtspunkten darf der Ausblick weder durch Bauten noch durch Bepflanzungen wesentlich geschmälert werden.

## 9. INKRAFTTRETEN

### 9.1. Kommunalen Mehrwertausgleich

Gemäss Beschluss der GV vom 18.3.2021,  
Genehmigt mit Verfügung der Baudirektion  
ARE xxxx/xx vom xx. Mai 2021 (noch offen)

- <sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Aufzonungen und Umzonungen entstehen, erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe beträgt **30 %** des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.
- <sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt **1'200 m<sup>2</sup>**.
- <sup>2b</sup> Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000.- wird eine Abgabe gemäss Abs. 1 erhoben
- <sup>3</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.
- <sup>4</sup> Anstelle der Mehrwertabgabe können zwischen Gemeinde und Grundeigentümer auch städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, mit welchen die aus planerischen Massnahmen geschaffenen Mehrwerte angemessen abgegolten werden.

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

## 8.8 Naturgefahren

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

## 9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### 9.1. Kommunalen Mehrwertausgleich

- <sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Aufzonungen und Umzonungen entstehen, erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe beträgt **30 %** des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.
- <sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt **1'200 m<sup>2</sup>**.
- <sup>2b</sup> Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000.- wird eine Abgabe gemäss Abs. 1 erhoben
- <sup>3</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.
- <sup>4</sup> Anstelle der Mehrwertabgabe können zwischen Gemeinde und Grundeigentümer auch städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, mit welchen die aus planerischen Massnahmen geschaffenen Mehrwerte angemessen abgegolten werden.

## 9.2 Inkrafttreten

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



Kanton Zürich  
Gemeinde Dürnten

Teilrevision Nutzungsplanung

# ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31006 – 3.6.2021

**Auftraggeber**

Gemeinde Dürnten

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Peter von Känel, Anita Suter

**Titelbild**

Quelle: Homepage Gemeinde Dürnten

Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>UMFELD</b>	<b>6</b>
2.1	Raumentwicklung aus Sicht Bund	6
2.2	Vorstellung Kanton Zürich	7
2.3	Gewässerraum	10
2.4	Vorstellungen Region	11
<b>3</b>	<b>ZIELE</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>QUANTITATIVE GRUNDLAGEN</b>	<b>14</b>
4.1	Bevölkerungsentwicklung	14
4.2	Quantitative Entwicklungsziele	15
4.3	Bauzonenreserven und Bedarf	15
4.4	Verdichtung	19
<b>5</b>	<b>ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>23</b>
5.0	Allgemeines und IVHB	23
5.1	Zonenordnung	28
5.2	Kernzonen	28
5.3	Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	34
5.4	Gewerbe- und Industriezonen	38
5.5	Zone für öffentliche Bauten	38
5.6	Erholungszonen	39
5.7	Besondere Bestimmungen	39
5.8	Allgemeine Bauvorschriften	42
5.9	Schlussbestimmungen	46
<b>6</b>	<b>ANPASSUNGEN ZONENPLAN</b>	<b>47</b>
6.1	Aufzonungen	47
6.2	Gestaltungsplanpflichtgebiet	49
6.3	Aussichtsschutz und Aussichtspunkt	49
6.4	Kernzonen – Schwarzbauten	50
6.5	Einzonungen	51
<b>7</b>	<b>HOCHWASSERSCHUTZ</b>	<b>56</b>
<b>8</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION</b>	<b>58</b>
8.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	58
8.2	Orts- und Landschaftsbild	59
8.3	Umweltschutz	63
8.4	Kommunaler Mehrwertausgleich – Mehrwertprognose	65
8.5	Kantonaler Mehrwertausgleich	68
8.6	Fazit	70
<b>9</b>	<b>MITWIRKUNG</b>	<b>71</b>
9.1	Übersicht	71
9.2	1. Kantonale Vorprüfung	71
9.3	2. Kantonale Vorprüfung	74
9.4	1. Öffentliche Auflage	75
9.5	2. Öffentliche Auflage	76
9.6	Anhörung	76
9.7	Gemeindeversammlung / Festsetzung	79
<b>10</b>	<b>SCHLUSSBEMERKUNG</b>	<b>79</b>

## Stand der Ortsplanung und aktuelle Anliegen

# 1 EINLEITUNG

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dürnten stammt aus dem Jahr 1994. Sie wurde seither in mehreren Teilrevisionen punktuell entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen und Anforderungen nachgeführt.

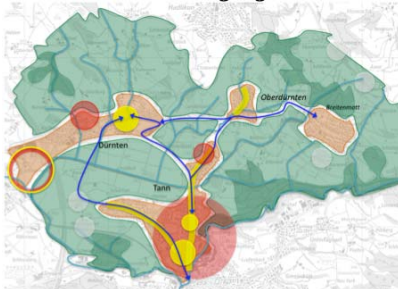
Aufgrund angepasster übergeordneter Planungen und auf Basis des erarbeiteten "räumlichen Entwicklungskonzeptes" besteht nun Bedarf nach einer gesamthaften Überarbeitung der Ortsplanung von Dürnten.

Die Regelungen der Gemeinde in der Bau- und Zonenordnung sollen daher umfassend überprüft werden. Es geht beispielsweise um folgende Punkte:

- Umsetzung der Überlegungen zur ortsbaulichen Entwicklung, welche im Rahmen des räumlichen Entwicklungskonzeptes Dürnten mit Blick auf die langfristige Entwicklung bis 2035 als Gesamtschau erarbeitet wurden
- Verdichtungsbedarf und Verdichtungsmöglichkeiten schaffen
- Aktivierung innenliegender Reserven in bestehenden Bauzonen
- Klärung von Einzonungsbegehren
- Neue Bedürfnisse und Vollzugsprobleme der Gemeinde
- Abstimmung auf neue übergeordnete Regelungen und Vorgaben
- Umsetzung des IVHB

## Gesamtschau – Räumliches Entwicklungskonzept 2035

Grundsätzliche Überlegungen als Basis



Als Basis für die umfassende Revision der Ortsplanung wurden konzeptionelle Überlegungen zur räumlichen Entwicklung mit Zielen und Vorstellungen im Sinne einer Gesamtschau in einem räumlichen Entwicklungskonzept räumlich verortet.

Das räumliche Entwicklungskonzept fasst im Sinne eines Zielbildes für 2035 die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde zusammen und zeigt den Handlungsbedarf in den kommunalen Planungsmitteln auf. Es dient auch zur Klärung des Revisionsumfangs für die nun anstehende Ortsplanungsrevision.

Entsprechend den Themen mit den bedeutsamsten räumlichen Wirkungen, geht es primär um die Siedlungsentwicklung. Die Themen Landschaft und Verkehr sind ebenfalls von räumlicher Wirkung und daher ins räumliche Entwicklungskonzept (REK) einbezogen. Insbesondere die Verkehrsthemen werden in der Vorlage zur Revision des Verkehrsplanes weiter vertieft.

Andere Themen der Gemeindeentwicklung, wie Kultur, Soziales, Wirtschaft, Gesellschaft usw., wurden nur soweit miteinbezogen, wie sie gewisse räumliche Wirkung entfalten.

## Revision Ortsplanung

Basierend auf dem räumlichen Entwicklungskonzept sollen nun die ortsplanungsrelevanten Themen in einer Teilrevision der Ortsplanung verankert werden.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung muss ausserdem die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt werden.

In einer separaten Vorlage wird gleichzeitig die kommunale Richtplanung überprüft und angepasst.

## Bestandteile Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung besteht aus:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen

Keine Kernzonenpläne

Die Kernzonenpläne wurden in der Teilrevision 2005 aufgehoben. Die Schwarzbauten wurden in diesem Zuge in den Zonenplan überführt. Diese entspricht heute grundsätzlich nicht mehr der geltenden Verordnung über die Darstellung der Nutzungsplanung.

Im Bereich der Schwarzbauten ist lediglich eine marginale Anpassung im Ortskern von Dürnten vorgesehen (Aufhebung eines Schwarzbaus, welcher abgebrannt ist). Eine Wiedereinführung von Kernzonenplänen lediglich aus Darstellungsgründen wird dementsprechend als unverhältnismässig beurteilt.

Waldabstandslinienplan Edikon

Im Rahmen von Überbauungsstudien im Bereich Edikon wurde festgestellt, dass in einem Bereich die Waldabstandslinien unüblicherweise tangential zur Waldgrenze gelegt wurden. Um etwas mehr Spielraum bei der Planung von neuen Gebäuden zu erhalten, wurde beantragt, die Waldabstandslinie neu gemäss üblicher Messweise rechtwinklig zur Waldgrenze und radial über die Waldecken zu legen. Die geplante Anpassung wurde vorgängig mit dem Kreisforstmeister besprochen und mit schliesslich Beschluss des Gemeinderates vom 23.5.2016 für die nun laufende Teilrevision der Ortsplanung vorgesehen. Zwischenzeitlich wurde jedoch für das angrenzende Grundstück bereits ein Baugesuch eingereicht, welches die Waldabstandslinie respektiert. Auf eine Teilrevision der Waldabstandslinie wird entsprechend verzichtet.

## 2 UMFELD

### 2.1 Raumentwicklung aus Sicht Bund

#### Haltung des Bundes zur Siedlungsentwicklung

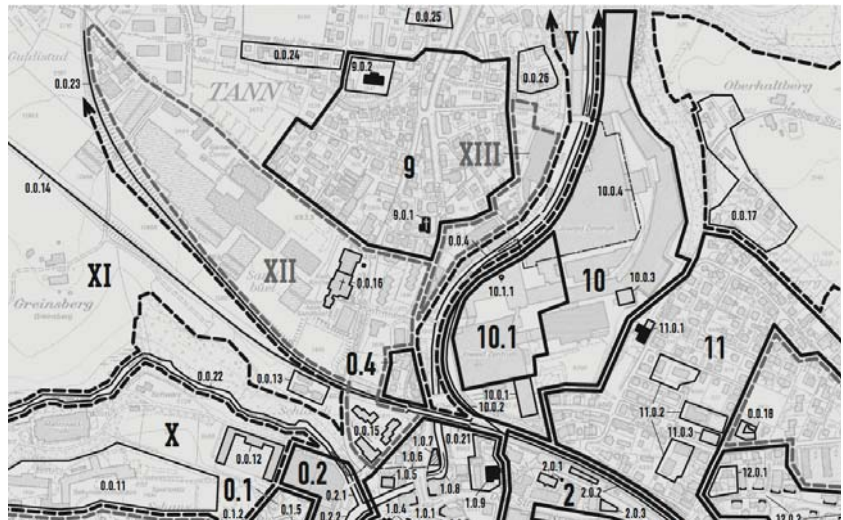
Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hat in seinem letzten Raumplanungsbericht festgehalten, dass die Siedlungsentwicklung in der Schweiz nicht nachhaltig sei. Es wird erwogen, den Flächenverbrauch pro Einwohner zu begrenzen. Entscheidend wird dabei sein, wie gross die Siedlungsfläche pro Einwohner langfristig sein soll.

#### ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Dürnten ist selber nicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet. Der ISOS-Perimeter von Rüti ragt jedoch weit in den Ortsteil Tann hinein und macht hier ebenfalls Aussagen.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung ist eine Auseinandersetzung mit dem ISOS erforderlich.



Links: Ausfallstrasse nach Tann  
Rechts: Gartenstrasse



Links: Schulhaus Tannenbühl, 1904  
Rechts: Schulstrasse



## BLN

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

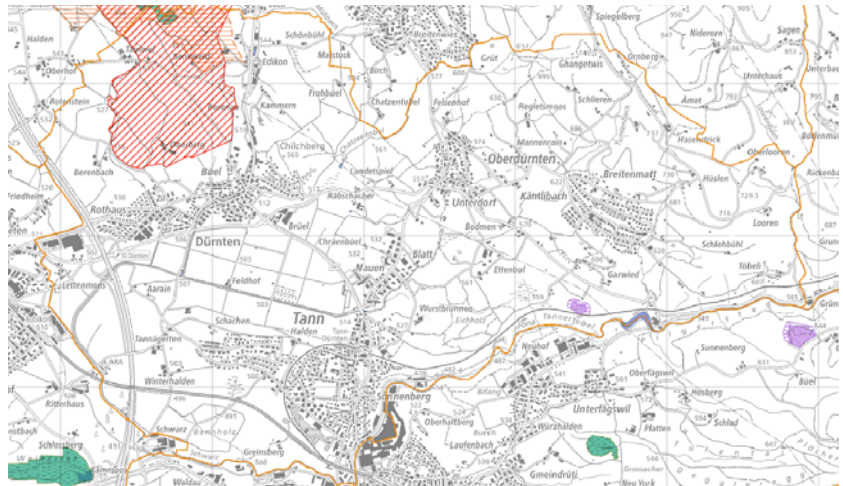
Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler.

Ein Teil der Gemeinde Dürnten liegt im BLN-Gebiet Nr. 1401 Drumlinlandschaft Zürcher Oberland sowie in der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung Nr. 106 Wetzikon/Hinwil.



BLN Gebiet

Quelle: map.geo.admin.ch, 2018



## ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept



Ausschnitt aus der Karte Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)

### Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

## 2.2 Vorstellung Kanton Zürich

Das Raumordnungskonzept für den Kanton Zürich (ROK-ZH) bildet den übergeordneten Wegweiser für die angestrebte Entwicklung im Kanton.

Die fünf Leitsätze lauten:

- Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungen ist durch eine Siedlungsentwicklung nach innen und die Steigerung der Siedlungsqualität sicherzustellen.
- Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
- Naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
- Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist zu verstärken.
- Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Es werden fünf Handlungsräume unterschieden, die den vielfältigen räumlichen Strukturen im Kanton Zürich Rechnung tragen und eine differenzierte Entwicklung ermöglichen.

80 % der Entwicklung sieht der Kanton Zürich dabei in den "Stadtlandschaften" und den "urbanen Wohnlandschaften" vor, 20 % in den übrigen Landschaften.

## Handlungsräume Dürnten

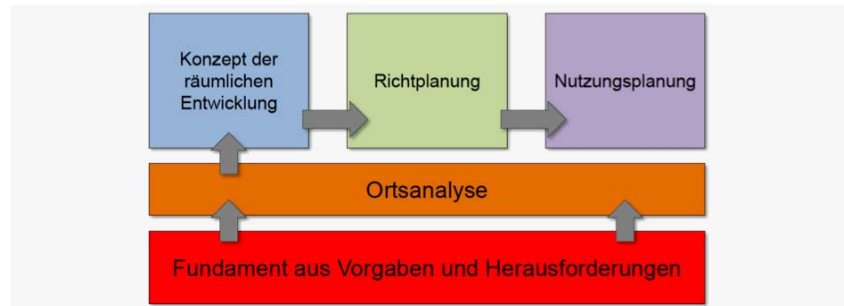
Für Dürnten sind folgende Handlungsräume vorgesehen:

- Ortsteil Dürnten: Landschaft unter Druck
- Ortsteil Tann/Nauen: urbane Wohnlandschaft
- Ortsteil Oberdürnten/Breitenmatt: Kulturlandschaft

## Gemeindeggespräch Dürnten 17.8.2018

Das ARE hat im Rahmen des Gemeindeggesprächs folgende Anforderungen an die Ortsplanung Dürnten gestellt:

Schema ARE ZH



Die Gesamtschau wurde mit dem REK umfassend erarbeitet

- Die Ortsplanung muss auf einer Gesamtschau (Gesellschaft und Zusammenleben, soziale Infrastruktur, technische Infrastruktur, Raumplanung) basieren.
- Abstimmung über die Gemeindegrenzen
- Die Gebiete sind zu differenzieren (Bewahren, Weiterentwickeln, Umstrukturieren).

Richtplanung

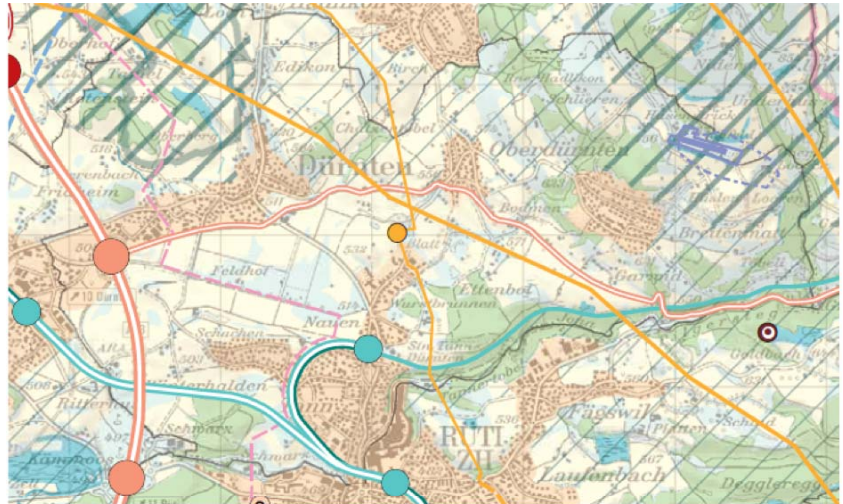
- Die Richtplanung setzt die Inhalte des REK sowie übergeordneter Planungen in eine rechtlich verbindlichere Form um.  
-> separate Vorlage

Nutzungsplanung

- "Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzoning an gut erschlossenen Lagen (...)."
- Die Dichtevorgaben (Nutzungsdichte, bauliche Dichte) der überkommunalen Richtpläne sind umzusetzen und über die zu erwartenden Auswirkungen erfolgt eine Berichterstattung.
- Es sind Massnahmen zur Qualitätssicherung umzusetzen.
- Die Vorgaben der Inventare (ISOS, KOB) sind umzusetzen bzw. zu entsprechend zu würdigen.

### Kantonaler Richtplan

Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung) 7. Juli 2017



Für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung von Dürnten sind vor allem folgende Festlegungen von Bedeutung:

Auftrag an die Gemeinden  
 Quelle: kantonaler Richtplan

"Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potentials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzoning an gut erschlossenen Lagen (...)"

Plangrafische Festlegungen

- Siedlungsgebiet
- Doppelspurausbau Bahnlinie

### Siedlungsgebiet als Voraussetzung für Bauzonen

Der kantonale Richtplan bezeichnet u.a. das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb dieses Gebietes neue Bauzonen ausscheiden.



Die Bezeichnung als Siedlungsgebiet ist eine absolute Voraussetzung. Dennoch sollte die Festlegung nicht parzellenscharf sein, sondern für die Gemeinde einen gewissen Anordnungsspielraum offenhalten.

### Natur- und Landschaftsschutz von überkommunaler Bedeutung

Auf dem Gemeindegebiet bestehen diverse Einträge im Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980 und es sind etliche überkommunale Natur- und Landschaftsschutzverordnungen vorhanden.


Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980



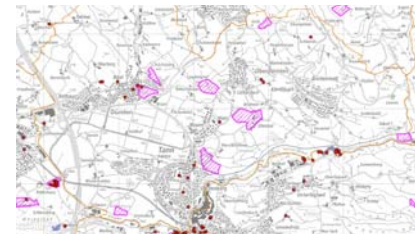
-  Feuchtbiotop
-  Landschaftsschutzobjekt: Geolog./Geomorphologisches Objekt



Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung



-  Landschaftsschutzzonen III, IIIA
-  Naturschutzzonen IW, IS, I, IG

Archäologische Zonen



-  Archäologische Zonen
-  Denkmalschutzobjekt

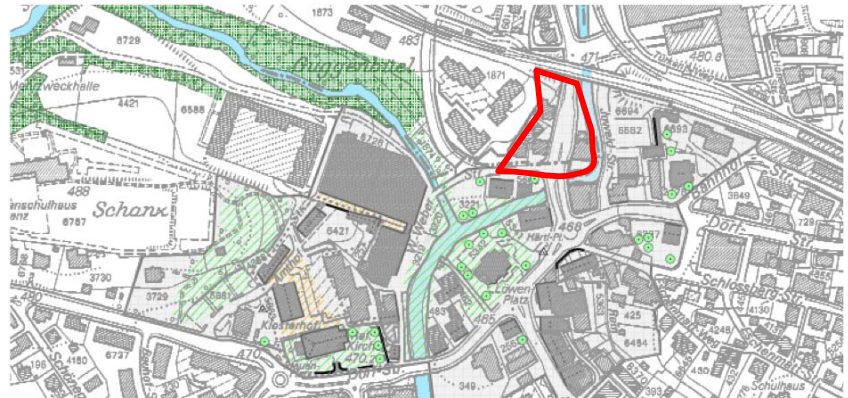
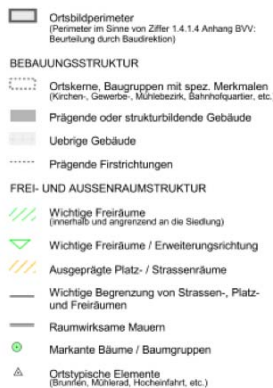
## Archäologische Zonen

Auf dem Gemeindegebiet sind einige archäologische Zonen vorhanden. Ein allfälliger Baubeginn ist in solchen Zonen frühzeitig der Kantonsarchäologie mitzuteilen.

## Ortsbildinventar (KOBI)

Regionale Bedeutung

Dürnten ist grundsätzlich nicht im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) aufgeführt. Allerdings ragt ein kleiner Teil des KOBI von Rüti in den Ortsteil Tann hinein. Das KOBI von Rüti befindet sich in Revision.



## 2.3 Gewässerraum

### Revitalisierungsplanung

GIS ZH, 2018



### Entwurf des Gewässerraumes für Dürnten

Gemäss vorliegenden Informationen besteht für Dürnten ein Entwurf für die Festlegung der Gewässerräume.

Daraus ergeben sich folgende Konsequenzen für die Nutzung:

- Sobald die Gewässerräume festgelegt sind, entfallen die teilweise grossen Abstände, welche sich heute durch die Übergangsbestimmungen ergeben.
- Gewässerräume dürfen nicht eingezont werden.
- Grundsätzlich sind Gewässerräume einer Nichtbauzone zuzuweisen. Auszonen von rechtsgültigen Bauzonen können jedoch kaum in Betracht gezogen werden, weil dies zu Entschädigungsforderungen führt.
- Bauzonen in Gewässerräumen sind nicht überbaubar. Die Bau-masse kann allerdings konsumiert werden.





## 2.4 Vorstellungen Region

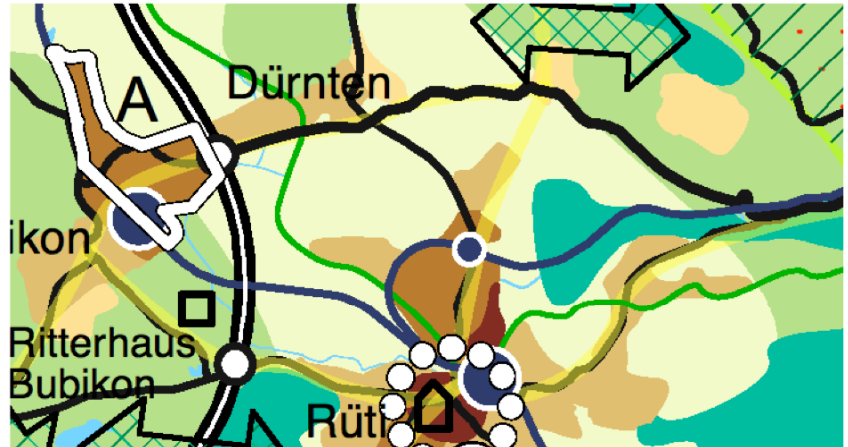
### Regio-ROK

Regionales Raumordnungskonzept  
 Region Zürcher Oberland

Ausschnitt Regio-Rok Zürcher Oberland,  
 Dürnten

#### Siedlung

-  Siedlungsdichte urban
-  Siedlungsdichte semiurban
-  Siedlungsdichte mitteldicht
-  Siedlungsdichte locker



Die Delegiertenversammlung der RZO verabschiedete am 30.6.2011 das Regionale Raumordnungskonzept für die Region Zürcher Oberland (Regio-ROK). Für die Ortsteile von Dürnten wurden folgende Dichten vorgesehen:

### Regionaler Richtplan Zürcher Oberland

Allgemein

Verdichtung und Entwicklung  
 hauptsächlich im Bereich Tann

Entwicklung Dürnten

Oberdürnten und Breitenmatt

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor.








Die Delegiertenversammlung hat am 23. November 2017 den gesamtrevidierten regionalen Richtplan verabschiedet. Er wurde mit Beschluss des Regierungsrates vom 19. Dezember 2018 genehmigt.

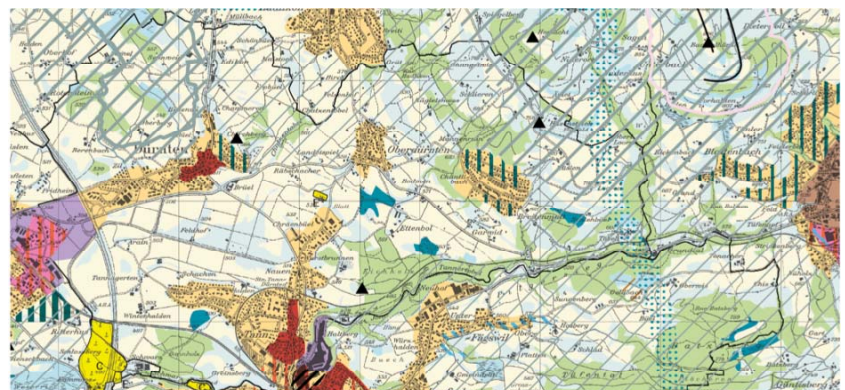
Tann und ein Teilbereich von Nauen werden im Regio-ROK als "semiurban" bezeichnet. An dieser mit dem ÖV gut erschlossenen Lage soll gemäss Regio-ROK eine angemessene bauliche Dichte vorgesehen werden. Im regionalen Richtplan ist lediglich für den Nahbereich des Zentrumsgebietes von Rütli eine hohe bauliche Dichte vorgesehen.

Für Dürnten sieht das Regio-ROK zum Grossteil eine mittlere Dichte vor. Der Chilchberg ist im Richtplan mit einer geringen Dichte bezeichnet. Das Lättenmoos ist grösstenteils als regionales Arbeitsplatzgebiet bezeichnet.

Oberdürnten und Breitenmatt liegen im Bereich "Kulturlandschaft" gemäss ROK-ZH. Insbesondere in der Breitenmatt sehen das Regio-ROK und der regionale Richtplan eine geringe Dichte vor.

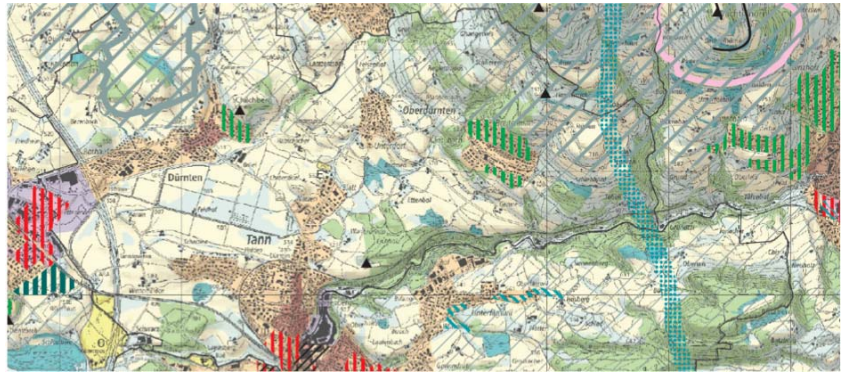
Siedlung und Landschaft RRB Nr.  
 1266/2018, 19.12.2018

-  Hohe bauliche Dichte
-  Niedrige bauliche Dichte
-  Kantonale bestehend geplante Siedlungsgebiete
-  Regionale bestehend geplante Siedlungsgebiete
-  Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
-  Arbeitsplatzgebiet
-  Mischgebiet



## Teilrevision 2020 regionaler Richtplan Oberland

Entwurf 24.8.2020, Stand Vorprüfung  
Anhörung 7.9 – 6.12.2020

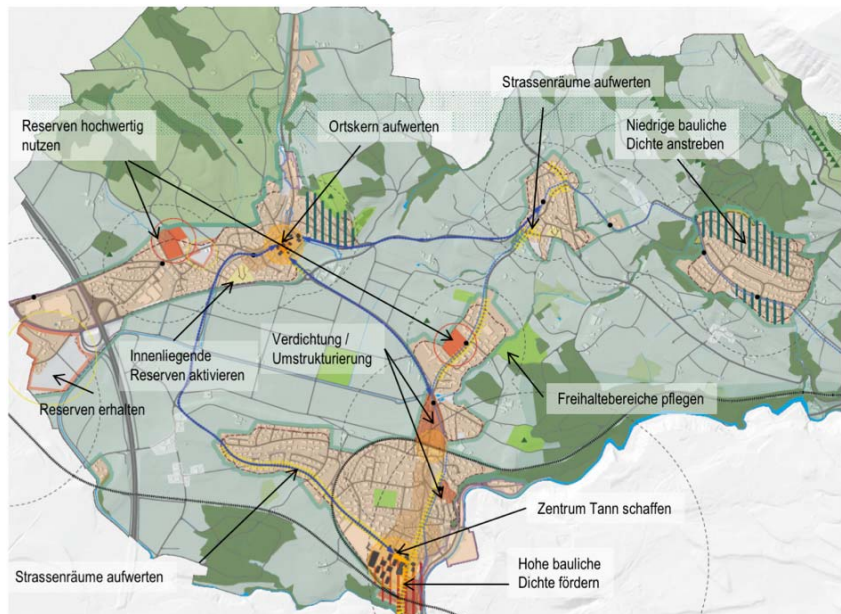


## 3 ZIELE

### Kommunale Gesamtschau und Einordnung – räumliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Dürnten hat im Sinne einer Gesamtschau ein räumliches Entwicklungskonzept erarbeitet, welches neben den Aspekten mit direktem Bezug zur baulichen Entwicklung auch einen weiterführenden Blick auf die gesamtheitliche Entwicklung der Gemeinde bis ins Jahr 2035 macht.

Die Hauptziele, welche das Entwicklungskonzept herauschält, können wie folgt zusammengefasst werden:



Die Zielsetzungen des räumlichen Entwicklungskonzeptes müssen in verschiedenen Planungsinstrumenten und Projekten angegangen und umgesetzt werden. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung können lediglich die Voraussetzungen im Bereich des Bauens geschaffen werden, um die Ziele zu erreichen.

### Ziele der Teilrevision der Nutzungsplanung

Das Hauptziel der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung besteht darin, die BZO und den Zonenplan auf geänderte sowie neue Bedürfnisse und Themenbereiche anzupassen. Zudem sollen die Vorstellungen und Vorgaben des räumlichen Entwicklungskonzeptes umgesetzt werden.

Ziele der Teilrevision der  
Nutzungsplanung

Folgende Ziele sollen erreicht werden:

- Ermöglichung eines moderaten Wachstums entsprechend dem regionalen Durchschnitt, so dass 2035 rund 8'500 bis 9'000 Einwohner in Dürnten leben können und rund 2'000 bis 2'500 Arbeitsplätze bestehen.
- Es bestehen attraktive aufenthaltsfreundliche Ortszentren in Dürnten und Tann.
- Weiterentwicklung, Erhaltung und Pflege der ortsbaulichen Qualitäten und der verschiedenen Charakteristiken der Ortsteile von Dürnten.
- Förderung einer massvollen, qualitativ hochwertigen Verdichtung an geeigneter Lage vor allem in Tann. Dabei steht Qualität steht vor Quantität.
- Stärkung attraktiver Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Schaffung der Voraussetzungen für genügend Miet- und Eigentumswohnungen für alle (altersgerechte Wohnungen, Kleinwohnungen, Familienwohnungen, angemessener Anteil bezahlbarer Wohnungen usw.).
- Situative Vereinfachung und Klärung der Zonierung (Anpassung der Zonierung auf veränderte Parzellengrenzen) sowie Prüfung von Ein- und Umzonungsbegehren sowie der Einzonung innenliegender Landwirtschaftsflächen.
- Es besteht ein vielfältiges Angebot an Gewerbeflächen.
- Sicherung der Anforderungen des ISOS und des KOBİ von Rütli.
- Erhalt von Reserven für kommende Generationen (Reserven erhalten vor allem im Bereich Lättenmoos).

## 4 QUANTITATIVE GRUNDLAGEN

### 4.1 Bevölkerungsentwicklung

#### Bevölkerungsentwicklung von 2003 bis 2018

Das durchschnittliche Wachstum der Gemeinde Dürnten liegt in den letzten 15 Jahren bei ca. 1.5 % pro Jahr und damit etwas über dem kantonalen und regionalen Durchschnitt.

2018 liegt die Bevölkerungszahl bei 7'600 Einwohnern.

	Einwohner 2003	Einwohner 2018	Zuwachs Total	Durchschnittlicher Zuwachs pro Jahr	
<b>Gemeinde Dürnten</b>	6'105	7'590	+ 1'485	+ 99	1.5 %
<b>Region Oberland</b>	140'397	168'150	+ 27'753	+ 1'850	1.2 %
<b>Kanton Zürich</b>	1'245'683	1'516'798	+ 271'115	+ 18'074	1.3 %

#### Einwohnerentwicklung 1988–2018

Datengrundlage: Statistisches Amt  
Kanton ZH

##### Einwohner

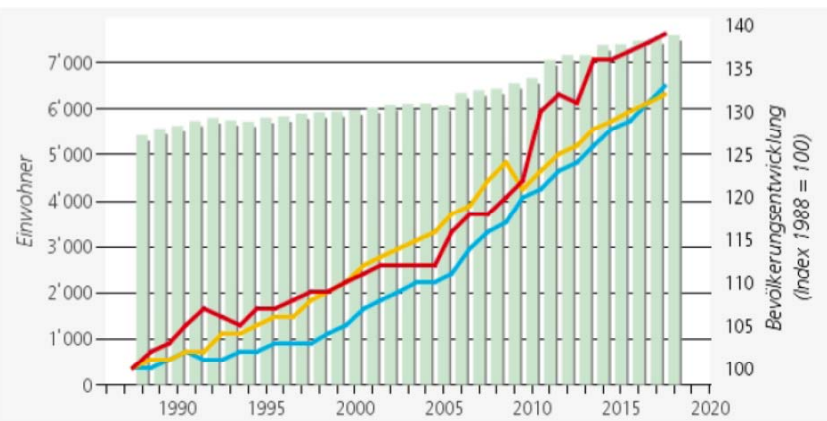
■ Dürnten

##### Bevölkerungsentwicklung

— Dürnten

— Region Oberland West

— Kanton Zürich



#### Beschäftigte

Auch die Anzahl der Beschäftigten hat in den letzten Jahren abgenommen. Sie liegt jedoch 2017 wieder bei rund 1'800.

#### Beschäftigtenentwicklung 2011–2017

Datengrundlage: Statistisches Amt  
Kanton ZH

##### Beschäftigte

■ 2. Sektor

■ 3. Sektor

##### Beschäftigtenentwicklung

— Gemeinde Dürnten

— Region Oberland West

— Kanton Zürich



## 4.2 Quantitative Entwicklungsziele

**8'500 bis 9'500 Einwohner  
im Jahr 2035**

Im räumlichen Entwicklungskonzept wurde für das Jahr 2035 das Entwicklungsziel von rund 8'500 bis 9'500 Einwohnern formuliert. Der Zonenplan müsste in diesem Fall gegenüber dem Bestand die Ansiedlung von rund 900 bis 1'900 zusätzlichen Einwohnern ermöglichen.

**2'000 bis 2'500 Arbeitsplätze  
im Jahr 2035**

Im Sinne der Pendlerbilanz, der Nachhaltigkeit und der kurzen Wege ist ebenfalls eine Entwicklung der Arbeitsplatzzahl anzustreben. Gemäss Entwicklungskonzept werden für 2035 rund 2'000–2'500 Arbeitsplätze angestrebt. Dies ergibt eine Zunahme gegenüber heute von ca. 200–700 zusätzlichen Arbeitsplätzen.

