



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Verfügung**  
Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 22-0886

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

Ingesa AG	
An	cab
Vis	lib
E 04. Jan. 2023	

Nr. 0886 / 22

vom 29. Dezember 2022

1/4

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Fehraltorf**

- Massgebende - Zonenplan Mst. 1:5000 vom 13. Juni 2022  
Unterlagen - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 13. Juni 2022  
- Kernzonenplan Dorf Mst. 1:1000 vom 31. März 2021  
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 13. Juni 2022

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2022 bezweckt die Gemeinde primär die Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung an die geänderten übergeordneten kantonalen Vorgaben. Zudem werden verschiedene kommunale Anliegen in der Vorlage umgesetzt.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Fehraltorf setzte mit Beschluss vom 13. Juni 2022 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 2. August 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. August 2022 beantragt die Gemeinde Fehraltorf die Genehmigung der Vorlage.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Vorlage umfasst die Umsetzung der neuen Begriffe und Messweisen gemäss IVHB, des kommunalen Mehrwertausgleichs und eine Anpassung des Zonenplans an die Vorgaben der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP). Weitere Anpassungen sind bezüglich der kommunalen Aussichtspunkte, dem kommunalen Naturschutz sowie dem Aufgabenbereich des kommunalen Baukollegiums vorgesehen. Mit Ausnahme zweier untergeordneter Anpassungen der Zonenabgrenzung an die Parzellenstruktur der amtlichen Vermessung im Zonenplan, der Einzonung einer Strassenparzelle, welche die Bauzone erschliesst sowie der Umsetzung der Vorgaben der VDNP, betrifft die Vorlage

materiell nur die BZO. Die Änderungen an den Bauzonengrenzen werden zudem im Kernzonenplan «Dorf» nachvollzogen.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die Begriffe und Messweisen der IVHB betreffen verschiedene Vorschriften und führen aufgrund der veränderten Definitionen zu materiellen Veränderungen, welche in der Regel jedoch untergeordnet sind (u.a. neue Definition des Attikageschosses). Um die zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten, welche sich durch die Einführung der IVHB ergeben, voll konsumieren zu können, werden die Baumassenziffern in den Wohnzonen (W) und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) leicht angehoben (W1.4 neu W1.5, W 1.9 neu W2.1, W2.5 neu W2.7 und WG2.5 neu WG2.7).

Ziff. 52 BZO regelt den kommunalen Mehrwertausgleich. Dieser beträgt 30% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts und die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1500 m<sup>2</sup>.

Folgende Anpassungen werden am Zonenplan vorgenommen:

- Umzonung Teilfläche Kat.-Nr. 4906 von Wohnzone mit Gewerbeanteil WG2.5 in Wohnzone W2.7
- Umzonung Teilfläche Kat.-Nr. 4908 von Kernzone KA in Wohnzone W2.7
- Einzonung Teilfläche Kat.-Nr. 2842 von Landwirtschaftszone Lk in Wohnzone W1.5 (Strassenparzelle).
- Die Anpassung an der Kernzone wird im Kernzonenplan Dorf nachvollzogen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 9. April 2021 und 17. Januar 2022 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Überprüfung Kleinsiedlungen Mit Kreisschreiben der Baudirektion vom 24. August 2021 wurden die Gemeinden darauf hingewiesen, dass das ARE die planerischen und rechtlichen Grundlagen für Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets umfassend überprüft und allenfalls erforderliche Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie des Planungs- und Baugesetzes vorschlagen wird. Aufgrund der in Aussicht stehenden Anpassungen wurde den Gemeinden empfohlen, keine BZO-Revisionen mehr vorzunehmen, die Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets betreffen. Mit Kreisschreiben vom 18. März 2022 wurden die Gemeinden darüber informiert, dass die Ausgestaltung von Kernzonen im Zusammenhang mit Weilern als Nichtbauzonen wegen der abschliessenden Aufzählung der zulässigen Zonenarten im PBG nicht rechtmässig ist. Aus diesem Grund wurden sie am 18. März 2022 angewiesen, ab sofort keine Planungsakte mehr festzusetzen, die Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets betreffen. Den Gemeinden wurde aber in Aussicht gestellt, dass Nutzungsplanungsrevisionen, welche aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe durchgeführt werden, auch genehmigt werden, wenn Kleinsiedlungen ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets betroffen sind.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der BZO werden an den Kernzonen KB für die Kleinsiedlungen Mesikon und Rüti keine materiellen Änderungen vorgenommen (vgl. Ziff. 7 bis 11 sowie 13 und 14 BZO), welche über die Harmonisierung der Baubegriffe hinausgehen. Die Bedingungen aus den genannten Kreisschreiben sind demnach erfüllt.



Die vorliegende Situation kann aber dazu führen, dass die Kernzonenbestimmungen für die Kleinsiedlungen Mesikon und Rüti durch die Einführung der geplanten Verordnung über die Kleinsiedlungen im Kanton Zürich, die voraussichtlich im ersten Quartal 2023 in Kraft treten wird, übersteuert werden. Dementsprechend kann aus der vorliegenden Genehmigung kein Anspruch auf Vertrauensschutz oder ein Ausnehmen von der geplanten Übergangsregelung zu den Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen abgeleitet werden. Für die in der Verordnung als Weiler festgelegten Kleinsiedlungen wird somit ab deren Inkraftsetzung in erster Linie die Verordnung massgebend sein und die BZO höchstens ergänzend.

Im Übrigen wird die Gemeinde Fehraltorf dazu eingeladen, sich in einer nachfolgenden Teilrevision der Nutzungsplanung im Lichte der dazumal voraussichtlich angepassten übergeordneten Vorgaben mit den Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets auseinanderzusetzen.

Bis auf weiteres sind Baugesuche in Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets entsprechend den Kreisschreiben über die Leitstelle zur Einholung der notwendigen Zustimmung des ARE als zuständige kantonale Behörde einzureichen.

### **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 Fehraltorf mit Beschluss vom 13. Juni 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Fehraltorf wird eingeladen
  - Dispositiv I 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;
- III. Mitteilung an
  - Gemeinde Fehraltorf (unter Beilage von drei Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - ✓ - Ingesa AG, Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 29. DEZ. 2022

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

**Bau- und Zonenordnung  
Zonenplan**

Situation: 1 : 5'000

In Kraft gesetzt am 6. April 2023

Teilrevision Bau- und Zonenordnung  
Festsetzung durch die Gemeindeversammlung  
am 13. Juni 2022

Gemeindepräsident: Anton Muff  
Gemeindeführer: Marcel Wehrli

Genehmigung durch Baudirektion mit ARE 22-0886  
am: 29. Dezember 2022

Verfasser: e10-planning, Loren-Allee 18, 8610 Uster  
asa AG, Spinnereistrasse 29, 8640 Rapperswil-Jona

Plan Nr.	Bearbeiter	Datum Druck	Erstellungsdatum	Grundlagendaten
1813_1	rlms/salcy	04.08.2021	04.08.2021	Grundstatensatz der amtlichen Vermessung, Naturgebot des © Amtliche Vermessung
	Freigabe:			

**Bauzonen**

KA	Kernzone A	ES III
KB	Kernzone B	ES III
W 1.5	Wohnzone	BZ 1.5   ES II
W 2.1	Wohnzone	BZ 2.1   ES II
W 2.7	Wohnzone	BZ 2.7   ES II
WG 2.7	Wohnzone mit Gewerbeanteil	BZ 2.7   ES III
G1	Gewerbezone 1	BZ 5.5   ES III
G2	Gewerbezone 2	BZ 5.0   ES III
I	Industriezone	BZ 8.0   ES III
öB	Zone für öffentliche Bauten	ES III

**weitere Zonen**

E	Erholungszone	ES III
F	Freihaltezone	

**Überlagernde Festlegungen**

	Höhereinstufung - mässig störendes Gewerbe zulässig (Ziffer 19)	ES III
	Betriebsart erleichternd - stark störendes Gewerbe in Industriezone zulässig (Ziffer 23)	ES IV
	Gestaltungsplanpflicht (Ziffer 50)	
	Aussichtsschutz Haldenweg (Ziffer 31)	

**Temporäre Festlegungen**

	beantragte Festlegungen
--	-------------------------

**Informationsinhalte**

	Gewässer
	Wald
	Lkare Landwirtschaftszone (kantonal)
	Bahnareal
	Kommunaler Gestaltungsplan

**Kommunale Gestaltungspläne**

- GP01: Öffentlicher GP Zur Linde vom 20. November 1991
- GP02: Öffentlicher GP regionale Komposteranlage vom 8. April 1992
- GP03: Privater GP Gewerbezone G2 Süd vom 24. Oktober 1995
- GP04: Öffentlicher GP Feld vom 5. April 2001
- GP05: Öffentlicher GP Unterdorf vom 21. Mai 2002
- GP06: Privater GP Gärtnerei Ehre vom 20. August 2002
- GP07: Privater GP Heigel vom 12. Mai 2006
- GP08: Privater GP Berg vom 21. Juli 2008
- GP09: Öffentlicher GP Dorfkern vom 31. Oktober 2013
- GP10: Privater GP Rühlhof vom 16. Februar 2016

Ergänzungspläne gemäss BZO (nicht auf Zonenplan vermerkt)

- EP01: Kernzonenplan Messikon vom 2. Dezember 2014
- EP02: Kernzonenplan Dorf vom xx. November 2021
- EP03: Kernzonenplan Fabrik vom 2. Dezember 2014
- EP04: Kernzonenplan Rülfi vom 2. Dezember 2014

**Sonstige**

- Waldgrenze nach WaG § 13, Festsetzung vom 9. Februar 1994
- GWS 01: Grundwasserschutzzone Reitenbach
- GWS 02: Grundwasserschutzzone Hinterweid
- GWS 01: Grundwasserschutzzone Barmatt