## 4.3 Bauzonenreserven und Bedarf

Statistik ARE, Stand 2018

Die Baulandstatistik des ARE 2018 weist für Dürnten folgende Bauzonenreserven aus:

	Total (ha)	überbaut (ha)	unbebaut (ha)
Wohnzone	78.1	73.2	5.0
Mischzone	45.3	43.8	1.5
Arbeitszone	23.3	22.7	0.6
öffentliche Bauten	11.8	11.0	0.8
<b>Total Bauzone</b>	<b>158.5</b>	<b>150.6</b>	<b>7.9</b>

**Bauzonenbedarf gemäss  
Verbrauch**

In den letzten 15 Jahren (2004 bis 2018) wurden ca. 20.2 ha Bauzone verbraucht. Im Mittel ergibt sich ein Wert von 1.34 ha pro Jahr.

**Bauzonenentwicklung  
1988–2018**

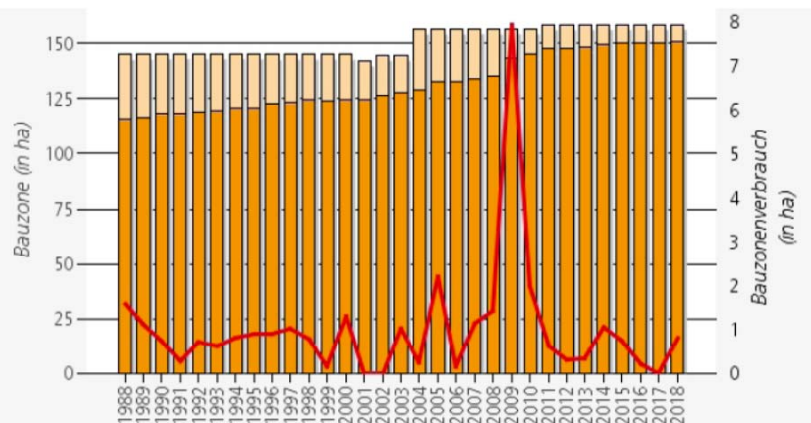
Datengrundlage: Statistisches Amt  
Kanton ZH

**Bauzonen**

- überbaute Bauzone
- nicht überbaute Bauzone

**Bauzonenverbrauch**

- Gemeinde Dürnten



Sofern damit gerechnet wird, dass in den nächsten 15 Jahren (Planungshorizont) die gleiche Menge Bauzonen verbraucht wird wie in den letzten 15 Jahren, reichen die Reserven für die nächsten rund 6 Jahre knapp aus.

## Ausbaugrad

Vom Kanton Zürich wird ein Ausbaugrad von 80 % angestrebt.

Die Bauzonen von Dürnten sind nahezu überbaut (ca. 95 %), aber nicht besonders effizient genutzt (ca. 65 % Ausbaugrad). Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der tiefe Ausbaugrad vor allem auf tiefe Werte in den Einfamilienhausgebieten (Breitenmatt – niedrige Dichte gemäss Richtplan, Guldistud und Chilchberg) zurückzuführen ist.

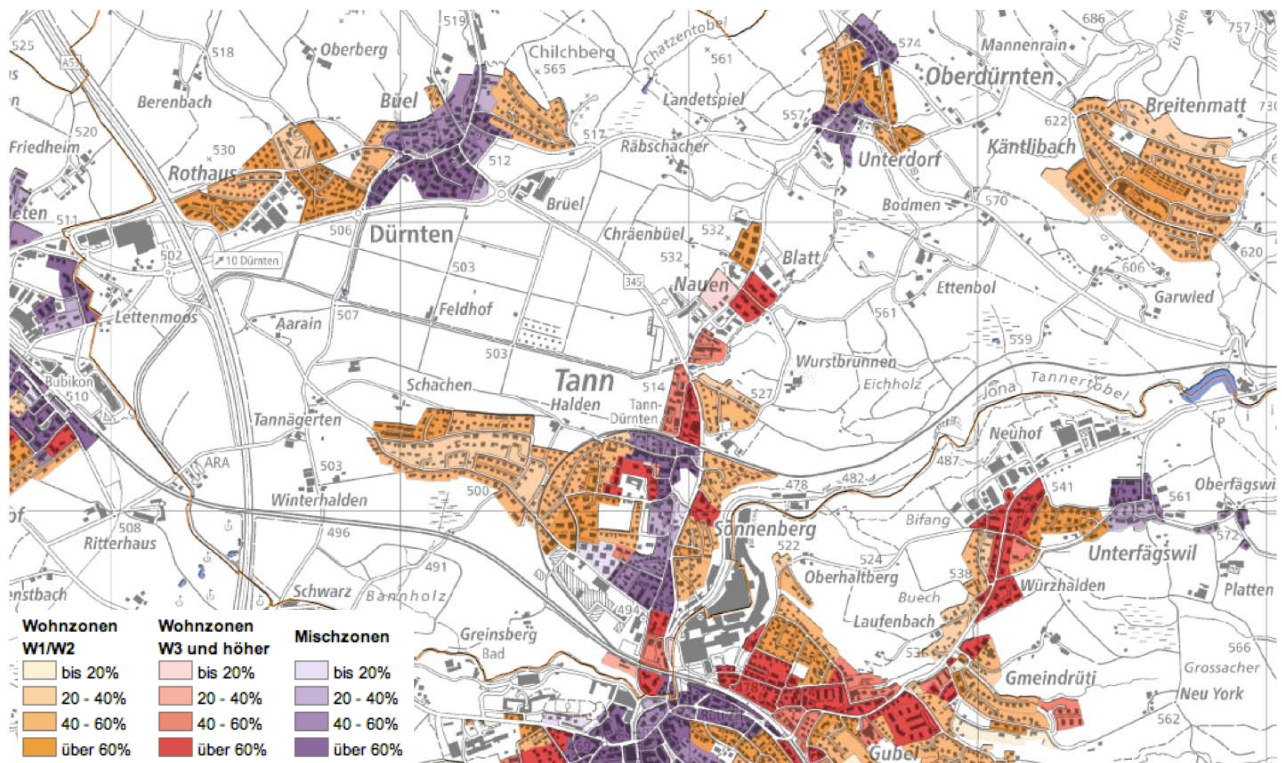
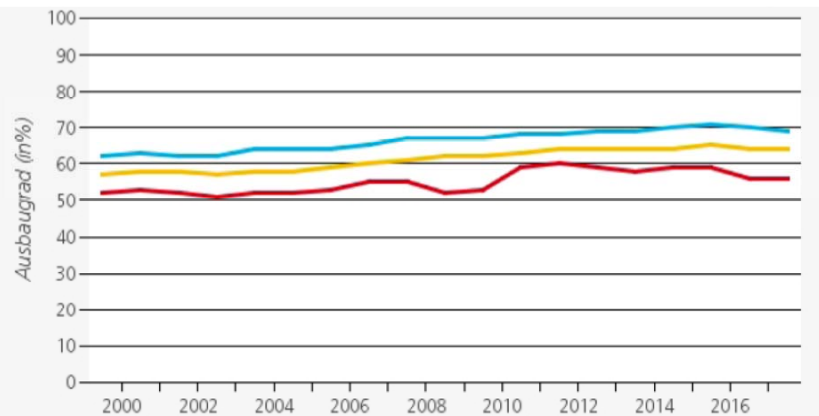
### Ausbaugrad 2000–2018

Datengrundlage: Statistisches Amt  
 Kanton ZH

#### Ausbaugrad

(gebaute Geschossfläche in % der zulässigen  
 Geschossfläche)

- Gemeinde Dürnten
- Region Oberland West
- Kanton Zürich



### Verdichtung / Veränderungsstrategie

In der Orts- bzw. Quartieranalyse wurden im Rahmen der Erarbeitung des REK die Quartiere anhand der Faktoren der Verdichtung (Eigentums- und Parzellarstruktur, ÖV-Erschliessung, Lage etc.) auf die Möglichkeiten und Zweckmässigkeit einer besseren Ausschöpfung der Bauzonen geprüft (siehe Kapitel 4.4 Verdichtung).

## Statistische Kapazitätsreserven

In den bestehenden Zonen bestehen 2018 entsprechend den Daten der Statistik folgende Kapazitätsreserven:

**Einwohner: 7'600 EW**

**Arbeitsplätze: ca. 1'800 AP**

**davon ausserhalb Bauzone:  
ca. 550 EW**

**davon ausserhalb:  
ca. 150 AP**

	EW	Geschossflächen Wohnen 1'000 m <sup>2</sup>	GF/EW	AP	Geschossflächen Arbeiten 1'000 m <sup>2</sup>	GF/AP
Kapazitätsreserven in überbauten Bauzonen (Verdichtung) 20 %	980	48.7		260	28.1	
Kapazitätsreserven in unüberbauten Bauzonen 80 %	550	27.4		60	6.7	
<b>Kapazitätsreserven in heutigen Bauzonen Total</b>	<b>1'530</b>	<b>76.1</b>		<b>320</b>	<b>34.8</b>	
<b>Bestand in Bauzonen 2018</b>	<b>7'050</b>	<b>342.3</b>	<b>49 m<sup>2</sup>/EW</b>	<b>1'650</b>	<b>165.2</b>	<b>100 m<sup>2</sup>/AP</b>
<b>Fassungsvermögen in heutigen Bauzonen (Gesamtkapazität) rund</b>	<b>8'580</b>	<b>420</b>		<b>1'970</b>	<b>200</b>	
<b>Total Dürnten</b>	<b>9'130</b>			<b>2'120</b>		
<b>Ziel</b>	<b>8'500 bis 9'500</b>			<b>2'000 bis 2'500</b>		

Berechnung der Kapazitätsreserven

Die Kapazitätsreserven in Mischzonen werden zu 80 % der Wohnnutzung und zu 20 % der Arbeitsnutzung angerechnet.

Kapazität

Die theoretischen Geschossflächenreserven ergeben sich nun aus der Differenz der zulässigen und der gebauten Geschossflächen.

Bei der überbauten Bauzone wird in der Regel mit einer realistischen Nutzung von rund 20 % gerechnet. Bei den unüberbauten Bauzonen hingegen kann damit gerechnet werden, dass ein Ausbaugrad von 80 % oder höher erreicht werden kann.

Theoretische Kapazitätsreserven  
1'530 EW

Entsprechend der Abschätzung kann ohne eine Anpassung der BZO eine theoretische Einwohnerzunahme bis 2035 von rund 1'530 Einwohnern in den bestehenden Bauzonen angesiedelt werden, ohne die Reservezonen zu nutzen.

Verdichtung nach innen fördern

Die Gemeinde will gemäss räumlichem Entwicklungskonzept eine verstärkte Entwicklung nach innen im Sinne einer Verdichtung fördern. Im Rahmen der Revision wird daher auf Werkzeuge und Revisionsinhalte gesetzt, die diese Entwicklung stärken und unterstützen sollen.

Es kann dennoch nicht damit gerechnet werden, dass die theoretischen Reserven, insbesondere in der bereits überbauten Bauzone, bis 2035 vollständig genutzt werden können (z.B. Einfamilienhausquartiere, Quartiere mit hohem Anteil Stockwerkeigentum) und ob es zweckmässig ist, diese zu nutzen (z.B. Breitenmatt, mässige Erschliessung).

### Angepasste Annahmen, realistische Kapazitätsschätzung

in bebauten Bauzonen

Dementsprechend muss davon ausgegangen werden, dass:

- in den Einfamilienhausquartieren (Wohnzonen W1.5 und W1.9) lediglich eine Verdichtung von ca. 5 % angenommen werden kann (in Einfamilienhausgebieten besteht lediglich Eigenbedarf, so dass kaum verdichtet wird. I.d.R. führen hier Verdichtungen nicht zu mehr Einwohnern, sondern lediglich zu mehr Fläche pro Einwohner);
  - in Quartieren mit hohem Stockwerkeigentumsanteil (Mehrfamilienhausgebiete i.d.R. W2.9 oder WG 2.9) in der Regel keine Verdichtung stattfindet und hier eher mit max. 10 statt 20 % Verdichtung gerechnet werden muss.
- > Damit ergibt sich eine erreichbare Zunahme von nur ca. **440 Einwohnern** in der bebauten Bauzone.

in unbebauten Bauzonen

- ca. 1/3 der unbebauten Grundstücke nicht verfügbar ist (Baulandhortung);
  - in den Wohnzonen W1.5 und W1.9 aufgrund der Einfamilienhausnutzung bei unbebauten Grundstücken im Schnitt lediglich mit einem Ausbaugrad von ca. 55–60 % gerechnet werden kann.
- > Damit ergibt sich eine erreichbare Zunahme von ca. **340 Einwohnern** in der unbebauten Bauzone.

Realistische Kapazitätsreserven  
780 EW

Entsprechend der Abschätzung wird ohne eine Anpassung der BZO nur eine Einwohnerzunahme bis 2035 von rund 780 Einwohnern in den bestehenden Bauzonen als realistisch beurteilt.

Bedarf an unbebauten Flächen

Für eine gut funktionierende Entwicklung sind nebst Nachverdichtungsmöglichkeiten oder Siedlungserneuerungen auch Neubaumöglichkeiten auf der grünen Wiese erforderlich.

### Bauzonenbedarf für Arbeiten gemäss bisherigem Verbrauch

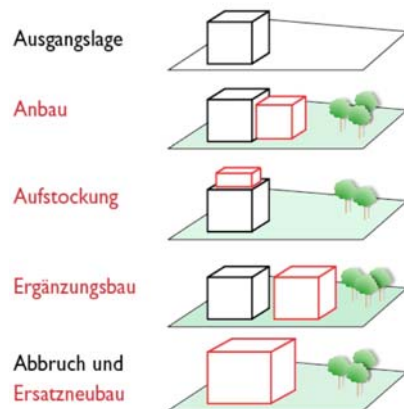
Der Bedarf an Gewerbebezonen ist schwierig abzuschätzen, da er von grösseren Schwankungen betroffen ist. Will sich ein neuer Betrieb ansiedeln, besteht im betroffenen Jahr ein hoher Verbrauch, in den folgenden Jahren kann der Verbrauch dagegen sehr tief sein. Daher kann aufgrund des bisherigen Verbrauchs keine Schätzung für die Bauzonen für Arbeiten gemacht werden.

Es bestehen mit 0.6 ha nicht mehr viele unbebaute, grössere Gewerbebezonenflächen welche sich für die Ansiedlung neuer Betriebe eignen würden. Neue Betriebe benötigen in der Regel ein auf ihr Bedürfnis zugeschnittenes Betriebsgebäude um effiziente und damit wirtschaftliche Abläufe zu ermöglichen.

Im Rahmen der Teilrevision ist die Gewährleistung bzw. Schaffung von genügenden, für das Gewerbe geeigneten unbebauten Zonen eine wichtige Zielsetzung.

## 4.4 Verdichtung

### Definition bauliche Verdichtung



Innere bauliche Verdichtung findet statt, wenn innerhalb des Siedlungsgebietes Nutzungsreserven aktiviert werden können, welche zu mehr Einwohnern auf gleicher Siedlungsfläche führen.

Innere Verdichtung ist somit direkt mit einer Einwohnerzunahme verbunden. Als innere Verdichtungspotenziale gelten:

- Aufstockungen oder Anbauten mit einem Gewinn an zusätzlichen Wohneinheiten
- Neubauten auf Baulücken (Ergänzungsbau)

Mittel dies zu fördern sind:

- Aufzonungen verbunden mit einer höheren Ausnutzung
- Umzonungen bzw. Umnutzungen von Gewerbe- und Industriebauten
- Planungsinstrumente, welche eine erhöhte Ausnutzung zulassen (Arealbebauungen, Gestaltungspläne)

### Funktionale Dichte – Nutzungsdichte von Wohnen, Arbeiten etc. am gleichen Ort

Funktional verdichten meint, die Vielfalt der Funktionen im Gebäude, in der Strasse, im Quartier und in der Gemeinde zu fördern. Funktionale Verdichtung bringt Angebotsvielfalt, kulturelle und soziale Abwechslung, mehr Dienstleistungen, kurze Wege, weniger Verkehr. Sie entspricht einer nachhaltigen Entwicklung und kann zu mehr Lebensqualität im Wohnumfeld führen.

In diesem Zusammenhang sind Mischzonen und Gesamtplanungen von Arealen zu prüfen.

### Faktoren der Verdichtung

Insbesondere bei bebauten Gebieten entsteht alleine durch eine Aufzonung noch keine Verdichtung, dies zeigt sich auch daran, dass heute viele bestehende Bauzonen unternutzt sind und bereits ohne Aufzonung verdichtet werden könnten. Weitere Faktoren welche die Umsetzung einer Verdichtung beeinflussen sind:

- Zustand der Bausubstanz:  
Solange die bestehende Bausubstanz gut ist, wird in der Regel keine bauliche Anpassung erfolgen.
- Eigentumsstruktur:  
Hemmend kann auch die Eigentumsstruktur sein. Bei Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum sind bauliche Anpassungen oder gar ein Ersatzbau aufgrund des Stockwerkeigentumsrecht sehr schwerfällig. Bei Einfamilienhäusern besteht oft kein Bedarf nach einem grösseren Bau und durch einen grösseren Bau entstehen oft nicht mehr Wohneinheiten.
- Parzellarstruktur:  
Die bestehende Parzellarstruktur bildet einen weiteren Faktor. Bei kleinen Grundstücken ist die bauliche Umsetzung einer hohen Dichte schwierig. Um dies erreichen zu können, müssten mehrere benachbarte Grundstücke zusammengefasst werden.

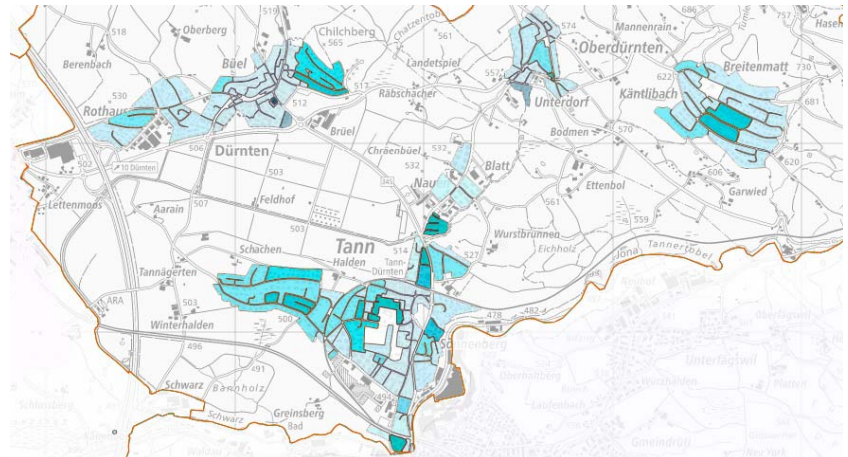
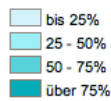
## Analyse Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet von Dürnten wurde anhand der Faktoren tiefer Ausbaugrad, gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Gebäudealter, Eigentumsstruktur und übergeordnete Vorgaben analysiert, um mögliche Potenziale für Entwicklungen zu erkennen und um den Massnahmenbedarf für die Nutzungsplanung zu ermitteln (räumliches Entwicklungskonzept).

### Gebäudealter

Je nach Gebäudealter kann damit gerechnet werden, dass Bauten demnächst saniert werden müssen, so dass Veränderungen anstehen können. Bei sehr alten oder sehr neuen Bauten wird es unabhängig von der Zonierung in nächster Zeit kaum zu Veränderungen kommen.

### Anteil Gebäude mit Bauperiode 1945–1975

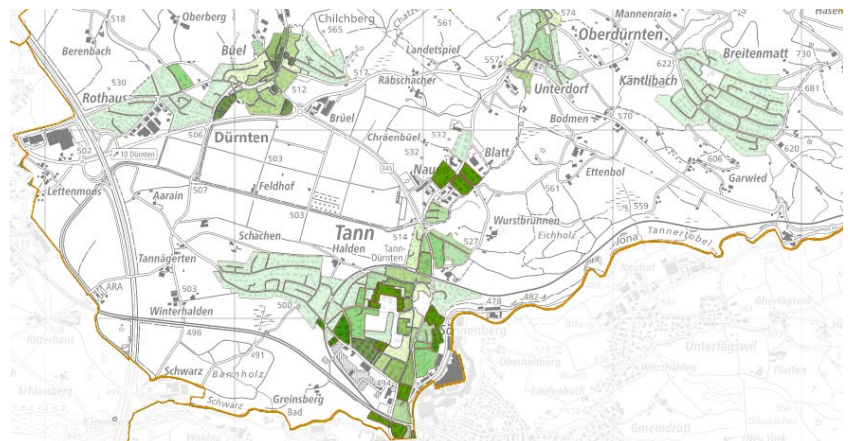
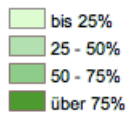


### Baustruktur und Anteil Stockwerkeigentum

In Gebieten mit hohem Anteil an Einfamilienhäusern werden aufgrund der Eigentums- und Parzellenstruktur Veränderungen über die Nutzungsplanung schwierig zu erreichen sein. In Mehrfamilienhausquartieren mit geringem Anteil Stockwerkeigentum hingegen können Anregungen durch Aufzonungen und dergleichen zu baulichen Veränderungen führen.

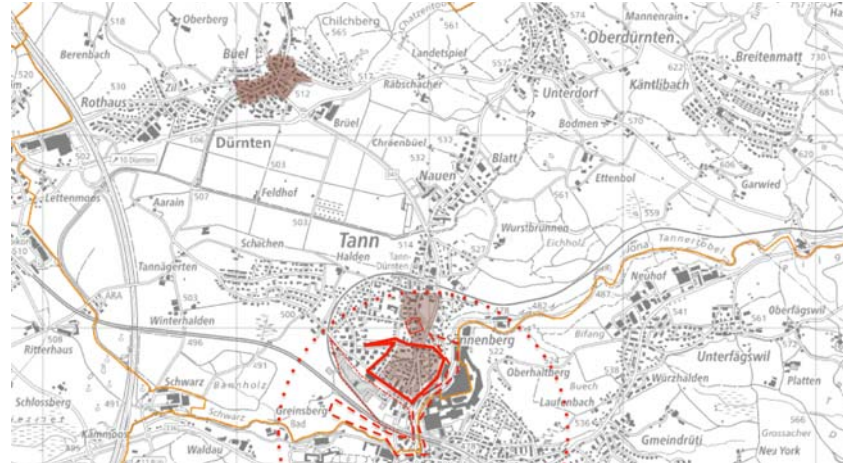
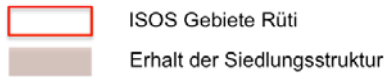
Ein Grossteil der Einfamilienhausgebiete, z.B. Breitenmatt/Guldlistudstrasse, ist unternutzt. In Einfamilienhausgebieten bestehen jedoch kaum Mittel, diese zu aktivieren.

### Anteil Mehrfamilienhäuser



Kernzone/ISOS/Ortsbildschutz

Gebiete im Bereich der Kernzone haben oftmals eine hohe Bedeutung für die Identität eines Ortes. Hier liegt der Fokus meist auf dem Bewahren und dem massvollen Ergänzen des Bestandes. Von besonderer Bedeutung sind hier die im ISOS verzeichneten Gebiete in Tann, die durch den regionalen Richtplan festgelegten Gebiete zum "Erhalt der Siedlungsstruktur" und die Kernzonen der Gemeinde im Allgemeinen.

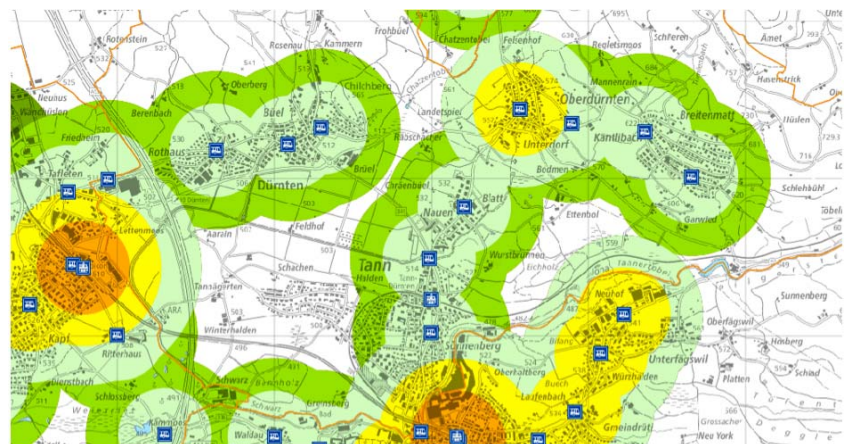
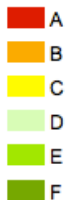


ÖV-Erschliessung






Die Siedlungsentwicklung soll vorab an Lagen mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erfolgen. Ab einer Güteklasse C gilt ein Gebiet als gut mit dem ÖV erschlossen. Die Güteklasse entspricht in Dürnten mehrheitlich der Klasse D. Nur im Nahbereich des Bahnhofs Rüti (hohe bauliche Dichte gemäss regionalem Richtplan) besteht eine Klasse C. Durch den seit Dezember 2019 bestehenden Halbstundentakt am Bahnhof Tann dürfte sich die Güteklasse im Umfeld des Bahnhofes von D auf C verbessert haben.

Dichte Gebiete sollen hauptsächlich in Zentrumsnähe und in Bereichen vorkommen, welche über eine verhältnismässig gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verfügen.

ÖV-Güteklassen  
 Fahrplanjahr 2018/2019  
 (GIS ZH, April 2020)



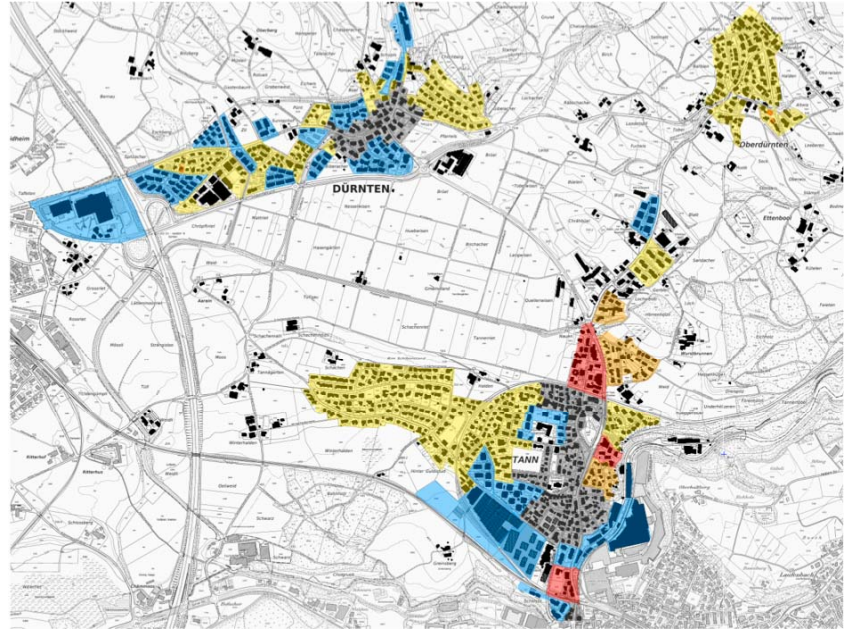
## Zusammenfassung Analyse

-  Gebiete mit Umstrukturierungspotenzial  
grosse Veränderung  
Abbruch und Neubebauung; Umstrukturierung
-  Bestand + 50%  
Eher ältere Bausubstanz,  
strukturelle Veränderung eines Quartiers,  
ev. Aufzoning
-  Bestand + 20%  
Eher unternutzte Gebiete, einzelne freie Parzellen  
Strukturieren aufgrund welcher nur individuelle  
punktuelle Veränderungen zu erwarten sind
-  Stabile Gebiete Bestand + ca. 0%  
weitgehend ausgenutzt, eher Neubauten
-  keine Veränderung  
Bestand soll erhalten bleiben



Unbebaute Flächen

Grössere bauliche Verdichtungen dürften entsprechend der Analyse der bebauten Bauzonen lediglich in den rot und allenfalls den orange markierten Quartieren durch Massnahmen der BZO (Aufzoning etc.) angestossen werden können.



Daneben bestehen nicht in obenstehender Abbildung dargestellte, unbebaute Flächen (Nauen, Zil), bei welchen es die Reserven effizient zu nutzen gilt.

## 5 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

### Redaktionelle Änderungen

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden redaktionell angepasst, ohne dabei die herkömmliche Struktur grundlegend zu ändern. Die BZO ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von ergänzenden Bestimmungen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

### Kapitelstruktur

Im Folgenden werden die Änderungen in der Reihenfolge der Bauordnung behandelt.

### Nummerierung

Der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit halber, wird die Nummerierung der Bauvorschriften, ausgenommen der Kernzonenvorschriften, erst im Rahmen der Genehmigung angepasst. Neu werden die Absätze ebenfalls nummeriert.

### Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden in einem vorgelagerten Kapitel 5.0 behandelt.

## 5.0 Allgemeines und IVHB

### Zuständigkeit und "Gemeinderat"

Das Gemeindegesetz sieht statt "Gemeinderat" den Begriff Gemeindevorstand vor. Die Gemeinde Dürnten hat jedoch in der bewilligten Gemeindeordnung definiert, dass der Gemeindevorstand "Gemeinderat" genannt wird.

### Grundabstand Korrektur

In der geltenden Bauordnung wird an diversen Stellen fälschlicherweise der Begriff Grenzabstand verwendet. Der Grenzabstand ergibt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrlängenzuschlag und dem Mehrhöhenzuschlag. In der neuen Fassung wird daher konsequent der Begriff Grundabstand verwendet. Inhaltlich ändert sich dadurch nichts.

## Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) IVHB

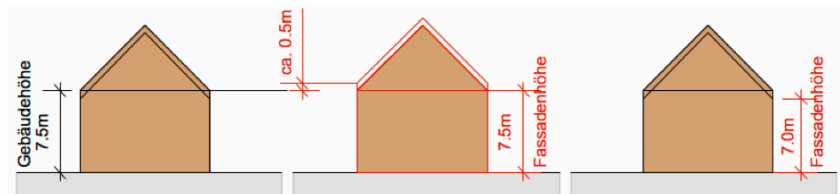
Der bisherige Begriff "Gebäudehöhe" wird gemäss IVHB durch den Begriff "Fassadenhöhe" in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst.

Bei der Gebäudehöhe wird auf der Oberkante der Dachfläche gemessen, während bei der Fassadenhöhe auf der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen wird. Gemeint ist bei Letzterem die Tragkonstruktion ohne die allenfalls aufgebraachte Isolation und ohne die Dachhaut.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffes nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Isolation und der Dachhaut (z.B. Ziegel) höher werden. Die sichtbare Fassadenhöhe (Oberkante der Dacheindeckung) nach neuem Recht kann daher um ca. 30–50 cm höher werden.

Dies wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

### Beispiel Schrägdach



### Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

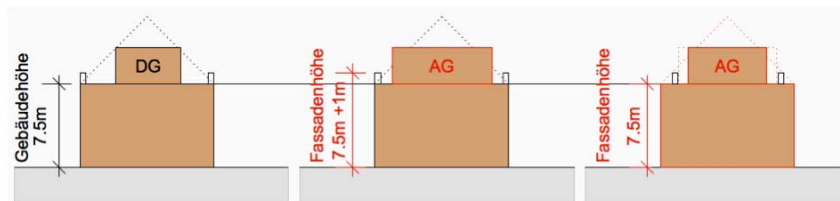
Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer) sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen.

Beim neuen Begriff "Fassadenhöhe" muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden.

### Fassadenhöhenzuschlag

Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (min. 1 m) höher sein als bei Schrägdächern.

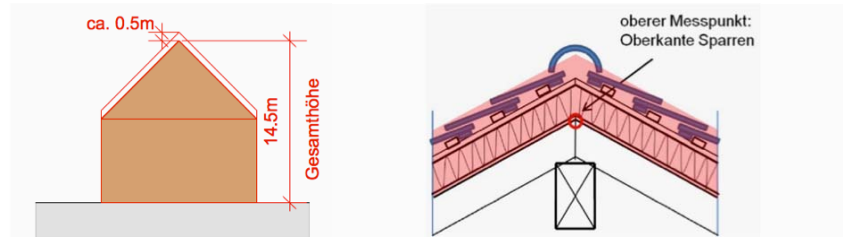
Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben.



**Gesamthöhe**  
 IVHB

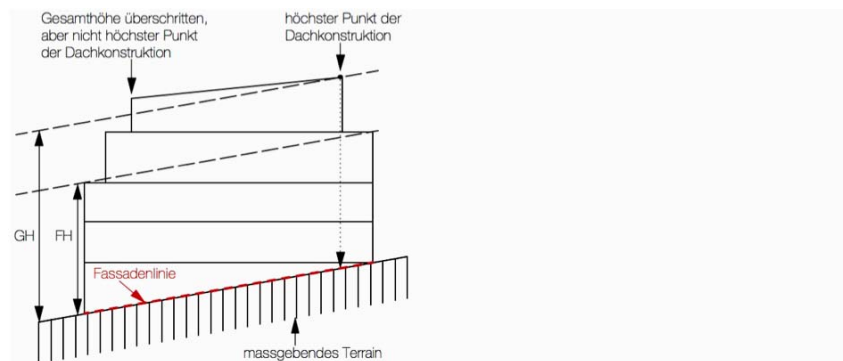
Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe (bisher i.d.R. 7 m) und es wird nur noch die Gesamthöhe verwendet. Auch hier wird neu bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (ohne allfällige Isolation und ohne Dachhaut) gemessen. Der sichtbare Gebäudefirst (oberster Punkt der Dacheindeckung) kann nach neuem Recht also um bis zu 50 cm höher werden als die Gesamthöhe dies ausweist.



Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen, wobei hierzu nicht der höchste Punkt über Grund, sondern der höchste Punkt über Meer verwendet wird. Bei speziellen Dachformen und in Hanglage ist damit die Gesamthöhe nicht brauchbar.

Skizze zur Problematik der Gesamthöhe gemäss IVHB



**Fassadenhöhe**  
 (giebelseitig oder mit Attika)

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. der Fassadenhöhe mit Attika bei Flachdächern. Diese ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

§ 280 PBG

- <sup>1</sup> Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.
- <sup>2</sup> Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Schrägdach

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich 7 m bisherige Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Da die Höhe damit abhängig ist von der Breite des Gebäudes und somit keiner klaren Zahl entspricht, wird die Definition gemäss § 280 PBG übernommen.

Flachdachbauten mit Attika

Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m. Dies ist in § 280 PBG entsprechend festgelegt. Der Klarheit halber wird die Definition in der Bauordnung übernommen.

### Attikageschoss IVHB

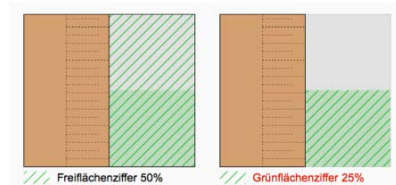
Gemäss IVHB wird neu der Begriff "Attikageschoss" als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff wurde bisher gemeinhin ebenfalls bereits verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert.

Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen nur noch  $\frac{1}{2}$  der Attikageschosshöhe betragen, was zu einer deutlich grösseren Geschossfläche führt (bisher ca. 65–70 % neu ca. 85 %).

### Ausdehnung des Attikageschosses



### Grünflächenziffer IVHB



Der bisherige Begriff "Freiflächenziffer" wird ersetzt durch "Grünflächenziffer".

Bei der Grünflächenziffer werden im Unterschied zur Freiflächenziffer gekieste oder versiegelte Flächen nicht angerechnet. Zum Beispiel bei Gewerbebezonen muss eine heute festgelegte Freiflächenziffer bei Umstellung auf die Grünflächenziffer reduziert werden.

Um mehr begrünte Flächen zu erreichen (z.B. für die Durchgrünung in Wohnzonen) kann hingegen eine Grünflächenziffer eingeführt werden.

### Dachaufbauten IVHB

Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen. Im Sinne der Verdichtung wird dies akzeptiert.

### Massgebendes Terrain IVHB

Der bisherige Begriff "gewachsener Boden" wird durch den Begriff "massgebendes Terrain" ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die grüne Wiese) abgestellt, also auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen. Das kann im Einzelfall eine behördliche Festlegung des massgebenden Terrains bedingen.

## **Anrechenbare Grundstücksfläche** IVHB

Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei Grundstücken mit Gewässern erhöhen. Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht.

Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet werden darf.

## **Baumassenziffer** IVHB

Gemäss bisheriger Regelung wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach.

Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

Gemäss § 10 lit. c ABV sind Wintergärten und ähnliche Konstruktionen, die dem Energiesparen dienen, nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. Eine in der Wirkung vergleichbare Regelung gilt auf kantonaler Ebene neu auch für die Baumassenziffer. Für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile kann die Baumassenziffer neu um 20 % der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

## **Weitere Begriffsanpassungen** IVHB

Folgende bisher verwendeten Begriffe werden durch die neuen Begriffe gemäss IVHB ersetzt. Inhaltlich ergeben sich keine Unterschiede.

- "besondere Gebäude" -> "Kleinbauten und Anbauten"
- "unterirdische Gebäude" -> "unterirdische Bauten und Unterniveaubauten"

Die Formulierung "Besondere Gebäude sind bis zu 50 m<sup>2</sup> Grundfläche" erübrigt sich, da Klein- und Anbauten per Definition auf 50 m<sup>2</sup> Grundfläche beschränkt sind.

## 5.1 Zonenordnung

### Vorbemerkung: Gesetzesfassung

Vor den eigentlichen Zonenbestimmungen wird in einer Vorbemerkung festgehalten, welche Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Gesetz zur Anwendung kommt. Die Formulierung entspricht der Vorgabe des ARE/Rechtsdienstes.

### Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen Ziffer 1.1

Die neuen dichteren Zonen W/3.2 und WG3.2 im Sinne der Verdichtung an gut erschlossenen Lagen werden aufgenommen (siehe 4.4 Verdichtung und Anpassung Zonenplan Kap. 6).

Da sich im Rahmen der Arbeiten zur Teilrevisionsvorlage gezeigt hat, dass sich die Kernzonen 1 und 2 nach Umsetzung der beabsichtigten Revisionsinhalte kaum mehr unterscheiden, wurden die beiden Kernzonen zu einer Kernzone K zusammengefasst.

## 5.2 Kernzonen

### Zusammenfassung der K1 und K2

Die bisherige Kernzone K1 und K2 werden mangels massgeblicher Unterschiede in den Bestimmungen zu einer neuen Kernzone K zusammengefasst. Die Unterteilung der Kapitel in bisher "Allgemeine Vorschriften", "Ergänzende Vorschriften für die Kernzone 1" und "Ergänzende Vorschriften für die Kernzone 2" entfallen. Die Nummerierung der Ziffern wird daher angepasst.

Im Sinne der synoptischen Darstellung wurden Artikel die weiterhin bestehen aber verschoben wurden, auch in der linken Spalte (gültige Fassung) an die neue Stelle verschoben. Wo der Artikel oder die Überschrift gänzlich entfällt wurde dies durch den Hinweis Streichung in der rechten Spalte klargestellt.

### Einordnungsgrundsätze Ziffer neu 2.1

Die neu vorgesehene Klarstellung der Einordnungsgrundsätze weist auf die zu erbringende Gestaltungsleistung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG hin. Der Artikel bestand bereits bisher als 2.1.3, wurde neu nun jedoch vorangestellt.

Die Einordnungsgrundsätze sind auch auf die heutigen Bedürfnisse ausgerichtet. Der Erhalt der bestehenden Struktur ist wichtig, aber auch die zeitgemässe und rücksichtsvolle Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes. Die neue Ziffer stellt klar, dass weniger die Einhaltung der Detailgestaltungsvorschriften, sondern vielmehr die Wirkung als Ganzes im Vordergrund steht. Der Akzent wird stärker auf eine zeitgemässe Weiterentwicklung des Dorfkerns gelegt.

Die gestalterischen Anforderungen entsprechen auch den Forderungen "Qualität vor Quantität", "Erhalt der Charakteristik der Ortsteile" und "Dorfkern strukturell erhalten". Sie tragen zudem zur Sicherstellung der grundsätzlichen Inhalte des ISOS für den Bereich Tann bei.

Bauen auf die Strassengrenze  
Ziffer neu 2.1 Abs. 2

Die Formulierung „Gegenüber Staatsstrassen sind die Abstände im Einvernehmen mit dem kantonalen Tiefbauamt und unter Berücksichtigung von § 267 PBG festzulegen.“ Musste gemäss 2. Vorprüfung ARE gestrichen werden.

### Massvorschriften für Ersatzbauten und entsprechende Umbauten

Ziffer 2.1.1/ neu 2.2

Neben den erwähnten, im Zonenplan schwarz oder grau eingetragenen Gebäuden bestehen auch inventarisierte oder unter Schutz gestellte Gebäude. Die Vorgaben des Inventars bzw. die Verfügung der Unterschutzstellung gehen den Bauvorschriften vor.

Unterschutzstellungen sind als denkmalpflegerische Massnahmen immer vorbehalten und können auch Graubauten oder gar nicht markierte Gebäude betreffen. Für den Hinweis wird daher ein eigener Absatz 2.2.4 eingefügt.

Die Ziffer zu den möglichen Abweichungen wird entsprechend kürzlich genehmigter Bestimmungen umformuliert, um Unklarheiten zu vermeiden.

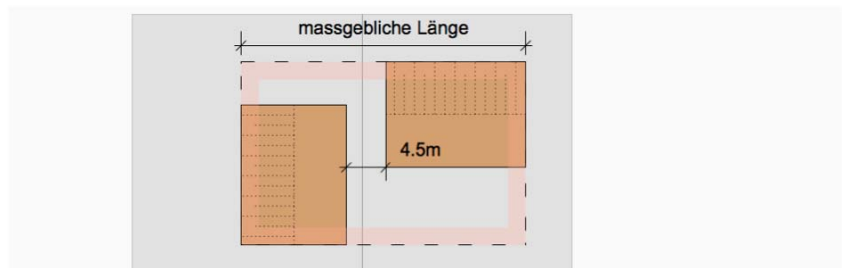
Gewässerfunktion und Hochwasserschutz als Begründung für Abweichungen

Derzeit ist die Gewässerraumfestlegung für Dürnten in Arbeit. In verschiedenen Zürcher Gemeinden wird auch der Gewässerraum als Begründung für Abweichungen aufgeführt. Der Gewässerraum soll jedoch nicht per se eine Abweichung begründen, sondern es soll eine Interessenabwägung zwischen Gewässer und Ortsbild sowie gegebenenfalls weiteren Interessen erfolgen. Der Gewässerraum wird daher absichtlich nicht als grundsätzliche Begründung für Abweichungen aufgeführt. Allerdings wird aufgenommen, dass zur Verbesserung der natürlichen Funktion des Gewässers, für den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung Abweichungen möglich sind. Es ist jedoch immer eine Interessenabwägung vorzusehen.

### Massvorschriften für Neubauten und entsprechende Umbauten

Ziffer 2.1.2 / neu 2.3

Die Formulierung von zu nahe beieinanderstehenden Hauptgebäuden ist für die Messweise unklar. Durch die neue Formulierung wird klargestellt, dass die nahe beieinanderstehenden Gebäude als ein Gebäude betrachtet werden und dass somit die Länge des flächengrössten Rechteckes um beide Gebäude als massgebliche Gebäudelänge gilt.



## Verglaste Vorbauten

Ziffer 2.1.3/ neu 2.4

Die bisherige Ziffer 2.1.3 / neu 2.4 zu den Anforderungen an Stellung und Gestaltung wird in den Einordnungsgrundsätzen spezifiziert und allen anderen Vorschriften vorangestellt. Damit kann die Ziffer anderweitig verwendet werden.

Für verglaste Vorbauten wird neu eine eigene Ziffer aufgeführt. Grundsätzlich sind verglaste Vorbauten besonders gut auf das Gebäude abzustimmen. Sie haben grundsätzlich dem Energiesparen zu dienen und sind daher nur ohne heiztechnische Installationen als solche zu definieren. Auf die ansatzweise Aufzählung "Wintergärten u. dgl." wird verzichtet. Im Rahmen einer Wegleitung zur Bauordnung soll jedoch eine nicht abschliessende Aufzählung von Beispielen (z.B. Wintergarten, verglaste "Pergola", verglaster Eingangsbereich, verglaster Balkon etc.) gemacht werden.

## Dachgestaltung

Ziffer 2.1.4 / neu 2.5

Die Struktur der Ziffer zur Dachgestaltung wird angepasst:

1. Dachform
2. Materialisierung, Dachmaterial (Eindeckung)
3. Dachfenster / Dachflächenfenster etc.
4. Dachaufbauten

Aufgrund des Zusammenführens der beiden bisherigen Kernzonen K1 und K2 zu einer Kernzone K werden die Ziffern zur Dachgestaltung aus den "Ergänzenden Vorschriften" eingefügt.

Dachform für An- und Kleinbauten  
gemäss § 2a ABV

Die Dachformen für An- und Kleinbauten sowie bei der Kernzone 2 auch für eingeschossige Bauten, war bisher separat geregelt. In der neuen Fassung wird die entsprechende Bestimmung der K2 für die Kernzone übernommen. Für Klein- und Anbauten sowie für eingeschossige Bauten werden auch vom Schräg- oder Pultdach abweichende Dachformen zugelassen, um mehr Gestaltungsfreiheit für Carports, Anbauten mit Terrasse etc. zu ermöglichen.

Materialisierung

Die Ziffern zur Materialisierung der Dächer war bereits bisher bei K1 und K2 identisch. Inhaltlich erfolgt keine Anpassung.

Einordnung von Fenstern und  
Dachaufbauten

Eine ruhige, möglichst geschlossene Dachlandschaft ist für die Erscheinung des Ortsbildes von hoher Bedeutung. Gleichzeitig besteht heute das Bedürfnis nach gut belichteten Räumen und im Sinne der Verdichtung besteht Interesse an der Nutzung der Dachgeschosse. Wichtig ist insbesondere die Abstimmung der Grösse, der Art und Verteilung der Dachfenster und Aufbauten auf das Dach und das Gebäude selber. Es wird daher ein allgemeiner Hinweis zur Gestaltung der Dachaufbauten und Dachfenster den anderen Ziffern vorangestellt.

Abstimmung auf das  
Dach/Qualitätsanforderung

Es wird klargestellt, dass Dachaufbauten und Dachfenster sowie technische Aufbauten bezüglich Art, Grösse, Verteilung, Material und Farbe gut auf das Dach, die Fassade und die Umgebung abzustimmen sind, um die Qualität der Dachgestaltung zu gewährleisten.



Dachflächenfenster

Im Sinne der Nutzung der Räume im Dach werden grössere Dachflächenfenster zugelassen.

Ochsenaugen

Die Ochsenaugen der bisherigen Kernzone 1 werden ebenfalls etwas vergrössert.

Dachflächenlichtbänder



Um darüber hinaus eine weitere Verbesserung der Belichtungsmöglichkeiten der Dachgeschosse zu ermöglichen, werden weitere Belichtungsmöglichkeiten wie Glasziegel und Dachflächenlichtbänder zugelassen. Diese können eine schöne Stimmung im Dachgeschoss bewirken ohne die Dachlandschaft massgeblich zu stören. Firstbelichtungen hingegen führen zu unschönen Konstruktionen, welche von aussen störend in Erscheinung treten. Es wird daher vorgeschrieben, dass Dachflächenlichtbänder zwei Ziegelreihen vom First abzusetzen sind.

Energiegewinnungsanlagen /  
Solaranlagen (Bisher Ziffer 2.2.2)

Als Indachanlage konzipierte Energiegewinnungsanlagen fügen sich deutlich besser in die Gebäudestruktur ein als Aufdachanlagen. Indachanlagen sind aber bei bestehenden Gebäuden eher aufwendig einzubauen. Für die Kernzone werden daher Indachlösungen verlangt. Die Formulierung "in der Regel" gibt Handlungsspielraum für Fälle in welchen eine Indachanlage unverhältnismässig wäre.

Indachanlage



Aufdachanlage



Integrierte Dachflächenfenster bei  
Energiegewinnungsanlagen



Grundsatz Dachaufbauten

Dachaufbauten  
(Bisher Bestimmung der K2)

Quergiebel

Dacheinschnitte  
(Bisher Bestimmung der K1)

## Fassadengestaltung

Ziffer 2.1.5 / neu 2.6

Fenster  
neu Ziffer 2.6 Abs. 2 und 3

Schaufenster

Es wird zudem zugelassen, dass bei vollflächigen Energiegewinnungsanlagen einzelne Module unabhängig von der Grösse als Dachflächenfenster ausgebildet werden dürfen. Bei sorgfältiger Gestaltung treten derartige Dachflächenfenster tagsüber kaum in Erscheinung. Da sie nachts bei Beleuchtung im Innern sichtbar werden, sind sie dennoch im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen zu beurteilen.

Im Sinne einer ruhigen ländlichen Dachlandschaft wird klargestellt, dass Dachaufbauten lediglich im ersten Dachgeschoss zulässig sind. Ein allfälliges zweites Dachgeschoss ist dementsprechend über die Firstseite sowie über Dachflächenfenster und gegebenenfalls Dachflächenlichtbänder zu belichten.

Im Sinne des Bedürfnisses nach der Nutzung der Dachgeschosse wird eine Erleichterung für Dachaufbauten gegeben.

Die zulässige Breite der Quergiebel wird vergrössert. Gleichzeitig werden neue Gestaltungsanforderungen eingeführt. Durch die geforderte Absetzung des Quergiebels von First und Fassade sowie der Beschränkung auf eine Dachseite wird sichergestellt, dass der Quergiebel klar als untergeordnetes Bauwerk in Erscheinung tritt.

Für die Bereiche der bisherigen Kernzone 1 können keine Dacheinschnitte zugelassen werden, da sie im Ortskernbereich störend in Erscheinung treten können. Sie werden entsprechend der bisherigen Bestimmung der K1 generell ausgeschlossen. Für Balkone hingegen wird eine Erleichterung vorgesehen (siehe Ziffer 2.7).

Aufgrund des Zusammenführens der beiden bisherigen Kernzonen K1 und K2 zu einer Kernzone K werden die Ziffern zur Fassadengestaltung aus den "Ergänzenden Vorschriften" eingefügt.

Für die Fenstergestaltung werden die bisherigen Bestimmungen der K1 übernommen wobei für Neubauten und Sanierungen eine Erleichterung vorgesehen wird, so dass für Neubauten die herkömmliche Kernzontypologie der Fenster modern interpretiert werden kann und auch Holzmetallfenster zugelassen werden. Grundsätzlich ergibt sich für die bisher im Bereich der Kernzone 2 gelegenen Bereiche eine gewisse Verschärfung.

Die Vorgaben zu den Fassadenpfeilern sind für eine moderne Gestaltung nicht zeitgemäss. Der Einbau von Schaufenstern ist grundsätzlich nur gestattet, wenn keine negative Beeinträchtigung entsteht. Dies wird für die Regelung der Schaufenster als hinreichend beurteilt.

## Balkone neu 2.7

Balkone oder andere Aussenbereiche für Wohnungen entsprechen einem zeitgemässen Bedürfnis. Die bisherigen Massvorschriften mit maximal 1.25 m Tiefe erlauben das Aufstellen eines Tisches nur begrenzt. Es werden daher neue Vorschriften aufgenommen, welche Lösungsmöglichkeiten für grössere Balkone bieten sollen, die aber gleichzeitig bezüglich Gestaltung eine besonders gute Lösung verlangen.

Insbesondere bei Umbauten von Bestandesbauten wird eine eigenständige Konstruktion der Balkonvorbauten als wesentlich angesehen, welche das Gebäude in seiner bisherigen Form und Ansicht weiterhin sichtbar lässt. Es ist daher eine zurückhaltende Farbgebung und eine leichte Konstruktion mit Staketengeländer zu wählen. Geschlossene Balkone oder gar Milchglasbalkonabgrenzungen sind in der Regel fremdartig und verhindern den Blick auf den Bestandesbau.

Beispielbilder



## Besonders gute Projekte Ziffer neu 2.8

Vielfach können zeitgenössische, architektonisch interessante Projekte nicht realisiert werden, weil sie die Bauvorschriften nicht einhalten. Um bei solchen besonders guten Projekten Abweichungen zu lassen zu können und so das Ortsbild im Sinne von "Vielfalt belebt" zu bereichern, wird der Artikel aufgenommen. Besonders gute Projekte haben die Qualitätsanforderungen im Sinne von § 71 PBG zu erfüllen.

Um Willkür vorzubeugen und eine gute Qualität zu gewährleisten, wird für solche Projekte ein zustimmendes Fachgutachten vorausgesetzt. Die Gemeinde bestimmt den Gutachter oder das Fachgremium.



Wohnhaus Meuli, Fläsch GR

## Umgebungsgestaltung

Ziffer 2.1.6/ neu 2.9

Es wird grundsätzlich eine hohe Qualität im Aussenraum gefordert, da diese wesentlich zur Aufenthaltsqualität beiträgt. Im Bereich der Kernzonen wird sowohl bei Umbauten wie auch bei Neubauten eine den Ortskernen entsprechende traditionelle Umgebungsgestaltung mit den ortstypischen Gestaltungselementen gefordert. Ein wesentliches Element der traditionellen Umgebungsgestaltung sind die Mauern und Einfriedungen sowie die Vorgärten. Ihnen ist besondere Beachtung zu schenken. Dies wird im Absatz zur Umgebungsgestaltung präzisiert.

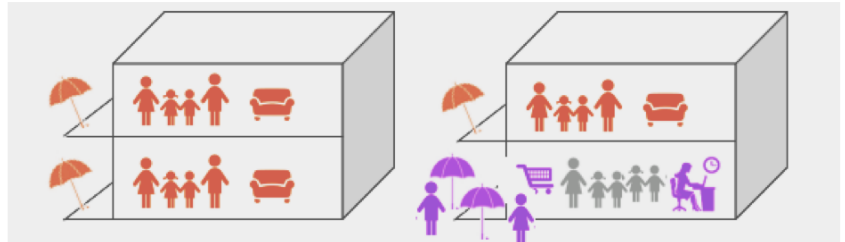
## 5.3 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung

### Kapitelbezeichnung

Da das Kapitel 3 der BZO bereits heute Wohnzonen (W) sowie Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung umfasst, wird die Kapitelbezeichnung entsprechend geändert

Damit soll auch dem möglichen und im Sinne der funktionalen Dichte erwünschten Gewerbeanteil in den WG-Zonen mehr Gewicht verliehen werden.

Funktionale Dichte



### Grundmasse

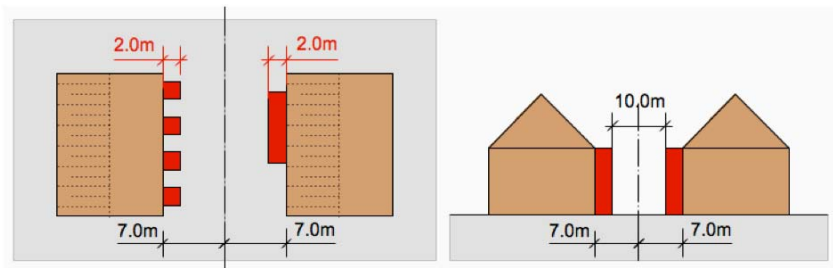
Ziffer 3.1

IVHB

Im Sinne von mehr Projektierungsspielraum und der inneren Verdichtung, könnte der grosse Grundabstand in allen Zonen reduziert werden. Dabei ist jedoch Folgendes zu beachten:

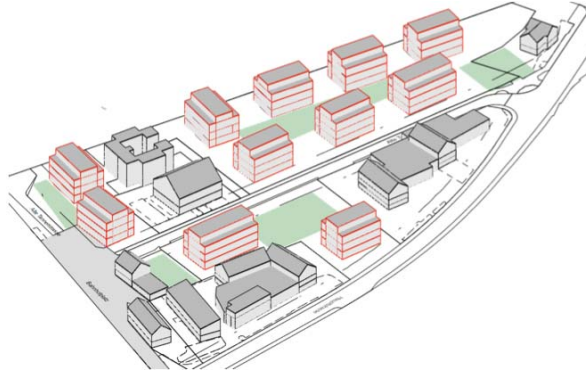
Aufgrund der IVHB dürfen vorspringende Gebäudeteile auf einer Länge von  $\frac{1}{2}$  der Fassadenlänge bis 2 m in den Grundabstand hineinragen.

Dadurch ergibt sich bei vorspringenden Gebäudeteilen ein bis zu 4 m kleinerer Abstand zwischen zwei Gebäuden als dies heute möglich wäre. An den bisherigen Grundabständen wird daher festgehalten.

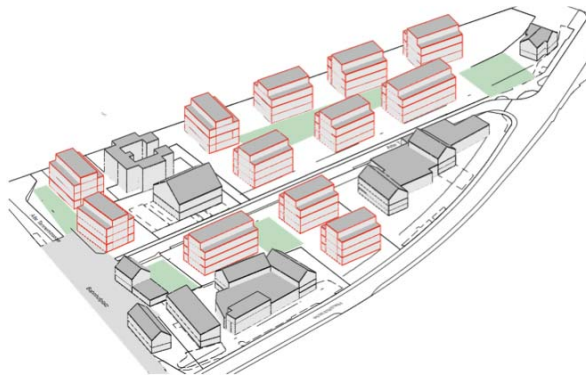


Für die in den Umstrukturierungsgebieten gemäss REK vorgesehe-  
 nen beiden neuen Zonen werden die entsprechenden Grundmasse  
 eingefügt.

Alte Tannerstrasse, Beispiel Verdichtung 2.9 gemäss REK



Alte Tannerstrasse, Beispiel Aufzoning und Verdichtung 3.2 gemäss REK

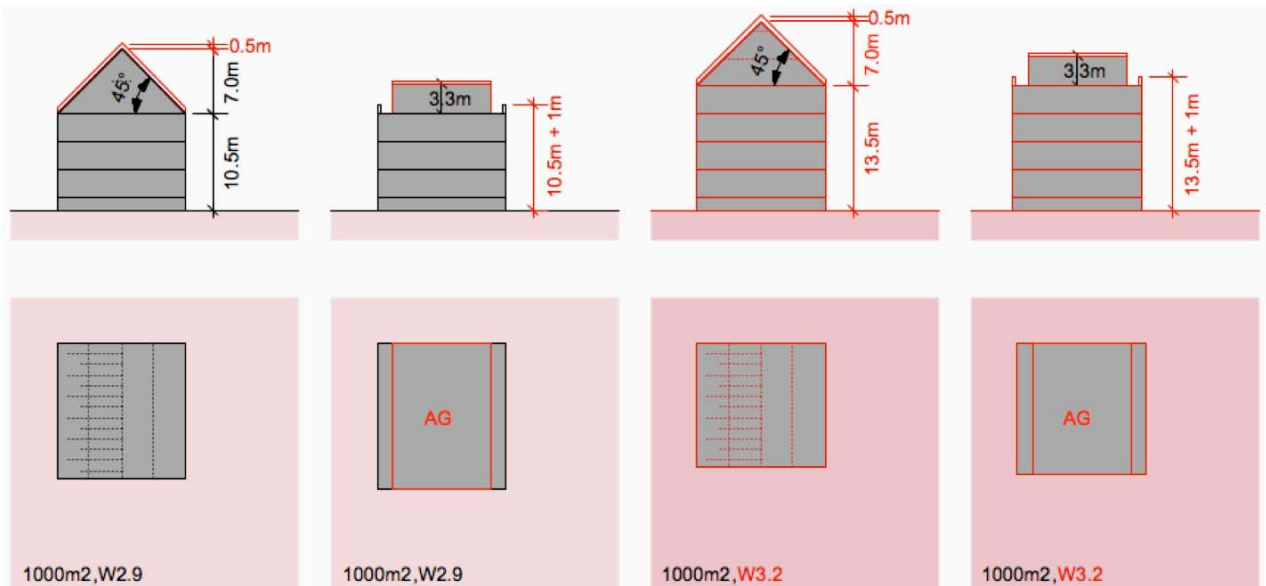


Höhere Bauten

Um durch die dichtere Zone nicht eine Auffüllung der Grün- und  
 Aussenflächen zu bewirken, wird für die neuen Zonen eine um 3 m  
 höhere Fassadenhöhe zugelassen. Damit können höhere Bauten er-  
 stellt werden, die jedoch auf gleicher Fläche einen geringeren Fuss-  
 abdruck haben als die heute dichteste Zone. Damit können trotz hö-  
 herer baulicher Dichte attraktive und aufenthaltsfreundliche Aussen-  
 räume und die Qualität der Siedlungen erhalten werden.

Bisher dichteste Zone: W2.9 bzw. WG2.9

Neu dichteste Zone: W3.2 bzw. WG3.2



## Grünflächenziffer

In den Gebieten Breitenmatt und Chilchberg ist im regionalen Richtplan eine "niedrige bauliche Dichte" festgelegt (d.h. ca.  $1.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ). Eine Abzonung kann aufgrund der bestehenden Bebauung nicht vorgesehen werden. Im Sinne der niedrigen Dichte und in Anbetracht der Lage am Hange des Bachtels wird jedoch eine Grünflächenziffer eingefügt. Da eine solche auch bei den weiteren Zonen zu mehr Grün und damit zu einer Verbesserung der Aussenraumqualität (Ortsklima, Erwärmung, Ökologie) und der Aufenthaltsqualität führen kann, wird bei allen Wohn- und Wohnzonen mit Gewerbeanteil eine Grünflächenziffer eingeführt.

Die mögliche Grünflächenziffer wurde anhand einer Vielzahl bestehender Bauten oder Überbauungen überprüft. Es bestehen insbesondere im Bereich der wenig dichten Zonen grosse Differenzen. Für die Festlegung wurde ein eher unteres Mass von 30% festgelegt, welches bei neueren Bauten und einem Ausbaugrad von ca. 80% bei 75% der geprüften Bebauungen eingehalten wird.

## Beispiele Überprüfung Mass der Grünflächenziffer

W1.5 Baujahr ab 2000, GFZ ca. 40 %



W2.3 Baujahr ab 2000, GFZ 30 %



## \*\*\* Reduktion je nach Gewerbeanteil

Bei gewerblichen Nutzungen in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil wird mehr Umschlagfläche für Fahrzeuge und Materiallager benötigt. In diesen Fällen kann das Erreichen einer Grünflächenziffer von 30 % schwierig sein. Es wird daher zugelassen, dass die Grünflächenziffer (GFZ) im Mass des Gewerbeanteils reduziert werden kann. Dies bedeutet bei GFZ 30 % bei einem Gewerbeanteil von 80 % muss lediglich eine GFZ von 6 % eingehalten werden ( $30 \% - 30 \% \times 80 \% = 6 \%$ ).

## \*\* (siehe BZO)

Im Bereich des Berenbachs nördlich der Bubikonstrasse wird in der Bauordnung beidseits ein Gewässerabstand ab Bachmitte von 10.5 m gefordert. Dies ist rund 1m mehr als dies gemäss Übergangsbestimmungen heute erforderlich wäre. Die Ausscheidung der Gewässerräume ist für Dürnten in Arbeit. Mit der Festlegung des Gewässerraums kann am Berenbach daher auf den Abstand verzichtet werden.

## Klein- und Anbauten

Um mehr Spielraum für Klein- und Anbauten (bisher "besondere Gebäude") zu erhalten und flexiblere Lösungen für Garagen etc. zu ermöglichen, wird die bisherige Überbauungsziffer von 8 % aufgehoben.

In § 28 ABV wird festgehalten, dass die Klein- und Anbauten nicht an die Gebäudelänge angerechnet werden müssen. Dies wird in der Bauordnung nicht wiederholt, hat aber dennoch seine Gültigkeit.

### **Mehrlängenzuschlag**

Ziffer 3.2

Das Mass, ab welchem ein Mehrlängenzuschlag erforderlich wird, wird von 20 auf 25 m angehoben. Damit entsteht im Sinne der Verdichtung mehr Spielraum für längere Bauten.

### **Wohnzone W/1.5**

Ziffer 3.3

Um zeitgemässe Bauformen und mehr Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, werden auch in der Wohnzone W1.5 Breitenmatt Flachdachlösungen zugelassen.

Breitenmatt Loorenstrasse

Im Gebiet Breitenmatt bestehen bereits diverse Flachdachbauten.



Chilchberg

Im Gebiet Chilchberg wird an der Satteldachpflicht festgehalten. Hier besteht bereits eine einheitliche Dachgestaltung und das Gebiet liegt im Nahbereich des Ortskerns Dürnten, wo Flachdächer ebenfalls fremdartig in Erscheinung treten würden.



### **Wohnzonen W/2.3, 2.9 & 3.2**

Ziffer 3.5

Die neue Wohnzone W3.2 wird aufgenommen.

### **Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung**

Ziffer 3.4

Die neue Zone WG3.2 wird aufgenommen.

Im Sinne der Gewerbebeförderung und der Zielsetzung eines vielfältigen Angebotes an zahlbaren Gewerbeflächen und der Förderung der "Gewerbenutzungen in den Erdgeschossen von Mischzonen", wird an den bestehenden Zuschlägen für Gewerbenutzungen festgehalten. Ein Gewerbeanteil wird hingegen im Sinne der Projektierungsfreiheit und der Wahlfreiheit der Grundeigentümer für deren gewünschte Nutzung nicht verlangt.

## 5.4 Gewerbe- und Industriezonen

### Grundmasse

Ziffer 4.1

Die Begriffe Gebäudehöhe und Abstand vom gewachsenen Boden werden in der Grundmasstabelle den neuen Begriffen gemäss IVHB angepasst (siehe Kapitel 5.0).

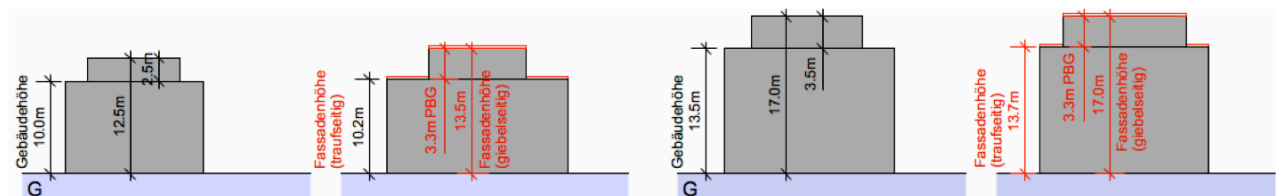
Die Freiflächenziffer muss gemäss IVHB durch Grünflächenziffer ersetzt werden. Da bei der Grünflächenziffer versiegelte Freiflächen im Unterschied zur ehemaligen Freiflächenziffer nicht angerechnet werden können, muss das Mass der Grünflächenziffer bei Industrie- und Gewerbebezonen erheblich reduziert oder weggelassen werden. Im Bereich der Gewerbebauten bestehen in der Regel wenig ungenutzte Umgebungsflächen welche grün belassen werden könnten, so dass im vorliegenden Fall auf die Grünflächenziffer verzichtet wird.

Fassadenhöhe (giebelseitig)

Das Mass "Abstand des Firstes vom gewachsenen Boden" entspricht der Fassadenhöhe mit Attikageschoss gemäss IVHB. Das Mass wird bei Flachdach entsprechend § 280 PBG mit 3.3 m übernommen. Bei Schrägdach wird in Abweichung zu § 280 Abs. 1 PBG statt 7 m lediglich ein reduziertes Mass von 3.3 m verwendet um nicht höhere Bauten als heute zuzulassen. Um gleiche Höhen wie heute zu erhalten, wird das Mass der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) geringfügig angepasst.

Fassadenhöhe (traufseitig)

Da nicht mit Terrassen auf den Gewerbebauten gerechnet wird, wird kein Fassadenhöhenzuschlag für Brüstungen vorgesehen.



### Nutzweise

Ziffer 4.3

In Gewerbebezonen sind gemäss § 56 Abs. 4 PBG lediglich Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet. Dem Bedürfnis, generell eine Wohnung pro Gewerbegebäude zuzulassen, kann daher nicht entgegengekommen werden.

Die Teilrevision Rothaus wurde im September 2020 von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Die Genehmigung erfolgte am 29. Januar 2021 (BDV ARE 1612/20).

## 5.5 Zone für öffentliche Bauten

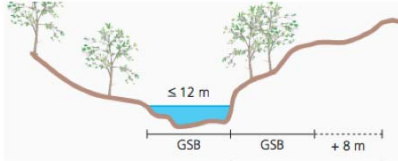
### Kein Anpassungsbedarf

Im Bereich der Vorschriften für die Zone für öffentliche Bauten besteht aktuell kein inhaltlicher Anpassungsbedarf. Entsprechend der Ziffern in anderen Zonen wird für die Abstände ein weiterer Untertitel eingefügt und es werden geringfügige Anpassungen der Formulierungen vorgenommen. Die "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen" besteht im Gesetz (PBG) für die Nutzungszonen nicht mehr. Es wird daher der aktuelle Begriff "Zone für öffentliche Bauten" verwendet.

## 5.6 Erholungszonen

### Erholungszone Ea

Ziffer 6.1



Die Gewässerraumfestlegung für Dürnten ist in Arbeit, so dass grundsätzlich auf die Festlegung eines Abstandes vom Gewässer verzichtet werden kann.

Auch bei der Erholungszone Ea werden weitere Untertitel entsprechend der Einteilung bei den anderen Zonentypen eingefügt und geringfügige Umformulierungen vorgenommen.

Der Strassenabstand von min. 3.5m wird auf die kommunalen Verkehrsanlagen beschränkt. Damit gilt an Staatsstrassen der übliche Strassenabstand gemäss PBG.

## 5.7 Besondere Bestimmungen

### Arealüberbauungen

Ziffer 7.1

Es wird ein erhöhter Anreiz geschaffen, eine Arealüberbauung mit den erhöhten Qualitätsanforderungen gemäss § 71 PBG zu realisieren.

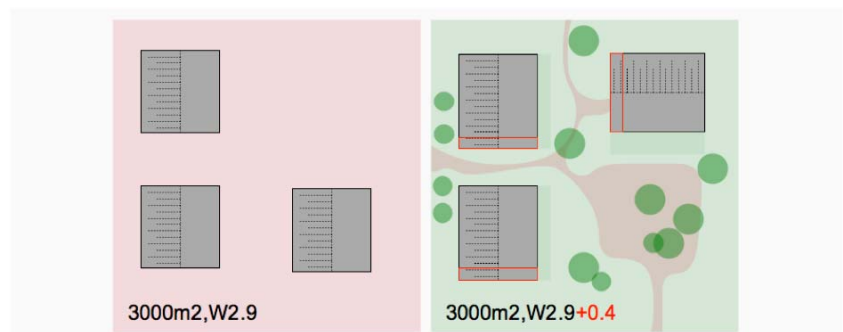
§ 71.

- <sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.
- <sup>2</sup> Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.
- <sup>3</sup> Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

Dazu wird das Mass der Mindestarealfläche herabgesetzt und das Mass der möglichen zusätzlichen Baumasse in den Wohnzonen W2.9 und W3.2 sowie den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2.9 und WG3.2 erhöht, indem nicht mehr zwischen Arealüberbauungen ab 2'000 m<sup>2</sup> und Arealüberbauungen ab 4'000 m<sup>2</sup> unterschieden wird, sondern allen der höhere Zuschlag erteilt wird.

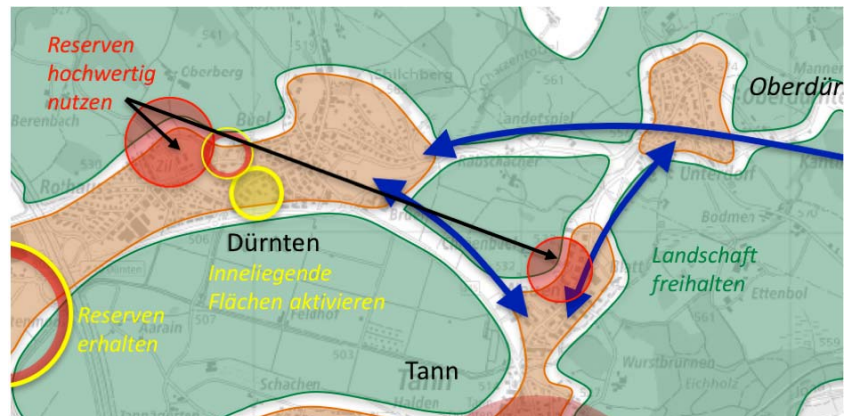
Mit einer qualitativ besseren Überbauung kann somit eine höhere Dichte im Sinne der massvollen Verdichtung und der Schaffung von Qualität erzielt werden.