## Kernzonenplan Dorf

Situation 1:1'000

Inkraft gesetzt am 6. April 2023

**Festsetzung durch Gemeindeversammlung  
am 13. Juni 2022**


Im Namen der Gemeindeversammlung:  
Gemeindepräsident    Gemeindegemeinderat

Anton Muff                    Marcel Wehrli

**Genehmigung durch Baudirektion mit  
ARE 22-0886 am 29. Dezember 2022**



### Verfasser:

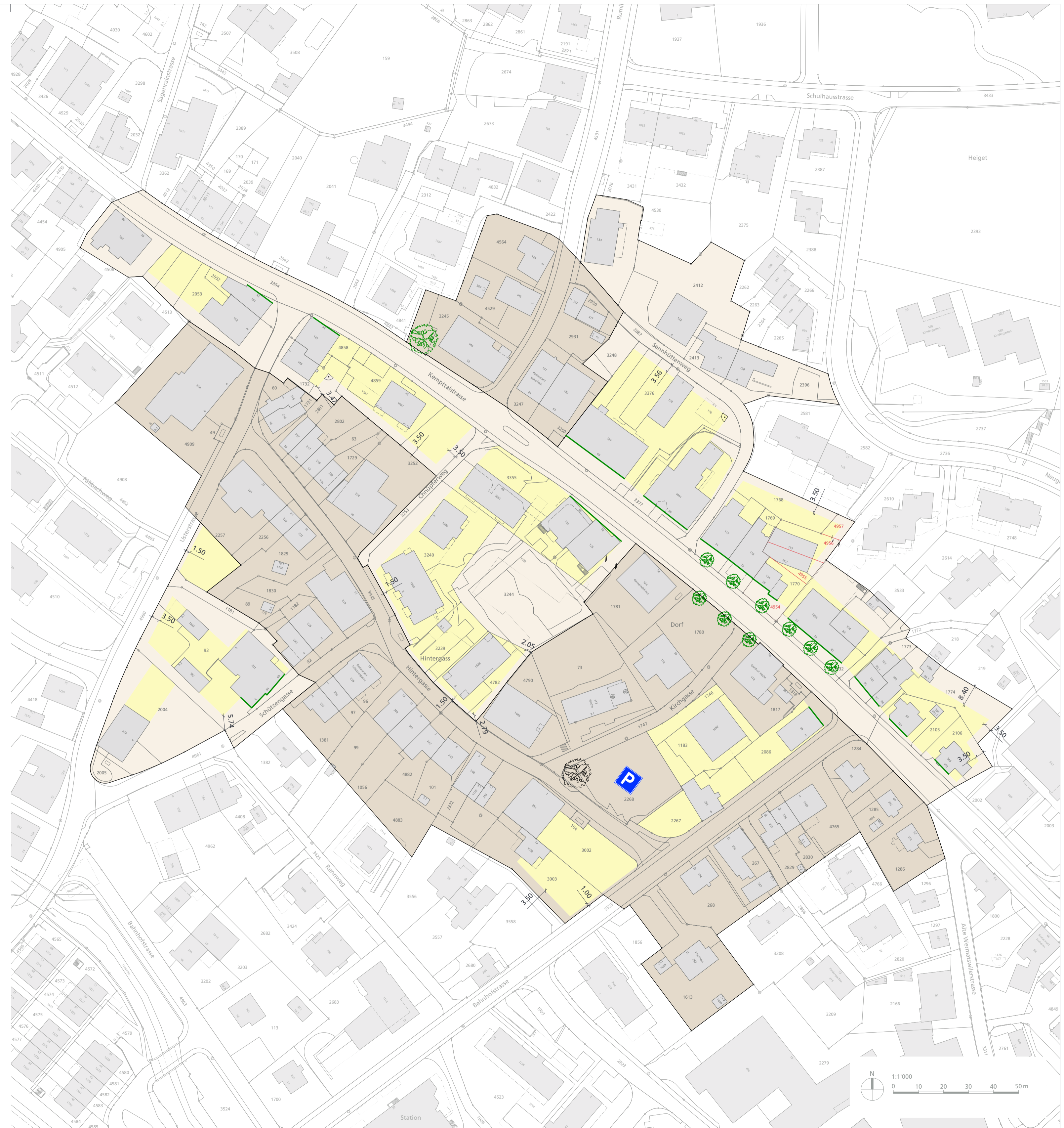
 e10-planning, Büro für Raumplanung und Baurecht  
Loren-Allee 18, 8610 Uster, tel. 079 346 15 28, roland.iten@e10-planning.ch

 Arbeitsgruppe für Siedlungsplanung und Architektur AG  
Spinnereistrasse 29, 8640 Rapperswil-Jona, tel. 055 220 10 60, fax 055 220 10 61  
www.asaag.ch, info@asaag.ch

Datum	revidiert am	kontr./gez.	Plangrösse	Plannummer
31.03.2021		ri/sa	63/45	2050.20a-01

### Legende

-  Perimeter Kernzone A
-  Perimeter Kernzone B
-  Baubereich
-  Zu berücksichtigende Fassadenflucht
-  Bestehender Baum
-  Zu pflanzender Baum
-  Parkierungsanlage



# Bau- und Zonenordnung (BZO)

**(Bisher gültige Fassung)**

Die Gemeindeversammlung Fehraltorf hat mit Beschluss vom 9. September 2013 diese Bau- und Zonenordnung (BZO) festgesetzt. Aufgrund von Auflagen im Genehmigungsverfahren wurde sie durch Beschluss des Gemeinderates vom 2. September 2014 geändert sowie aufgrund des Bau- rekursgerichtsentscheides vom 24. August 2014 in Sachen Mobilfunksendeanlagen neu gefasst.

Die BZO wurde von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 47/14 am 6. Mai 2014 für die Gewerbe- und Industriezonen teilgenehmigt und mit Verfügung Nr. 147/14 am 2. Dezember 2014 gesamt- genehmigt. Die BZO ist mit der Publikation der Rechtskraft dieser Verfügungen am 30. Januar 2015 in Kraft getreten.

vom 9. September 2013

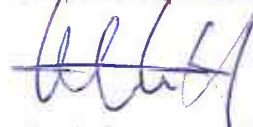
# Bau- und Zonenordnung (BZO)

**(Neue revidierte Fassung)**

Die Gemeindeversammlung Fehraltorf hat mit Beschluss vom 13. Juni 2022 diese Bau- und Zonenordnung (BZO) festgesetzt.

Die Gemeindeversammlung Fehraltorf hat mit Beschluss vom 13. Juni 2022 diese Bau- und Zonenordnung (BZO) festgesetzt.

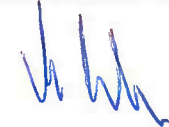
Namens der Gemeindeversammlung:  
Der Gemeindepräsident:



Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich am

Für die Baudirektion:

Der Gemeindeschreiber:



BDV-Nr.

Revision 2022

Stand vom 28. Januar 2022 / für den Antrag zur Festsetzung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>A Zonenordnung</b>	
Ziff. 1 Zonen	1
Ziff. 2 Abgrenzung der Zonen	1
<b>B Bauzonen</b>	
<b>B.a Massgebende Organe</b>	2
Ziff. 3 Organe	2
Ziff. 4 Baukollegium	2
Ziff. 5 Aufgaben	2
Ziff. 6 Denkmalpfleger	2
<b>B.b Kernzonen</b>	3
<b>B.b.a Allgemeine Vorschriften</b>	3
Ziff. 7 Zweck	3
Ziff. 7 Gestaltungsrichtlinien	3
Ziff. 7 Inventarisierte / geschützte Gebäude	3
Ziff. 7 Einschränkungen	3
Ziff. 8 Neu- / Ersatzbauten	3
Ziff. 8 Baubereiche/Gebäudegrundrisse	3
Ziff. 8 Kubatur	4
Ziff. 8 Architektonischer Akzent	4
Ziff. 8 Besondere Gebäude	4
Ziff. 9 An- / Umbauten	4
Ziff. 10 Nutzweise	4
Ziff. 11 Geschlossene Bauweise	4
<b>B.b.b Kernzone A</b>	5
Ziff. 12 Gestalterische Anforderungen	5
Ziff. 12 Ersatzbauten	5
<b>B.b.c Kernzone B</b>	5
Ziff. 13 Gestalterische Anforderungen	5
Ziff. 13 Ersatzbauten	5
<b>B.b.d Abstandsvorschriften</b>	5
Ziff. 14 Strassengrenze	5
Ziff. 14 Fassadenfluchten	5
Ziff. 14 Bäume	5
Ziff. 14 Kantonale Abstandsverschärfung	5
<b>B.c Wohnzonen</b>	6
Ziff. 15 Grundmasse	6
Ziff. 16 Grosser / kleiner Grundabstand	6
Ziff. 17 Mehrlängenzuschlag	6
Ziff. 18 Wohnzone WG 2.5	7
Ziff. 19 Nutzweise	7
Ziff. 20 Wohnzone W 1.4	7
Ziff. 21 Mobilfunkseideanlagen <sup>1</sup>	7

Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>A Zonenordnung</b>	
Ziff. 1 Zonen	1
Ziff. 2 Abgrenzung der Zonen	1
<b>B Bauzonen</b>	
<b>B.a Massgebende Organe</b>	2
Ziff. 3 Organe	2
Ziff. 4 Baukollegium	2
Ziff. 5 Aufgaben	2
Ziff. 6 Denkmalpflege	2
<b>B.b Kernzonen</b>	3
<b>B.b.a Allgemeine Vorschriften</b>	3
Ziff. 7 Zweck	3
Ziff. 7 Gestaltungsrichtlinien	3
Ziff. 7 Inventarisierte/geschützte Gebäude	3
Ziff. 7 Einschränkungen	3
Ziff. 8 Neu-/Ersatzbauten	3
Ziff. 8 Baubereiche, Gebäudegrundrisse	3
Ziff. 8 Kubatur	4
Ziff. 8 Architektonischer Akzent	4
Ziff. 8 Kleinbauten und Anbauten	4
Ziff. 9 An-/Umbauten	4
Ziff. 10 Nutzweise	4
Ziff. 11 Geschlossene Bauweise	4
<b>B.b.b Kernzone A</b>	5
Ziff. 12 Gestalterische Anforderungen	5
Ziff. 12 Ersatzbauten	5
<b>B.b.c Kernzone B</b>	5
Ziff. 13 Gestalterische Anforderungen	5
Ziff. 13 Ersatzbauten	5
<b>B.b.d Abstandsvorschriften</b>	5
Ziff. 14 Strassengrenze	5
Ziff. 14 Fassadenfluchten	5
Ziff. 14 Bäume	5
Ziff. 14 Kantonale Abstandsverschärfung	5
<b>B.c Wohnzonen</b>	6
Ziff. 15 Grundmasse	6
Ziff. 16 Grosser/kleiner Grundabstand	6
Ziff. 17 Mehrlängenzuschlag	6
Ziff. 18 Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 2.7	7
Ziff. 19 Nutzweise	7
Ziff. 20 Wohnzone W 1.5	7
Ziff. 21 Mobilfunkseideanlagen <sup>1</sup>	7

<sup>1</sup>Infolge Nichtgenehmigung bzw. BRGE-III-Nr. 104/2014 vom 20. August 2014 hinfällig

<sup>1</sup>Infolge Nichtgenehmigung bzw. BRGE-III-Nr. 104/2014 vom 20. August 2014 hinfällig

<b>B.d</b>	<b>Gewerbe- und Industriezonen</b>	7
Ziff. 22	Grundmasse	7
Ziff. 23	Nutzweise Gewerbebezonen	8
Ziff. 24	Nutzweise Industriezone	8
Ziff. 25	Bepflanzung	8
<b>B.e</b>	<b>Zone für öffentliche Bauten, Erholungszone</b>	9
Ziff. 26	Zone Oe	9
Ziff. 27	Erholungszone	9
<b>C</b>	<b>Besondere Institute</b>	9
<b>C.a</b>	<b>Arealüberbauungen</b>	9
Ziff. 28	Zulässigkeit	9
Ziff. 29	Massvorschriften	9
Ziff. 30	Baummassenverschiebungen	9
Ziff. 31	Energetische Anforderungen	9
<b>C.b</b>	<b>Aussichtsschutz</b>	10
Ziff. 32	Aussichtsschutz	10
<b>C.c</b>	<b>Baumschutz, Begrünung, Umgebungsgestaltung</b>	10
Ziff. 33	Baumschutz	10
Ziff. 34	Begrünung Flachdächer	10
Ziff. 35	Umgebungsgestaltung	10
<b>D</b>	<b>Ergänzende Vorschriften</b>	10
<b>D.a</b>	<b>Besondere Gebäude</b>	10
Ziff. 36	Reduzierter Grenzabstand	10
<b>D.b</b>	<b>Motorfahrzeugabstellplätze</b>	11
Ziff. 37	Anzahl	11
Ziff. 38	Ausführung	11
Ziff. 39	Vorplatz	11
<b>D.c</b>	<b>Übrige Abstellplätze</b>	11
Ziff. 40	Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen	11
Ziff. 41	Kehrichtsammelplätze	11
<b>D.d</b>	<b>Spiel- und Ruheflächen</b>	11
Ziff. 42	Art und Bemessung	11
<b>D.e</b>	<b>Weitere Bestimmungen</b>	12
Ziff. 43	Geschlossene Bauweise	12
Ziff. 44	Strassenabstand, unterirdisch	12
Ziff. 45	Terraingestaltung, Abgrabungen	12
<b>D.f</b>	<b>Mobilfunkseanlagen</b>	12
Ziff. 46	Grundsatz	12
Ziff. 47	Zulässigkeit	12
Ziff. 48	Nachweis	13
Ziff. 49	Einordnung	13

<b>B.d</b>	<b>Gewerbe- und Industriezonen</b>	7
Ziff. 21	Grundmasse	7
Ziff. 22	Nutzweise Gewerbebezonen	8
Ziff. 23	Nutzweise Industriezone	8
Ziff. 24	Bepflanzung	8
<b>B.e</b>	<b>Zone für öffentliche Bauten, Erholungszone</b>	9
Ziff. 25	Zone ÖB	9
Ziff. 26	Erholungszone	9
<b>C</b>	<b>Besondere Institute</b>	9
<b>C.a</b>	<b>Arealüberbauungen</b>	9
Ziff. 27	Zulässigkeit	9
Ziff. 28	Massvorschriften	9
Ziff. 29	Baummassenverschiebungen	9
Ziff. 30	Energetische Anforderungen	9
<b>C.b</b>	<b>Aussichtsschutz</b>	10
Ziff. 31	Aussichtsschutz Haldenweg	10
<b>C.c</b>	<b>Naturschutz, Begrünung, Umgebungsgestaltung</b>	10
Ziff. 32	Naturschutz	10
Ziff. 33	Begrünung Flachdächer	10
Ziff. 34	Umgebungsgestaltung	10
<b>D</b>	<b>Ergänzende Vorschriften</b>	10
<b>D.a</b>	<b>Kleinbauten und Anbauten</b>	10
Ziff. 35	Reduzierter Grenzabstand	10
<b>D.b</b>	<b>Motorfahrzeugabstellplätze</b>	11
Ziff. 36	Anzahl	11
Ziff. 37	Ausführung	11
Ziff. 38	Vorplatz	11
<b>D.c</b>	<b>Übrige Abstellplätze</b>	11
Ziff. 39	Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen	11
Ziff. 40	Kehrichtsammelplätze	11
<b>D.d</b>	<b>Spiel- und Ruheflächen</b>	11
Ziff. 41	Art und Bemessung	11
<b>D.e</b>	<b>Weitere Bestimmungen</b>	12
Ziff. 42	Geschlossene Bauweise	12
Ziff. 43	Strassenabstand, unterirdisch	12
Ziff. 44	Terraingestaltung, Abgrabungen	12
Ziff. 45	Emissionsbeschränkungen	12
<b>D.f</b>	<b>Mobilfunkseanlagen</b>	12
Ziff. 46	Grundsatz	12
Ziff. 47	Zulässigkeit	12
Ziff. 48	Nachweis	13
Ziff. 49	Einordnung	13

<b>D.g</b>	<b>Gestaltungspläne</b>	13
Ziff. 50	Gestaltungspläne, energetische Anforderungen	13
Ziff. 51	Gestaltungsplanpflicht	13
Ziff. 51	Fabrik, Zweck und Ziel	13
<b>E</b>	<b>Sonderbauvorschriften</b>	14
Ziff. 52	Industriezone	14
<b>F</b>	<b>Einführungs- und Schlussbestimmungen</b>	14
Ziff. 53	Aufhebung bisherigen Rechts	14
Ziff. 54	Aufhebung von Gestaltungsplänen	14
Ziff. 55	Inkrafttreten	14
<b>Richtlinien für die Gestaltung von Bauten und Anlagen in den Kernzonen (RiK)</b>		15
<b>Präambel</b>		15
<b>1.</b>	<b>Begriffsdefinitionen</b>	15
B1	Akzent, ortsbaulicher und architektonischer	15
B2	Anbau	15
B3	Baubereiche	15
B4	Baukollegium	15
B5	Bericht	16
B6	Besondere Gebäude	16
B7	Bestehende Gebäude	16
B8	Denkmalpfleger	16
B9	Ersatzbau	16
B10	Neubau	16
B11	Umbau	17
B12	Gebäudegrundriss	17
B13	Varianzverfahren	17
<b>2.</b>	<b>Massgebende Erläuterungen für die Beurteilung von Bauvorhaben zu den Kernzonenvorschriften (EzKV)</b>	18
E1	Grundsatz	18
E2	Architektonischer und ortsbaulicher Massstab	18
E3	Einordnung und Gestaltung, Umgebung	18
E4	Wichtige gestalterische Elemente	18
E5	Einzureichender Bericht	18
E6	Baubereiche	18
E7	Gebäudegrundrisse	19
E8	Kubatur	19
E9	Reklamen, Energiegewinnungsanlagen und technische Anlagen	19

<b>D.g</b>	<b>Gestaltungspläne</b>	13
Ziff. 50	Gestaltungspläne, energetische Anforderungen	13
Ziff. 51	Gestaltungsplanpflicht	13
Ziff. 51	Fabrik; Zweck und Ziel	13
<b>D.h</b>	<b>Mehrwertabgabe</b>	13
Ziff. 52	Erhebung der Mehrwertabgabe	13
<b>E</b>	<b>Sonderbauvorschriften</b>	14
Ziff. 53	Industriezone	14
<b>F</b>	<b>Einführungs- und Schlussbestimmungen</b>	14
Ziff. 54	Aufhebung bisherigen Rechts	14
Ziff. 55	Inkrafttreten	14
<b>Richtlinien für die Gestaltung von Bauten und Anlagen in den Kernzonen (RiK)</b>		15
<b>Präambel</b>		15
<b>1.</b>	<b>Begriffsdefinitionen</b>	15
B1	Akzent, ortsbaulicher und architektonischer	15
B2	Anbau	15
B3	Baubereiche	15
B4	Baukollegium	15
B5	Bericht	16
B6	<b>Kleinbauten und Anbauten</b>	16
B7	Bestehende Gebäude	16
B8	Denkmalpfleger	16
B9	Ersatzbau	16
B10	Neubau	16
B11	Umbau	17
B12	Gebäudegrundriss	17
B13	Varianzverfahren	17
<b>2.</b>	<b>Massgebende Erläuterungen für die Beurteilung von Bauvorhaben zu den Kernzonenvorschriften (EzKV)</b>	18
E1	Grundsatz	18
E2	Architektonischer und ortsbaulicher Massstab	18
E3	Einordnung und Gestaltung, Umgebung	18
E4	Wichtige gestalterische Elemente	18
E5	Einzureichender Bericht	18
E6	Baubereiche	18
E7	Gebäudegrundrisse	19
E8	Kubatur	19
E9	Reklamen, Energiegewinnungsanlagen und technische Anlagen	19

Die Gemeinde Fehraltorf erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).

### Sprachregelung

Die Vorschriften der BZO gelten sowohl für weibliche als auch für männliche Personen, unabhängig davon, ob im Einzelnen weibliche oder männliche Formulierungen verwendet werden.

## A Zonenordnung

**Ziff. 1**  
Zonen Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:

### A. Bauzonen

		Empfindlichkeits- stufe (ES)
• Kernzone A	KA	III
• Kernzone B	KB	III
• Wohnzone 1.4	W 1.4	II
• Wohnzone 1.9	W 1.9	II / z. T. III
• Wohnzone 2.5	W 2.5	II / z. T. III
• Wohnzone mit Gewerbeanteil 2.5	WG 2.5	III
• Gewerbezone	G1	III
• Gewerbezone	G2	III
• Industriezone	I	III / z. T. IV
• Zone für öffentliche Bauten	Oe	III

### B. Freihalte- und Erholungszonen

• Freihaltezone	F	II
• Erholungszone	E	III

**Ziff. 2**  
Abgrenzung der Zonen Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1 : 5000 massgebend; für die Kernzonen gelten der Zonenplan und für die Kernzonen Dorf sowie für die Aussenwachen die entsprechenden Kernzonenpläne im Massstab 1 : 1000. Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gilt der Ergänzungsplan im Massstab 1 : 2500 aus dem Jahr 1994.

Die Gemeinde Fehraltorf erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz in der Fassung ab dem 1. März 2017 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).

### Sprachregelung

Die Vorschriften der BZO gelten sowohl für weibliche als auch für männliche Personen, unabhängig davon, ob im Einzelnen weibliche oder männliche Formulierungen verwendet werden.