Mehr Nutzung für mehr Qualität



## Reserven hochwertig nutzen

An den beiden unbebauten Gebieten Nauenstrasse und Zil besteht ein öffentliches Interesse. Es handelt sich um grössere noch unbebaute Baulandreserven. Gemäss REK sollen die Reserven besonders hochwertig genutzt werden.



Um die hochwertige Bebauung zu gewährleisten sowie die Verdichtung bzw. Nutzung im Bereich der unbebauten Bauzonen zu fördern, wurde in diesen Gebieten im Rahmen des Entwurfs für die öffentliche Auflage und Vorprüfung jeweils eine Gestaltungsplanpflicht gestützt auf § 48 Abs. 3 PBG vorgesehen.

§ 48 Abs. 3 PBG

*Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.*

Im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG sah die Gemeinde in folgenden Punkten ein wesentliches öffentliches Interesse:

Nauen



Zil

- Differenzierte bauliche Verdichtung in Zusammenhang mit einer Aufzoning entsprechend den Überlegungen des REK
- Gestaltung eines sanften Übergangs zur Landschaft Siedlungsrandlage (Landschaftsschutz und Ortsbild)
- Realisierung von flexiblen, hindernisfreien Wohnungen um angrenzend an das bestehende Altersheim altersgerechte Wohnungen zu erhalten.
- Förderung der Nutzung unbebauter Bauzonen und gute Ausnutzung (bauliche Verdichtung) im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden
- Gestaltung eines sanften Übergangs zur Landschaft Siedlungsrandlage gegenüber dem in der Nähe gelegenen BLN-Gebiet.
- Sicherstellung einer attraktiven dörflichen Überbauung mit bewohnerfreundlichen Aussenräumen

Im Rahmen der Vorprüfung hat der Kanton das wesentliche öffentliche Interesse verneint und die qualitätssichernde Massnahme Gestaltungsplanpflicht "Zil" und "Nauen" abgelehnt.

**Gestaltungsplanpflichtgebiet**  
Ziffer 7.1a  
Gestaltungsplanpflicht Mathiswiese

Das Areal Mathiswiese liegt gemäss Regionalem Richtplan im Bereich hoher baulicher Dichte und ist aufgrund seiner zentralen Lage im Nahbereich des Bahnhofs Rüti gut erschlossen. Auch die Quartieranalyse hat ein gutes Potenzial für eine bauliche Entwicklung bzw. Erneuerung und Verdichtung ergeben. Aufgrund der Lage im Bereich des ISOS Perimeters gilt es jedoch auch ein hohes Augenmerk auf die Eingliederung einer neuen Überbauung zu haben.

Regional ist eine Park-and-Ride-Anlage mit 46 Parkplätzen festgelegt. Obschon es als fraglich beurteilt wird, ob diese noch zweckmässig und zeitgemäss ist, muss die Anlage im Sinne der Abstimmung mit der übergeordneten Planung übernommen werden. Grundsätzlich wäre eine Doppelnutzung oder gar eine Reduktion denkbar. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wird dies überprüft. Auf die Wiederholung der Anzahl Parkplätze oder den Verweis auf den regionalen Richtplan wird verzichtet. Der regionale Richtplan und seine Festlegungen gelten sowieso. Eine Verknüpfung der beiden Planungsinstrumente wird als wenig zielführend beurteilt.

Aufgrund des öffentlichen Interesses werden folgende gebietsspezifische Anforderungen gestellt:

- Es ist eine attraktive kleinstädtische Zentrumsüberbauung vorzusehen, welche sich besonders gut in die Ortsstruktur eingliedert.
- Den Anforderungen des Ortsbildes (ISOS) ist hohe Bedeutung beizumessen. Es ist eine bauliche Verdichtung erwünscht soweit diese nicht den Anliegen des Ortsbildes entgegensteht.
- Die Aussenräume sind im Sinne der zentralen Lage aufenthaltsfreundlich zu gestalten und von Parkierung freizuhalten.
- Es gilt einen allfälligen Bedarf für die Parkierung (P&R) aufzunehmen.

Maximale Baumassenziffer Mathiswiese

Mit den Boni gemäss Ziffer 7.1 ( $+0.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ) könnte im Gebiet Mathiswiese (WG2.9) eine Baumassenziffer von  $3.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$  erreicht werden. Wird zudem ein Projekt im Sinne des preisgünstigen Wohnens realisiert ( $+0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ) könnten max.  $3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  erreicht werden.

**Aussichtsschutz**  
Ziffer 7.2.1

Der Abschnitt Aussichtsschutz wird in die allgemeinen Bauvorschriften verschoben, da die Vorgaben grundsätzlich für alle Zonen Gültigkeit haben.

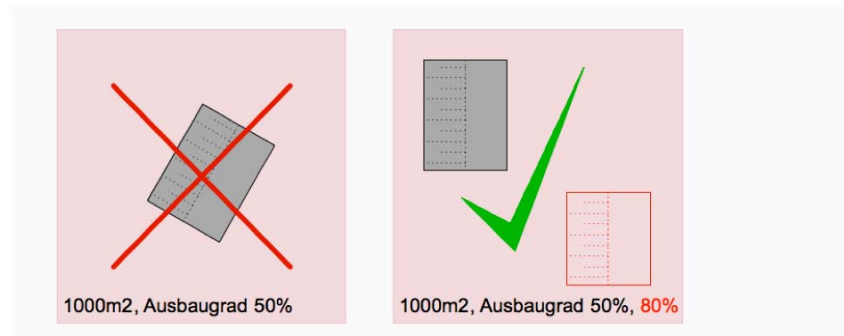
## 5.8 Allgemeine Bauvorschriften

### Mindestdichte

Ziffer 8.0

Gemäss § 49 Abs. 2 PBG können explizit Bestimmungen über eine Mindestausnützung erlassen werden. Dies ist ein Instrument zur Verdichtung bzw. zur Erhaltung künftiger Verdichtungsmöglichkeiten. Die geforderte Mindestausnützung von 80 % der zulässigen Baumasse muss durch den Bauwilligen nicht sofort erstellt werden. Der Bau-gesuchsteller muss jedoch nachweisen, dass die Baumasse von min. 80 % auf dem Grundstück erreichbar ist.

Schemaskizze



### Abstandsvorschriften

Ziffer 8.1

Die Formulierung für die Lage des grossen Grundabstandes "längere, am meisten gegen Süden gerichtete Fassade" hat immer wieder zu Unklarheiten und Widersprüchen in Baubewilligungen geführt. Neu wird die Wahl (Süden oder Westen) ermöglicht und auf Überbestimmungen verzichtet. Damit ergeben sich mehr Freiheiten für Projektierende und die Möglichkeit, die grösseren Aussenräume bedürfnisgerecht anzuordnen.

Die Abstände für unterirdische Bauten werden herabgesetzt, um mehr Spielraum für Bebauungslösungen, insbesondere von Tiefgaragen etc., zu erhalten.

Es wird zudem klargestellt, dass die Abstände für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowohl bei öffentlichen als auch privaten Strassen einzuhalten sind.

## Abstellplätze

Bedarf  
Ziffer 8.4.1

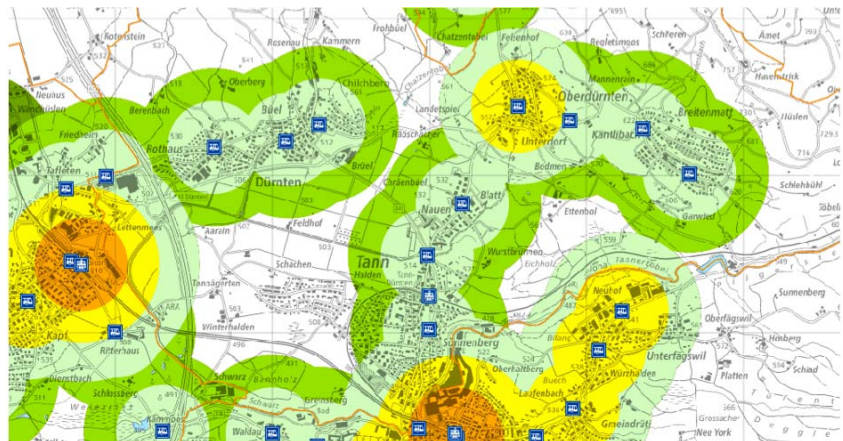
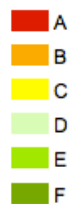
Die geltende Tabelle zur erforderlichen Anzahl Parkplätze gemäss Ziffer 8.4 BZO (8.4.1 Autoabstellplätze) entspricht der Tabelle 1 Grenzbedarf der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997.

Derzeit befindet sich die Wegleitung in Revision (Fassung Vernehmlassung, 15.6.2018, publiziert 1.11.2018). In der "beantragten neuen Fassung" wird der Grenzbedarf gemäss revidierter Fassung der Wegleitung wiedergegeben, wobei sich die Anpassungen lediglich auf die Unterteilung der verschiedenen Nutzungsgruppen und nicht auf die Anzahl Parkplätze beziehen.

Die Region hat mit dem regionalen Parkraumkonzept (Entwurf 31.10.2019) eine weitere Grundlage vorgelegt, welche als Richtlinie dienen kann. Im Sinne einer kantonal einheitlicheren Regelung und da heute schon weitgehend die kantonale Wegleitung angewendet wird, wird auch weiterhin auf die kantonale Wegleitung abgestützt.

Im Sinne der Luftreinhaltung wird oftmals neben dem Grenzbedarf auch der massgebliche Bedarf in Abhängigkeit der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Reduktionsfaktoren aufgrund der ÖV-Güteklassen) festgelegt. Dies wird auch in der Wegleitung zur Regelung der Parkplatzsituation des Verein Agglo Obersee "Empfehlung für die Gemeinden August 2009" mit einem empfohlenen Reduktionsfaktor auf 70 % für das erforderliche Minimum der zu erstellenden Parkplätze empfohlen. In Dürnten besteht jedoch grösstenteils lediglich die ÖV-Güteklasse D-E. Durch den seit Dezember 2019 bestehenden Halbstundentakt am Bahnhof Tann dürfte sich die Güteklasse im Umfeld des Bahnhofes von D auf C verbessert haben.

ÖV-Güteklassen  
Fahrplanjahr 2018/2019  
(GIS ZH, April 2020)



In der eher ländlichen Situation sind viele auf das Auto angewiesen. Überbauungen mit reduzierter Anzahl Parkplätze haben regelmässig zu Problemen geführt, so dass auf Reduktionsfaktoren gemäss ÖV-Erschliessung und das Festlegen eines gegenüber dem Grenzbedarf reduzierten massgeblichen Bedarfs verzichtet wird.

Ziffer 8.4.2  
Gestaltungsanforderung

Eine übermässige Versiegelung durch Parkplätze sollte vermieden werden. Es wird daher nach Möglichkeit ein durchlässiger Belag und die Einordnung in die Umgebungsgestaltung verlangt.

Ziffer 8.4.3  
Ersatzabgabe

Es besteht insbesondere in den Ortskernen / Kernzone die Möglichkeit, dass es aufgrund von Umbauten zu zusätzlichem Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen kommt und die Aussenraumflächen beschränkt sind, so dass kein Platz für die erforderlichen Fahrzeugabstellplätze besteht. Für solche Fälle, in welchen die minimal erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze (Grenzbedarf) nicht mit zweckmässigem Aufwand erstellt werden kann, wird die Möglichkeit gegeben, finanzielle Ersatzabgaben zu leisten.

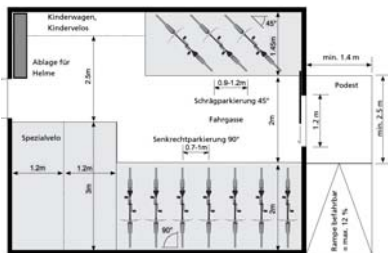
Die Rechtsgrundlagen für die Erhebung einer Ersatzabgabe finden sich in §§ 246 und 247 PBG.

Ziffer 8.4.4  
Parkraumplanung und Parkraumfonds

Wenn die Gemeinde einen Fonds öffnet, ist sie verpflichtet, eine Parkraumplanung durchzuführen. Der Fonds ist zur Schaffung von Parkraum in nützlicher Entfernung von den belasteten Grundstücken oder zu einem diesen Grundstücken dienenden Ausbau des öffentlichen Verkehrs zu verwenden.

## Veloabstellplätze

Ziffer 8.4.5  
Prinzipiskizze Platzbedarf gemäss  
Vollzugshilfe Langsamverkehr Nr. 7,  
Veloparkierung, Handbuch, ASTRA, Vks  
2008



Für die Förderung der Nutzung des Velos sind genügend, genügend grosse und gut zugängliche Veloabstellplätze wichtig. Bisher wurden zwar Veloabstellplätze und Abstellplätze für Kinderwagen etc. gefordert, eine minimal erforderliche Anzahl war jedoch nicht festgelegt. Neu wird der Begriff Velo verwendet und die Elektro-Velos werden aufgenommen.

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 etwa 4 Velos besitzen, Einpersonenhaushalte (1.5–2.5 Zimmerwohnung) in der Regel 2 Velos (1 Sportvelo, 1 Alltagsvelo) und dass Veloabstellräume teilweise auch für Kinderwagen, Veloanhänger usw. genutzt werden und Elektrovelos oft mehr Platzbedarf haben.

## Flachdachbegrünung

Ziffer 8.5b

Dachflächen sollen im Sinne der Siedlungsökologie begrünt werden. Da jedoch derartige Flächen in der Regel nur über eine Ruderalbegrünung verfügen und sie im öffentlichen Aussenraum wenig wahrgenommen werden können, dürfen sie nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

### Abfallbeseitigung

Ziffer 8.6

Auf die Anforderung nach Kompostieranlagen wird verzichtet. Die Pflege von Kompostieranlagen ist heute bei Mehrfamilienhäusern kaum mehr denkbar. Es werden eher Biotonnen angeboten.

### Aussichtsschutz

Ziffer 8.7

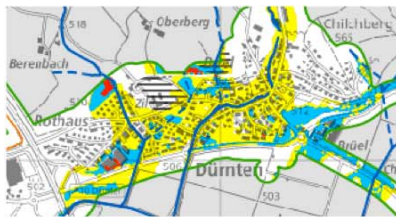
Der Aussichtspunkt Chrähbüel/Krähenbüel ist nicht mit einem Weg erschlossen. Er wird daher aufgehoben. Damit kann auf den Aussichtsschutzbereich mit Höhenbeschränkung verzichtet werden.



### Naturgefahren

Ziffer 8.8

Um bei bestehenden Naturgefahren (z.B. Hochwasser, Rutschungen etc.) klarzustellen, dass der Objektschutz von Neubauten zu gewährleisten ist, wird ein allgemeiner Artikel zu den Naturgefahren in die Bauordnung aufgenommen.



### Lichtverschmutzung

Hinweis

Quelle: Auszug aus Norm SIA 491, copyright by SIA Zurich

#### Notwendigkeit

Nur sicherheitsrelevante Beleuchtung vorsehen. Gesamtlichtstrom minimieren.



#### Ausrichtung

Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben vermeiden.



#### Lichtlenkung

Verminderung von unnötigen Emissionen durch präzise Lichtlenkung.



Übermässige Beleuchtung hat erhebliche negative Auswirkungen insbesondere auf Insekten aber auch auf andere Lebewesen. Sie soll daher möglichst vermieden werden. Eine Einschränkung in der Bauordnung ist jedoch mangels Rechtsgrundlage nicht zulässig. Das Umweltschutzgesetz regelt dies abschliessend.

In den Baubewilligungen soll das Thema bestmöglich mit Auflagen umgesetzt werden. Im Anhang der BZO sollen Hinweise auf die Lichtverschmutzung gemacht werden, um Baugesuchsteller/innen auf die Thematik zu sensibilisieren.

Die Beleuchtung soll auf wesentliche sicherheitsrelevante Aspekte bei öffentlich zugänglichen Bereichen (z.B. Strassenbeleuchtung, Fussgängerunterführung, Notausgang etc.) beschränkt und ein Anschalten durch Bewegungsmelder soll gefördert werden. Für Nutzungen mit nächtlich zugänglichen Angeboten (Tankstelle, Bancomat etc.) werden unter anderem aus Sicherheitsgründen weiterhin angemessene Beleuchtungen zugelassen.

Um möglichst wenig negative Auswirkungen zu haben, sollen Beleuchtungen von oben nach unten, möglichst zielgerichtet vorgesehen werden.

## 5.9 Schlussbestimmungen

### **Mehrwertausgleich**

Die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich wurden an der Gemeindeversammlung vom 18. März 2021 festgesetzt und mit Verfügung Nr. 0531 / 21 vom 26.5.2021 genehmigt.

### **Mehrwerte / Mehrwertprognose**

Für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung kommt damit für die von Auf- und Umzonungen betroffenen Flächen eine Freifläche von 1'200m<sup>2</sup> und ein Abgabesatz von 30% zur Anwendung. Die Mehrwertprognose findet sich in Kapitel 8.4.

### **Fondsreglement**

Das erforderliche Fondsreglement wird gleichzeitig mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeindeversammlung vorgelegt.

### **Inkrafttreten**

Ziffer 9.2

Aufgrund des geänderten Verfahrensablaufs wird die Formulierung zum Inkrafttreten der BZO entsprechend den aktuellen Vorgaben angepasst.

Mit Inkrafttreten der neuen BZO muss die alte BZO (inkl. Teilrevisionen) nicht formell aufgehoben werden. Sie wird durch die kantonale Genehmigung der neuen BZO übersteuert.

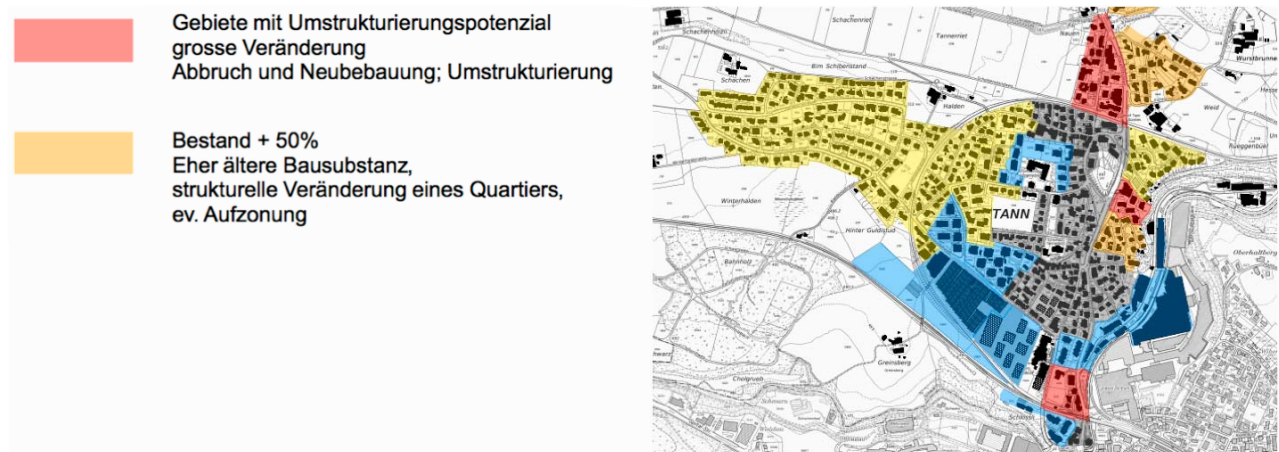
## 6 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

### 6.1 Aufzonungen

#### Handlungsgebiete für Umstrukturierungen

Massnahmen zur Förderung der inneren Verdichtung / Umstrukturierung

Gebiete an heute oder künftig gut erschlossener Lage sollen im Sinne der inneren Verdichtung einer höheren Zonierung zugewiesen werden, um einen zusätzlichen Anreiz zu schaffen, ein bebautes Gebiet, welches nicht mehr in allen Bereichen zeitgemäss bebaut ist, umzustrukturieren und dichter zu bebauen. Gemäss Quartieranalyse des REK sind folgende Handlungsgebiete für derartige Umstrukturierungen vorhanden:



Dementsprechend wird das Areal Tannerstrasse und das Gebiet Hauptstrasse einer höheren Zonierung zugewiesen. Das südlich gelegene Areal Mathiswiese WG2.9 wird vorerst in der bestehenden Zonierung belassen. Aufgrund des ISOS wird hier für die mehrheitlich unbebauten Teilbereiche nur eine Verdichtung im Rahmen eines Gestaltungsplanes (Gestaltungsplanpflichtgebiet) gefordert.

#### Tann, Tannerstrasse

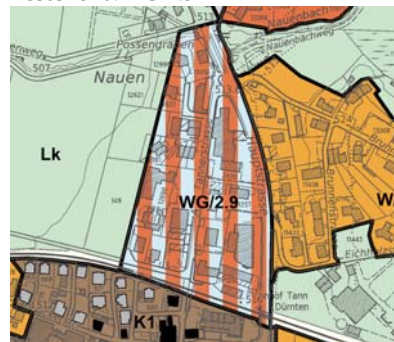
Das Gebiet Tannerstrasse ist gemäss REK ein Gebiet mit Umstrukturierungspotenzial. Im Sinne der inneren Verdichtung wird die Dichte im Gebiet erhöht.

#### Änderung

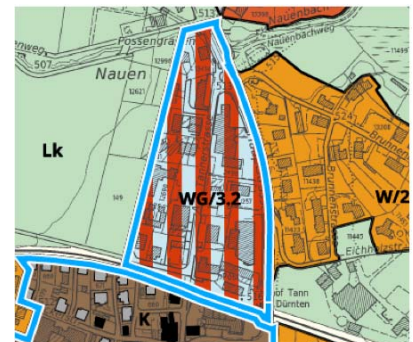
Das Gebiet mit einer Fläche von 29'696 m<sup>2</sup> wird von der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG/2.9 in die neue Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG/3.2 umgezont. Das geschätzte Einwohnerpotenzial erhöht sich dadurch um rund 30–40 EW.



Bestehend: WG/2.9



Neu: WG/3.2

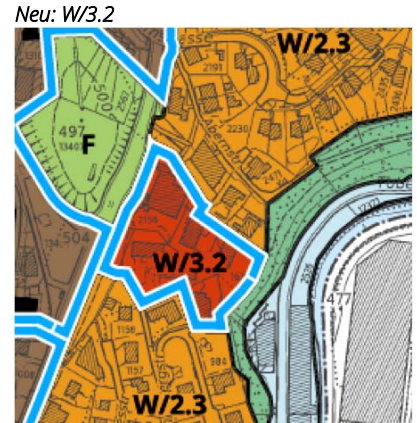
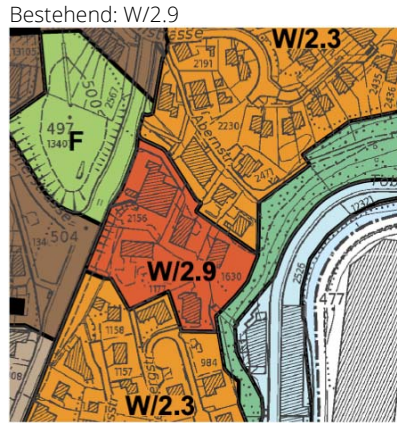


**Tann, Hauptstrasse**

Aufgrund der eher älteren Bausubstanz der Bebauung, könnten im Gebiet Hauptstrasse in der Wohnzone W/2.9 Umstrukturierungen stattfinden. Damit für solche Veränderungen mehr Spielräume entstehen und Verdichtungen stattfinden können, wird das Gebiet aufgezont.

Änderung

Aufzoning einer Fläche von 7'514 m<sup>2</sup> von der Wohnzone W/2.9 in die Wohnzone W/3.2. Das geschätzte Einwohnerpotenzial erhöht sich dadurch um ca. 50–60 EW.

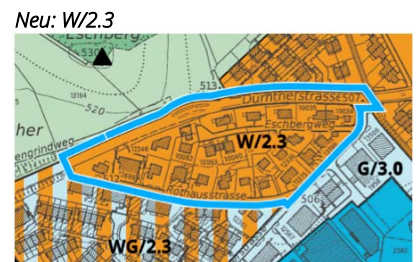
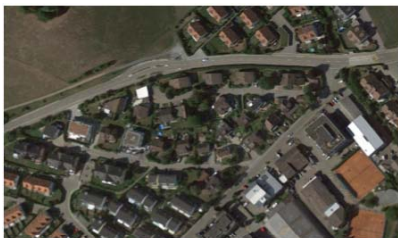


**Dürnten, Eschbergweg**

Es besteht eine eher ältere Bausubstanz und mit ca. 40–60 % ein eher tiefer Ausbaugrad. Aufgrund des tiefen Anteils Mehrfamilienhäuser wurde dem Gebiet im Rahmen des REK nur untergeordnetes Verdichtungspotenzial zugeschrieben. Wegen der Nähe zum Bahnhof Bubikon soll mit einer Aufzoning dennoch ein gewisser Anreiz geschaffen werden. Zudem bietet sich im Sinne der Bebauungsstruktur der umgebenden Gebiete eine Aufzoning entsprechend der benachbarten Zone W2.3 an.

Änderung

Aufzoning einer Fläche von 21'140 m<sup>2</sup> von der Wohnzone W/1.9 in die Wohnzone W/2.3. Das geschätzte Einwohnerpotenzial erhöht sich dadurch um ca. 25–30 EW.



## 6.2 Gestaltungsplanpflichtgebiet

### Mathiswiese

Das Gestaltungsplanpflichtgebiet Gebiet Mathiswiese, Tann umfasst folgenden Bereich:



Änderung

Bestehend: WG/2.9



Neu: WG/2.9 GP



Änderung der Fläche von rund 5'074 m<sup>2</sup> von WG/2.9 in WG/2.9 mit Gestaltungsplanpflicht. Das geschätzte Einwohnerpotenzial erhöht sich dadurch um ca. 5 – 15 EW.

## 6.3 Aussichtsschutz und Aussichtspunkt

### Aufhebung Aussichtspunkt

Die Festlegung Aussichtspunkt auf dem Chrähbüel wird gestrichen. Die Zugänglichkeit für den Aussichtspunkt ist nicht gegeben und kann nicht gesichert werden.

### Nauenstrasse Aussichtsschutz

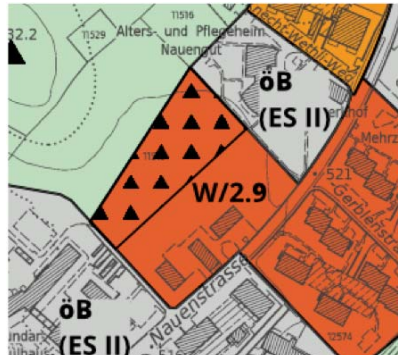
Änderung

Auf den Aussichtspunkt wird mangels Zugangs verzichtet. Deshalb wird auch der Aussichtsschutz aufgehoben. Damit ergeben sich etwas mehr Spielräume für die Bebauung, insbesondere dann, wenn für das rund 11'140 m<sup>2</sup> grosse Grundstück eine Arealüberbauung vorgesehen und der Arealüberbauungsbonus von bis zu 0.4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (Ziff. 7.1 Abs. 4 BZO) konsumiert wird.

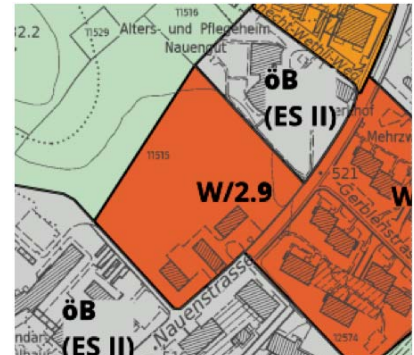


Hinweis:

Bestehend: W/2.9 Aussichtsschutz



Neu: W/2.9



Das Grundstück liegt zwischen dem Schulhaus und dem Alters- und Pflegeheim. Grundsätzlich wäre es dementsprechend auch für Erweiterungen im Bereich der öffentlichen Bauten und Anlagen geeignet. Die Abklärungen bei beiden Institutionen ergaben jedoch, dass kein Erweiterungsbedarf besteht, bzw. dass auf dem bestehenden Areal jeweils genügend Reserven vorhanden sind.

## 6.4 Kernzonen - Schwarzbauten

### Dürnten, Ortskern

Skizze Ortskern Dürnten (REK 2035)



Visualisierung (© ASA)



Es zeigte sich in diesem Zusammenhang, dass die Vorstellungen zur Aufwertung und Entwicklung im Ortskern von Dürnten durch die Festlegung von Schwarzbauten eingeschränkt werden.

### Änderung

Die Festlegungen des abgebrannten Gebäudes Rütistrasse 5 "Ebenau" und des nicht inventarisierten Teils des Gebäudes Rütistrasse 3 als Schwarzbauten werden aufgehoben.

Bestehend: KI Schwarzbauten



Neu: K



Bestehende Bauten vor dem Brand der "Ebenau"



## 6.5 Einzonungen

### Einzonungsbegehren

Zum Zonenplan bestehen diverse Anliegen von Grundeigentümern, welche Einzonungsbegehren an die Gemeinde gerichtet haben. Diese wurden geprüft und soweit sie mit den übergeordneten Vorgaben nach Ansicht der Gemeinde weitgehend vereinbar sind (kantonaler Richtplan, Lage im Siedlungsgebiet) und durch die Gemeinde als sinnvoll beurteilt wurden, in die Teilrevision des Zonenplanes (Fassung öffentliche Auflage und Vorprüfung) aufgenommen.

### Vorprüfung ARE

Das ARE hat in der Vorprüfung alle Einzonungen in Bauzonen abgelehnt, da statistisch betrachtet in Dürnten genügend innere Reserven in den bestehenden Bauzonen vorhanden sind. Auch im Rahmen der Besprechung vom 18.1.2020 hat das ARE den Einzonungsanliegen und den vorgebrachten Argumenten (innenliegende Baulücken etc.) nicht zugestimmt. Die Gemeinde bedauert die Ablehnung der Einzonungen und kann die rein statistisch begründete Argumentation des ARE und die Argumentation, es handle sich hierbei um Zersiedlung, nicht teilen und nicht nachvollziehen. Im Antrag an die Gemeindeversammlung wurde entsprechend der Beurteilung des ARE auf die vorgesehenen Einzonungen (Pilgerstegstrasse und Biberacher) verzichtet.

### Beschluss der Gemeindeversammlung vom 3.6.2021

Die Gemeindeversammlung hat jedoch auf Antrag der Einzonung der Parzelle Pilgerstegstrasse und der Parzellen im Biberacher zugestimmt.

Der Einzonung der Schrebergärten Garwid in die Erholungszone wurde in der Vorprüfung zugestimmt. Im Rahmen der Besprechung vom 18.1.2020 wurde zudem einer technischen Korrektur im Bereich der Autobahneinfahrt zugestimmt.

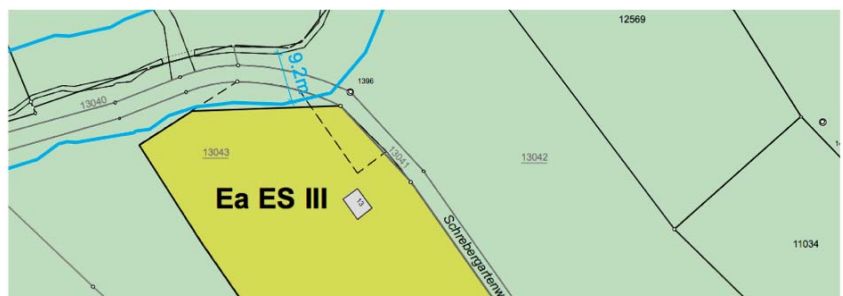
### Garwid, Erholungszone

Im Bereich Garwid, Schrebergartenweg bestehen seit langem Familiengärten. Im Unterschied zu den anderen Familiengärten der Gemeinde, liegen diese in der Landwirtschaftszone und sind entsprechend nicht zonenkonform. Da Bedarf nach Familiengärten besteht (Warteliste) und um Bautätigkeiten im Bereich der Familiengärten (Schrebergartenhäuschen, Wegplatten etc.) rechtmässig bewilligen zu können, soll das Areal der Erholungszone zugewiesen werden.

### Käntlibach öffentliches Gewässer Nr. 12.0

Eine Gewässerraumfestlegung liegt hier jedoch noch nicht vor. Der Uferstreifen des Käntlibachs von 9.2 m kann nicht eingezont werden.

### Uferstreifen Übergangsbestimmungen (Sohlenbreite 1.2 m, Uferstreifen 9.2 m)



Änderung

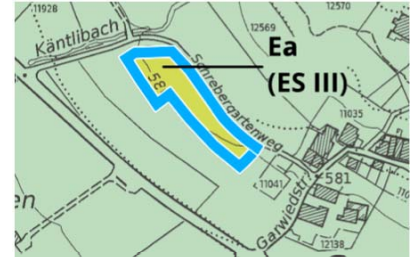
Einzonung einer Teilfläche der Parzelle Kat. Nr. 13043 mit einer Fläche von 3'041 m<sup>2</sup> in die Erholungszone Ea.



Bestehend: Lk

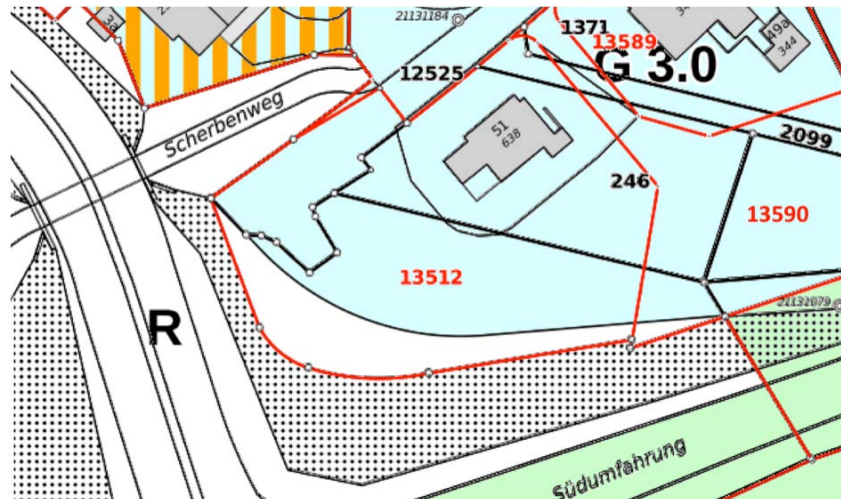


Neu: Ea



Autobahnausfahrt

Im Bereich der Gewerbezone Rothaus wurde die Parzellierung angepasst um besser bebaubare Grundstücke zu erhalten und so die Bauzone besser zu nutzen. Die Grundstücke Kat. Nrn. 13512 und 13590 umfassen einen gewissen Anteil Reservezone. Im Sinne der Förderung von gewerblichen Nutzungen sollen die beiden geringfügigen Flächenteile in die Gewerbezone eingezont werden.



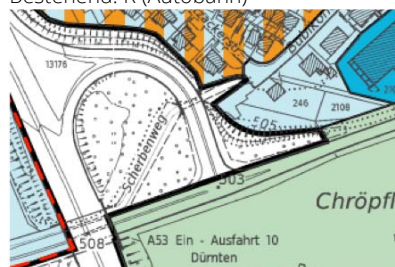
Die Einzonung von R (Autobahn / Verkehrsfläche, Lage im Siedlungsgebiet, keine Fruchtfolgefläche) nach G 3.0 kann im Sinne einer technischen Anpassung aufgrund des geringfügigen Ausmasses und der besonderen Lage an der Autobahnausfahrt vorgesehen werden. Ausnahmsweise kann gemäss ARE im vorliegenden Fall auf eine Berichterstattung durch die Region im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung verzichtet werden.

Änderung

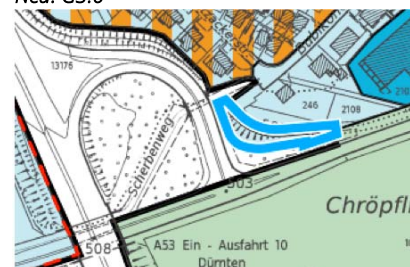
Einzonung einer Teilfläche der Parzellen Kat. Nrn. 13512 und 13590 mit einer Fläche von 397 m<sup>2</sup> in die Gewerbezone G3.0.



Bestehend: R (Autobahn)



Neu: G3.0



**Beschluss der Gemeindeversammlung vom 3.6.2021**

Die Gemeindeversammlung hat auf Antrag der Einzonung der Parzelle Pilgerstegstrasse, der Einzonung der Parzellen im Biberacher sowie der Einzonung von Teilflächen in Oberdürnten zugestimmt. Daher wurden folgende Einzonungen festgesetzt:

**Dürnten, Biberacher**

Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet als kantonales Siedlungsgebiet ausgewiesen. Die betroffenen Parzellen sind bereits bebaut.

Baulücke

Das Gebiet Biberacher ist eine inneliegende Baulücke, welche durch Bauzonen umschlossen ist und mit der Umfahrungsstrasse sowie deren Lärmschutzwall vom Landwirtschaftsgebiet abgetrennt ist. Sie eignet sich kaum für die landwirtschaftliche Nutzung und hat auch für den Landschaftsraum keine Bedeutung.

Kapazitätsreserven

Gemäss statistischen Angaben weist Dürnten für die nächsten 15 Jahre genügend Kapazitätsreserven auf. Allerdings liegen diese zum Grossteil in Einfamilienhausgebieten und sind daher kaum verfügbar oder liegen in mässig erschlossenen Gebieten wie der Breitenmatt, wo eine verstärkte Verdichtung nicht erstrebenswert ist.

Lärmschutz

Mit dem ca. 3-4m hohen Lärmschutzwall entlang der Strasse sind Massnahmen zur Einhaltung der LSV bestehend. Eine Überschreitung der Grenzwerte (PW) könnte in einer Distanz von ca. 15m ab Strassenachse ohne den Wall möglich sein. Allerdings ist aufgrund der erforderlichen Abstände auszuschliessen, dass auf 15m an die Strasse herangebaut werden könnte zumal damit die Bebauung in den Fuss des Lärmschutzwalls hineingesetzt werden müsste.

Fazit

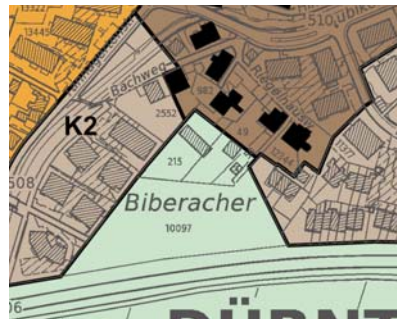
Entsprechend der voranstehenden Überlegungen sprechen abgesehen von rein statistischen belegten Kapazitätsreserven keine raum- oder landschaftsplanerischen Überlegungen gegen die Einzonung.

Änderung

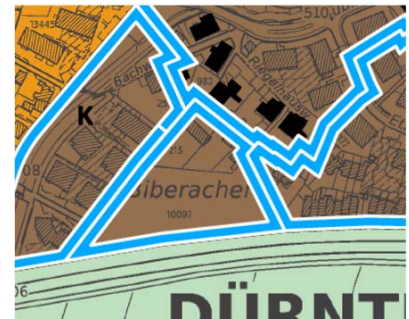
Einzonung von Teilflächen der Parzellen Kat. Nrn. 49, 50, 215 und 2171 sowie der Parzelle Kat. Nr. 10097 mit einer Gesamtfläche von ca. 8'000 m<sup>2</sup> in die Kernzone K. Das theoretische Einwohnerpotenzial erhöht sich dadurch um ca. 40 - 50 EW.



Bestehend: Lk



Neu: K



**Oberdürnten, Pilgerstegstrasse**

Baulücke

Das Grundstück befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet. Die Fläche ist von Bauzonen umgeben und eignet sich wenig für die landwirtschaftliche Nutzung.

Kapazitätsreserven

Das Gebiet Pilgerstegstrasse ist ebenfalls eine relativ kleine innenliegende Baulücke, welche durch Bauzonen umschlossen ist und mit der Strasse vom Landwirtschaftsgebiet abgetrennt ist. Sie eignet sich kaum für die landwirtschaftliche Nutzung und hat auch für den Landschaftsraum keine Bedeutung.

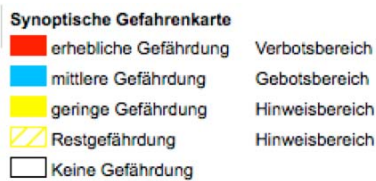
Lärmschutz

Gemäss statistischen Angaben weist Dürnten für die nächsten 15 Jahre genügend Kapazitätsreserven auf. Allerdings liegen diese zum Grossteil in Einfamilienhausgebieten und sind kaum verfügbar.

Eine Überschreitung der Grenzwerte (PW) könnte in einer Distanz von ca. 12m ab Strassenachse möglich sein. Durch die Fahrbahnbreite (ca. 3.0 m) und den erforderlichen Strassenabstand von 6.0 m und das Erfordernis einer Landabtretung von 3.0 m für den Radweg kann nicht näher als 12.0 m an die Strassenachse gebaut werden.

Hochwasserschutz, Gewässerraum

Es besteht lediglich eine geringe Gefährdung. Die Festlegung des Gewässerraumes liegt als Entwurf vor. Der Gewässerraum wird ziemlich genau auf der Parzellengrenze der Leebernstrasse festgesetzt. Etwas Anderes als eine GWR Festlegung über eine historische Strasse hinaus auf das entfernte Grundstück wäre unzweckmässig.



Radweg

Für den Ausbau des Radweges entlang der Pilgerstegstrasse ist eine Einzonung von Vorteil, da dadurch der Landerwerb ermöglicht werden kann.

Fazit

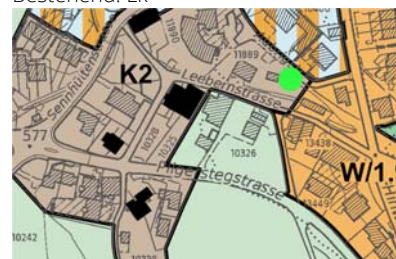
Entsprechend der voranstehenden Überlegungen sprechen abgesehen von rein statistischen belegten Kapazitätsreserven keine raum- oder landschaftsplanerischen Überlegungen gegen die Einzonung.

Änderung

Einzonung der Parzelle Kat. Nr. 10326 mit einer Fläche von 3'241 m<sup>2</sup> in die Kernzone K. Das theoretische geschätzte Einwohnerpotenzial erhöht sich dadurch um ca. 15–20 EW.



Bestehend: Lk



Neu: K



**Oberdürnten**

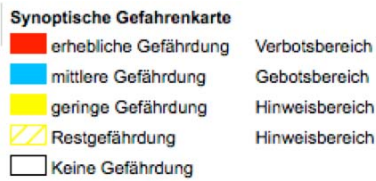
Anordnungsspielraum des  
 Siedlungsgebietes

Hochwasserschutz, Gewässerraum

Zur besseren Bebaubarkeit werden Teilflächen am Siedlungsrand eingezont.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche im Anordnungsbereich des kantonalen Siedlungsgebietes liegt.

Auf der Parzelle Kat. Nr. 11329 besteht grundsätzlich keine Gefährdung. Allerdings kann es auf der Parzelle zu Einschränkungen durch den Gewässerraum am Felsenhofbach kommen, so dass eine Arrondierung des Grundstücks durch die kleinflächige Einzonung für eine bessere Bebaubarkeit vorgesehen wird.

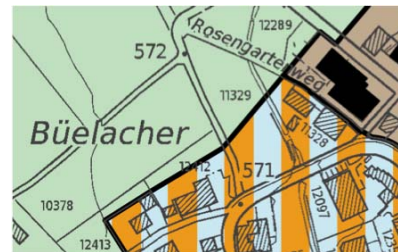


Änderung

Einzonung von Teilflächen der Parzellen Kat. Nrn. 11329 und 13530 mit einer Fläche von 167 m<sup>2</sup> in die Zone WG 2.3.



Bestehend: Lk



Neu: WG 2.3

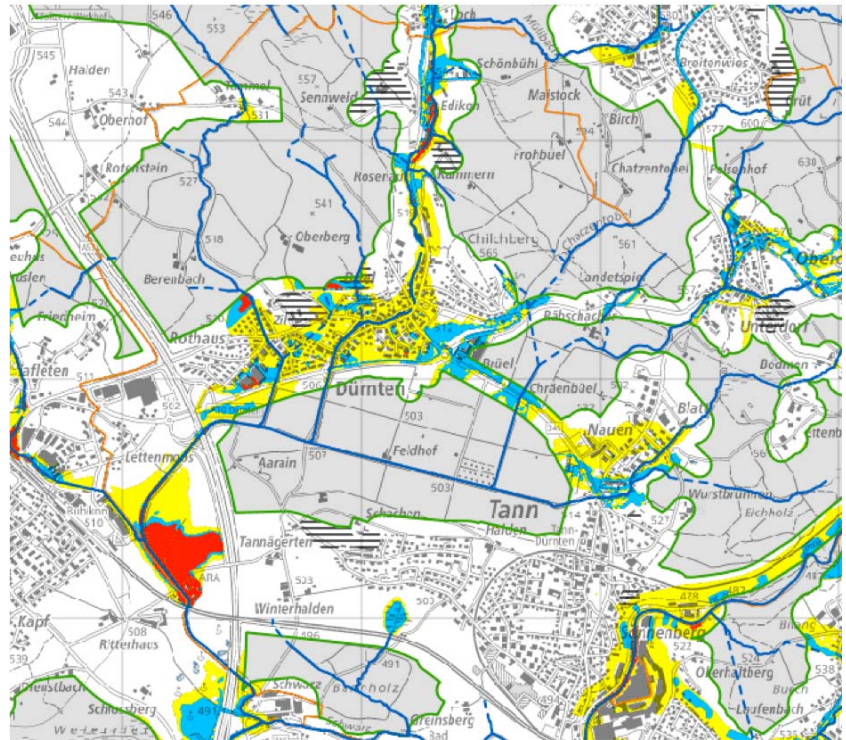


## 7 HOCHWASSERSCHUTZ

### Allgemeines Gefahrenkarte BDV Nr. 1435 vom 26. Juli 2013

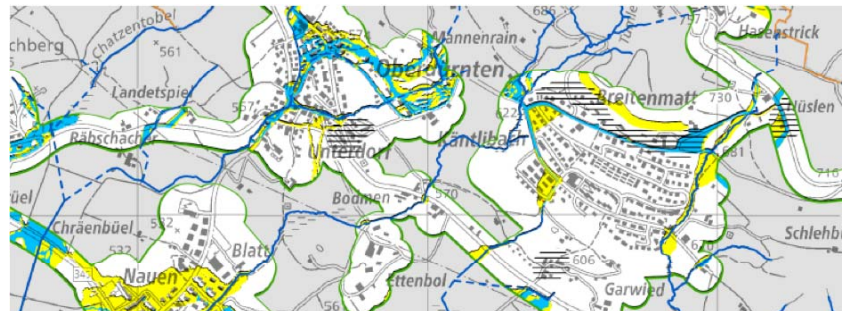
#### Gefährdete Bereiche Dürnten / Tann

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung



#### Gefährdete Bereiche Oberdürnten / Breitenmatt

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung

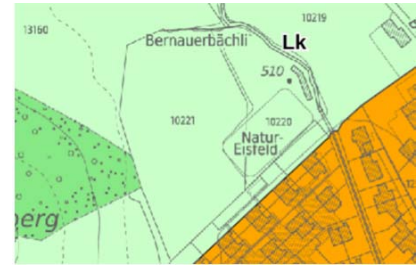
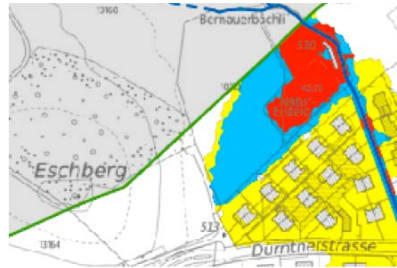


#### Handlungsmöglichkeiten

Grundsätzlich bestehen folgende Möglichkeiten, die Belange der Gefahrenkarte bzw. des Hochwasserschutzes in der Nutzungsplanung zu behandeln:

- Auszonung
- GP-Pflicht, Zweck Hochwasserschutz
- grössere Gewässerabstandslinien
- Gewässerausbauprojekte im (Teil-) Erschliessungsplan
- Objektschutz

**"Rote" Bereiche**  
Natureisfeld



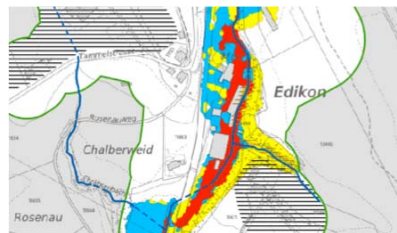
Der Bereich mit erheblicher Gefährdung beim Natureisfeld in Dürnten liegt ausserhalb der Bauzone.

Rothaus



Im Bereich mit einem kleinen Anteil erheblicher Gefährdung im Gebiet Rothaus besteht ein Gestaltungsplan, in welchem die Gefahrensituation geregelt ist.

Edikon



Die Gefahrenbereiche in Edikon liegen vorwiegend im Waldabstand. Die Situation ist bebaut. Massnahmen können lediglich im Sinne des Objektschutzes ergriffen werden.

**"Blaue" Bereiche und weitere Gefahren**

- == Oberflächenabfluss / Vernässung
- ||||| inaktive Rutschungen

Es bestehen diverse Gebiete mit mittlerer Gefährdung und weiteren Gefahren (Oberflächenabfluss, Rutschungen). Die Betrachtung dieser Gebiete zeigt jedoch, dass lediglich Gewässerausbauprojekte oder Objektschutzmassnahmen denkbar sind.

**Gelbe Bereiche**

Im Gebiet Dürnten, Eschbergweg besteht eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (gelbe Bereiche). Im Gebiet "Tann, Hauptstrasse" besteht eine geringe Gefährdung durch Massenbewegungen (gelber Bereich). Auch im Bereich der Einzonung Oberdürnten Pilgerstrasse besteht eine geringe Gefährdung.

Durch Ein- oder Aufzonungen wird das Schadenpotenzial erhöht. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Neubauten

Für allfällige Neubauten wird ein allgemeiner Artikel zu den Naturgefahren in die Bauordnung aufgenommen (siehe Kap. 5.8, Ziffer 8.8 BZO). Damit wird die Sicherstellung des Objektschutzes gewährleistet.

## 8 AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION

### 8.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

#### Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Die Berechnung der theoretischen Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen ist keine Prognose, sondern eine Abschätzung des realistischen Fassungsvermögens innerhalb der Bauzonen. Die Abschätzungen beruhen auf mehreren Annahmen und sind daher mit Unsicherheiten behaftet.

#### Zusammenfassung

Einwohner total 2018		7'600 EW
Bestehende Kapazität im gültigem Zonenplan (siehe Kap. 4.3)		780 - 1'530 EW
Aufzoning Tannerstrasse	WG/3.2	30 - 40 EW
Aufzoning Hauptstrasse	W/3.2	50 - 60 EW
Aufzoning Eschbergweg	W/2.3	25 - 30 EW
<b>Einzungung Pilgerstegstr. (gemäss GVB 3.6.2021)</b>	<b>K</b>	<b>15 - 20 EW</b>
<b>Einzungung Biberacher (gemäss GVB 3.6.2021)</b>	<b>K</b>	<b>40 - 50 EW</b>
Mathiswiese (GP-Pflicht)	WG/2.9	5 - 15 EW
<b>Gesamte Einwohnerkapazität neu</b>		<b>rund 8'500 - 9'300 EW</b>

#### Tiefere Werte

Bei den neuen Kapazitäten wird mit einer Ausnutzung von rund 100 % gerechnet. Sofern man mit einem Überbauungsgrad von ca. 80 % rechnet, ergeben sich die tieferen Werte.

#### Arbeitsplatzkapazität

Die theoretische Arbeitsplatzkapazität steigt durch die neuen minimalen Gewerbeanteile. Im Gegensatz zur Einwohnerkapazität ist diese Anzahl jedoch mit Unsicherheiten behaftet, weil die Fläche pro Arbeitsplatz stark von der jeweiligen Betriebsart abhängt.

#### Fazit

Die Zielsetzung für die Einwohnerzahl liegt bei 8'500–9'500 EW. Die Anpassungen führen zu einer Einwohnerkapazität in diesem Rahmen.

Insgesamt ist dementsprechend ein Potenzial für das gewünschte Wachstum der heutigen Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen mit den vorgesehenen Anpassungen am Zonenplan und der Bauordnung vorhanden.

Das Potenzial steht auch im Einklang mit dem PBG, indem es eine Entwicklung für die nächsten 15 Jahre zulässt.

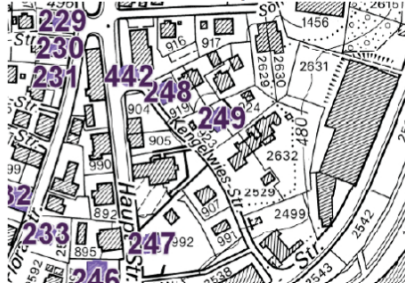




Einzelne Bauten interessant

Verschiedene Bauten im Gebiet weisen zumindest teilweise eine gewisse Einheitlichkeit und eine ortstypische kleinstädtische Charakteristik auf. Vier Bauten sind im kommunalen Inventar enthalten und haben damit auch einen provisorischen Schutz.

Heimatschutzinventarobjekte



Bauten mit ortstypischem kleinstädtischem Charakter



Diverse neuere Bauten

Diverse weitere neuere Bauten sind hingegen weder als Gebäude selber noch strukturell für das Quartier von besonderer Bedeutung. Sie entsprechen der aktuellen Zonierung W2.3 bzw. WG2.3.



ISOS

Das Gebiet liegt gemäss ISOS im Bereich "Erhaltungsziel B".

G	9	Untertann, Ortserweiterung von Tann, Hauptstrasse von Rüti nach Tann gesäumt mit Wohnhäusern, wenigen Läden und Gasthöfen, beidseits der Hauptachse Wohnquartiere vorwiegend mit Einfamilienhäusern in Gärten, v. a. 2. H. 19./A. 20. Jh., vereinzelt Bauten E. 20. Jh.	B	/	X	X	B	19, 42, 45-46
---	---	---	---	---	---	---	---	---------------

Freiflächen/Gärten

Es bestehen grössere Freiflächen/Gärten, welche im ISOS erwähnt sind, jedoch ebenfalls keine besonderen Qualitäten aufweisen.

Keine Quartiererhaltungszone

Das Quartier weist zu wenig strukturelle Merkmale auf, welche in einer Quartiererhaltungszone zu sichern wären.

Keine Kernzone

Die Festlegung einer Kernzone dient ebenfalls der Strukturerhaltung bei Ortskernen, in denen neue Bauten sich den strengeren Einordnungs- und Gestaltungsvorgaben der Kernzonenvorschriften anpassen müssen. Im vorliegenden Fall bestehen jedoch bereits diverse Bauten, die der W bzw. WG2.3 entsprechen. Diese Bauten hätten zwar in einer Kernzone Bestandesgarantie, wären aber für eine Kernzone fremdartig und baurechtswidrig. Auf die Festlegung einer Kernzone (Umzonung) wird daher ebenfalls verzichtet.

Von den Richtplanvorgaben abweichende Zonierung

Die Zonierung weicht damit in einem kleineren Teil von den Vorgaben der regionalen Richtplanung des Strukturerhaltungsgebietes ab. Der Region wird in einer nächsten Revision der regionalen Richtplanung beantragt das Strukturerhaltungsgebiet anzupassen.

### Hohe bauliche Dichte

Ausschnitt regionaler Richtplan



Der regionale Richtplan sieht lediglich für das Gebiet südlich der Guldistudstrasse und westlich der Hauptstrasse eine hohe bauliche Dichte vor.

Mit der hier vorwiegend vorgesehenen Baumassenziffer 2.9 sowie der Gestaltungsplanpflicht Mathiswiese wird die Vorgabe des regionalen Richtplanes eingehalten.

Ausserhalb der hohen Baulichen Dichte gemäss regionalem Richtplan wird an der Hauptstrasse und im Umfeld des Bahnhofes Tann (alte Tannerstrasse) eine Baumassenziffer 3.2 vorgesehen, welche etwas höher ist als die bauliche Dichte im Gebiet der hohen baulichen Dichte gemäss regionalem Richtplan. Aufgrund der Verbesserung der ÖV-Güteklasse seit Dezember 2019 im Umfeld des Bahnhofes Tann und im Sinne der inneren Verdichtung im Rahmen von Gebäudesanierungen, wird dies jedoch als angemessen beurteilt.

### Niedrige bauliche Dichte

Ausschnitt regionaler Richtplan



Der regionale Richtplan sieht in Chilchberg in Dürnten und für Teile der Breitenmatt eine niedrige bauliche Dichte vor. Die niedrige bauliche Dichte ist im regionalen Richtplan im Bereich einer Baumassenziffer von 1.2 bis 1.6 vorgegeben.

Mit einer Baumassenziffer 1.5 ist die niedrige bauliche Dichte im Gebiet Chilchberg und im nördlichen Teil der Breitenmatt eingehalten. Die restliche Breitenmatt im Bereich der niedrigen Dichte liegt in der Wohnzone W1.9 und weist daher eine etwas höhere Zonierung auf als dies der regionale Richtplan vorsieht.

Eine Änderung ist in der vorliegenden Teilrevision nicht vorgesehen. Das Gebiet ist weitgehend überbaut. Eine Prüfung der Baumassenziffer hat ergeben, dass bei einer Abzonung auf W1.5 zur Einhaltung der regionalen Vorgaben diverse baurechtswidrige Bauten entstehen würden und bei vielen Grundstücken sämtliche Reserven entfallen. Eine Abzonung kann daher nicht vorgesehen werden. Der Region wird in einer nächsten Revision der regionalen Richtplanung beantragt, das Gebiet der niedrigen baulichen Dichte anzupassen.

Im Hinblick auf den Erhalt einer guten Durchgrünung und wenig dicht erscheinenden Bebauung wurde jedoch eine Grünflächenziffer festgelegt und die Flachdachbegrünung vorgeschrieben (Ziff. 8.5b BZO).

### Siedlungsentwicklung nach innen

Mit den Aufzonungen im Bereich Tann und der avisierten Dichte wird dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit den verbleibenden Bauzonenreserven entsprochen.

Darüber hinaus wurde eine Minstdichte vorgesehen und durch das Herabsetzen der minimalen Fläche von Arealüberbauungen wurde die vermehrte Anwendung dieses Instruments zur Förderung von Verdichtung und Qualität erleichtert.

## **Wohn- und Lebensqualität**

Es wird nicht damit gerechnet, dass die vorgesehenen neuen Ziffern die Wohn- und Lebensqualität negativ beeinflussen. Vielmehr sollen die Bestimmungen, die zum Beispiel mehr Licht insbesondere in den Wohnräumen von Dachgeschossen ermöglichen, dazu beitragen, dass die Wohn- und Lebensqualität verbessert werden kann. Auch die Qualitätsanforderungen für Bauten und vor allem die Bestimmungen bezüglich hochwertigen Aussenräumen haben zum Ziel, die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten bzw. zu verbessern.

## **Landschaft**

BLN Gebiet Drumlinlandschaft Zürcher Oberland

Für die Landschaft werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

Bachtelschutzgebiet

Es besteht genügend Abstand vom Baugebiet zum BLN-Gebiet. Das BLN-Gebiet ist durch Bautätigkeiten im Siedlungsgebiet von Dürnten nicht betroffen.

Das Gebiet der Bachtelschutzverordnung weist zur Bauzone einen Abstand von rund 300 m auf. Eine weitere Bebauung im Gebiet Breitenmatt hat keine negativen Auswirkungen auf das Bachtelschutzgebiet, zumal der nördlichste Teil der Breitenmatt lediglich in einer wenig dichten Bauzone W1.5 liegt und für die Wohnzonen neu eine Grünflächenziffer vorgesehen wurde, welche eine gute Durchgrünung der Breitenmatt auch bei weiterer Bautätigkeit sicherstellt.

## **8.3 Umweltschutz**

### **Energie**

In der vorliegenden Teilrevision werden keine direkten Energievorschriften umgesetzt, da dies Sache anderer Gesetzgebungen ist. Dennoch werden die Auswirkungen der Teilrevision bezüglich Energie und Ressourcenverbrauch (Erdöl) tendenziell positiv gewertet. Die Aufzonungen sollen zu einer Erneuerung der Bausubstanz und damit auch zu energetischen Sanierungen beitragen.

### **Wald**

Für den Wald sind keine Auswirkungen zu erkennen.

### **Boden/Fruchtfolgeflächen**

Die Fruchtfolgeflächen sind von der Teilrevision nicht betroffen.

### **Geruchsemissionen / FAT**

Gemäss dem Bericht zur Berechnung von Mindestabständen von Tierhaltungsanlagen (FAT Bericht 476 der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik) im Nahbereich der Grenze von bewohnten Zonen sind neue landwirtschaftliche Bauten, Änderungen der Betriebsweise oder neue landwirtschaftliche Nutzungen nur mehr bedingt möglich. Bei bestehenden oder neuen landwirtschaftlichen Nutzungen müsste mit Konflikten bezüglich Immissionen (Geruchsklagen) und lufthygienischen Sanierungen gerechnet werden.

## **Strahlung / NIS**

Oberhalb von Tann / Nauen befindet sich ein Unterwerk. Dort verläuft eine Hoch- und eine Höchstspannungsleitung. Betreffend NIS sind durch die Teilrevision keine Auswirkungen zu erkennen.

## **Wasser, Gewässer, Wasserversorgung und Wasserentsorgung**

Die Massnahmen zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit werden in Kapitel 7 beschrieben. Darüber hinaus werden keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wasser erwartet.

### Gewässerraum

Die Gewässerraumfestlegung ist in einem separaten Projekt in Arbeit, so dass für die Gewässer der erforderliche Raum künftig gesichert sein wird.

### Grundwasser

Das Gemeindegebiet von Dürnten befindet sich teilweise im Gewässerschutzbereich Au, d.h. im Bereich nutzbarer Grundwasservorkommen. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BVW Bewilligungen erforderlich.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. Für den Brandschutz von Neubauten, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig. Gemäss dem vom AWEL am 31. Juli 2018 genehmigten aktuellen Generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) der Gemeinde Dürnten ist die Löschwasserversorgung in einzelnen Gebieten derzeit ungenügend. Im GWP sind verschiedene Massnahmen der ersten und zweiten Priorität vorgesehen, um eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die im GWP festgelegten Massnahmen zur Verbesserung der Löschwasserversorgung sind mit der entsprechend zugewiesenen Priorität zu realisieren. Baufreigaben dürfen nur erteilt werden, wenn die betroffenen Gebiete über eine ausreichende Löschwasserversorgung verfügen.

### Siedlungsentwässerung

Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP massgeblich. Die Erarbeitung des Generellen Entwässerungsplans (GEP) basierte auf der Grundlage von 2003 und dauerte bis 2015. Abgesehen von einer geringfügigen Randfläche in der Gewerbezone und der Erholungszone Schrebergärten können keine Einzonungen vorgesehen werden. Aufzonungen erfolgen nur in kleinen Teilbereichen, so dass keine Anpassungen am GEP erforderlich sind.

## **Verkehr und Lärm**

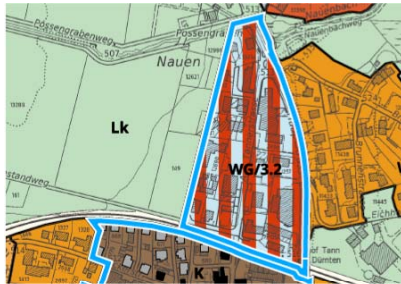
Bei Aufzonungen und folgender Bautätigkeit muss mit einer Zunahme der Einwohnerzahlen gerechnet werden. Es ist folglich auch mit Mehrverkehr zu rechnen. Es sind nur wenige Aufzonungen vorgesehen und diese wurden nur im Bereich des Zentrums mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr vorgesehen. Die Gemeinde arbeitet zudem auf eine weitere Verbesserung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr hin. Mit einem untragbaren Mehrverkehr und entsprechender Lärmzunahme aufgrund der vorgesehenen Teilrevision ist nicht zu rechnen.

## 8.4 Kommunalen Mehrwertausgleich – Mehrwertprognose

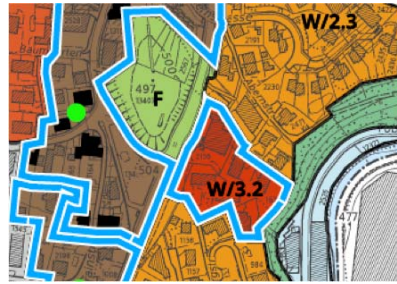
### Auf- und Umzonungen – kommunaler Mehrwertausgleich

Für Mehrwerte, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird die kommunale Mehrwertabgabe erhoben (Ziffer 9.1 BZO). Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sind in folgenden Bereichen Aufzonungen vorgesehen:

Aufzoning WG/2.9 -> WG/3.2 (+10 %)



Aufzoning W/2.9 -> W/3.2 (+10 %)



Aufzoning W/1.9 -> W/2.3 (+21 %)



Freifläche

Eine Abgabe ist dann geschuldet, wenn das Grundstück grösser als die Freifläche (1'200 m<sup>2</sup>) oder der Mehrwert grösser als Fr. 250'000.- ist.

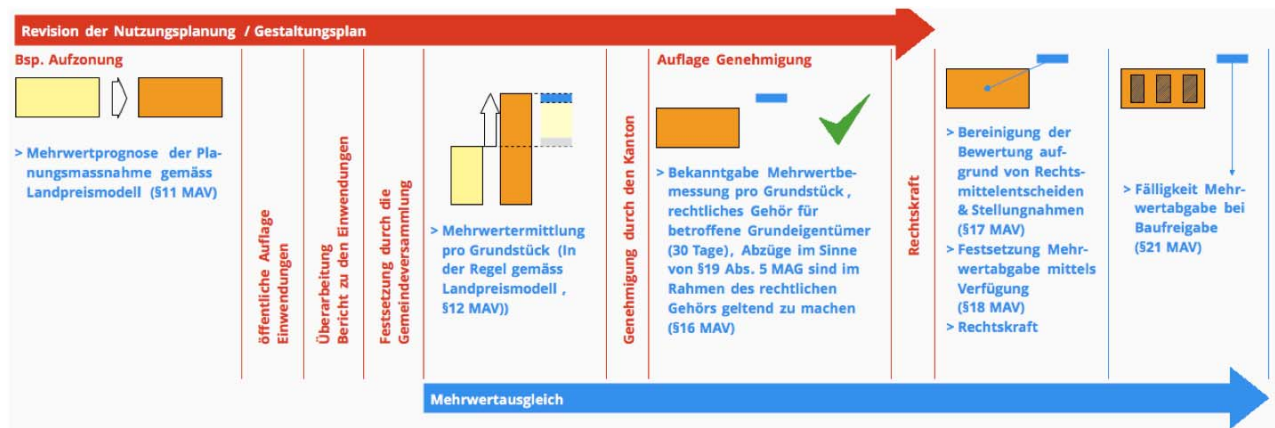
Eröffnung

Sobald die Teilrevision der Nutzungsplanung in Kraft tritt, wird die Mehrwertbemessung den betroffenen Grundeigentümerschaften während der Auflage des Genehmigungsentscheids des Kantons bekanntgegeben und kann angefochten werden.

Fälligkeit siehe § 21 MAV

Die Mehrwertabgabe muss jedoch erst dann entrichtet werden, wenn auf dem Grundstück gebaut wird. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit noch nicht aus. Als geringfügige bauliche Massnahmen gemäss § 10 Abs. 1 MAG gelten Erweiterungen von Bauten um eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von weniger als 100m<sup>2</sup> sowie Sanierungen. Die Veräusserung löst keine Fälligkeit aus.

Zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe wird keine Unterscheidung gemacht, ob das volle Potenzial der Planungsmassnahme ausgenutzt worden ist oder nicht. Das Gesetz enthält keine Ausnahmeregelung hierzu (siehe § 10 MAG). Bei Fälligkeit wird die ganze Mehrwertabgabe fällig, dabei ist es unerheblich ob die Mehrnutzung ganz, teilweise oder nicht genutzt wird.



## Mehrwertprognose

Die Mehrwerte wurden durch den Kanton Zürich mit dem Landpreismodell ermittelt und der Gemeinde Dürnten abgegeben.

### Die kommunale Mehrwertprognose belief sich demzufolge auf Fr. 2.7Mio. Fr

Aufgrund der durch den Kanton Zürich ermittelten Mehrwerte können die Mehrwertabgaben berechnet werden. Ein Grossteil der Grundstücke ist von keiner Abgabe betroffen.

## Fazit zur Mehrwertabgabe

Die möglichen maximalen Einnahmen zu Gunsten des kommunalen Mehrwertausgleichs-Fonds gemäss Mehrwertprognose des Kantons vom Frühling 2021 wurden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision auf rund **Fr. 26'000.-** geschätzt.

## Vorliegen des eMWA Tools und Korrektur nach der Festsetzung

Die Werte der durch den Kanton ermittelten Werte wurden noch vor dem Vorliegen des Tools zur elektronischen Ermittlung des Mehrwertausgleichs (eMWA) bereitgestellt. Aufgrund der Vorgaben des eMWA (Verwendung des „highest best use“ und Definition von Gewerbe im eMWA als „lautes produzierendes Gewerbe“ mussten die Werte in der Folge korrigiert werden. Weiter ergaben sich Veränderungen der Prognosewerte, da in der Prognose des Kantons vor dem Vorliegen des eMWA Tools vereinfachte Grundlagewerte zu den Teileigenschaften von Grundstücken verwendet werden mussten. Ausserdem wurden vom Kanton neue Quartalszahlen hinterlegt, so dass es nochmals zu einer geringfügigen Veränderung der Prognose kam:

## Korrigierte Mehrwertprognose

### Die kommunale Mehrwertprognose beläuft sich demzufolge auf Fr. 2.6Mio. Fr

Die möglichen maximalen Einnahmen zu Gunsten des kommunalen Mehrwertausgleichs-Fonds gemäss Mehrwertprognose belaufen sich im Rahmen der vorliegenden Teilrevision jedoch neu auf rund **Fr. 55'000.-**. Sie fallen nach wie vor moderat aus sind, jedoch etwas höher als in der ersten Prognose angenommen, da sich die Verwendung des „highest best use“ hier auswirkte.

### **Keine Abgabe bei Arealüberbauungen**

Bei Realisierung von Überbauungen mit Arealüberbauungsbonus kann eine Mehrnutzung realisiert werden. Da bei Arealüberbauungen jedoch hohe Anforderungen gestellt werden, sind die Mehrwerte durch die Leistungen, welche zur Erreichung der Mehrwerte erforderlich sind abgedeckt. Das Gesetz sieht daher bei Arealüberbauungen keine Mehrwertabgabe vor.

### **Gestaltungsplanpflichtgebiet Mathiswiese**

Gemäss dem Kanton Zürich stellen Gestaltungsplanpflichtgebiete Gebiete dar, die als Aufzoning gelten können. Das Landpreismodell vermag hier jedoch die Mehrwerte nicht direkt zu ermitteln. Es wäre eine individuelle Schätzung erforderlich.

Die Gestaltungsplanpflicht Mathiswiese könnte als Aufzoning betrachtet werden, weil mit der Planungsmassnahme statt der üblichen Baumasse  $2.9 \text{ m}^3/\text{m}^2$  eine Baumasse von  $3.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$  realisiert werden kann. Es sind jedoch die Anforderungen an Arealüberbauungen einzuhalten egal ob die Boni konsumiert werden oder nicht. Die Baumasse von  $3.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$  könnte mit einer Arealüberbauung ebenfalls erreicht werden, ohne dass eine Mehrwertabgabe fällig wäre. Im vorliegenden Fall werden demnach mit der Planungsmassnahme nicht lediglich Mehrnutzungen ermöglicht, sondern es wird vielmehr gefordert, dass weitergehende Anforderungen erfüllt und die Anforderungen an Arealüberbauungen eingehalten werden müssen. Die Gestaltungsplanpflicht ermöglicht dementsprechend nicht eine Mehrnutzung sondern fordert vor allem eine Mehrleistung.