## A Zonenordnung

**Ziff. 1**  
Zonen Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:

### A. Bauzonen

		Empfindlichkeits- stufe (ES)
• Kernzone A	KA	III
• Kernzone B	KB	III
• Wohnzone 1.5	W 1.5	II
• Wohnzone 2.1	W 2.1	II / z. T. III
• Wohnzone 2.7	W 2.7	II / z. T. III
• Wohnzone mit Gewerbeanteil 2.7	WG 2.7	III
• Gewerbezone	G1	III
• Gewerbezone	G2	III
• Industriezone	I	III / z. T. IV
• Zone für öffentliche Bauten	öB	III

### B. Freihalte- und Erholungszonen

• Freihaltezone	F	II
• Erholungszone	E	III

**Ziff. 2**  
Abgrenzung der Zonen Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1 : 5'000 massgebend; für die Kernzonen gelten der Zonenplan und für die Kernzone Dorf sowie für die Aussenwachen die entsprechenden Kernzonenpläne im Massstab 1 : 1'000. In den Gebieten "Zelgli" und "Halden" gelten die am 14. April 2015 genehmigten Waldabstandslinien. Für die Gewässerabstandslinien gilt der Ergänzungsplan im Massstab 1 : 2'500, genehmigt am 7. Dezember 1994.

## B Bauzonen

### B.a Massgebende Organe

I. Organe **Ziff. 3**  
<sup>1</sup> Am kommunalen Baubewilligungsverfahren sind folgende Organe beteiligt:

- a. die örtliche Baubehörde
- b. das Baukollegium
- c. der kommunale Denkmalpfleger

<sup>2</sup> Die örtliche Baubehörde entscheidet abschliessend über Baugesuche.

II. Baukollegium **Ziff. 4**  
 Der Gemeinderat bestimmt die Zusammensetzung des Baukollegiums im Organisationsreglement.

Aufgaben **Ziff. 5**  
<sup>1</sup> Das Baukollegium berät die örtliche Baubehörde in ortsbaulichen sowie gestalterischen Fragen. Insbesondere bezieht das Kollegium Stellung zu:

- a. Bauprojekten in ortsbaulich bedeutender Lage oder in empfindlicher Umgebung wie Kernzonen bzw. Bauzonen in empfindlichen Gebieten
- b. ortsbaulich wichtigen Vorhaben und Projekten im Berührungsbereich von Neubauten mit schützenswerten Objekten im Einvernehmen und nach Beratung mit dem kommunalen Denkmalpfleger

<sup>2</sup> Das Baukollegium kann auch Stellung nehmen zu:

- a. Bauprojekten, an die erhöhte Anforderungen gestellt werden, wie Arealüberbauungen sowie zu wichtigen Einzelbauten
- b. wichtigen, das Ortsbild betreffenden Strassenprojekten
- c. anderen raumplanerischen Fragen

<sup>3</sup> Das Baukollegium erlässt ein Geschäftsreglement.

III. Denkmalpfleger **Ziff. 6**  
 Der Denkmalpfleger berät die örtliche Baubehörde in ortsbaulicher sowie in gestalterischer Hinsicht bei allen in den Kernzonen liegenden Bauvorhaben und solchen, mit Gebäuden die im kommunalen Inventar für schützenswerte Bauten enthalten oder die formell unter Schutz gestellt sind.

## B Bauzonen

### B.a Massgebende Organe

I. Organe **Ziff. 3**  
<sup>1</sup> Am kommunalen Baubewilligungsverfahren sind folgende Organe beteiligt:

- a. die örtliche Baubehörde
- b. das Baukollegium
- c. **eine Fachperson Denkmalpflege**

<sup>2</sup> Die örtliche Baubehörde entscheidet abschliessend über Baugesuche.

II. Baukollegium **Ziff. 4**  
 Der Gemeinderat bestimmt die Zusammensetzung des Baukollegiums im Organisationsreglement.

Aufgaben **Ziff. 5**  
<sup>1</sup> Das Baukollegium berät die örtliche Baubehörde in ortsbaulichen sowie gestalterischen Fragen. Insbesondere bezieht das Kollegium Stellung zu:

- a. Bauprojekten in ortsbaulich bedeutender Lage oder in empfindlicher Umgebung wie Kernzonen bzw. Bauzonen in empfindlichen Gebieten
- b. ortsbaulich wichtigen Vorhaben und Projekten im Berührungsbereich von Neubauten mit schützenswerten Objekten im Einvernehmen und nach Beratung mit **der Fachperson Denkmalpflege**

<sup>2</sup> Das Baukollegium kann auch Stellung nehmen zu:

- a. Bauprojekten, an die erhöhte Anforderungen gestellt werden, wie Arealüberbauungen sowie wichtige Einzelbauten
- b. wichtigen, das Ortsbild betreffenden Strassenprojekten
- c. **der Anwendung von Ziff. 20**
- d. anderen raumplanerischen Fragen

<sup>3</sup> Das Baukollegium erlässt ein Geschäftsreglement.

III. Denkmalpflege **Ziff. 6**  
**Die Fachperson Denkmalpflege** berät die örtliche Baubehörde in ortsbaulicher sowie in gestalterischer Hinsicht bei allen in den Kernzonen liegenden Bauvorhaben und solchen mit Gebäuden, die im kommunalen Inventar für schützenswerte Bauten enthalten oder die formell unter Schutz gestellt sind.

**B.b Kernzonen**

**B.b.a Allgemeine Vorschriften**

**Ziff. 7**

I. Zweck <sup>1</sup> Mit den Kernzonenvorschriften sollen die Einheit und die Eigenart des gewachsenen Ortskerns und dessen Umgebung erhalten werden. Sie schaffen die Voraussetzungen, den Dorfkern zu verdichten, sofern Neu-, Um- und Ersatzbauten hohe architektonische und ortsbauliche Massstäbe erfüllen.

Gestaltungsrichtlinien <sup>2</sup> Für die Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen sind die Richtlinien im Anhang zu beachten. Für die Beurteilung massgebend sind die ortsbauliche Eingliederung (Stellung, Volumetrie, Hofbildung, Strassenfluchten), die Gestaltung der Bauten und Anlagen (Fassadengliederung und -öffnungen, Kubatur, Dachform, Dachaufbauten, Materialien und Farben) sowie deren Umgebung (Vorplätze, Gärten, Zäune und Mauern, Parkierung).

Inventarisierte / geschützte Gebäude <sup>3</sup> Inventarisierte oder formell geschützte Gebäude dürfen nur umgebaut oder erweitert werden, wenn die baulichen Massnahmen deren Schutzziel nicht wesentlich schmälern und keine anderweitigen Bestimmungen (Verfügung, Vertrag) entgegenstehen.

Einschränkungen <sup>4</sup> Die örtliche Baubehörde kann bei Neu-, An- oder Umbauten Einschränkungen verfügen, wenn schutzwürdige nachbarliche Interessen dies nötig machen.

**Ziff. 8**

II. Neubauten, Ersatzbauten <sup>1</sup> Neu- und Ersatzbauten sind nur in den in den Kernzonenplänen eingetragenen Baubereichen oder innerhalb der Grundrisse bestehender Gebäude zulässig.

Baubereiche, Gebäudegrundrisse

**B.b Kernzonen**

**B.b.a Allgemeine Vorschriften**

**Ziff. 7**

I. Zweck <sup>1</sup> Mit den Kernzonenvorschriften sollen die Einheit und die Eigenart des gewachsenen Ortskerns und dessen Umgebung erhalten werden. Sie schaffen die Voraussetzungen, den Dorfkern zu verdichten, sofern Neu-, Um- und Ersatzbauten hohe architektonische und ortsbauliche Massstäbe erfüllen.

Gestaltungsrichtlinien <sup>2</sup> Für die Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen sind die Richtlinien im Anhang zu beachten. Für die Beurteilung massgebend sind die ortsbauliche Eingliederung (Stellung, Volumetrie, Hofbildung, Strassenfluchten), die Gestaltung der Bauten und Anlagen (Fassadengliederung und -öffnungen, Kubatur, Dachform, Dachaufbauten, Materialien und Farben) sowie deren Umgebung (Vorplätze, Gärten, Zäune und Mauern, Parkierung).

Inventarisierte / geschützte Gebäude <sup>3</sup> Inventarisierte oder formell geschützte Gebäude dürfen nur umgebaut oder erweitert werden, wenn die baulichen Massnahmen deren Schutzziel nicht wesentlich schmälern und keine anderweitigen Bestimmungen (Verfügung, Vertrag) entgegenstehen.

Einschränkungen <sup>4</sup> Die örtliche Baubehörde kann bei Neu-, An- oder Umbauten Einschränkungen verfügen, wenn schutzwürdige nachbarliche Interessen dies nötig machen.

**Ziff. 8**

II. Neu-/ Ersatzbauten <sup>1</sup> Neu- und Ersatzbauten sind nur in den in den Kernzonenplänen eingetragenen Baubereichen oder innerhalb der Grundrisse bestehender Gebäude zulässig.

Baubereiche, Gebäudegrundrisse

Kubatur	<p><sup>2</sup> Alle Bauten und Anlagen haben sich in ihrer Kubatur und hinsichtlich ihrer Gesamthöhe in die bauliche Umgebung einzufügen. Die zulässige Kubatur aller Bauten und Anlagen ergibt sich aus der Gesamthöhe oder der Geschosshöhe der baulichen Umgebung. Die Gesamthöhe darf jedoch nicht höher sein als 13 m. Abweichungen können bewilligt oder verlangt werden, wenn ein gewünschter ortsbaulicher und architektonischer Akzent ausgewiesen ist oder das Ortsbild dies erfordert.<sup>2</sup></p>
Architektonischer Akzent	<p><sup>3</sup> Ein architektonischer Akzent ist dann nachgewiesen, wenn</p> <p>a. dies bei An- oder Umbauten das örtliche Baukollegium bestätigt oder</p> <p>b. dies bei Neu- oder Ersatzbauten als Resultat eines Varianzverfahrens hervorgeht. Ist ein Mitglied des Baukollegiums Teil des Beurteilungsgremiums in einem Varianzverfahren, muss das obsiegende Projekt nicht mehr vom Baukollegium beurteilt werden.</p>
Besondere Gebäude	<p><sup>4</sup> Besondere Gebäude dürfen auch ausserhalb der Baubereiche bzw. der Gebäudegrundrisse erstellt werden.</p> <p><sup>5</sup> In den Kernzonen Mesikon und Rütli dürfen Besondere Gebäude nach § 273 PBG, die nach dem Erlass der BZO (9. September 2013) bewilligt wurden, nicht zu Wohn- oder Arbeitszwecken umgenutzt werden.</p>
III. An- / Umbauten	<p><b>Ziff. 9</b> Anbauten und Umbauten sind zulässig, wenn sie in ihren Abmessungen den Anforderungen von Ziff. 8 Abs. 2 entsprechen.</p>
IV. Nutzweise	<p><b>Ziff. 10</b> Wohnungen sowie nicht und mässig störende Betriebe sind zulässig.</p>
V. Geschlossene Bauweise	<p><b>Ziff. 11</b> Die geschlossene Bauweise ist unter den Voraussetzungen von Ziff. 8 Abs. 2 erlaubt.</p>

Kubatur	<p><sup>2</sup> Alle Bauten und Anlagen haben sich in ihrer Kubatur und hinsichtlich ihrer Gesamthöhe in die bauliche Umgebung einzufügen. Die zulässige Kubatur aller Bauten und Anlagen ergibt sich aus der Gesamthöhe oder der Geschosshöhe der baulichen Umgebung. Die Gesamthöhe darf jedoch nicht höher sein als 13 m. Abweichungen können bewilligt oder verlangt werden, wenn ein gewünschter ortsbaulicher und architektonischer Akzent ausgewiesen ist oder das Ortsbild dies erfordert.<sup>2</sup></p>
Architektonischer Akzent	<p><sup>3</sup> Ein architektonischer Akzent ist dann nachgewiesen, wenn</p> <p>a. dies bei An- oder Umbauten das örtliche Baukollegium bestätigt oder</p> <p>b. dies bei Neu- oder Ersatzbauten als Resultat eines Varianzverfahrens hervorgeht. Ist ein Mitglied des Baukollegiums Teil des Beurteilungsgremiums in einem Varianzverfahren, muss das obsiegende Projekt nicht mehr vom Baukollegium beurteilt werden.</p>
Kleinbauten, Anbauten	<p><sup>4</sup> <b>Kleinbauten und Anbauten</b> dürfen auch ausserhalb der Baubereiche bzw. der Gebäudegrundrisse erstellt werden.</p> <p><sup>5</sup> In den Kernzonen Mesikon und Rütli dürfen <b>Kleinbauten und Anbauten</b> nach § 273 PBG, die nach dem Erlass der BZO (9. September 2013) bewilligt wurden, nicht zu Wohn- oder Arbeitszwecken umgenutzt werden.</p>
III. An-/Umbauten	<p><b>Ziff. 9</b> Anbauten und Umbauten sind zulässig, wenn sie in ihren Abmessungen den Anforderungen von Ziff. 8 Abs. 2 entsprechen.</p>
IV. Nutzweise	<p><b>Ziff. 10</b> Wohnungen sowie nicht und mässig störende Betriebe sind zulässig.</p>
V. Geschlossene Bauweise	<p><b>Ziff. 11</b> Die geschlossene Bauweise ist unter den Voraussetzungen von Ziff. 8 Abs. 2 erlaubt.</p>

<sup>2</sup> Fassung gemäss GRB vom 2. September 2014

<sup>2</sup> Fassung gemäss GRB vom 2. September 2014

**B.b.b Kernzone A**

**Ziff. 12**

Gestalterische Anforderungen  
<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und deren Umschwung sowie Ausstattungen und Ausrüstungen müssen besonders gut gestaltet sein.

<sup>2</sup> Für die Beurteilung massgebend sind die Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, die kubische Gliederung und der architektonische Ausdruck der Gebäude. Dies gilt auch für die Farb- und Materialwahl.

Ersatzbauten  
<sup>3</sup> Nicht inventarisierte oder nicht formell geschützte bestehende Gebäude dürfen ersetzt werden, wenn eine ortsbaulich und architektonisch bessere Lösung resultiert und die Finanzierung des Ersatzbaus nachweislich gesichert ist.

**B.b.c Kernzone B**

**Ziff. 13**

Gestalterische Anforderungen  
<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und deren Umschwung sowie Ausstattungen und Ausrüstungen sind ortsbaulich und architektonisch gut zu gestalten.

<sup>2</sup> Massgebend für die Beurteilung sind die gestalterischen Anforderungen von Ziff. 8 Abs. 2. Dies gilt auch für die Farb- und Materialwahl.

Ersatzbauten  
<sup>3</sup> Nicht inventarisierte oder nicht formell geschützte bestehende Gebäude dürfen ersetzt werden. Es gelten die Vorschriften gemäss Ziff. 8.

**B.b.d Abstandsvorschriften**

**Ziff. 14**

Strassengrenze  
<sup>1</sup> Bauen bis an die Weg- oder Strassengrenze ist unter den Voraussetzungen von Ziff. 8 Abs. 2 zulässig.

Fassadenfluchten  
<sup>2</sup> Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Fassadenfluchten sind bei Neu- oder Ersatzbauten zu beachten.

<sup>3</sup> Bauten unter dem Boden dürfen bis an die Weg- oder Strassengrenze erstellt werden, wenn sie den Bau oder den Ausbau von Werkleitungen nachweislich nicht behindern.

Bäume  
<sup>4</sup> Markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen, sofern sie die ordentliche Grundstücksnutzung nicht übermässig erschweren. Gleiches gilt für die in den Kernzonenplänen eingetragenen, bei Neu- oder Ersatzbauten neu zu pflanzenden Bäume.

Kant. Abstandsverschärfung  
<sup>5</sup> Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

**B.b.b Kernzone A**

**Ziff. 12**

Gestalterische Anforderungen  
<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und deren Umschwung sowie Ausstattungen und Ausrüstungen müssen besonders gut gestaltet sein.

<sup>2</sup> Für die Beurteilung massgebend sind die Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, die kubische Gliederung und der architektonische Ausdruck der Gebäude. Dies gilt auch für die Farb- und Materialwahl.

Ersatzbauten  
<sup>3</sup> Nicht inventarisierte oder nicht formell geschützte bestehende Gebäude dürfen ersetzt werden, wenn eine ortsbaulich und architektonisch bessere Lösung resultiert und die Finanzierung des Ersatzbaus nachweislich gesichert ist.

**B.b.c Kernzone B**

**Ziff. 13**

Gestalterische Anforderungen  
<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und deren Umschwung sowie Ausstattungen und Ausrüstungen sind ortsbaulich und architektonisch gut zu gestalten.

<sup>2</sup> Massgebend für die Beurteilung sind die gestalterischen Anforderungen von Ziff. 7 Abs. 2. Dies gilt auch für die Farb- und Materialwahl.

Ersatzbauten  
<sup>3</sup> Nicht inventarisierte oder nicht formell geschützte bestehende Gebäude dürfen ersetzt werden. Es gelten die Vorschriften gemäss Ziff. 8.

**B.b.d Abstandsvorschriften**

**Ziff. 14**

Strassengrenze  
<sup>1</sup> Bauen bis an die Weg- oder Strassengrenze ist unter den Voraussetzungen von Ziff. 8 Abs. 2 zulässig.

Fassadenfluchten  
<sup>2</sup> Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Fassadenfluchten sind bei Neu- oder Ersatzbauten zu beachten.

<sup>3</sup> Bauten unter dem Boden dürfen bis an die Weg- oder Strassengrenze erstellt werden, wenn sie den Bau oder den Ausbau von Werkleitungen nachweislich nicht behindern.

Bäume  
<sup>4</sup> Markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen, sofern sie die ordentliche Grundstücksnutzung nicht übermässig erschweren. Gleiches gilt für die in den Kernzonenplänen eingetragenen, bei Neu- oder Ersatzbauten neu zu pflanzenden Bäume.

Kant. Abstandsverschärfung  
<sup>5</sup> Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

**B.c Wohnzonen**
**Ziff. 15**

Grund-  
masse <sup>1</sup> Es gelten folgende Massvorschriften:

Zone	W 1.4	W 1.9	W 2.5	WG 2.5
Baummassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.4	1.9	2.5	2.5
Baummassenziffer Besondere Gebäude	*0.2	*0.2	*0.2	*0.2
Gebäudelänge max.	30 m	40 m	40 m	40 m
Gebäudehöhe max.	8.1 m	8.1 m	11.4 m	11.4 m
Firsthöhe max.	5 m	5 m	7 m	7 m
Grenzabstände:				
- kleiner Grundabstand min.	4 m	4 m	5 m	5 m
- grosser Grundabstand min.	7 m	7 m	8 m	8 m

\*nur unter den Voraussetzungen von Abs. 2

<sup>2</sup> Für Besondere Gebäude sowie für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als 1 m überragen, ist eine zusätzliche Baummassenziffer von 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zulässig. Diese kann für Garagen und Fahrzeugeinstellräume auch Hauptbauten zugeschlagen werden.

<sup>3</sup> Die Anzahl der Geschosse ist frei.

**Ziff. 16**

Grosser /  
kleiner  
Grundab-  
stand Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden oder Südwesten gerichtete Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

**Ziff. 17**

Mehr-  
längen-  
zuschlag <sup>1</sup> Bei einer Fassadenlänge von mehr als 20 m ist der betreffende Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 3 m heraufzusetzen. Beim grossen Grundabstand wird kein Mehrlängenzuschlag erhoben.

<sup>2</sup> Weisen zwei benachbarte Gebäude einen Gebäudeabstand von weniger als 7 m auf, wird der Mehrlängenzuschlag berechnet, wie wenn beide zusammengebaut wären.

<sup>3</sup> Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG fallen bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages ausser Ansatz.

**B.c Wohnzonen**
**Ziff. 15**

Grund-  
masse <sup>1</sup> Es gelten folgende Massvorschriften:

Zone	W 1.5	W 2.1	W 2.7	WG 2.7
Baummassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.5	2.1	2.7	2.7
Baummassenziffer Kleinbauten, Anbauten max.	*0.2	*0.2	*0.2	*0.2
Gebäudelänge max.	30 m	40 m	40 m	40 m
Fassadenhöhe Traufseite max.	8.5 m	8.5 m	11.8 m	11.8 m
Fassadenhöhe Giebelseite max.	13.5 m	13.5 m	18.5 m	18.5 m
Grenzabstände:				
- kleiner Grundabstand min.	4 m	4 m	5 m	5 m
- grosser Grundabstand min.	7 m	7 m	8 m	8 m

\*nur unter der Voraussetzung von Abs. 2

<sup>2</sup> Für Kleinbauten und Anbauten sowie für Gebäudeteile, die das massgebende Terrain um nicht mehr als 1 m überragen, ist eine zusätzliche Baummassenziffer von 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zulässig. Diese kann für Garagen und Fahrzeugeinstellräume auch Hauptbauten zugeschlagen werden.

<sup>3</sup> Die Anzahl der Geschosse ist frei.

**Ziff. 16**

Grosser/  
kleiner  
Grund-  
abstand Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden oder Südwesten gerichtete Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

**Ziff. 17**

Mehr-  
längen-  
zuschlag <sup>1</sup> Bei einer Fassadenlänge von mehr als 20 m ist der betreffende Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 3 m heraufzusetzen. Beim grossen Grundabstand wird kein Mehrlängenzuschlag erhoben.

<sup>2</sup> Weisen zwei benachbarte Gebäude einen Gebäudeabstand von weniger als 7 m auf, wird der Mehrlängenzuschlag berechnet, wie wenn beide zusammengebaut wären.

<sup>3</sup> Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 273 PBG fallen bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages ausser Ansatz.