Die Gestaltungsplanpflicht umfasst private Grundstücke welche jedoch alle deutlich unter der Freifläche von  $1'200 \text{ m}^2$  liegen. Entsprechend den Mehrwerten pro  $\text{m}^2$  welche in den anderen Zonen in Dürnten ausgewiesen werden, zeigt sich, dass ein Mehrwert von über 250'000.- Fr. nicht erreicht werden dürfte. Die einzigen grösseren Parzellen befinden sich im Eigentum der Gemeinde, welche derzeit hier einen Wettbewerb organisiert um eine optimale Bebauung zu finden. In Anbetracht der Anforderungen (Gestaltungsplanpflicht, Integration P&R, Lärmsituation etc.) kann nicht davon ausgegangen werden, dass hier ein wesentlicher Mehrwert entsteht.

### **Abgabe bei privaten Gestaltungsplänen**

Es besteht immer die Möglichkeit private Gestaltungspläne auszuarbeiten, welche beispielsweise bezüglich Ausnutzung/Baumasse von der Grundnutzung abweichen und bei welchen damit ein Mehrwert generiert wird. Diese Gestaltungspläne müssen jedoch der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Die Abgeltung der Mehrwerte bei privaten Gestaltungsplänen kann daher im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens über einen städtebaulichen Vertrag oder eine finanzielle Abgabe geregelt werden.

### **Verwendung der Mittel aus der Mehrwertabgabe**

Die Verwendung der Mittel aus der Mehrwertabgabe sind über Ein Fondsreglement zu regeln. Dieses wird gleichzeitig mit der vorliegenden Teilrevisionsvorlage der Gemeindeversammlung vorgelegt.

## 8.5 Kantonaler Mehrwertausgleich

### kantonaler Mehrwertausgleich - Abgabesatz

Bei Einzonungen und Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird unabhängig von der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs seit Inkrafttreten der gesetzlichen Grundlagen am 1.1.2021 die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Der Abgabesatz beträgt 20% bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

### Kantonale Mehrwertprognose - Disclaimer

Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.- liegen.

### Einzonung Erholungszone Garwid

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision ist eine Einzonung in Erholungszone für Familiengärten vorgesehen. Da die Erholungszone vor allem zur Sicherung der bestehenden Nutzung vorgesehen ist, ermöglicht sie grundsätzlich keine wesentliche Nutzungserweiterung. Durch den Kanton wurde eine individuelle Schätzung veranlasst, welche folgende Mehrwertprognose ergab:

Planungs-mass-nahme	Zone ohne Planungs-massnahme	Zone mit Planungs-massnahme	Mehrwert in Fr.	Mehrwert in Fr./m <sup>2</sup>	Verkehrswert in Fr./m <sup>2</sup> ohne Planungs-massnahme	Verkehrswert in Fr./m <sup>2</sup> mit Planungs-massnahme	Relevante Teilfläche
Lk -> E	L	E	7'603.-	2.50	7.00	9.50	3'041 m <sup>2</sup>

Information Grundeigentümer

Die Grundeigentümerschaft wurde vom Kanton schriftlich informiert.

### Einzonung Autobahneinfahrt

Es ist zudem eine Einzonung einer Teilfläche bei der Autobahneinfahrt in Gewerbezone vorgesehen. Für die Einzonung der ca. 398m<sup>2</sup> hat der Kanton ebenfalls eine individuelle Schätzung veranlasst.

Planungs-mass-nahme	Zone ohne Planungs-massnahme	Zone mit Planungs-massnahme	Mehrwert in Fr.	Mehrwert in Fr./m <sup>2</sup>	Verkehrswert in Fr./m <sup>2</sup> ohne Planungs-massnahme	Verkehrswert in Fr./m <sup>2</sup> mit Planungs-massnahme	Relevante Teilfläche
R -> G3.0	R	G 3.0	59'700.-	150.00	100.00	250.00	398 m <sup>2</sup>

Information Grundeigentümer

Die Grundeigentümerschaft wurde vom Kanton schriftlich informiert.

### Einzonung Biberacher

Die Gemeindeversammlung hat die Einzonung der Parzellen im Biberacher festgesetzt. Die Ermittlung des kantonalen Mehrwertausgleichs erfolgt nach der allfälligen Genehmigung durch die kantonale Verfahrensstelle.

Planungs-mass-nahme	Zone ohne Planungs-massnahme	Zone mit Planungs-massnahme	Mehrwert in Fr.	Mehrwert in Fr./m <sup>2</sup>	Verkehrswert in Fr./m <sup>2</sup> ohne Planungs-massnahme	Verkehrswert in Fr./m <sup>2</sup> mit Planungs-massnahme	Relevante Teilfläche
Lk -> K	Lk	K	offen	offen	offen	offen	8'000 m <sup>2</sup>

**Einzonung Pilgersteg**

Die Gemeindeversammlung hat die Einzonung Pilgerstegstrasse festgesetzt. Die Ermittlung des kantonalen Mehrwertausgleichs erfolgt nach der allfälligen Genehmigung durch die kantonale Verfahrensstelle.

Planungs- mass- nahme	Zone ohne Planungs- massnahme	Zone mit Planungs- massnahme	Mehrwert in Fr.	Mehrwert in Fr./m <sup>2</sup>	Verkehrswert in Fr./m <sup>2</sup> ohne Planungs- massnahme	Verkehrswert in Fr./m <sup>2</sup> mit Planungs- massnahme	Relevante Teilfläche
Lk -> K	Lk	K	offen	offen	offen	offen	3'241 m <sup>2</sup>

**Einzonung Oberdürnten**

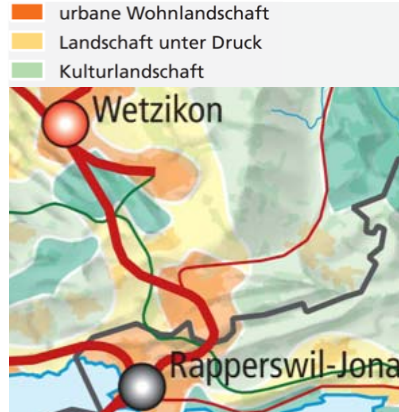
Die Gemeindeversammlung hat die Einzonung von Teilflächen der Parzellen Kat. Nrn. 11329 und 13530 festgesetzt. Die Ermittlung des kantonalen Mehrwertausgleichs erfolgt nach der allfälligen Genehmigung durch die kantonale Verfahrensstelle.

Planungs- mass- nahme	Zone ohne Planungs- massnahme	Zone mit Planungs- massnahme	Mehrwert in Fr.	Mehrwert in Fr./m <sup>2</sup>	Verkehrswert in Fr./m <sup>2</sup> ohne Planungs- massnahme	Verkehrswert in Fr./m <sup>2</sup> mit Planungs- massnahme	Relevante Teilfläche
Lk -> WG	Lk	WG/2.3	offen	offen	offen	offen	167 m <sup>2</sup>

## Beurteilung bezüglich übergeordneter Raumplanung

Vorgaben überkommunale Richtpläne

Vorgaben der Handlungsräume des  
kantonalen ROK



Abstimmung mit in Überarbeitung be-  
findlichen regionalen Richtplänen

Auswirkungen auf den Ausbaugrad /  
Bauvolumen

Auswirkungen Nutzungsdichte

Gesamtschau und Ausschöpfung ande-  
rer Möglichkeiten

## 8.6 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraumes der Gemeinde erfüllt.

Dürnten liegt in drei verschiedenen Handlungsräumen.

Durch die Aufzonungen im Nahbereich des Einzugsbereichs des öffentlichen Verkehrs (Bahnhof Tann) und durch die Gestaltungsplanpflicht Mathiswiese im Nahbereich des Zentrumsgebietes von Rüti, wird eine Verdichtung an gut erschlossener Lage gefördert. Durch die Verdichtungsbestrebungen soll der Bauzonenverbrauch verringert werden, auch wenn eine Verdichtung insbesondere im Bereich der Einfamilienhausgebiete von Dürnten (z.B. Guldistud) aufgrund der Eigentumsstrukturen schwierig zu erreichen und wenig zielführend ist. Gleichzeitig sollen die Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung und zu den Kernzonen dazu beitragen, die Ortskerne im Charakter zu erhalten und weiter aufzuwerten.

Dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzeptes wird entsprochen. Die landschaftlichen Qualitäten von Dürnten werden auch mit der Teilrevision erhalten. Störende Eingriffe in die Landschaft sind nicht vorgesehen.

Die vorliegende Teilrevision ist mit dem regionalen Richtplan abgestimmt. Die geringen Abweichungen (Strukturerhaltungsgebiet Tann und niedrige bauliche Dichte Breitenmatt) werden begründet. Die aktuelle Fassung der Revisionsvorlage vom 24.8.2020 umfasst keine Inhalte welche eine weitergehende Abstimmung bedürfen.

Das zulässige Bauvolumen wird im Bericht erläutert. Durch die dichten Zonen wird in einem kleinen Teil des Gemeindegebietes ein etwas höheres Bauvolumen zugelassen.

Durch die Bestrebungen, mehr Möglichkeiten und Spielräume (Vergrösserung von Dachaufbauten, mehr Belichtungsmöglichkeiten von Dachgeschossen, Verkleinerung von Abständen, kleinere Mindestfläche für Arealüberbauungen, Mindestdichte etc.) zuzulassen, soll eine Verdichtung und damit eine positive Auswirkung auf den Ausbaugrad erreicht werden.

Die Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare) wird dadurch entsprechend zunehmen. Es wird im Minimum mit einer Zunahme der Nutzungsdichte von ca. 8 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare gerechnet.

Im kommunalen räumlichen Entwicklungskonzept wurde eine Gesamtschau über alle Aspekte und Teilbereiche gemacht, welche auch mit der Bevölkerung reflektiert und auf eine ausgewogene Basis gestellt wurden. Die Möglichkeiten wurden geprüft und soweit möglich wurden Verdichtungsmöglichkeiten zugelassen.

## 9 MITWIRKUNG

### 9.1 Übersicht

#### Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

- Informationsveranstaltung zum räumlichen Entwicklungskonzept vom 22. Januar 2018
- Öffentliche Auflage der Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung vom 27. Mai 2019 bis 2. September 2019 und Orientierungsveranstaltung am 25. Juni 2019
- 2. Öffentliche Auflage und 2. Vorprüfung 2020 vom 28. August 2020 bis 26. Oktober 2020
- Gemeindeversammlung 3.6.2021

### 9.2 1. Kantonale Vorprüfung

#### Vorprüfungsbericht vom 16. Oktober 2019

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 26.3.2019 wurde am 29.5.2019 dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 16.10.2019 Auskunft.

Der Vorprüfungsbericht enthielt verschiedene Inhalte, welche unklar waren oder bei welchen aus Sicht der Gemeinde eine differenziertere Betrachtung erforderlich war. Zur Klärung dieser Inhalte wurde mit dem ARE das Gespräch gesucht und ein entsprechendes Arbeitspapier für die Besprechung vorbereitet. Das Gespräch fand am 17.1.2020 statt. In der Folge hat das ARE seine Rückmeldung in der Aktennotiz vom 12.2.2020 festgehalten.

Aufgrund der Vorprüfung und dem Gespräch mit dem ARE wurden in der Folge folgende Anpassungen vorgenommen:

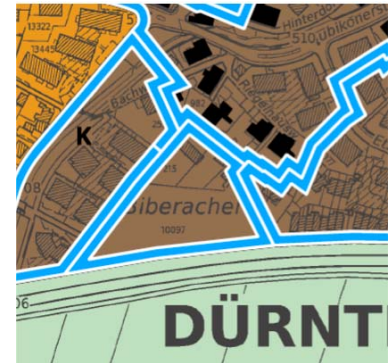
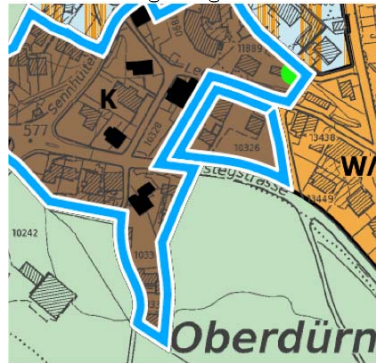
#### BZO

- Im Bericht wird auf die Vorbemerkung in der Bauordnung zur Gesetzesfassung hingewiesen.
- Beschränkung von Abweichungen im Bereich der Kernzonen auf "geringfügige" (Ziffer 2.2. Abs. 5)
- Verzicht auf die Erwähnung des Kostenträgers für Gutachten für besonders gute Projekte (Ziffer 2.8)
- Die Gestaltungsplanpflicht Mathiswiese wird mit den Parkplätzen der P&R Anlage ergänzt.
- Ergänzung Ziffer 8.4.3 mit nach Massgabe von § 246 Abs. 3 PBG
- Verzicht auf generelle Anforderungen zur Lichtverschmutzung mangels Rechtsgrundlage
- Anpassung der Formulierung zum Mehrwertausgleich in der BZO und Ergänzung mit dem Freibetrag, der Freifläche und dem Fonds. Umfangreiche Ergänzung zur Mehrwertabgabe im Bericht und Ermittlung einer Mehrwertprognose.
- Anpassung der Formulierung zum Inkrafttreten entsprechend der aktuellen Vorgaben

Zonenplan

- Die Erholungszone Schrebergartenweg Garwid wurde derart angepasst, dass der Uferstreifen des Kämtlibachs ausserhalb der Erholungszone bleibt.
- Die Gestaltungsplan Mathiswiese wurde auf die weitgehend unbebauten Parzellen beschränkt, da hier das wesentliche öffentliche Interesse gegeben ist.
- Auf die beabsichtigten Einzonungen im Gebiet Biberacher in Dürnten Dorf und an der Pilgerstegstrasse in Oberdürnten musste mangels Genehmigungsfähigkeit verzichtet werden. Solange innerhalb der Bauzone noch genügend Reserven vorhanden und die Potenziale noch nicht ausgeschöpft sind, sind die Voraussetzungen für Einzonungen in nicht urbanen Handlungsräumen gemäss ARE nicht gegeben. Aufgrund der Statistik bestehen genügend Reserven, auch wenn diese zum Grossteil in Einfamilienhausquartieren liegen und kaum nutzbar sein werden.

Verzicht auf Pilgersteg und Biberacher



Beschluss der Gemeindeversammlung vom 3.6.2021

Die Gemeindeversammlung hat jedoch auf Antrag der Einzonung der Parzelle Pilgerstegstrasse und der Parzellen im Biberacher zugestimmt.

- Auf die Einzonung Schwarz muss aufgrund der Lage ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebietes verzichtet werden. In Zusammenarbeit mit der Region und der regionalen Arbeitsplatzplanung soll ein Antrag für Siedlungsgebiet an den Kanton gerichtet werden.

Verzicht Einzonung Schwarz



- Auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht Nauen wurde entsprechend der Vorprüfung verzichtet. Ohne die qualitätssichernde Massnahme musste auch auf die Aufzonung verzichtet werden.

- Auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht Zil wurde entsprechend der Vorprüfung verzichtet.
- Die Umsetzung der regionalen Festlegung Strukturerhaltung Tann (Quartiererhaltungszone oder Kernzone) wurde geprüft.

#### Nicht beachtete Anliegen

Folgenden vom ARE empfohlenen Regelungen wird nicht entsprochen:

- Es wird empfohlen, die Festlegungen "Schwarzbauten", "Graubauten" und "Bäume" in das dafür vorgesehene planungsrechtliche Instrument, den Kernzonenplan, zu überführen.  
> *Es wird als unverhältnismässig beurteilt, lediglich aufgrund der Darstellungsverordnung Kernzonenpläne auszuarbeiten.*
- Auflage: Verzicht auf die Erwähnung der Teilrevision Rothaus:  
> *Die Teilrevision Rothaus wurde im September 2020 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 29.1.2021 genehmigt. Sie ist daher zwischenzeitlich Bestandteil der rechtsgültigen Fassung der Bau- und Zonenordnung.*
- Auflage: In Ziffer 2.2 Abs. 4 sei zu ergänzen, dass bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen von den Massvorschriften möglich sind, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.  
> *Der Gewässerraum gilt, ob dies in der Bauordnung erwähnt ist oder nicht. Oftmals fehlt jedoch bei konkreten Bauprojekten eine Interessenabwägung, so dass dem sowieso geltenden Gewässerraum nicht noch mehr Gewicht gegeben werden soll.*
- Empfehlung: Ergänzung Ziffer 8.4 mit einem Absatz "besondere Verhältnisse" zur Reduktion des Pflichtbedarfs an Parkplätzen bei guter ÖV-Erschliessung.  
> *Aufgrund der ländlichen Situation und der nach Ansicht der Gemeinde nur mässig guten ÖV-Erschliessung ist eine Reduktion der Pflichtparkplatzzahl nicht erwünscht.*
- Empfehlung: Verzicht auf die Wiederholung der Voraussetzungen für die Ersatzabgabe (Ziffer 8.4.3 Abs. 1):  
> *Auf die Wiederholung der Voraussetzung für die Ersatzabgabe im 1. Absatz zu verzichten ist unzweckmässig, da die Bestimmung ansonsten kaum verständlich ist.*
- Empfehlung: Veloabstellplätze und Abstellflächen für Kinderwagen trennen:  
> *Mit der neuen Anforderung an Veloabstellplätze werden deutlich grössere Abstellräume erstellt werden müssen als vor der Revision. Die Problematik von Veloabstellplätzen in Kombination mit Kinderwagen ist bekannt. Die Forderung neben den nun grösseren Veloabstellräumen noch zusätzliche Räume für andere Geräte schaffen zu müssen, wird jedoch als zu gross beurteilt.*

## 9.3 2. Kantonale Vorprüfung

Aufgrund der Änderungen wurde die Vorlage Teilrevision Nutzungsplanung Dürnten mit Datum vom 9.7.2020 dem ARE für eine 2. Vorprüfung zugestellt.

### Vorprüfungsbericht vom 8. Oktober 2020

Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der 2. Vorprüfungsbericht vom 8.10.2020 Auskunft.

Aufgrund der 2. Vorprüfung wurden in der Folge folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die Liste der Ergänzungspläne wurde durch das ARE durchgesehen und ergänzt.
- Die Teilrevision Rothaus wurde erst dargestellt, wenn sie in Rechtskraft erwachsen ist.
- Die synoptische Darstellung der Bauordnung wurde in Rücksprache mit dem ARE angepasst, damit auch Streichungen für das ARE transparent gemacht werden können.
- Die Vorbemerkung in der Bauordnung wurde entsprechend der Vorgabe des Rechtsdienstes angepasst.
- In Art. 2.2 wurden die zwei Absätze „4“ korrigiert.
- Auf Art. 8.5b Abs. 2 zur Anrechenbarkeit von Tiefgaragenüberdeckungen an die Grünflächenziffer wurde verzichtet.
- Die Bestimmungen zur Mehrwertabgabe wurden aus der Vorlage herausgelöst und mit einer separaten, vorgelagerten Vorlage der Gemeindeversammlung vom 18. März 2021 vorgelegt und festgesetzt. Die Genehmigung erfolgte am 26.5.2021. Sie gelten damit für die vorliegende Teilrevision bereits als gültig.
- Der letzte Absatz von Art. 2.1 Abs. 2 BZO „Gegenüber Staatsstrassen sind die Abstände im Einvernehmen mit dem kantonalen Tiefbauamt und unter Berücksichtigung von § 267 PBG festzulegen“ wurde gestrichen, obschon es sich hier nicht um einen neuen, sondern um einen bisherigen, genehmigten Absatz handelt.
- Art. 2.2 BZO wurde bezüglich Abweichungen zu Gunsten der natürlichen Funktion eines Gewässers, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung ergänzt. Es wurde jedoch die Voraussetzung einer Interessenabwägung angefügt.

Folgenden vom ARE empfohlenen Regelungen wird nicht entsprochen:

- Es wird erneut empfohlen, bezüglich Anzahl Parkplätze des P&R auf den Regionalen Richtplan zu verweisen. Das ARE empfiehlt den Aufzählpunkt in Art. 7.1a.2 Gestaltungsplanpflicht Mathiswiese wie folgt zu präzisieren: „Es sind zusätzlich zum massgebenden Parkplatzbedarf der Bebauung die im regionalen Richtplan Oberland festgelegte Anzahl ~~genügend~~ Parkfelder für die P&R-Anlage in die Bebauung zu integrieren.  
> *Es wird als nicht zweckmässig beurteilt auf den regionalen Richtplan zu verweisen und folglich – wenn sich im Kontakt mit der SBB herausstellt, dass weniger P&R Parkplätze benötigt werden – für den Gestaltungsplan zuerst den regionalen Richtplan revidieren zu müssen oder gar den Gestaltungsplan deswegen der Gemeindeversammlung vorlegen zu müssen. Der Artikel wurde daher nur teilweise der empfohlenen Formulierung angepasst.*

#### **Anpassung Mehrwertprognose - Landpreismodell**

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurde eine grobe Mehrwertprognose basierend auf statistischen Angaben, Marktpreisen und diversen Annahmen wiedergegeben, da zum Zeitpunkt der Auflage das Landpreismodell noch nicht vorlag.

Für die nun vorliegende bereinigte Fassung zu Händen der Gemeindeversammlung hat der Kanton Zürich die Mehrwerte auf Basis des Landpreismodelles erstellt. Das Kapitel zur Auswirkung der Mehrwertprognose musste daher – und aufgrund des Vorziehens der Teilrevision der Nutzungsplanung zur Mehrwertabgabe – umfassend angepasst werden.

## **9.4 1. Öffentliche Auflage**

#### **Einwendungen**

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 26.3.2019 wurde vom 27. Mai 2019 bis 2. September 2019 öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage ist zur Nutzungsplanung nur eine Einwendung eingegangen. Diese konnte nicht berücksichtigt werden. Zur Einwendung wird mit dem Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.

Beschluss der Gemeindeversammlung  
vom 3.6.2021

Die Gemeindeversammlung hat auf Antrag der gemäss Einwendung beantragten Einzonung von Teilflächen der Parzellen Kat. Nrn. 11329 und 13530 zugestimmt. Die Einwendung ist damit berücksichtigt.

## 9.5 2. Öffentliche Auflage

### Änderungen und Bestimmungen zur Mehrwertabgabe / provisorische Mehrwertprognose wurde öffentlich aufgelegt

Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen zur Mehrwertabgabe, zur Darstellung einer provisorischen Mehrwertprognose sowie im Sinne der Transparenz wurde die Vorlage vom 28. August 2020 bis 26. Oktober 2020 ein zweites Mal öffentlich aufgelegt.

Einwendungen, die im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage eingehen, werden ebenfalls im Bericht zu den Einwendungen behandelt.

Es gingen drei Einwendungen zur Nutzungsplanung ein. Zwei verlangten die Einzonung von Flächen welche im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage vorgesehen waren, welche der Kanton aber in der 1. Vorprüfung abgelehnt hat. Eine Einwendung verlangte die Aufzonung einer Fläche im Nauen. Dies war im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage in Verbindung mit einer Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Da aber der Kanton die Gestaltungsplanpflicht in der 1. Vorprüfung ablehnte, fehlen qualitätssichernde Massnahmen, so dass hier keine Aufzonung vorgesehen werden soll. Die drei eingegangenen Einwendungen wurden nicht berücksichtigt.

Beschluss der Gemeindeversammlung vom 3.6.2021

Die Gemeindeversammlung hat auf Antrag der Einzonung der Parzelle Pilgerstegstrasse und der Parzellen im Biberacher zugestimmt. Die beiden Einwendungen sind damit berücksichtigt.

Keine Einwendungen zur provisorischen Mehrwertprognose (Abschätzung 2020 ohne Landpreismodell)  
Mehrwerte und Abgaben deutlich tiefer

Zur provisorischen Mehrwertprognose sind in der Auflage vom August – Oktober 2020 keine Einwendungen eingegangen.

Entsprechend der nun vorliegenden Mehrwertprognose des Kantons zeigt sich, dass die Mehrwerte und damit die Abgaben deutlich tiefer ausfallen als dies im Rahmen der öffentlichen Auflage dargelegten abgeschätzten Werte, zu welchen keinerlei Rückmeldungen eingegangen sind.

## 9.6 Anhörung

### Nachbargemeinden und Region

Während der 1. öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region statt.

Die Revisionsvorlage vom 26.3.2019 wurde von den Nachbargemeinden zur Kenntnis genommen.

### Bubikon

Die Gemeinde Bubikon hat der Gemeinde Dürnten die grundsätzliche Zustimmung zur vorgesehenen Einzonung im Gewerbegebiet Schwarz zugesichert. Auch die Gemeinde Bubikon hat die Absicht, kleinere Flächen im Bereich Schwarz einzuzonen. Aufgrund der Lage ausserhalb des Siedlungsgebietes und der Ablehnung durch den Kanton muss allerdings gemeinsam eine Lösung über den kantonalen Richtplan (Siedlungsgebiet) und gegebenenfalls die Region (regionales Arbeitsplatzgebiet) gesucht werden. Auf die Einzonung Schwarz muss im Rahmen der laufenden Teilrevision verzichtet werden.

## Region RZO

Die RZO hat diverse Anmerkungen und Anträge vorgebracht. Am 14.1.2020 fand daher eine Besprechung mit der RZO statt, an welcher diverse Punkte besprochen und relativiert werden konnten.

Insbesondere wurde an der Sitzung erläutert, dass die Massnahmenoptionen des räumlichen Entwicklungskonzeptes im Rahmen der weiteren Planungsschritte (Richt- und Nutzungsplanung) geprüft und daher teilweise auch verworfen wurden, so dass einige Punkte derzeit noch nicht direkt in der Nutzungsplanung umgesetzt werden konnten.

Aufgrund der Anhörung und des Gesprächs mit der RZO wurden in der Folge folgende Anpassungen vorgenommen:

- Zu Gunsten der geforderten Durchgrünung der Breitenmatt im Umfeld des Bachtelschutzgebietes wurde eine Grünflächenziffer in den Wohn- und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung eingeführt.
- Festlegung Pflichtparkplatzzahl bei reinen Verwaltungs- und Bürobetrieben entsprechend den rechtsgültigen BZO-Vorgaben.
- Die Park-and-Ride-Anlage wurde in die GP-Pflicht Mathiswiese aufgenommen. Die Anzahl ist regional festgelegt. Da eine Park-and-Ride-Anlage nur als mässig zeitgemäss beurteilt wird, wird im Sinne der geforderten Reduktion der Anzahl Parkplätze an besonders gut erschlossenen Lagen und der angestrebten Doppelnutzung der Parkplätze auf die Festlegung einer exakten Anzahl verzichtet.
- Die Verbesserung der ÖV-Erschliessung und Güteklasse durch den ½-Stunden-Takt der S26 wurde aufgenommen.
- Die bestehenden Gestaltungspläne GP Golf und GP Schlössli werden im Zonenplan eingetragen.

Folgendes von der Region angeregten oder geforderten Anträgen wird nicht entsprochen:

- Keine Festlegung einer Strukturerehaltungszone (Quartiererhaltung oder Kernzone) im Bereich des regional festgelegten Strukturerehaltungsgebietes Tann östlich der Hauptstrasse:  
*Grundsätzlich ist das Gebiet nicht Teil der Teilrevision. Die bestehende Zonierung ist genehmigt. Der regionale Richtplan sollte darüber hinaus eine gewisse Unschärfe aufweisen. Die Situation wurde geprüft und mit der RZO besprochen. Besondere Qualitäten konnten dem Quartier nicht zugesprochen werden und konnten auch durch die Region nicht dargelegt werden. Für eine Quartiererhaltungszone fehlen eine gewisse Einheitlichkeit und ein besonderer Charakter des Gebietes. Eine Kernzone wird auch nicht als angebracht beurteilt, da unter der Vorgabe WWG 2.3 verschiedene Bauten entstanden sind, die keineswegs einer Kernzone entsprechen würden. Ausserdem liegt das Quartier im Nahbereich des Bahnhofs Rüti und für die Gemeinde Dürnten an relativ gut erschlossener Lage. Es wäre eher eine Verdichtung als eine Strukturerehaltung angestrebt. Es wird an der bisherigen Festlegung WWG 2.3 wird festgehalten. Die Region wird eingeladen, den Richtplan in der nächsten Revision anzupassen.*

- Hohe Bauliche Dichte ausserhalb der Festlegung der Region:  
*Aufgrund der Ablehnung der Gestaltungsplanpflicht Nauen musste im Bereich Nauen auf die Aufzoning auf 3.2 verzichtet werden. Die höchste bauliche Dichte liegt daher mit der Aufzoning im Bereich Tann Hauptstrasse im Zentrumsbereich von Tann und näher an der Festlegung hohe bauliche Dichte gemäss regionalem Richtplan. Die Region bestätigte darüber hinaus, dass die im Zonenplan festgelegte bauliche Dichte im Bereich der Festlegung "Hohe Dichte" des regionalen Richtplanes den Vorgaben entspricht. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.*
- Zu hohe bauliche Dichte Breitenmatt (W1.9) im Bereich der Festlegung niedrige bauliche Dichte (max. 1.2–1.6):  
*Die Situation wurde geprüft und mit der RZO besprochen. Grundsätzlich ist das Gebiet nicht Teil der Teilrevision. Die bestehende Baumassenziffer 1.9 ist genehmigt.  
Das Gebiet Breitenmatt ist weitgehend überbaut. Eine Abzoning von 1.9 auf 1.6 bzw. gemäss BZO Dürnten auf 1.5 hätte diverse baurechtswidrige Bauten und Entschädigungsforderungen zur Folge. Das Bachtelschutzgebiet beginnt rund 300 m von der Breitenmatt entfernt. Die etwas höhere bauliche Dichte gegenüber der Richtplanfestlegung hat auf das Bachtelschutzgebiet keinen Einfluss. Mit der neu vorgesehenen Grünflächenziffer wird ein Beitrag zur Durchgrünung der Breitenmatt geleistet. Auf eine Abzoning im Bereich Breitenmatt wird verzichtet.*
- Das regionale Parkraumkonzept werde nicht beachtet:  
*Das regionale Parkraumkonzept liegt erst im Entwurf vor und war zum Zeitpunkt der Verabschiedung zu Händen der Anhörung nicht bekannt. Die Gemeinde übernimmt die kantonale Vorgabe gemäss "Wegleitung zum Parkplatzbedarf in kommunalen Erlassen" in der vorliegenden Revisionsfassung. Aufgrund des Hinweises der Region betreffend nicht nachvollziehbaren Zahlen bei reinen Verwaltungs- und Bürobetrieben wird bei diesem Punkt eine Korrektur angebracht, ansonsten wird kein Anpassungsbedarf erkannt.*
- Es sei eine Reduktion des Parkfeldangebotes aufgrund der ÖV-Erschliessungsgüte angebracht:  
*Die Gemeinde hat eine Reduktion geprüft und aufgrund der ländlichen Situation sowie der nicht besonders guten Erschliessungsgüte des ÖV verworfen. Es wird keine Anpassung vorgenommen.*

## 9.7 Gemeindeversammlung / Festsetzung

### Anträge

An der Gemeindeversammlung wurden Anträge gestellt. Die Gemeindeversammlung hat folgenden Anträgen zugestimmt:

- Einzonung Pilgerstegstrasse Oberdürnten Kat. Nr. 10326 von Lk in K
- Einzonung der heute in der Landwirtschaftszone gelegenen Teilflächen der Parzellen Kat. Nrn. 215, 49, 50 und 2171 sowie der Parzelle Kat. Nr. 10097 von Lk in K
- Einzonung von zwei Teilflächen der Parzellen Kat. Nrn. 11329 und 13530 von Lk in WG / 2.3

### Gemeindeversammlung vom 3.6.2021

Die Gemeindeversammlung hat die aufgrund obenstehender Anträge abgeänderte Teilrevisionsvorlage am 3.6.2021 festgesetzt.

## 10 SCHLUSSBEMERKUNG

### Teilrevision ist recht- und zweckmässig

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Teilrevision zweckmässig und rechtmässig ist.



## **ANHANG**

### **Bau- und Zonenordnung synoptisch**





Kanton Zürich  
Gemeinde Dürnten

Teilrevision Nutzungsplanung

## ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

vom 2. September 1994 inkl. Teilrevisionen vom 6. November 2003,  
vom 16. Juni 2005 (Kernzonen) und vom 29. Juni 2006

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Juni 2021

Die neuen Inhalte sind jeweils **fett und gelb unterlegt**. Anpassungen wegen dem IVHB sind rot dargestellt.  
Die Erläuterungen zu den Änderungen sind in der Seitenmarginale als Kurzform und im Bericht gemäss Art. 47 RPV festgehalten.

### SUTER VON KÄNEL WILD

Planer und Architekten AG

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

31006 – 3.6.2021

Teilrevision Nutzungsplanung, Dürnten  
Anpassung Bau- und Zonenordnung

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Die definitive Fassung der Bauordnung wird mit einer Wegleitung ergänzt, welche Skizzen und Erläuterungen umfasst. Die Vorbemerkung zur Gesetzesfassung entspricht der Vorgabe des ARE/Rechtsdienstes vom 18.1.2021

Für die gültige Fassung der BZO gilt das PBG vom 7. September 1975 in der Fassung bis 28.2.2017

#### Vorbemerkung:

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

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

## 1 ZONENORDNUNG

### 1.1 Zoneinteilung und Zuordnung Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in nachstehende Zonen eingeteilt bzw. den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen zugeordnet:

Zonenart	Empfindlichkeitsstufe
Kernzone K1	III
Kernzone K2	III
Wohnzone W/1.5	II
Wohnzone W/1.9	II
Wohnzone W/2.3	II
Wohnzone W/2.9	II
Wohnzone mit Gewerbeleichterung WG/2.3	III
Wohnzone mit Gewerbeleichterung WG/2.9	III
Gewerbezone G/3.0	III
Gewerbezone G/5.0	III/IV *)
Industriezone I/7.0	IV
Zone für öffentliche Bauten Oe	II/III **)
Erholungszone Ea	III
Erholungszone Eb	II/III
Freihaltezone F	-
Reservezone R	-

Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten lärmvorbelasteten Gebiete gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

\*) in der Gewerbezone Lättenmoos gilt die ES IV  
\*\*) differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

Die Kernzonen werden mangels grösserer Unterschiede in den Bestimmungen zu einer Kernzone K zusammengefasst

Verdichtung gemäss REK

Verdichtung gemäss REK

Hinweis: laufende Teilrevision Rothaus

## 1 ZONENORDNUNG

### 1.1 Zoneinteilung und Zuordnung Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in nachstehende Zonen eingeteilt bzw. den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen **(ES)** zugeordnet:

Zonenart	ES
Kernzone <b>K</b>	III
Wohnzone W/1.5	II
Wohnzone W/1.9	II
Wohnzone W/2.3	II
Wohnzone W/2.9	II
<b>Wohnzone W/3.2</b>	<b>II</b>
Wohnzone mit Gewerbeleichterung WG/2.3	III
Wohnzone mit Gewerbeleichterung WG/2.9	III
<b>Wohnzone mit Gewerbeleichterung WG/3.2</b>	<b>III</b>
Gewerbezone G/3.0	III
Gewerbezone G/5.0	III/IV *)
Industriezone I/7.0	IV
Zone für öffentliche Bauten Oe	II/III **)
Erholungszone Ea	III
Erholungszone Eb	II/III
Freihaltezone F	-
Reservezone R	-

Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten lärmvorbelasteten Gebiete gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

\*) in der Gewerbezone Lättenmoos gilt die ES IV  
\*\*) differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

SUTER • VON KÄNEL • WILD

3

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

### 1.2 Zonenplan und Ergänzungspläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Aussichts- und Schutzbereiche ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.

Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die jeweiligen Ergänzungspläne im Massstab 1:500.

Aufhebung Aussichts- und Schutzbereiche im Gebiet Nauen

Die Kernzonen werden mangels grösserer Unterschiede in den Bestimmungen zu einer Kernzone K zusammengefasst

Mit dem Artikel werden vorab klare Grundsätze zur Einordnung von Bauten, Anlagen und Umschwung vorgeschrieben. Der Artikel bestand bereits bisher als 2.1.3 wurde neu nun jedoch vorangestellt. Verschieben von bisher K1 2.2.1 (Grundmasse)

### 1.2 Zonenplan und Ergänzungspläne

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für die Aussichts- und Schutzbereiche ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.

<sup>2</sup> Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die jeweiligen Ergänzungspläne im Massstab 1:500.

## 2. KERNZONEN

### 2.1 Allgemeine Vorschriften

Bisher 2.1.3

Bauten haben sich hinsichtlich Stellung und Gestaltung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung gut einzuordnen.

Bisher K1 2.2.1

Das Bauen auf die Strassengrenze oder auf bestehende Baufluchten kann verlangt werden, wenn dies zur Verbesserung des Ortsbildes beiträgt und die Verkehrssicherheit, insbesondere auch für die Fussgänger gewährleistet ist. Gegenüber Staatsstrassen sind die Abstände im Einvernehmen mit dem kantonalen Tiefbauamt und unter Berücksichtigung von § 267 PBG festzulegen.

## 2. KERNZONE

### 2.1 Einordnungsgrundsätze

<sup>1</sup> In der Kernzone werden an die **ortsbauliche und architektonische Gestaltung besondere Anforderungen gestellt**. Bauten haben sich hinsichtlich Stellung und Gestaltung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung gut einzuordnen.

<sup>2</sup> Das Bauen auf die Strassengrenze oder auf bestehende Baufluchten **ist gestattet und** kann verlangt werden, wenn dies zur Verbesserung des Ortsbildes beiträgt und die Verkehrssicherheit, insbesondere auch für die Fussgänger gewährleistet ist.

SUTER • VON KÄNEL • WILD

4

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Die Darstellung der schwarzen und grauen Gebäude im Zonenplan entspricht nicht der Darstellungsverordnung. In Anbetracht der Aufhebung der Kernzonenpläne in einer letzten Revision, wird eine Erstellung von Kernzonenplänen lediglich aus Darstellungsgründen als unverhältnismässig beurteilt.

Verschiebung von Absatz 1 da Unterschutzstellungen als denkmalpflegerische Massnahmen immer vorbehalten sind und auch Graubauten oder nicht weiter markierte Gebäude betreffen können. An der Formulierung „Geringfügig“ muss festgehalten werden, da andernfalls Abweichungen generell zugelassen werden können und damit der Spielraum zu gross wird. Abweichungen aufgrund des Gewässer- raumes erfordern eine Interessenabwägung und sollen hier nicht per se zugelassen werden.

### 2.1.1 Massvorschriften für Ersatzbauten und entsprechende Umbauten

Die im Zonenplan schwarz eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, des Daches und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Die im Zonenplan grau eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung und der bestehenden Ausmasse ersetzt werden.

Alle übrigen bestehenden Bauten dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaus um- oder wieder- aufgebaut werden, sofern sie die bisherige Erscheinung übernehmen oder verbessern.

Bisher 2.2.1 Abs. 2

Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegen sowie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.

### 2.2 Massvorschriften für Ersatzbauten und entsprechende Umbauten

<sup>1</sup> Die im Zonenplan schwarz eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, des Daches und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.  
-> Verschiebung: neu 2.2 Absatz 4

<sup>2</sup> Die im Zonenplan grau eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung und der bestehenden Ausmasse ersetzt werden.

<sup>3</sup> Alle übrigen bestehenden Bauten dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaus um- oder wieder- aufgebaut werden sofern sie die bisherige Erscheinung übernehmen oder verbessern.

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

**Geringfügige Abweichungen von den Kernzonenvorschriften können unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher und öffentlicher Interessen bei Bauten, Anlagen und Gartenflächen in folgenden Fällen bewilligt werden, wenn dies mittels Interessenabwägung belegt werden kann:**

- zur gestalterischen Verbesserung
- im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes
- zur Ermöglichung ortsbildverträglicher Nutzungsänderungen
- zur Verbesserung der natürlichen Funktion eines Gewässers, für den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung

SUTER • VON KÄNEL • WILD

5

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Korrektur Grundabstand statt Grenzabstand und Verweis auf die neuen Ziffern

Begriffsbereinigung gemäss IVHB. Aufgrund der neuen Messweise können bauten rund 0,5m höher werden.

Die gewählte Umschreibung der giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht § 280 PBG. Der Klarheit halber wird dies dennoch aufgeführt. Das Mass (bisher max. 7m) bleibt grundsätzlich unverändert.

Klärung der Formulierung, IVHB: Der Begriff Hauptgebäude ist nicht definiert. Die IVHB verwendet lediglich „Gebäude“ um klarzustellen, was gemeint ist, wird Hauptgebäude in Klammer belassen.

### 2.1.2 Massvorschriften für Neubauten und entsprechende Umbauten

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse, sofern nicht Ziffer 2.1.1 Abs. 1 oder Ziff. 2.1.1 Abs. 2 zur Anwendung gelangt:

Grenzabstände (min.)	
- Grosser Grundabstand	7,0 m
- Kleiner Grundabstand	3,5 m
Gebäude- bzw. Gesamtlänge (max.)	30,0 m
Gebäudehöhe (max.)	7,5 m
Firsthöhe (max.)	7,0 m

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

Bei der Berechnung der maximalen Gebäude- bzw. Gesamtlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Abstand 5,0 m unterschreitet, zusammengerechnet.

### 2.3 Massvorschriften für Neubauten und entsprechende Umbauten

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten folgende Grundmasse, sofern nicht Ziffer 2.2 zur Anwendung gelangt:

<b>Grundabstände</b> (min.)	
- Grosser Grundabstand	7,0 m
- Kleiner Grundabstand	3,5 m
Gebäudelänge (max.)	30,0 m
Fassadenhöhe (max.)	7,5 m
Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.	

<sup>2</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Fassadenhöhen frei.

<sup>3</sup> Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

<sup>4</sup> Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

<sup>5</sup> Bei der Berechnung der maximalen Gebäudelänge werden Gebäude (Hauptgebäude) die einen Gebäudeabstand von weniger als 5 m aufweisen, als ein Gebäude betrachtet.

SUTER • VON KÄNEL • WILD

6

Kurzkomentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Neuer Titel „Verglaste Vorbauten“

wird neu mit Artikel 2.1.0  
Einordnungsgrundsätze geregelt.

Der Hinweis „wie Wintergärten udgl.“ wird weggelassen. In der Wegleitung kann eine Aufzählung gemacht werden, was ein verglaster Vorbau sein kann (z.B. Wintergarten, verglaste „Pergola“, verglaster Eingangsbereich, verglaster Balkon, etc.).

Übernahme der Bestimmung der K2  
(Erleichterung)

Übernahme der Bestimmung der K2 und K1: Die Ziffern zur Eindeckung der Dächer waren bereits bisher bei K1 und K2 identisch.  
Die Begriffe werden gemäss IVHB bereinigt.

Der allgemeine Hinweis zur Gestaltung der Dachaufbauten und Dachfenster wird den anderen Artikeln vorangestellt.

Im Sinne der Erleichterung für die Nutzung / Belichtung von Dachgeschossen wird das nächst grössere Mass zugelassen. Dies entspricht dem Blendrahmen Aussenmass Velux 780 X 1178.

### 2.1.3 Stellung und Gestaltung

Bauten haben sich hinsichtlich Stellung und Gestaltung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung gut einzuordnen.

Verglaste Vorbauten wie Wintergärten u. dgl. ohne heiztechnische Installationen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind.

### 2.1.4 Dachgestaltung

Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung aufzuweisen.

Die Dächer sind in der herkömmlichen Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.

Bisher K2 2.3.2:

Für eingeschossige Anbauten und besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen zulässig.

Bisher K1 2.2.3 Abs. 6, K2 2.3.2 Abs. 5

Die Dächer von Hauptgebäuden sowie Dachaufbauten sind mit Ziegeln einzudecken, deren Art und Farbe mit dem Charakter der Baute und den umgebenden Dächern harmonieren muss. Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind andere Dachmaterialien zulässig, sofern diese mit den umgebenden Dächern in Einklang stehen.

Vereinzelte Dachflächenfenster in stehender Rechteckform bis zu einer Glasfläche von max. 0.45 m<sup>2</sup> sind zur Belichtung von Räumen zugelassen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben und die Anordnung der Fenster ist auf die Fassadenstruktur abzustimmen.

### 2.4 Verglaste Vorbauten

-> Verschiebung: neu 2.2.0

Verglaste Vorbauten ohne heiztechnische Installationen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind.

### 2.5 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Gebäude (Hauptgebäude) haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung aufzuweisen.

<sup>2</sup> Die Dächer sind in der herkömmlichen Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.

<sup>3</sup> Für eingeschossige Gebäudeteile und Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind auch andere Dachformen zulässig.

<sup>4</sup> Die Dächer von Gebäuden (Hauptgebäude) sowie Dachaufbauten sind mit Ziegeln einzudecken, deren Art und Farbe mit dem Charakter der Baute und den umgebenden Dächern harmonieren muss. Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind andere Dachmaterialien zulässig, sofern diese mit den umgebenden Dächern in Einklang stehen.

<sup>5</sup> Dachaufbauten und Dachfenster sowie technische Aufbauten sind hinsichtlich Art, Grösse, Verteilung, Material und Farbe gut auf das Dach, die Fassade und die Umgebung abzustimmen.

<sup>6</sup> Vereinzelte Dachflächenfenster in stehender Rechteckform bis zu einer Glasfläche von max. 0.60 m<sup>2</sup> sind zur Belichtung von Räumen zugelassen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben und die Anordnung der Fenster ist auf die Fassadenstruktur abzustimmen.

SUTER • VON KÄNEL • WILD

7

Kurzkomentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Übernahme der Bestimmung der K1:  
Im Sinne der Verdichtung/Dachgeschossnutzung werden mehr Spielräume für Dachaufbauten und Ochsenaugen zugelassen  
Zur besseren Nutzbarkeit der bestehenden Bausubstanz werden Dachflächen Lichtbänder und schmale Dachabsätze zugelassen.  
Die Lichtbänder müssen vom First abgesetzt sein. Firstverglasungen sind damit nicht zulässig.

Übernahme der Bestimmung der K1:  
Im Sinne des Ortsbildes sollen in der Kernzone Indachanlagen für Um- und Neubauten verlangt werden. Diese sind optisch deutlich verträglicher als Aufdachanlagen. Die Anforderung wurde im Rahmen eines Augenscheins in der Kernzone 1 mündlich vom BRK gestützt auch wenn im Prinzip kleinere Anlagen nur gemeldet werden müssen. Die Formulierung „in der Regel“ gibt Handlungsspielraum für Fälle in welchen eine Indachanlage unverhältnismässig wäre.

Dachflächenfenster integriert in Energiegewinnungsanlagen werden zugelassen. Gemäss Vorprüfung Neftenbach vom November 2018 wird der Absatz bezüglich Einzelfallbeurteilung präzisiert.

Bisher K1 2.2.3

Vereinzelte Ochsenaugen bis zu einer maximalen Frontfläche von 0,4 m<sup>2</sup> gelten nicht als Dachaufbauten.

Bisher K1 2.2.2

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind.

<sup>7</sup> Vereinzelte Ochsenaugen bis zu einer maximalen Frontfläche von 0,5 m<sup>2</sup> gelten nicht als Dachaufbauten.

<sup>8</sup> Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen und vom First um 2 Ziegelreihen abgesetzt werden.

<sup>9</sup> Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind. Die Energiegewinnungsanlagen müssen in der Regel oberflächenbündig mit dem Dach sein (Indachanlagen).

<sup>10</sup> Bei vollflächigen Energiegewinnungsanlagen können bei sorgfältiger Einordnung einzelne Module unabhängig von der Grösse auch als Dachflächenfenster ausgebildet sein. Diese sind im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen zu beurteilen

SUTER • VON KÄNEL • WILD

8

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Dachaufbauten im 2. DG treten in der Regel störend in Erscheinung und tragen nicht zu einer ruhigen Dachlandschaft bei.  
Übernahme der Bestimmung der K2, Vergrösserung der Breite gemäss IVHB und Anpassung der Gestaltungsanforderung.  
Durch die Absetzung des Quergiebels von First und Fassade sowie der Beschränkung auf eine Dachseite wird sichergestellt, dass der Quergiebel klar als untergeordnetes Bauwerk in Erscheinung tritt.  
Übernahme der Bestimmung der K2:

Bisher K2 2.1.2 Abs. 2

Quergiebel müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen, dessen Dachneigung übernehmen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen. Ihre Gesamtbreite darf 40 % der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen, pro Quergiebel darf jedoch die Breite nicht mehr als 6 m betragen.

Bisher K2 2.3.2 Abs. 3

Dachaufbauten sind im Rahmen von § 292 PBG zulässig, sofern sie hinsichtlich Stellung, Form, Grösse und Gestaltung dem Stil des Gebäudes sowie der ortskernüblichen Bauweise entsprechen.

Bisher K1 2.2.3 Abs. 5

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Kamine sind dem Gebäudecharakter und der baulichen Umgebung anzupassen.

Übernahme der Bestimmung der K1:

Übernahme der bisherigen K1 Vorschrift für die zusammengefasste Kernzone K. Die Bestimmung der K1 stellt für die bisherige K2 eine Verschärfung dar.

Übernahme der bisherigen K1 Vorschrift für die zusammengefasste Kernzone K. Insbesondere für Neubauten wird eine gewisse Erleichterung ermöglicht. Insgesamt stellt die Bestimmung der K1 jedoch für die bisherige K2 eine Verschärfung dar.

### 2.1.5 Fassadengestaltung

Es sind ortsübliche Materialien und Farben zu verwenden, sie sind auf den Charakter der Bauten sowie auf das Strassen- und Ortsbild abzustimmen.

Bisher K1 2.2.4 Abs. 1

Die Fenster haben eine hochrechteckige Form in herkömmlichen Grössen und Proportionen aufzuweisen. In Untergeschossen können nötigenfalls auch andere, in ihrer Gesamtwirkung ähnlich in Erscheinung tretende Formen zugelassen werden.

Bisher K1 2.2.4 Abs. 2

Bei Neubauten sind Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein sowie Sprossenteilung und Fensterläden zu erstellen. Bei Umbauten, Anbauten und besonderen Gebäuden können Sprossenteilung und Fensterläden verlangt werden.

**11 Dachaufbauten – ausgenommen Kamine und Ventilationsschächte – sind nur für das erste Dachgeschoss zulässig.**

**12** Quergiebel müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen, dessen Dachneigung übernehmen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen. **Sie sind nur auf einer Seite des Hauptdaches zugelassen.** Ihre Gesamtbreite darf **1/2** der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen. **Sie müssen min. 0.5 m tiefer als der First liegen und min. 0.5 m aber maximal 0.8 m aus der Fassadenebene hervorstehen.**

**13** Dachaufbauten sind im Rahmen von § 292 PBG zulässig, sofern sie hinsichtlich Stellung, Form, Grösse und Gestaltung dem Stil des Gebäudes sowie der ortskernüblichen Bauweise entsprechen.

**14** Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

**15** Kamine sind dem Gebäudecharakter und der baulichen Umgebung anzupassen.

### 2.6 Fassadengestaltung

**1** Es sind ortsübliche Materialien und Farben zu verwenden, sie sind auf den Charakter der Bauten sowie auf das Strassen- und Ortsbild abzustimmen.

**2** Die Fenster haben eine hochrechteckige Form in herkömmlichen Grössen und Proportionen aufzuweisen. In Untergeschossen können nötigenfalls auch andere, in ihrer Gesamtwirkung ähnlich in Erscheinung tretende Formen zugelassen werden.

**3** Bei Neubauten, **Sanierungen und Umbauten** sind Fenster mit Einfassungen aus Holz, **Holzmetall**, Stein oder Kunststein zu erstellen. **Je nach Arte des Gebäudes** können Sprossenteilung und Fensterläden verlangt werden. **Bei Neubauten ist eine moderne Interpretation der Kernzonentypologie bei besonders guter Gestaltung zulässig.**

SUTER • VON KÄNEL • WILD

9

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Die Vorgaben zu den Fassadenpfeilern sind für eine moderne Gestaltung nicht zeitgemäss. Der Absatz wird weggelassen. Der Einbau von Schaufenster ist nur gestattet wenn keine negative Beeinträchtigung entsteht. Dies wird für die Regelung der Schaufenster als hinreichend beurteilt.

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

Mehr Spielraum für Speziallösungen in der Kernzone: Es werden Erleichterungen für architektonisch besonders gute Projekte ermöglicht. Bei zeitgemässen Projekten, die sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit der traditionellen Umgebung gut gestaltet sind, können Abweichungen beansprucht werden. Die besonders gute Qualität solcher Projekte muss durch ein externes Fachgutachten bestätigt werden. Der Gutachter oder das Fachgremium soll eine unabhängige Fachinstanz sein. Dennoch gibt der Artikel der Gemeinde mehr Verantwortung.

Ein Einbau von Schaufenster und Schaukästen ist nur zulässig, wenn das Ortsbild und das Bauobjekt dadurch nicht beeinträchtigt wird. Bei Ladengeschossen mit Schaufenster sind Fassadenpfeiler von angemessener Breite vorzusehen und auf die Fenstergestaltung der darüberliegenden Geschosse abzustimmen.

**4** Ein Einbau von Schaufenster und Schaukästen ist nur zulässig, wenn das Ortsbild und das Bauobjekt dadurch nicht beeinträchtigt werden.

### 2.7 Balkone

**1** Bei Neubauten sind Balkone zum Gebäude passend zu gestalten und haben in der Regel Staketengeländer aufzuweisen. **Eingezogene Loggias sind bei guter Gestaltung zulässig.**

**2** Bei Umbauten sind Balkone besonders gut zu gestalten. Sie sind in der Regel auf der Strasse abgewandten Gebäudeseite, als leichte freistehende Konstruktion mit Staketengeländer und zurückhaltender Farbgebung vorzusehen. Die Konstruktion hat der Struktur des Gebäudes zu entsprechen und muss die Fassade sichtbar halten.

### 2.8 Erleichterung für besonders gute Projekte

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus. Die Gemeinde bestimmt den Gutachter oder das Fachgremium.

SUTER • VON KÄNEL • WILD

10

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Ein wesentliches Element der traditionellen Umgebungsgestaltung sind die Mauern und Einfriedungen entlang der Vorgärten. Ihnen ist besondere Beachtung zu schenken

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Die Darstellung der von Bäumen im Zonenplan entspricht nicht der Darstellungsverordnung. Eine Erstellung von Kernzonenplänen wird hier ebenfalls als unverhältnismässig beurteilt.

### 2.1.6 Umgebungsgestaltung

Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und möglichst weitgehend zu übernehmen.

Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.

Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen. Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdecken oder in das Hauptgebäude zu integrieren.

Die im Zonenplan bezeichneten Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische oder andere standortgerechte Pflanzen zu ersetzen.

### 2.1.7 Nutzweise

Es sind Wohnungen, Büros, Praxen und Läden sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

### 2.1.8 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen

Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

### 2.1.9 Bewilligungspflicht bei Renovationen

Alle Aussenrenovationsarbeiten sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn sie die Anforderungen in feuerpolizeilicher, wohnhygienischer, wärmetechnischer und gestalterischer Hinsicht erfüllen.

### 2.9 Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten respektive (bei Neubauten) nachzubilden (Chaussierung, Pflasterung, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Einzelne Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine bestehenden Vorgärten beanspruchen respektive (bei Neubauten) daneben noch ausreichende Flächen als Vorgärten ausgebildet werden.

<sup>2</sup> Veränderungen des massgebenden Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.

<sup>3</sup> Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen. Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdecken oder in das Gebäude (Hauptgebäude) zu integrieren.

<sup>4</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische oder andere standortgerechte Pflanzen zu ersetzen.

### 2.10 Nutzweise

Es sind Wohnungen, Büros, Praxen und Läden sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

### 2.11 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen

Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

### 2.12 Bewilligungspflicht bei Renovationen

Alle Aussenrenovationsarbeiten sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn sie die Anforderungen in feuerpolizeilicher, wohnhygienischer, wärmetechnischer und gestalterischer Hinsicht erfüllen.

SUTER • VON KÄNEL • WILD

11

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Zusammenfassung K1 und K2 -> K

-> Verschiebung zu K

-> Verschiebung zu K

-> Verzicht (Übernahme der Bestimmung der K2)

-> Verzicht (Übernahme der Bestimmung der K2 und Ergänzung zur Gestaltung)

### 2.1.10 Reklamen

Es sind nur Eigenreklamen zugelassen. Als Eigenreklamen gelten Reklamen und Beschriftungen, die auf Geschäftsbranche, Firmenname und Geschäftsinhaber hinweisen.

Reklamen und Beschriftungen sollen zurückhaltend wirken und sich bezüglich Grösse, Farben sowie Materialien in das Strassenbild und in das Bild der Hausfassade gut einfügen.

### 2.13 Reklamen

<sup>1</sup> Es sind nur Eigenreklamen zugelassen. Als Eigenreklamen gelten Reklamen und Beschriftungen, die auf Geschäftsbranche, Firmenname und Geschäftsinhaber hinweisen.

<sup>2</sup> Reklamen und Beschriftungen sollen zurückhaltend wirken und sich bezüglich Grösse, Farben sowie Materialien in das Strassenbild und in das Bild der Hausfassade gut einfügen.

## 2.2 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone K1

-> Streichung

### 2.2.1 Grundmasse

-> Streichung

Das Bauen auf die Strassengrenze oder auf bestehende Baufluchten kann verlangt werden, wenn dies zur Verbesserung des Ortsbildes beiträgt und die Verkehrssicherheit, insbesondere auch für die Fussgänger gewährleistet ist. Gegenüber Staatsstrassen sind die Abstände im Einvernehmen mit dem kantonalen Tiefbauamt und unter Berücksichtigung von § 267 PBG festzulegen.

-> Verschiebung zu 2.1 Abs. 1

### 2.2.2 Spezielle Bauteile

-> Streichung

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind.

-> Verschiebung zu 2.5 Abs. 9

### 2.2.3 Dachgestaltung

-> Streichung

Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch Pultdächer mit mindestens 10° Neigung zulässig.

-> Streichung (Übernahme der Bestimmung der K2 siehe neu 2.5 Abs. 3)

Quergiebel müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen, dessen Dachneigung übernehmen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen. Ihre Gesamtbreite darf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen, pro Quergiebel darf jedoch die Breite nicht mehr als 5 m betragen.

-> Streichung (Übernahme der Bestimmung der K2 siehe neu 2.5 Abs. 12)

SUTER • VON KÄNEL • WILD

12

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

-> Verzicht (Übernahme der Bestimmung der K2 und Ergänzung zur Gestaltung)

Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie hinsichtlich Stellung, Form, Grösse und Gestaltung dem Stil des Gebäudes sowie der ortskernüblichen Bauweise entsprechen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Quergiebeln, die nicht mehr als 0,8 m aus der Fassadenflucht vorstehen, darf höchstens betragen:

-> Streichung (Übernahme der Bestimmung der K2 siehe neu 2.5 Abs. 13)

- a) auf Gebäudeseiten mit Quergiebeln ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge;
- b) auf Gebäudeseiten ohne Quergiebel ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge.

-> Verschiebung zu K:

Vereinzelte Ochsenaugen bis zu einer maximalen Frontfläche von 0,4 m<sup>2</sup> gelten nicht als Dachaufbauten.

-> Verschiebung zu 2.5 Abs. 7

-> Verschiebung zu K:  
Da die bisherige Kernzone 1 und 2 wiesen identische Vorschriften auf.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

-> Verschiebung zu 2.5 Abs. 14

Die Dächer von Hauptgebäuden sowie Dachaufbauten sind mit Ziegeln einzudecken, deren Art und Farbe mit dem Charakter der Baute und den umgebenden Dächern harmonieren muss. Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind andere Dachmaterialien zulässig, sofern diese mit den umgebenden Dächern in Einklang stehen.

-> Verschiebung zu 2.5 Abs. 4

#### 2.2.4 Fassadengestaltung

-> Streichung

-> Verschiebung zu K:

Die Fenster haben eine hochrechteckige Form in herkömmlichen Grössen und Proportionen aufzuweisen. In Untergeschossen können nötigenfalls auch andere, in ihrer Gesamtwirkung ähnlich in Erscheinung tretende Formen zugelassen werden.

-> Verschiebung zu 2.6 Abs. 2

-> Verschiebung zu K:

Bei Neubauten sind Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein sowie Sprossenteilung und Fensterläden zu erstellen. Bei Umbauten, Anbauten und besonderen Gebäuden können Sprossenteilung und Fensterläden verlangt werden.

-> Verschiebung zu 2.6 Abs. 3

Die Vorschriften für Balkone in der zusammengefassten Kernzone werden grundsätzlich angepasst.

Balkone und Lauben auf der Traufseite dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Auf den Giebelseiten dürfen Balkone max. 1,25 m über die Fassade ausragen. Das Lichtraumprofil gegenüber Staatsstrassen ist zu gewährleisten.

-> Streichung

SUTER • VON KÄNEL • WILD

13

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

### 2.3 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone K2

-> Streichung

#### 2.3.1 Spezielle Bauteile

-> Streichung

Energiegewinnungsanlagen sind gestattet, wenn sie nicht störend in Erscheinung treten.

-> Streichung (Übernahme der Bestimmung der K1 siehe neu 2.5 Abs. 9)

#### 2.3.2 Dachgestaltung

-> Streichung

-> Verschiebung zu K und Ergänzung zur Gestaltung:

Für eingeschossige Anbauten und besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen zulässig.

-> Verschiebung zu 2.5 Abs. 3

Quergiebel müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen, dessen Dachneigung übernehmen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen. Ihre Gesamtbreite darf 40 % der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen, pro Quergiebel darf jedoch die Breite nicht mehr als 6 m betragen.

-> Verschiebung zu 2.5 Abs. 12

Die Kernzone 1 und 2 hatten bereits vor der vorliegenden Teilrevision diese identische Bestimmung.

Dachaufbauten sind im Rahmen von § 292 PBG zulässig, sofern sie hinsichtlich Stellung, Form, Grösse und Gestaltung dem Stil des Gebäudes sowie der ortskernüblichen Bauweise entsprechen.

-> Verschiebung zu 2.5 Abs. 13

Dacheinschnitte sind gestattet, wenn sie überdeckt werden.

-> Streichung

Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Ziegeln einzudecken, deren Art und Farbe mit dem Charakter der Baute sowie den umgebenden Dächern harmonieren muss. Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG und für Dachaufbauten sind andere Dachmaterialien zulässig, sofern diese mit den umgebenden Dächern in Einklang stehen.

-> Verschiebung zu 2.5 Abs. 4

#### 2.3.3 Fassadengestaltung

-> Streichung

Verschärfung für die heutige K2

Die Fenstergestaltung muss in ihrer Gesamtwirkung zu derjenigen der näheren baulichen Umgebung Bezug nehmen.

-> Streichung (Übernahme der Bestimmung der K1 siehe neu 2.6 Abs. 2 und 3)

Die Vorschriften für Balkone in der zusammengefassten Kernzone werden grundsätzlich angepasst.

Balkone und Lauben dürfen traufseitig nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Wenn sie mehr als 1,25 m über die Fassade ausragen, müssen sie auf dem Boden abgestützt werden. Das Lichtraumprofil gegenüber Staatsstrassen ist zu gewährleisten.

-> Streichung

SUTER • VON KÄNEL • WILD

14

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

### 3. Wohnzonen

#### 3.1 Grundmasse

Zone	W/1.5	W/1.9	W/2.3	W/2.9	WG/2.3	WG/2.9
Baumassenziffer Hauptgebäude (max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	1.5	1.9	2.3	2.9	2.3	2.9
Grenzabstände (min.)						
- Grosser Grundabstand	7 m	**)	**)	10 m	10 m	10 m
- Kleiner Grundabstand	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Gebäude- bzw. Gesamtlänge (max.)	*)	25 m	30 m	35 m	30 m	35 m
Gebäudehöhe (max.)	6,5 m	7,5 m	7,5 m	10,5 m	7,5 m	10,5 m
Firsthöhe (max.)	5 m	7 m	7 m	7 m	7 m	7 m

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Der Abstand für den Berenbach ist rund 1 m grösser als die Übergangsbestimmungen und derzeit läuft die Gewässer- raumfestlegung. Auf den Gewässerabstand wird daher verzichtet.

\*) siehe Ziffer 3.3 Abs. 2

\*\*\*) Nördlich der Bubikerstrasse ist entlang dem Berenbach beidseits ein Gewässerabstand von 10,5 m für Bauten und Anlagen aller Art einzuhalten. Der Abstand wird ab der Bachmitte gemessen.

### 3. Wohnzonen & Wohnzonen mit Gewerbe- erleichterung

#### 3.1 Grundmasse

##### 1 Masstabelle

Zone	W/1.5	W/1.9	W/2.3	W/2.9	W/3.2	WG/2.3	WG/2.9	WG/3.2
Baumassenziffer (max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	1.5	1.9	2.3	2.9	3.2	2.3	2.9	3.2
Grünflächenziffer	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Grundabstände (m) min.)								
- Grosser Grundabstand	7	7	7	10	10	10	10	10
- Kleiner Grundabstand	5	5	5	5	5	5	5	5
Gebäudelänge (m) max.)	*)	25	30	35	40	30	35	40
Fassadenhöhe (m) max.)	6,5	7,5	7,5	10,5	13,5	7,5	10,5	13,5
Fassadenhöhe Schrägdach	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.							
Fassadenhöhe mit Attikageschoss Flachdach	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m							

\*) siehe Ziffer 3.3 Abs. 2

\*\*\* in WG Zonen kann die Grünflächenziffer um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden.

SUTER • VON KÄNEL • WILD

15

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

IVHB: Da Brüstungen und Geländer von Attikageschossen neu in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden müssen, wenn sie in der Fassadenflucht angeordnet werden, wird ein Fassadenhöhenzuschlag gegeben.  
Begriffsbereinigung gemäss IVHB, Die Formulierung „Besondere Gebäude sind bis zu 50 m<sup>2</sup> Grundfläche“ erübrigt sich, da Klein- und Anbauten per Definition auf 50 m<sup>2</sup> Grundfläche beschränkt sind. Durch den Verzicht auf die Beschränkung auf 8% werden mehr Möglichkeiten für Carports etc. zugelassen. Es muss nicht damit gerechnet werden, dass dadurch übermässig viele Klein- und Anbauten entstehen, da kaum jemand Interesse daran hat sein Grundstück flächig mit Kleinbauten zu füllen.

Begriffsbereinigung gemäss IVHB  
Durch die Anpassung des Masses entstehen wiederum mehr Spielräume für Verdichtung

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

Besondere Gebäude sind bis zu 50 m<sup>2</sup> Grundfläche ohne Anrechnung an die zonengemässe Baumassenziffer auf allen Grundstücken erlaubt, sie dürfen jedoch höchstens 8 % der massgeblichen Grundfläche betragen.

#### 3.2 Mehrlängenzuschlag

Bei Fassaden von mehr als 20 m Länge ist der Grundabstand um einen Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 3 m zu erhöhen.

Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Abstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.

2 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Fassadenhöhen frei.

3 Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.

4 Klein- und Anbauten sind ohne Anrechnung an die zonengemässe Baumassenziffer auf allen Grundstücken erlaubt.

#### 3.2 Mehrlängenzuschlag

1 Bei einer Fassadenlänge von mehr als 25 m Länge ist der Grundabstand um einen Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 3 m zu erhöhen.

2 Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassade werden die Fassadenlängen von Gebäuden (Hauptgebäuden), deren Abstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.

SUTER • VON KÄNEL • WILD

16

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Im Gebiet Breitmatt sollen in der Wohnzone W1.5 auch Flachdachlösungen ermöglicht werden. Im Gebiet Chilchberg hingegen wird aufgrund der unmittelbaren Lage am Ortskern von Dürnten an der Satteldachpflicht festgehalten. Im Sinne der einheitlichen ruhigen Dachlandschaft wird an der hangparallelen Stellung im Gebiet Chilchberg ebenfalls festgehalten.

### 3.3 Wohnzone W/1.5

In der Wohnzone W/1.5 sind Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.

Die Gebäudelänge beträgt für das Gebiet Kirchberg max. 15 m und für das Gebiet Breitenmatt max. 20 m.

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zum Hang anzuordnen.

Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

### 3.4 Wohnzone W/1.9

In der Wohnzone W/1.9 ist die geschlossene Überbauung bis zur Gesamtlänge von 25 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

### 3.5 Wohnzonen W/2.3 und W/2.9

In den Wohnzonen W/2.3 und W/2.9 ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

Anpassung IVHB  
Die neue dichtere Zone wird aufgenommen.

### 3.3 Wohnzone W/1.5

<sup>1</sup> In der Wohnzone W/1.5 sind Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Gebäudelänge beträgt für das Gebiet **Chilchberg** max. 15 m und für das Gebiet Breitenmatt max. 20 m.

<sup>3</sup> Bei **Gebäuden (Hauptgebäuden)** sind **im Gebiet Breitenmatt Satteldächer oder Flachdächer erlaubt.**

<sup>4</sup> **Im Gebiet Chilchberg sind nur Satteldächer zulässig. Satteldächer müssen** beidseitig die gleiche Neigung **aufweisen.** Die Hauptfirstrichtung ist **im Gebiet Chilchberg** parallel zum Hang anzuordnen.

<sup>5</sup> Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

### 3.4 Wohnzone W/1.9

<sup>1</sup> In der Wohnzone W/1.9 ist die geschlossene Überbauung bis zur **zulässigen Gebäudelänge** gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

<sup>2</sup> Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

### 3.5 Wohnzonen W/2.3, W/2.9 **und W/3.2**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen W/2.3, W/2.9 **und W/3.2** ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen **Gebäudelänge** gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

<sup>2</sup> Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

SUTER • VON KÄNEL • WILD

17

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Anpassung IVHB

Im Sinne der Gewerbeförderung gemäss REK wird am Zuschlag für Gewerbe festgehalten.  
Korrektur Grundabstand statt Grenzabstand

### 3.6 Wohnzonen mit Gewerbeleichterung WG/2.3 und WG/2.9

In den Wohnzonen mit Gewerbeleichterung WG/2.3 und WG/2.9 ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile gilt eine um einen Fünftel der zonengemässen Grundziffer erhöhte Baumassenziffer.

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss kann der Grenzabstand allseitig bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.

Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

### 3.6 Wohnzonen mit Gewerbeleichterung WG/2.3, WG/2.9 **und WG/3.2**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeleichterung WG/2.3, WG/2.9 **und WG/3.2** ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen **Gebäudelänge** gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

<sup>2</sup> Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile gilt eine um einen Fünftel der zonengemässen Grundziffer erhöhte Baumassenziffer.

<sup>3</sup> Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss kann der **Grundabstand** allseitig bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.

<sup>4</sup> Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

SUTER • VON KÄNEL • WILD

18

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

#### 4. GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN

##### 4.1 Grundmasse

Zone	G	I
Baumassenziffer (max.)	3,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	7,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Freiflächenziffer (min.)	20 %	10 %
Gebäudehöhe (max.)	10 m	20 m
Abstand des Firstes vom gewachsenen Boden (max.)	13,5 m	23,5 m

IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise zwischen Freiflächenziffer und dem neuen Begriff Grünflächenziffer wird bei der Gewerbezone und Industriezone darauf verzichtet werden. Hier werden die Umgebungsflächen in der Regel für den Umschlag oder Parkierung mindestens gekiest. Eine Begrünung ist kaum erreichbar.

Begriffsbereinigung gemäss IVHB, bei Gewerbezone wird nicht von einer Terrasse und einer Brüstung ausgegangen, es wird daher kein Fassadenhöhenzuschlag für Flachdachbauten vorgesehen.

##### 4.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

Hinweis: Am Begriff Grenzabstand wird hier festgehalten. D.h. Wenn längere Gebäude erstellt werden muss neben dem Grenzabstand der benachbarten Zone auch der Mehrlängenzuschlag erfüllt werden. Dies schützt an Gewerbezone angrenzende Wohnnutzungen.

#### 4. GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN

##### 4.1 Grundmasse

Zone	G	I
Baumassenziffer (max. [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ])	3,0	7,0
Fassadenhöhe (max. [m])	10.2	20.2
Fassadenhöhe Schrägdach (max. [m])	in Abweichung von § 280 Abs. 1 PBG erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten giebelseitig höchstens um 3.3 m.	
Fassadenhöhe mit Attikageschoss Flachdach (max. [m])	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten höchstens um 3.3 m.	

##### 4.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

SUTER • VON KÄNEL • WILD

19

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

##### 4.3 Nutzweise

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

In den Gewerbezone sind nicht oder mässig störende Betriebe zulässig. In der Gewerbezone Lättenmoos sind auch stark störende Betriebe gestattet.