**Ziff. 18<sup>4</sup>**  
 Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 2.5  
<sup>1</sup> Mässig störende Betriebe sind gestattet.  
<sup>2</sup> Die Baumassenziffer erhöht sich um 1/5 der zonengemässen Grundziffer, wenn die zusätzliche Baumasse dauernd gewerblich genutzt wird.

**Ziff. 19<sup>5</sup>**  
 Nutzweise  
 In den Wohnzonen ohne Gewerbeanteil sind nicht störende Betriebe gestattet. Sie dürfen keinen übermässigen Verkehr auslösen. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht erlaubt. Wo im Zonenplan bezeichnet, sind maximal mässig störende Betriebe ohne anteilmässige Beschränkung zulässig.

**Ziff. 20**  
 Wohnzone W 1.4  
 In der Wohnzone W 1.4 haben Gebäude als Einfamilienhäuser oder vergleichbare Wohnungsarten gemäss § 32 ABV in Erscheinung zu treten und der Quartiercharakter muss gewahrt bleiben.

**Ziff. 21<sup>6</sup>**  
 Mobilfunk-  
 sendeanlagen

#### B.d Gewerbe- und Industriezonen

**Ziff. 22**  
 Grund-  
 masse  
 Es gelten folgende Massvorschriften:

Zone	G1	G2	I
Baumassenziffer m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	5.5	5.0	8.0
Freiflächenziffer	10 %	15 %	10 %
Gesamthöhe	18 m		20 m
Gebäudehöhe max.		10.5 m	
Grenzabstand	3.5 m	5.0 m	3.5 m

<sup>4</sup> Marginale in der Fassung gemäss Gemeinderatsbeschluss (GRB) vom 2. September 2014

<sup>5</sup> Fassung gemäss GRB vom 2. September 2014

<sup>6</sup> Infolge Nichtgenehmigung bzw. Baurekursgerichtsentscheid (BRGE) III Nr. 104/2014 vom 20. August 2014 hinfällig

**Ziff. 18**  
 Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 2.7  
<sup>1</sup> Mässig störende Betriebe sind gestattet.  
<sup>2</sup> Die Baumassenziffer erhöht sich um 1/5 der zonengemässen Grundziffer, wenn die zusätzliche Baumasse dauernd gewerblich genutzt wird.

**Ziff. 19**  
 Nutzweise  
 In den Wohnzonen ohne Gewerbeanteil sind nicht störende Betriebe gestattet. Sie dürfen keinen übermässigen Verkehr auslösen. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht erlaubt. Wo im Zonenplan bezeichnet, sind maximal mässig störende Betriebe ohne anteilmässige Beschränkung zulässig.

**Ziff. 20**  
 Wohnzone W 1.5  
 In der Wohnzone W 1.5 haben Gebäude als Einfamilienhäuser oder vergleichbare Wohnungsarten gemäss § 32 ABV in Erscheinung zu treten und der Quartiercharakter muss gewahrt bleiben.

**Ziff. 21<sup>7</sup>**  
 Mobilfunk-  
 sendeanlagen

#### B.d Gewerbe- und Industriezonen

**Ziff. 21**  
 Grund-  
 masse  
 Es gelten folgende Massvorschriften:

Zone	G1	G2	I
Baumassenziffer m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> max.	5.5	5.0	8.0
Grünflächenziffer min.	8 %	12 %	8 %
Gesamthöhe max.	18 m	14 m	20 m
Grenzabstand min.	3.5 m	5.0 m	3.5 m

<sup>7</sup> Marginale in der Fassung gemäss Gemeinderatsbeschluss (GRB) vom 2. September 2014

<sup>8</sup> Fassung gemäss GRB vom 2. September 2014

<sup>9</sup> Infolge Nichtgenehmigung bzw. Baurekursgerichtsentscheid (BRGE) III Nr. 104/2014 vom 20. August 2014 hinfällig

- Nutzweise Gewerbe-zonen**
- Ziff. 23**
- <sup>1</sup> In der Gewerbezone G1 gelten die drei Teilzonen Luppmenstrasse, Allmendstrasse Nord und Allmendstrasse Süd.
- <sup>2</sup> In der Gewerbezone G1 sind zulässig:
- Handels- und Dienstleistungsbetriebe
  - Läden für den täglichen Bedarf bis zu einer Verkaufsfläche gemäss BBV II von max. 400 m<sup>2</sup> je Teilzone
  - nicht und mässig störende Betriebe
- <sup>3</sup> In der Gewerbezone G2 sind zulässig:
- Handels- und Dienstleistungsbetriebe
  - nicht und mässig störende Betriebe
- <sup>4</sup> Nicht zulässig sind in beiden Gewerbebezonen Grossläden, Einkaufszentren und andere Betriebe mit grossem Besucherverkehr.

- Nutzweise Industrie-zone**
- Ziff. 24**
- <sup>1</sup> In der Industriezone I gelten die fünf Teilzonen Allmendstrasse Nord (Zonengrenze bis Im Schränntenbrunnen), Allmendstrasse West (Zonengrenze bis Ostgrenze Neuwisen), Allmendstrasse Ost (Im Schränntenbrunnen bis Zonengrenze), Allmendstrasse Süd (Ostgrenze Neuwisen bis Zonengrenze) und Chämt.
- <sup>2</sup> Zulässig sind:
- Handels- und Dienstleistungsbetriebe
  - Verkaufsgeschäfte und Grossläden; Läden für den täglichen Bedarf jedoch nur bis zu einer Verkaufsfläche gemäss BBV II von max. 400 m<sup>2</sup> je Teilzone
  - nicht und mässig störende Betriebe; stark störende Betriebe sind in dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet zulässig
- <sup>3</sup> Nicht zulässig sind Einkaufszentren und andere Betriebe mit grossem Besucherverkehr.

- Bepflanzung**
- Ziff. 25**
- Entlang von Strassen sind Lager-, Abstell- und Umschlagplätze mit einer Randbepflanzung zu versehen. Gegenüber angrenzenden Zonen sind solche Plätze mit Bepflanzungen gegen Einsicht abzuschirmen.

- Nutzweise Gewerbe-zonen**
- Ziff. 22**
- <sup>1</sup> In der Gewerbezone G1 gelten die drei Teilzonen Luppmenstrasse, Allmendstrasse Nord und Allmendstrasse Süd.
- <sup>1</sup> In der Gewerbezone G1 sind zulässig:
- Handels- und Dienstleistungsbetriebe
  - Läden für den täglichen Bedarf bis zu einer Verkaufsfläche gemäss BBV II von max. 200 m<sup>2</sup> je Betrieb. Verkaufsflächen von mehr als 200 m<sup>2</sup> sind erlaubt, wenn die Erzeugnisse bzw. Produktgruppen grosse Flächen beanspruchen und das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Quartier verträglich ist.
  - nicht und mässig störende Betriebe
- <sup>2</sup> In der Gewerbezone G2 sind zulässig:
- Handels- und Dienstleistungsbetriebe
  - nicht und mässig störende Betriebe
- <sup>3</sup> Nicht zulässig sind in beiden Gewerbebezonen Grossläden, Discounter, Einkaufszentren, publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe und andere Betriebe mit grossem Besucherverkehr.

- Nutzweise Industrie-zone**
- Ziff. 23**
- <sup>1</sup> In der Industriezone I gelten die fünf Teilzonen Allmendstrasse Nord, Allmendstrasse West, Allmendstrasse Ost, Allmendstrasse Süd und Chämt sind zulässig:
- Handels- und Dienstleistungsbetriebe
  - Verkaufsgeschäfte und Grossläden; Läden für den täglichen Bedarf jedoch nur bis zu einer Verkaufsfläche gemäss BBV II von max. 200 m<sup>2</sup> je Betrieb. Verkaufsflächen von mehr als 200 m<sup>2</sup> sind erlaubt, wenn die Erzeugnisse bzw. Produktgruppen grosse Flächen beanspruchen und das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Quartier verträglich ist.
  - nicht und mässig störende Betriebe; stark störende Betriebe sind in dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet zulässig

- Bepflanzung**
- <sup>2</sup> Nicht zulässig sind Grossläden, Discounter, Einkaufszentren, publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe und andere Betriebe mit grossem Besucherverkehr.
- Ziff. 24**
- Entlang von Strassen sind Lager-, Abstell- und Umschlagplätze mit einer Randbepflanzung durch Stauden, Sträucher, Bäume oder Bodendecker zu versehen. Gegenüber angrenzenden Zonen sind solche Plätze mit Bepflanzungen gegen Einsicht abzuschirmen.

**B.e Zone für öffentliche Bauten, Erholungszone**

**Zone Oe** **Ziff. 26**  
In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind der Grundabstand sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

**Erholungszone** **Ziff. 27**  
<sup>1</sup> Die Erholungszone im Gebiet Neuwisen bezweckt die Anlage von Familiengärten.  
  
<sup>2</sup> In der Erholungszone im Gebiet Hüttenwis / Roswis / Barmatt sind Sport- und Erholungsanlagen sowie die erforderlichen Parkierungsanlagen zulässig. Die Zone dient auch der Grundwasserversorgung.

**C Besondere Institute**

**C.a Arealüberbauungen**

**Zulässigkeit** **Ziff. 28**  
Arealüberbauungen sind in den Zonen W 1.4, W 1.9, W 2.5 und WG 2.5 zulässig. Die Arealfläche muss mindestens 2'000 m<sup>2</sup> umfassen.

**Massvorschriften** **Ziff. 29**  
<sup>1</sup> Die zonengemässe Baumassenziffer erhöht sich um 1/10 der zonengemässen Grundziffer.

<sup>2</sup> Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

<sup>3</sup> In den Zonen W 1.9, W 2.5 und WG 2.5 kann die max. Gebäudehöhe um 2.5 m vergrössert werden, wenn die Firsthöhe nicht mehr als 2 m beträgt.

**Baumassenverschiebungen** **Ziff. 30**  
Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Verschiebungen der Baumassen die zusätzliche Baumasse in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Baumassenziffer bei Regelbebauung übersteigen.

**Energetische Anforderungen** **Ziff. 31**  
Arealüberbauungen haben den Anforderungen eines aktuellen Minergie-Standards zu genügen, der höher einzustufen ist als der Basis-Standard. Erlaubt sind auch gleichwertige, weitgehend CO<sub>2</sub>-freie Lösungen.

**B.e Zone für öffentliche Bauten, Erholungszone**

**Zone öB** **Ziff. 25**  
In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind der Grundabstand sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

**Erholungszone** **Ziff. 26**  
<sup>1</sup> Die Erholungszone im Gebiet Neuwisen bezweckt die Anlage von Familiengärten.  
  
<sup>2</sup> In der Erholungszone im Gebiet Hüttenwis, Roswis, Barmatt sind Sport- und Erholungsanlagen sowie die erforderlichen Parkierungsanlagen zulässig. Die Zone dient auch der Grundwasserversorgung.