Auf Parzelle Kat. Nr. 12568 sind eine private Sportschule sowie Sport- und Freizeitbetriebe zulässig. In der Gewerbezone G 5.0 Rothaus sind Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, unzulässig. Als unverhältnismässiger Verkehr auslösend gelten insbesondere Verkaufsgeschäfte (gemäss § 3 BBV 11) mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> sowie Betriebe mit mehr als einem Arbeitsplatz pro 50 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche (mGF gemäss Ziffer 8.4 BZO).

Sport- und Freizeitbetriebe wie Tennisanlagen, Indoor-Golfanlagen, Gokart-Bahnen u. dgl. sind in der Gewerbezone Lättenmoos nicht zulässig.

In der Industriezone sind auch stark störende Betriebe zulässig.

Genehmigt mit Verfügung der Baudirektion ARE 1612/20 vom 29. Januar 2021

##### 4.3 Nutzweise

<sup>1</sup> In den Gewerbezone und der Industriezone sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

<sup>2</sup> In den Gewerbezone sind nicht oder mässig störende Betriebe zulässig. In der Gewerbezone Lättenmoos sind auch stark störende Betriebe gestattet.

<sup>3</sup> Auf Parzelle Kat. Nr. 12568 sind eine private Sportschule sowie Sport- und Freizeitbetriebe zulässig. In der Gewerbezone G 5.0 Rothaus sind Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, unzulässig. Als unverhältnismässiger Verkehr auslösend gelten insbesondere Verkaufsgeschäfte (gemäss § 3 BBV 11) mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> sowie Betriebe mit mehr als einem Arbeitsplatz pro 50 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche (mGF gemäss Ziffer 8.4 BZO).

<sup>4</sup> Sport- und Freizeitbetriebe wie Tennisanlagen, Indoor-Golfanlagen, Gokart-Bahnen u. dgl. sind in der Gewerbezone Lättenmoos nicht zulässig.

<sup>5</sup> In der Industriezone sind auch stark störende Betriebe zulässig.

##### 4.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

##### 4.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

##### 4.5 Lärmschutz

In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich in der Gewerbezone G5.0 Lättenmoos sind für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zu ergreifen.

##### 4.5 Lärmschutz

In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich in der Gewerbezone G5.0 Lättenmoos sind für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zu ergreifen.

SUTER • VON KÄNEL • WILD

20

Kurzkomentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

## 5 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

### 5.1 Grundmasse

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Der Begriff „Anlagen“ existiert für die Nutzungsplanung nicht mehr im Gesetz (siehe § 60 PBG)

Hinweis: Am Begriff Grenzabstand wird hier festgehalten. D.h. Wenn längere öffentliche Gebäude erstellt werden muss neben dem Grundabstand der benachbarten Zone auch der Mehrlängenzuschlag erfüllt werden. Dies schützt angrenzende Wohnnutzungen.

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

### 5.2 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

## 5 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

### 5.1 Grundmasse

In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

#### 5.1a Abstände (Unnummeriert für Genehmigung 5.2)

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

### 5.2 Bauweise (Unnummeriert für Genehmigung 5.3)

Die geschlossene Bauweise ist **in unbegrenzter Länge zulässig und der Grenzabstand ist unter den kantonalrechtlichen Voraussetzungen mit unbeschränkter Bautiefe gestattet.**

Kurzkomentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

## 6 ERHOLUNGSZONEN

### 6.1 Erholungszone Ea

In der Erholungszone Ea sind Garten- und Gerätehäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Pflanzlandareale notwendig sind, zulässig.

Grundmasse:

Gebäudegrundfläche (max.)	7,5 m <sup>2</sup>
Gesamthöhe (max.)	2,5 m

Der Zusammenbau von Gebäuden ist nicht gestattet.

Gestaltungsvorschriften:

- Vordächer dürfen max. 1/3 der Gebäudegrundfläche umfassen.
- Wände sind in Holz auszuführen.
- Dächer sind in Ziegeln oder braunen Faserzementplatten einzudecken.

Abstände:

Grenz- und Strassenabstand (min.)	3,5 m
Gewässerabstand (min.)	5,0 m
Abstand von Nachbargärten (min.)	1,25 m

### 6.2 Erholungszone Eb

In der Erholungszone Eb sind Gebäude, die für den Betrieb und den Unterhalt von Sport-, Park- und Friedhofanlagen notwendig sind zulässig.

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Der Begriff Gesamthöhe ist neu im IVHB definiert. Die Problematik der Messweise ergibt sich bei kleinen Bauten kaum, so dass der Begriff beibehalten wird.

## 6 ERHOLUNGSZONEN

### 6.1 Erholungszone Ea

#### 6.1.1 Nutzweise

In der Erholungszone Ea sind Garten- und Gerätehäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Pflanzlandareale notwendig sind, zulässig.

#### 6.1.2 Grundmasse und Bauweise

Gebäudegrundfläche (max.)	7,5 m <sup>2</sup>
Gesamthöhe (max.)	2,5 m

Der Zusammenbau von Gebäuden ist nicht gestattet.

Gestaltungsvorschriften:

- Vordächer dürfen max. 1/3 der Gebäudegrundfläche umfassen.
- Wände sind in Holz auszuführen.
- Dächer sind in Ziegeln oder braunen Faserzementplatten einzudecken.

#### 6.1.3 Abstände

Grund- und Strassenabstand <b>gegenüber kommunalen Verkehrsanlagen</b> (min.)	3,5 m
Abstand von Nachbargärten (min.)	1,25 m

### 6.2 Erholungszone Eb

<sup>1</sup> In der Erholungszone Eb sind Gebäude, die für den Betrieb und den Unterhalt von Sport-, Park- und Friedhofanlagen notwendig sind zulässig.

<sup>2</sup> Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. **Die geschlossene Bauweise ist in unbegrenzter Länge zulässig und der Grenzabstand ist unter den kantonalrechtlichen Voraussetzungen mit unbeschränkter Bautiefe gestattet. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.**

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

## 7. BESONDERE BESTIMMUNGEN

### 7.1 Arealüberbauungen

Ausser in den Kernzonen K1 und K2 sowie in der Wohnzone W/1.5 sind Arealüberbauungen in allen Bauzonen zugelassen, sofern keine Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne bestehen.

Die Mindestarealfächen betragen:

in den Zonen W/1.9, W/2.3 und WG/2.3	2'000 m <sup>2</sup>
in den Zonen W/2.9 und WG/2.9	4'000 m <sup>2</sup>
in den Zonen G/3.0, G/5.0 und I/7.0	8'000 m <sup>2</sup>

Für Areale in Zonen mit unterschiedlichen Mindestflächen gilt der jeweils höhere Ansatz.

Für Hauptgebäude erhöhen sich die zonengemässen Baumassenziffern wie folgt:

Wohnzonen:	Arealfäche $\geq 2'000$ m <sup>2</sup>	Arealfäche $\geq 4'000$ m <sup>2</sup>
W/1.9, W/2.3, WG/2.3	0.1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
W/2.9, WG/2.9		0.4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

Arbeitszonen:	Arealfäche $\geq 8'000$ m <sup>2</sup>
G/3.0	0.3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
G/5.0	0.3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
I/7.0	0.7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

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

Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, sind Ausnützungsverschiebungen zugelassen. Dabei darf die Mehrausnützung in keinem Zonenteil einen Fünftel der zonengemässen Ausnützung bei Regelbauweise übersteigen.

Förderung der inneren Verdichtung

Förderung von Gewerbeflächen

IVHB

Förderung der Umstrukturierung und inneren Verdichtung

Hinweis: Am Begriff Grenzabstand wird hier festgehalten, D.h. Wenn in der Arealüberbauung längere Gebäude erstellt werden muss neben dem Grundabstand der benachbarten Zone auch der Mehrlängenzuschlag erfüllt werden. Dies schützt angrenzende Areale.

SUTER • VON KÄNEL • WILD

23

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

### 7.1a Gestaltungsplanpflichten (Unnummeriert für Genehmigung 7.2)

#### 7.1a.1 Allgemeine Anforderungen (Unnummeriert für Genehmigung 7.2.1)

In Gebieten mit einer Gestaltungsplanpflicht sind folgende allgemeine Grundsätze einzuhalten:

- Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind einzuhalten. Die Erleichterungen und Baumassenzuschläge können konsumiert werden.
- Die Überbauung hat eine gute Durchlässigkeit für Fussgänger aufzuweisen.
- Es ist eine fortschrittliche Energielösung und eine nachhaltige Bauweise erforderlich.
- Für Projekte, welche einen langfristigen Betrieb durch eine Genossenschaft oder eine vergleichbare Trägerschaft sicherstellen und mit der Gemeinde vertraglich maximale Mietzinse (Kostenmiete) festlegen, wird ein zusätzlicher Baumassenzuschlag von 0.2m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> für gewährt.

#### 7.1a.2 Spezifische Anforderungen (Unnummeriert für Genehmigung 7.2.2)

##### 1 Gestaltungsplanpflicht Mathiswiese

Für das Gebiet Mathiswiese gelten zudem folgende gebiets-spezifische Anforderungen:

- Es ist eine attraktive Kleinstädtische Zentrumsüberbauung vorzusehen, welche sich besonders gut in die Ortsstruktur ein-gliedert.
- Den Anforderungen des Ortsbildes (ISOS) ist hohe Bedeutung beizumessen. Es ist eine bauliche Verdichtung erwünscht soweit diese nicht den Anliegen des Ortsbildes entgegensteht.
- Die Aussenräume sind im Sinne der zentralen Lage aufent-haltsfreundlich zu gestalten und von Parkierung freizuhalten.
- Es sind zusätzlich zum massgebenden Parkplatzbedarf der Bebauung genügend Parkfelder für die P&R-Anlage in die Bebauung zu integrieren

REK: Qualität bei Bauten und Freiräumen fördern und fördern.

REK Zielsetzung: Unbebaute Grundstücke mit Blick auf Qualität und Nachhaltigkeit entwickeln

Die Mathiswiese liegt im Bereich des ISOS. Daher und im Sinne einer damit abgestim-mten allfälligen hochwertigen Verdichtung im Nahbereich des Bahnhofs Rütli wird eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Die Mathiswiese befindet sich grösstenteils im Eigentum der Gemeinde. Im Regionalen Richtplan ist eine P&R Anlage mit 46 PP festgelegt. Die Anzahl Parkfelder ist somit übergeordnet festgelegt und muss nicht wiederholt werden, zumal die P&R Anlage aus kommunaler Sicht nicht besonders erwünscht ist und Doppelnutzungslösungen angestrebt werden sollten.

SUTER • VON KÄNEL • WILD

24

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

## 8. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

## 8. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäss § 49 Abs. 2 PBG können explizit Bestimmungen über eine Mindestausnutzung erlassen werden.

### 8.0 Mindestdichte

Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei neuen Bauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Baumasse auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andersfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese 80 % der zulässigen Baumasse auch nach der Erstellung der bewilligten neuen Bauten jederzeit erreicht werden können.

### 8.1 Abstandsvorschriften

Der grosse Grundabstand gilt für die längere, am meisten gegen Süden gerichtete Fassade, der kleine Grundabstand für die übrigen Fassaden.

### 8.1 Abstandsvorschriften

<sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden oder Westen gerichtete Fassade, der kleine Grundabstand für die übrigen Fassaden.

Die Formulierung „längere, am meisten gegen Süden gerichtete Fassade“ hat immer wieder zu Unklarheiten und Widersprüchen in Baubewilligungen geführt. Neu wird eine Wahlfreiheit (Süden oder Westen) ermöglicht und auf Überbestimmungen verzichtet. Begriffsbereinigung gemäss IVHB  
Bei Klein- und Anbauten gibt es keinen Mehrlängenzuschlag und keinen Mehrlängenzuschlag. Der Begriff Grenzabstand kann hier daher beibehalten werden. Für Tiefgaragen etc. wird auch hier mehr Spielraum zugelassen. Die Reduktion des Abstandes ist aus Sicht Tiefbau der Gemeinde in Ordnung.

Für besondere Gebäude im Sinne des PBG gilt allseitig ein Grenzabstand von min. 3,5 m.

<sup>2</sup> Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV gilt allseitig ein Grenzabstand von min. 3.5 m.

Für abstandsfreie Gebäude im Sinne von § 269 PBG gilt gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ein Grenzabstand von min. 3,5 m.

<sup>3</sup> Für unterirdische Bauten gemäss § 2b ABV und Unterebenenbauten gemäss § 2c ABV gelten gegenüber öffentlichen und privaten Strassen, Wegen und Plätzen sowie öffentlichen Wegen ein Strassenabstand von min. 2.0 m.

Gegenüber der Grundstücksgrenze der Südumfahrungsstrasse ist im Abschnitt zwischen dem Verkehrskreisel und dem Berenbach auf jeden Fall der grosse Grundabstand der jeweiligen Zone einzuhalten. Dies gilt auch für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG.

<sup>4</sup> Gegenüber der Grundstücksgrenze der Südumfahrungsstrasse ist im Abschnitt zwischen dem Verkehrskreisel und dem Berenbach auf jeden Fall der grosse Grundabstand der jeweiligen Zone einzuhalten. Dies gilt auch für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG.

SUTER • VON KÄNEL • WILD

25

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

### 8.2 Gebäudehöhe

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

### 8.2 Fassadenhöhe

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

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

### 8.3 Freilegung von Untergeschossen

Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis 1,5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Derartige Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

### 8.3 Freilegung von Untergeschossen

<sup>1</sup> Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis 1,5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Derartige Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

In der Wohnzone W/1.5 dürfen Abgrabungen nur soweit erfolgen, als dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe sichtbar wird.

<sup>2</sup> In der Wohnzone W/1.5 dürfen Abgrabungen nur soweit erfolgen, als dadurch die maximal zulässige Fassadenhöhe sichtbar wird.

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.

<sup>3</sup> Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge, Sitzplatzausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.

SUTER • VON KÄNEL • WILD

26

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

#### 8.4 Abstellplätze

Parkplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen		
Wohnen	1 PP/80 m <sup>2</sup> mGF oder bei Wohnungen die kleiner als 80 m <sup>2</sup> sind mind. 1 PP/Wohnung	+10 % der Bewohner PP
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 PP/150 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/30 m <sup>2</sup> mGF (2)
Nicht Lebensmittel	1 PP/200 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/70 m <sup>2</sup> mGF (2)
Gastbetriebe		
Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säli	-	1 PP/10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer
Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie (1)		
publikumsorientierte Betriebe (3)	1 PP/80 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/100 m <sup>2</sup> mGF
nicht publikumsorientierte Betriebe	1 PP/80 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/300 m <sup>2</sup> mGF
industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/150 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/750 m <sup>2</sup> mGF
Lagerflächen	1 PP/300 m <sup>2</sup> mGF	-- (2)

Die Tabelle entspricht der der Tabelle 1 Grenzbedarf der Wegleitung zur „Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlässen“ vom Oktober 1997. Derzeit befindet sich die Wegleitung in Revision (Fassung Vernehmlassung, 15.6.2018, publiziert 1.11.2018). In der „beantragten neuen Fassung“ wird der Grenzbedarf gemäss revidierter Fassung der Wegleitung wiedergegeben. Gemäss neuer Wegleitung ist Dürnten eine Gemeinde Typ 2, es ist gemäss Wegleitung für den massgeblichen Bedarf eine Reduktion aufgrund der ÖV Güteklasse vorgesehen. Mit der aktuellen ÖV Erschliessung und der in Dürnten nach wie vor vorhandenen Abhängigkeit vom Auto wird jedoch keine zweckmässige Möglichkeit gesehen eine Reduktion gemäss ÖV Güteklasse vorzusehen. Dies soll geprüft werden, wenn die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verbessert werden konnte. Bei reinen Verwaltungs- und Bürobetrieben wurde abweichend von der Kantonalen Wegleitung entsprechend heutigen Vorgaben 80m<sup>2</sup> statt 50m<sup>2</sup> angewendet. Das Anheben der Anzahl Parkplätze für derartige Betriebe erscheint unlogisch und dürfte ein Fehler im Entwurf der kantonalen Wegleitung sein.

SUTER • VON KÄNEL • WILD

27

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Spezialnutzungen		
Einkaufszentren (gemäss BBV II ab 2'000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, bzw. 3'000 m <sup>2</sup> mGF) mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Möbel, Restaurants etc.	1 PP/250 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/60 m <sup>2</sup> mGF
Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr	(4)	(4)

mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)

PP = Parkplatz

- (1) Gemischte Betriebe sind in entsprechende Teile aufzugliedern
- (2) Güterumschlag separat
- (3) z. B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
- (4) werden von Fall zu Fall bestimmt (auf Grund SN 641 400)

Aktualisierung der Nummer

Bruchteile über 0,5 sind aufzurunden.

Spezialnutzungen		
Einkauf Einkaufszentren <b>inkl. Mall, Lager, Restaurants, Mischnutzungen mit hohem Anteil Einkauf</b>	1 PP/250 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/60 m <sup>2</sup> mGF
<b>Freizeit Kino- und Freizeitzentren, Mischnutzungen mit hohem Anteil Kino und Theater</b>	<b>0.2 PP/Sitzplatz (5) oder 1 PP/200 m<sup>2</sup> mGF</b>	<b>0.2 PP/Sitzplatz (5) oder 1 PP/40 m<sup>2</sup> mGF</b>
<b>Schulen, Altersheim, öffentliche Bauten, Sportanlagen etc.</b>	(4)	(4)

mGF = massgebliche **Brutto**-Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)

PP = Parkplatz

- (1) Gemischte Betriebe sind in entsprechende Teile aufzugliedern
- (2) Güterumschlag separat
- (3) z. B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
- (4) werden von Fall zu Fall bestimmt **(auf Grund SN 640 281)**

**(5) 0.2 PP/Sitzplatz gilt gesamthaft für Beschäftigte, Besucherinnen und Besucher sowie Kundschaft**

<sup>6</sup> Bruchteile über 0,5 sind aufzurunden.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Die Rechtsgrundlagen für die Erhebung einer Ersatzabgabe finden sich in §§ 246 und 247 PBG. Wenn die Gemeinde einen Fonds öffnet, ist sie verpflichtet, eine Parkraumplanung durchzuführen. Der Fonds ist zur Schaffung von Parkraum in nützlicher Entfernung von den belasteten Grundstücken oder zu einem diesen Grundstücken dienenden Ausbau des öffentlichen Verkehrs zu verwenden. Gemäss der Wegleitung zur Regelung der Parkplatzsituation des Verein Agglo Obersee Empfehlung für die Gemeinden August 2009 sind pro Parkfeld in Dürnten Fr. 8'000.- festzulegen.

#### 8.4.2 Gestaltung der Parkplätze

Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen. Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist insbesondere in der Kernzone, Rücksicht zu nehmen.

#### 8.4.3 Ersatzabgabe

- <sup>1</sup> Kann ein Baupflichtiger die nach Ziffer 8.4.1 erforderlichen Fahrzeugabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon nicht erstellen und ist auch keine Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage innert nützlicher Frist möglich, so hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf dauernd und allein verfügbare Abstellplätze.
- <sup>2</sup> Die Ersatzabgabe wird von der Baubehörde nach Massgabe von § 246 Abs. 3 PBG festgesetzt und erhoben. Sie ist vor Baubeginn zu entrichten. Wird die Höhe der Ersatzabgabe bestritten, so ist der festgesetzte Betrag vor Baubeginn durch eine ausreichende Kautions sicherzustellen.
- <sup>3</sup> Kann der Abgabepflichtige die Pflichtparkplätze innert fünf Jahren ab rechtskräftiger Festsetzung der Ersatzabgabe in einer den massgebenden Bauvorschriften entsprechenden Art vollständig oder teilweise sichern, so kann er die Rückerstattung der seinerzeit geleisteten Ersatzabgabe im Verhältnis der ihm nun zur Verfügung stehenden Parkplätze verlangen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt zehn Jahre nach der rechtskräftigen Festsetzung der Ersatzabgabe. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht.

SUTER • VON KÄNEL • WILD

29

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Eine Parkraumplanung ist eine Voraussetzung für die Einforderung der Ersatzabgaben.

#### 8.4.4 Parkraumplanung und Parkraumfonds:

- <sup>1</sup> Dem Gemeinderat obliegt die Festsetzung und die Nachführung eines Parkraumplanes. Dieser Plan gibt Auskunft über die Lage und Grösse der bestehenden und der geplanten öffentlichen Parkierungsanlagen.
- <sup>2</sup> Die Ersatzabgaben werden in den Parkraumfonds gelegt. Der Gemeinderat entscheidet über die konkrete Verwendung der Fondsmittel im Rahmen der ihm nach dem Planungs- und Baugesetz und der Gemeindeordnung zustehenden Kompetenzen gestützt auf den Parkraumplan.

#### 8.4.5 Veloabstellplätze:

Für Mehrfamilienhäuser sind in der Nähe des Hauseinganges geschützte, genügend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, **Velos, Elektro-Velos** und Motorfahräder (**VP**) zu erstellen.

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

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

Derzeit befindet sich die Wegleitung in Revision (Fassung Vernehmlassung, 15.6.2018, publiziert 1.11.2018). In der „beantragten neuen Fassung“ werden Angaben für Veloabstellplätze je Nutzung gemacht. Gemäss der Wegleitung zur Regelung der Parkplatzsituation des Verein Agglo Obersee Empfehlung für die Gemeinden August 2009 werden ebenfalls Angaben für die anderen Nutzungen vorgesehen. Derzeit soll jedoch in Dürnten für die anderen Nutzungen lediglich auf die VSS Norm verwiesen werden.

Für Mehrfamilienhäuser sind in der Nähe des Hauseinganges geschützte, genügend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder zu erstellen.

SUTER • VON KÄNEL • WILD

30

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

### 8.5 Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen vorzusehen.

Sie müssen min. 20 % der Geschossfläche, welche für Wohnzwecke genutzt wird, umfassen.

Die Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen sind nach Möglichkeit an besonnener Lage und abseits vom Verkehr anzulegen.

Die Anforderungen werden als genügend beurteilt

### 8.5 Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen vorzusehen.

<sup>2</sup> Sie müssen min. 20 % der Geschossfläche, welche für Wohnzwecke genutzt wird, umfassen.

<sup>3</sup> Die Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen sind nach Möglichkeit an besonnener Lage und abseits vom Verkehr anzulegen.

### 8.5b Flachdachbegrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse oder für Solaranlagen genutzt werden. Davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten.

### 8.6 Abfallbeseitigung und Kompostierung

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

Bei Überbauungen mit sechs oder mehr Wohneinheiten ist an geeigneter Stelle eine Kompostieranlage einzurichten.

Streichung der Kompostieranlagen. Diese Vorschrift ist nicht mehr zeitgemäss

### 8.6 Abfallbeseitigung

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

### 7.2 Aussichtsschutz

Beim Aussichtspunkt Krähenbühl besteht für Bauten innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Aussichtsschutzbereiches eine Höhenbeschränkung von max. 530 m ü. M.

Bei allen übrigen Aussichtspunkten darf der Ausblick weder durch Bauten noch durch Bepflanzungen wesentlich geschmälert werden.

Der Aussichtspunkt wird mangels Erreichbarkeit gestrichen. Auf den Aussichtsschutz wird entsprechend verzichtet. Der Artikel wird in die Allgemeinen Bauvorschriften verschoben.

### 8.7 Aussichtsschutz

Bei den bezeichneten Aussichtspunkten darf der Ausblick weder durch Bauten noch durch Bepflanzungen wesentlich geschmälert werden.

SUTER • VON KÄNEL • WILD

31

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

## 9. INKRAFTTRETEN

### 9.1 Kommunalen Mehrwertausgleich

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Aufzonungen und Umzonungen entstehen, erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>.

<sup>2b</sup> Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000.- wird eine Abgabe gemäss Abs. 1 erhoben

<sup>3</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

<sup>4</sup> Anstelle der Mehrwertabgabe können zwischen Gemeinde und Grundeigentümer auch städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, mit welchen die aus planerischen Massnahmen geschaffenen Mehrwerte angemessen abgegolten werden.

Gemäss Beschluss der GV vom 18.3.2021, Genehmigt mit Verfügung der Baudirektion ARE xxxxx vom xx. Mai 2021 (noch offen)

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

### 8.8 Naturgefahren

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

## 9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### 9.1 Kommunalen Mehrwertausgleich

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Aufzonungen und Umzonungen entstehen, erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>.

<sup>2b</sup> Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000.- wird eine Abgabe gemäss Abs. 1 erhoben

<sup>3</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

<sup>4</sup> Anstelle der Mehrwertabgabe können zwischen Gemeinde und Grundeigentümer auch städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, mit welchen die aus planerischen Massnahmen geschaffenen Mehrwerte angemessen abgegolten werden.

### 9.2 Inkrafttreten

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

SUTER • VON KÄNEL • WILD

32



Kanton Zürich  
Gemeinde Dürnten

Teilrevision Nutzungsplanung, Dürnten

# **BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Juni 2021

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förllibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31006 – 3.6.2021

Inhalt

<b>1</b>	<b>ÖFFENTLICHE AUFLAGE</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>EINWENDUNGEN NUTZUNGSPLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>EINWENDUNGEN ANDERES VERFAHREN</b>	<b>7</b>

**Auftraggeber**

Gemeinde Dürnten

**Bearbeitung**

SUTER · VON KÄNEL · WILD  
Peter von Känel, Projektleitung  
Anita Suter, Sachbearbeitung

# 1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

## **Einwendungen** **1. Öffentliche Auflage**

Die Vorlage wurde gestützt auf § 7 PBG öffentlich aufgelegt. Aufgrund der Sommerferien wurde die minimale Frist von 60 Tagen verlängert.

Während der Auflagefrist vom 27. Mai bis zum 2. September 2019 gingen von 9 Antragstellern insgesamt 12 unterschiedliche Einwendungen ein. Davon betrafen 2 Einwendungen die Nutzungsplanung.

## **Einwendungen** **2. Öffentliche Auflage**

Aufgrund wesentlicher Änderungen im Bereich der Nutzungsplanung wurde die Vorlage ein zweites Mal öffentlich aufgelegt.

Während der zweiten Auflagefrist vom 28. August bis zum 26. Oktober 2020 gingen von 5 Antragstellern Einwendungen ein. 2 Anträge betreffen die Richtplanung und 3 Anträge wurden zur Nutzungsplanung eingereicht.

## **Vorliegender Bericht**

Der vorliegende Bericht gibt über die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen Auskunft.

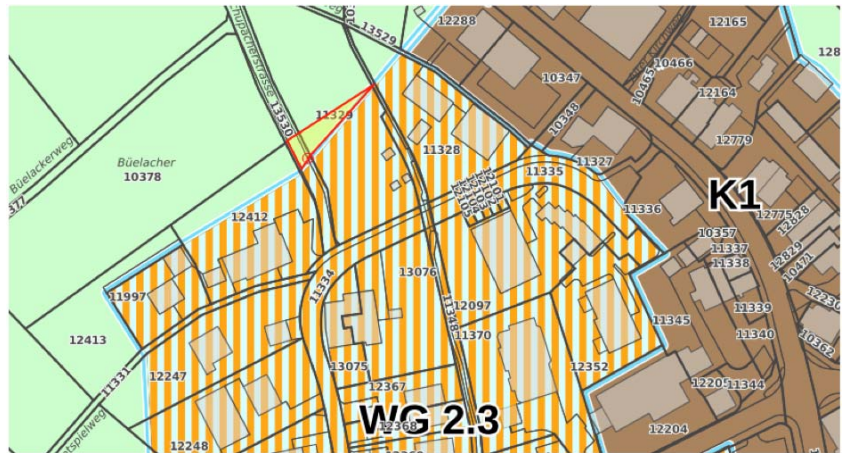
## 2 EINWENDUNGEN NUTZUNGSPLANUNG

### Einzonung Oberdürnten Einwendung 4.1

Im Bereich Oberdürnten (Kat. Nrn. 11329 und 13530) sei die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.3 zu Gunsten einer besseren Bebaubarkeit geringfügig um ca. 160 m<sup>2</sup> zu erweitern.

Dies erlaube eine optimierte Anordnung von Baukörpern und die Bachparzelle könne bis an die Bauzonengrenze bereinigt werden. Zudem liege die Fläche im Anordnungsbereich des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan.

Ausschnitt Zonenplan GIS ZH mit beantragter Erweiterung



Erwägungen

Das Anliegen wurde im Grundsatz bereits im Vorfeld der Erarbeitung der Nutzungsplanungsvorlage eingebracht.

Wie bereits im Bericht zu den eingereichten Einzonungsbegehren erläutert, ist es richtig, dass die kleinen Landflächen am Siedlungsrand möglicherweise im Anordnungsspielraum des Siedlungsgebietes liegen. Da Dürnten aber gemäss den statistischen Daten über genügend Reserven für die nächsten 15 Jahre verfügt, wurde eine Einzonung jedoch dennoch nicht als genehmigungsfähig beurteilt.

Beschluss

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

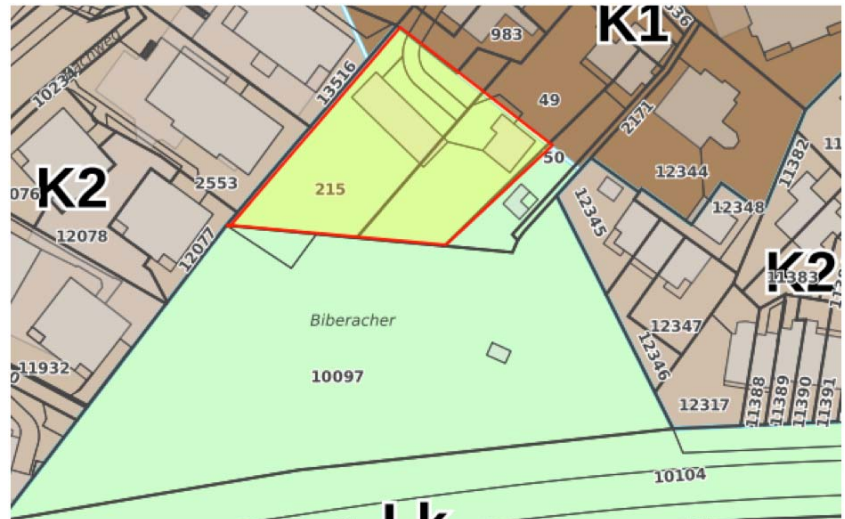
Beschluss der Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung hat auf Antrag der Einzonung von Teilflächen der Parzellen Kat. Nrn. 11329 und 13530 zugestimmt. Damit wird die Einwendung berücksichtigt.



#### Einwendung 4 Auflage 2 Einzonung Biberacher

Im Sinne einer Verdichtung und dem Erhalt bestehender Baustruktur seien zumindest die Grundstücke mit den beiden Ökonomiegebäuden (Kat. Nr. 215 Ver. Nr. 559 und Kat. Nr. 49 Ver. Nr. 558) in die Kernzone einzuzonen, damit eine Umnutzung dieser Gebäude ermöglicht werden könne.



#### Erwägungen

Die Einzonung dieser Parzellen wurde wie vom Einwender richtig bemerkt von der Gemeinde im Rahmen des 1. Entwurfs der Revisionsvorlage vorgesehen. Das ARE des Kantons Zürich hat im Rahmen der Vorprüfung diese Einzonung abgelehnt, da die Gemeinde genügend Kapazitätsreserven für die Entwicklung in den nächsten 15 Jahren aufweist.

Mit dem ARE des Kantons Zürich wurde aufgrund der Ablehnung das Gespräch gesucht. Es wurde dargelegt, dass ein Grossteil der Kapazitätsreserven in Einfamilienhausgebieten liegt und dass diese daher kaum verfügbar sind. Ausserdem beurteilt die Gemeinde die Fläche als innenliegende Baulücke, welche mit dem vorhandenen Lärmschutzwall lärmgeschützt ist und sich für die landwirtschaftliche Nutzung nicht eignet. Zu bemerken ist allerdings, dass es sich hier offenbar zumindest teilweise um einen aktiven Landwirtschaftsbetrieb handelt, so dass eine Einzonung auch negative Folgen für den Betrieb haben könnte.

Es zeigte sich jedoch, dass Seitens Kanton keine Genehmigung dieser Einzonung in Aussicht gestellt wird. Das ARE beurteilt die bauliche Entwicklung auf diesen Flächen nicht als Verdichtung (Diese kann nur in den Bauzonen erfolgen) sondern als „Zersiedlung“.

Die Gemeinde konnte daher die Einzonung nicht in die Revisionsvorlage aufnehmen.

#### Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

#### Beschluss der Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung hat auf Antrag der Einzonung der heute in der Landwirtschaftszone gelegenen Parzellenteile Kat. Nrn. 215, 49, 50, 2171 und der Parzelle Kat. Nr. 10097 zugestimmt. Damit wird die Einwendung berücksichtigt. Die beantragte Fläche war in der ersten öffentlichen Auflage zur Einzonung vorgesehen, so dass der Antrag im Rahmen der Teilrevision rechtens ist.

### 3 EINWENDUNGEN ANDERES VERFAHREN

#### **Aufhebung Baulinie Guldistud- strasse**

##### **Einwendung 3.1**

Frage 1

Wie bereits am 21. Februar 2018 beantragt, sei die Baulinie an der Guldistudstrasse in Tann aufzuheben.

Der Gemeinderat habe mitgeteilt, dass die Aufhebung der Baulinie bei Bedarf in einem separaten Verfahren für den gesamten Strassenabschnitt geprüft werden müsse. Wann liegt für den Gemeinderat ein Bedarf vor und auf welchen Grundlagen wird dieser abgestützt?

Frage 2

Warum wird entgegen den Zielsetzungen des verdichteten Bauens und der bestehenden Bauordnung, bzw. im jetzigen Teilrevisionsverfahren dieses Thema in der Guldistudstrasse nicht bereinigt?

*Erwägungen*

*Trotz aller Verdichtungsabsichten kann die Baulinie im Rahmen des Teilrevisionsverfahrens der kommunalen Nutzungsplanung weder angepasst noch aufgehoben werden. Wie erwähnt ist dies in einem separaten Verfahren anzugehen. Es ist eine separate Vorlage bestehend aus Bericht und Plänen zur Baulinienaufhebung erforderlich.*

*Entsprechend der Zielsetzung "Verdichtung" steht der Gemeinderat einer Überprüfung der Baulinien durchaus positiv gegenüber. Bedarf für eine Überprüfung besteht grundsätzlich dann, wenn die Baulinie privaten oder öffentlichen Vorhaben entgegensteht. In aller Regel zeigt sich ein Bedarf, wenn vom gleichen Strassenzug mehrere Anfragen diesbezüglich vorliegen.*

*In Anbetracht des vorliegenden Antrages beabsichtigt der Gemeinderat, die Kosten für die Baulinienüberprüfung an der Guldistudstrasse für 2020 vorzusehen.*

*Es muss darauf hingewiesen werden, dass die Situation überprüft werden muss. Dies bedeutet, dass im Rahmen der Überprüfung auch festgestellt werden kann, dass eine Aufhebung unzweckmässig ist.*

*Grundsätzlich ist ausserdem darauf hinzuweisen, dass bei Aufhebung der Baulinie ein Strassenabstand von 6 m einzuhalten ist. Derzeit lässt die Strassenbaulinie teilweise einen kleineren Abstand zu und sichert in anderen Bereichen einen Abstand von ca. 7 m.*

Beschluss

Die Einwendung kann im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung nicht berücksichtigt werden.

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Richtplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 17.03.2022  
**Voraussichtliches Ablaufdatum:** 17.03.2025  
**Meldungsnummer:** RP-ZH01-000000209

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Dürnten - Hochbauabteilung, Rütistrasse 1, 8635 Dürnten

## **Teilrevision kommunale Richt- und Nutzungsplanung in der Gemeinde Dürnten, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8635 Dürnten

**Angaben zur Richtplanung:**

Die Teilrevision kommunale Richt- und Nutzungsplanung wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Dürnten an der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2021 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 25. Januar 2022 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 15. März 2022 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft

**Beschluss-/Verfügungsdatum:** 17.03.2022

**Gerichtliche Entscheidungsinstanz:**  
Regierungsrat des Kantons Zürich

**Frist:** 1 Tage  
**Ablauf der Frist:** 18.03.2022

**Kontaktstelle:**  
Gemeinde Dürnten - Hochbauabteilung  
Rütistrasse 1  
8635 Dürnten