**C Besondere Institute**

**C.a Arealüberbauungen**

**Zulässigkeit** **Ziff. 27**  
Arealüberbauungen sind in den Zonen W 1.5, W 2.1, W 2.7 und WG 2.7 zulässig. Die Arealfläche muss mindestens 2'000 m<sup>2</sup> umfassen.

**Massvorschriften** **Ziff. 28**  
<sup>1</sup> Die zonengemässe Baumassenziffer erhöht sich um 1/10 der zonengemässen Grundziffer.

<sup>2</sup> Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

<sup>3</sup> In den Zonen W 2.1, W 2.7 und WG 2.7 kann die max. traufseitige Fassadenhöhe um 2.5 m vergrössert werden, wenn gleichzeitig die in Ziff. 15 festgelegte giebelseitige Fassadenhöhe um mindestens 2 m unterschritten wird.

**Baumassenverschiebungen** **Ziff. 29**  
Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Verschiebungen der Baumassen die zusätzliche Baumasse in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Baumassenziffer bei Regelbebauung übersteigen.

**Energetische Anforderungen** **Ziff. 30**  
Arealüberbauungen haben den Anforderungen eines aktuellen Minergie-Standards zu genügen, der höher einzustufen ist als der Basis-Standard. Erlaubt sind auch gleichwertige, weitgehend CO<sub>2</sub>-freie Lösungen.

## C.b Aussichtsschutz

**Ziff. 32**  
Aussichtsschutz Entlang dem im Zonenplan bezeichneten Aussichtsschutz sind in einer Bautiefe von 20 m keine weiteren Hauptbauten zulässig. Die bestehenden Hauptbauten dürfen nur so umgebaut bzw. ersetzt werden, dass der bisherige Durchblick erhalten bleibt. Besondere Gebäude und Hecken entlang des Haldenweges dürfen keine geschlossene Wand bilden, die den Durchblick verhindert.

## C.c Baumschutz, Begrünung, Umgebungsgestaltung

**Ziff. 33**  
Baumschutz <sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Schutzbereiche für Bäume und Gehölze im Gebiet Heiget und Ehrenbüel sowie entlang des Wildbachs zwischen Bad und Au dürfen durch keine baulichen Vorkehrungen beeinträchtigt werden. Die hochstämmige Baumbepflanzung ist zu erhalten bzw. zu ergänzen.

<sup>2</sup> Im Bereich des Baumschutzes ist das Fällen von Bäumen bewilligungspflichtig.

**Ziff. 34**  
Begrünung Flachdächer Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen oder für Solaranlagen benützt werden, extensiv zu begrünen.

**Ziff. 35**  
Umgebungsgestaltung Die Umgebungsgestaltung ist ihrem Stellenwert entsprechend sorgfältig zu planen und fachgerecht auszuführen. Sie ist auf Gebäude und Umgebung abzustimmen. Gestalteter Boden ist dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Anzustreben sind grosse Grünflächen und Gärten, wasserdurchlässige Beläge, eine Beachtung der einheimischen Materialien, der Flora und der Fauna sowie bedarfsgerechte Wegverbindungen und Plätze.

## D Ergänzende Vorschriften

### D.a Besondere Gebäude

**Ziff. 36**  
Reduzierter Grenzabstand Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG dürfen mit reduziertem Abstand bis an die Grenze gestellt werden, wenn die Länge max. 6.5 m und die Grundfläche max. 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Gesamthöhe darf auf der Grenze nicht mehr als 2.7 m betragen und bis zum Abstand von 3.5 m höchstens linear bis 4 m ansteigen.

## C.b Aussichtsschutz

**Ziff. 31**  
Aussichtsschutz Haldenweg Entlang dem im Zonenplan bezeichneten Aussichtsschutz dürfen Klein- und Anbauten sowie Hecken keine geschlossene Wand bilden, die den Durchblick verhindert.

## C.c Naturschutz, Begrünung, Umgebungsgestaltung

**Ziff. 32**  
Naturschutz <sup>1</sup> Alle Schutzobjekte gemäss dem kommunalen Natur- und Landschaftsschutzinventar (Bäume, Gehölze, Biotope und Bachläufe) sind zu schonen und dürfen durch bauliche Vorkehrungen nicht beeinträchtigt werden. Hochstämmige Bäume sind zu erhalten bzw. mit Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

<sup>2</sup> Das Fällen von im kommunalen Natur- und Landschaftsschutzinventar verzeichneten Bäumen ist bewilligungspflichtig.

**Ziff. 33**  
Begrünung Flachdächer Dächer mit einer Neigung von weniger als 10 Grad sind, soweit sie nicht als Terrassen oder für Solaranlagen benützt werden, extensiv zu begrünen.

**Ziff. 34**  
Umgebungsgestaltung Die Umgebungsgestaltung ist ihrem Stellenwert entsprechend sorgfältig zu planen und fachgerecht auszuführen. Sie ist auf Gebäude und Umgebung abzustimmen. Gestalteter Boden ist dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Anzustreben sind grosse Grünflächen und Gärten, wasserdurchlässige Beläge, eine Beachtung der einheimischen Materialien, der Flora und der Fauna sowie bedarfsgerechte Wegverbindungen und Plätze.

## D Ergänzende Vorschriften

### D.a Kleinbauten und Anbauten

**Ziff. 35**  
Reduzierter Grenzabstand Kleinbauten und Anbauten gemäss § 273 PBG dürfen ohne nachbarliche Zustimmung mit reduziertem Abstand an und bis an die Grenze zum benachbarten Grundstück gestellt werden, wenn die Länge max. 6.5 m beträgt oder als Anbau an ein mindestens gleich langes Nachbarliches Gebäude gestellt wird. Die Grundfläche darf 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Gesamthöhe darf auf der Grenze nicht mehr als 2.7 m betragen und bis zum Abstand von 3.5 m höchstens linear bis 4 m ansteigen.

#### D.b Motorfahrzeugabstellplätze

- Ziff. 37**  
Anzahl Die Anzahl der zu erstellenden Motorfahrzeugabstellplätze richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Massnahme des Luft-Programms 1996).
- Ziff. 38**  
Ausführung Oberirdische Parkplätze sind nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.
- Ziff. 39**  
Vorplatz Garagenvorplätze im Sinne von § 266 PBG werden bei der Berechnung der Motorfahrzeugabstellplätze nicht angerechnet. Davon ausgenommen sind Einfamilienhäuser oder vergleichbare Wohnungsarten.

#### D.c Übrige Abstellplätze

- Ziff. 40**  
Fahrräder, Motorfahr-  
räder und Kinder-  
wagen Mehrfamilienhäuser haben in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen aufzuweisen (diese Räume dürfen nicht nur über eine Treppe erreichbar sein).
- Ziff. 41**  
Kehricht-  
sammel-  
plätze <sup>1</sup> An geeigneten Stellen sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrichtsäcke und Container bereitzustellen und sachgerecht zu unterhalten.  
<sup>2</sup> Die zuständige Behörde legt den Abholplatz fest.  
<sup>3</sup> Die Quartierkompostierung ist zu fördern. Bei grösseren Überbauungen kann ein Kompostierplatz festgelegt werden.

#### D.d Spiel- und Ruheflächen

- Ziff. 42**  
Art und Be-  
messung <sup>1</sup> Bei Reiheneinfamilien- oder Mehrfamilienhäusern müssen abseits des Verkehrs gut besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen angelegt und dauernd unterhalten werden. Die Flächen sollen pro Wohnung mit wenigstens 3½ Zimmern mindestens 10 m<sup>2</sup> betragen.  
<sup>2</sup> Die Spiel- und Ruheflächen sind nach Altersstufen differenziert zu realisieren und der Zweckbestimmung dauernd zu erhalten.

#### D.b Motorfahrzeugabstellplätze

- Ziff. 36**  
Anzahl Die Anzahl der zu erstellenden Motorfahrzeugabstellplätze richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Massnahme des Luft-Programms 1996).
- Ziff. 37**  
Ausführung Oberirdische Parkplätze sind nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.
- Ziff. 38**  
Vorplatz Garagenvorplätze im Sinne von § 266 PBG werden bei der Berechnung der Motorfahrzeugabstellplätze nicht angerechnet. Davon ausgenommen sind Einfamilienhäuser oder vergleichbare Wohnungsarten.

#### D.c Übrige Abstellplätze

- Ziff. 39**  
Fahrräder,  
Motorfahr-  
räder und Kinder-  
wagen Mehrfamilienhäuser haben in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen aufzuweisen (diese Räume dürfen nicht nur über eine Treppe erreichbar sein).
- Ziff. 40**  
Kehricht-  
sammel-  
plätze <sup>1</sup> An geeigneten Stellen sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrichtsäcke und Container bereitzustellen und sachgerecht zu unterhalten.  
<sup>2</sup> Die zuständige Behörde legt den Abholplatz fest.  
<sup>3</sup> Die Quartierkompostierung ist zu fördern. Bei grösseren Überbauungen kann ein Kompostierplatz **verlangt** werden.

#### D.d Spiel- und Ruheflächen

- Ziff. 41**  
Art und Be-  
messung <sup>1</sup> Bei Reiheneinfamilien- oder Mehrfamilienhäusern müssen abseits des Verkehrs gut besonnte **Spiel-** und Ruheflächen angelegt und dauernd unterhalten werden. Die Flächen sollen pro Wohnung mit wenigstens 3½ Zimmern mindestens 10 m<sup>2</sup> betragen.  
<sup>2</sup> Die Spiel- und Ruheflächen sind nach Altersstufen differenziert zu realisieren und der Zweckbestimmung dauernd zu erhalten.

**D.e Weitere Bestimmungen**

**Ziff. 43**  
Geschlossene Bauweise Die geschlossene Bauweise ist in allen Bauzonen bis zur jeweiligen zonengemässen maximalen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Die maximale Gesamtlänge entspricht der maximalen Gebäudelänge.

**Ziff. 44**  
Strassenabstand, unterirdisch <sup>1</sup> Wo keine Baulinien festgelegt sind und vorbehältlich der speziellen Regelung in den Kernzonen haben unterirdische Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m gegenüber Strassen und Wegen einzuhalten.

<sup>2</sup> Bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen kann die örtliche Baubehörde, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, von diesen Mindestabständen abweichen.

**Ziff. 45**  
Terraingestaltung, Abgrabungen Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen, vorbehältlich strengerer Bestimmungen, höchstens um 1.5 m verändert werden. Abgrabungen zur Freilegung von Geschossen unter dem gewachsenen Terrain dürfen maximal 1/3 des Gebäudeumfangs umfassen. Davon ausgenommen sind Garagenzufahrten sowie Haus- und Kellerzugänge.

**D.f Mobilfunkseanlagen**

**Ziff. 46**  
Grundsatz <sup>1</sup> Mobilfunkseanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen.

<sup>2</sup> In den Industrie- und Gewerbebezonen können auch Anlagen für die überkommunale Versorgung erstellt werden. In der Zone für öffentliche Bauten, in denen mässig und stark störende Betriebe zulässig sind, können Anlagen für die kommunale Versorgung erstellt werden.

**Ziff. 47**  
Zulässigkeit <sup>1</sup> Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkseanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Industrie- oder Gewerbebezonen
2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten
3. Priorität: Wohnzonen mit Gewerbeanteil
4. Priorität: Kernzonen

**D.e Weitere Bestimmungen**

**Ziff. 42**  
Geschlossene Bauweise Die geschlossene Bauweise ist in allen Bauzonen bis zur jeweiligen zonengemässen maximalen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Die maximale Gesamtlänge entspricht der maximalen Gebäudelänge.

**Ziff. 43**  
Strassenabstand, unterirdisch <sup>1</sup> Wo keine Baulinien festgelegt sind und vorbehältlich der speziellen Regelung in den Kernzonen haben unterirdische Bauten einen Abstand von mindestens 3.5 m gegenüber Strassen und Wegen einzuhalten.

<sup>2</sup> Bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen kann die örtliche Baubehörde, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, von diesen Mindestabständen abweichen.

**Ziff. 44**  
Terraingestaltung, Abgrabungen Das **massgebende** Terrain darf in den Bauzonen, vorbehältlich strengerer Bestimmungen, höchstens um 1.5 m verändert werden. Abgrabungen zur Freilegung von Geschossen unter dem **massgebenden** Terrain dürfen maximal 1/3 des Gebäudeumfangs umfassen. Davon ausgenommen sind Garagenzufahrten sowie Haus- und Kellerzugänge.

**Ziff. 45**  
Emissionsbeschränkungen Emissionen von Licht, Lärm und Geruch sind soweit wie möglich zu begrenzen. Der Gemeinderat kann Einschränkungen, insbesondere zu Betriebszeiten, anordnen.

**D.f Mobilfunkseanlagen**

**Ziff. 46**  
Grundsatz <sup>1</sup> Mobilfunkseanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen.

<sup>2</sup> In den Industrie- und Gewerbebezonen können auch Anlagen für die überkommunale Versorgung erstellt werden. In der Zone für öffentliche Bauten, in denen mässig und stark störende Betriebe zulässig sind, können Anlagen für die kommunale Versorgung erstellt werden.

**Ziff. 47**  
Zulässigkeit <sup>1</sup> Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkseanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Industrie- oder Gewerbebezonen
2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten
3. Priorität: Wohnzonen mit Gewerbeanteil
4. Priorität: Kernzonen

<sup>2</sup> Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunksendeanlage auch in den übrigen Wohnzonen zulässig.

**Ziff. 48**

Nachweis Die Betreiber erbringen bei visuell als solche wahrnehmbaren Mobilfunksendeanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

**Ziff. 49**

Einordnung Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunksendeanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung vom Baukollegium zu begutachten.

**D.g Gestaltungspläne**

**Ziff. 50**

Gestaltungspläne, energetische Anforderungen Gestaltungspläne haben die Beachtung der Anforderungen eines aktuellen Minergie-Standards vorzusehen, der höher einzustufen ist als der Basis-Standard. Erlaubt sind auch gleichwertige, weitgehend CO<sub>2</sub>-freie Lösungen.

**Ziff. 51**

Gestaltungsplanpflicht <sup>1</sup> Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Bebauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans.

Fabrik; Zweck und Ziel <sup>2</sup> Mit dem Gestaltungsplan Fabrik sind die Voraussetzungen für eine weitmögliche Erhaltung der gesamten Anlage mit allen Gebäuden, den Wasseranlagen und Zwischenbereichen sowie den dazugehörigen Nutzungen zu schaffen.

<sup>2</sup> Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunksendeanlage auch in den übrigen Wohnzonen zulässig.

**Ziff. 48**

Nachweis Die Betreiber erbringen bei visuell als solche wahrnehmbaren Mobilfunksendeanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

**Ziff. 49**

Einordnung Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunksendeanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung vom Baukollegium zu begutachten.

**D.g Gestaltungspläne**

**Ziff. 50**

Gestaltungspläne, energetische Anforderungen Gestaltungspläne haben die Beachtung der Anforderungen eines aktuellen Minergie-Standards vorzusehen, der höher einzustufen ist als der Basis-Standard. Erlaubt sind auch gleichwertige, weitgehend CO<sub>2</sub>-freie Lösungen.

**Ziff. 51**

Gestaltungsplanpflicht <sup>1</sup> Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Bebauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans.

Fabrik; Zweck und Ziel <sup>2</sup> Mit dem Gestaltungsplan Fabrik sind die Voraussetzungen für eine weitmögliche Erhaltung der gesamten Anlage mit allen Gebäuden, den Wasseranlagen und Zwischenbereichen sowie den dazugehörigen Nutzungen zu schaffen.

**D.h Mehrwertabgabe**

**Ziff. 52**

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

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'500 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.

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

## E Industriezone

### Ziff. 52

Industriezone  
1 Grundstücke in der Industriezone können gemäss Bauordnung oder nach folgenden Sonderbauvorschriften überbaut werden:

- a. Es gelten die Grundmasse der Industriezone.
- b. Die zulässige Baumassenziffer kann um  $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$  erhöht werden, wenn mit Ausnahme der Besucherparkplätze mindestens 80 % der zu realisierenden Parkplätze unterirdisch auf dem Baugrundstück oder einem anderen Grundstück in der näheren Umgebung realisiert werden.

2 Verpflichtungen für grundstückübergreifende Parkplätze sind im Grundbuch anzumerken.

## F Einführungs- und Schlussbestimmungen

### Ziff. 53

Aufhebung bisherigen Rechts  
Die BZO vom 28. März 1994 wird mit Ausnahme des Ergänzungsplans Wald- und Gewässerabstandslinien im Massstab 1 : 2500 aufgehoben.

### Ziff. 54

Aufhebung von Gestaltungsplänen  
Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

- Privater Gestaltungsplan "Sagenrain"
- Privater Gestaltungsplan "Russikerstrasse"
- Privater Gestaltungsplan "Am Burenbüel"

### Ziff. 55

Inkrafttreten  
1 Diese Bau- und Zonenordnung ist mit dem Publikationsdatum der Rechtskraft der Genehmigungsverfügungen am 30. Januar 2015 in Kraft getreten.

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

## E Sonderbauvorschriften

### Ziff. 53

Industriezone  
1 Grundstücke in der Industriezone können gemäss Bauordnung oder nach folgenden Sonderbauvorschriften überbaut werden:

- a. Es gelten die Grundmasse der Industriezone.
- b. Die zulässige Baumassenziffer kann um  $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$  erhöht werden, wenn mit Ausnahme der Besucherparkplätze mindestens 80 % der zu realisierenden Parkplätze unterirdisch auf dem Baugrundstück oder einem anderen Grundstück in der näheren Umgebung realisiert werden.

2 Verpflichtungen für grundstückübergreifende Parkplätze sind im Grundbuch anzumerken.

## F Einführungs- und Schlussbestimmungen

### Ziff. 54

Aufhebung bisherigen Rechts  
Die BZO vom 9. September 2013 wird mit Ausnahme des Ergänzungsplans Gewässerabstandslinien im Massstab 1 : 2'500 vom 7. Dezember 1994, mit Ausnahme der Kernzonenpläne Fabrik, Mesikon und Rüti, alle vom 2. Dezember 2014, sowie mit Ausnahme der Waldabstandslinien vom 14. April 2015 aufgehoben.

### Ziff. 55

Inkrafttreten  
1 Diese Bau- und Zonenordnung ist mit dem Publikationsdatum der Rechtskraft der Genehmigungsverfügungen in Kraft getreten.

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

## Richtlinien für die Gestaltung von Bauten und Anlagen in den Kernzonen [RiK]

### Präambel

Die begleitenden Richtlinien dienen der Baubehörde und den Bauwilligen zur Ergänzung und Erläuterung der Kernzonenvorschriften. Sie haben wegweisenden, aber keinen rechtsetzenden Charakter. Sie dienen dazu, die Einheit und die Eigenart des gewachsenen Ortskerns und dessen Umgebung weitmöglichst zu erhalten. Sie zeigen, dass an Neu-, Um- und Ersatzbauten hohe architektonische und ortsbauliche Massstäbe gesetzt werden und bei jedem Projekt eine intensive ortsbauliche Auseinandersetzung erforderlich ist.

### 1. Begriffsdefinitionen

#### B1 Akzent, ortsbaulicher und architektonischer

Unter einem gewünschten ortsbaulichen und architektonischen Akzent versteht man eine ausgewiesene und gewollte Abweichung von Form und Erscheinung von Gebäuden, die das Ortsbild (Neu- oder Ersatzbau) oder bestehende Bauten architektonisch aufwertet (Umbau).

#### B2 Anbau

Als Anbau versteht man eine Erweiterung eines bestehenden Gebäudes, mit dem der bestehende Gebäudegrundriss kubisch erweitert wird. Dachaufbauten oder freitragende Gebäudeteile (z. B. Erker usw.) sowie abgestützte Balkone fallen nicht unter den Begriff des Anbaus.

#### B3 Baubereiche

Die im Kernzonenplan gelb eingetragenen Flächen gelten als Baubereiche.

#### B4 Baukollegium

Das Baukollegium ist ein vom Gemeinderat bestimmtes Fachgremium (Kommission ohne Verwaltungsbefugnisse), das sich aus dem Bauvorstand, dem Gemeindepräsidenten sowie ortsunabhängigen Architekten und anderen Fachleuten zusammensetzt.

Das Baukollegium – oder ein Referent desselben – ist bei allen wichtigen Fragen gemäss Ziff. 5 frühzeitig einzubeziehen. Es erstellt Fachgutachten und begleitet Bauwillige bzw. deren Architekten beim Bau. Es delegiert Mitglieder zur Beurteilung von Projekten in einem Varianzverfahren.

## Richtlinien für die Gestaltung von Bauten und Anlagen in den Kernzonen [RiK]

### Präambel

Die begleitenden Richtlinien dienen der Baubehörde und den Bauwilligen zur Ergänzung und Erläuterung der Kernzonenvorschriften. Sie haben wegweisenden, aber keinen rechtsetzenden Charakter. Sie dienen dazu, die Einheit und die Eigenart des gewachsenen Ortskerns und dessen Umgebung weitmöglichst zu erhalten. Sie zeigen, dass an Neu-, Um- und Ersatzbauten hohe architektonische und ortsbauliche Massstäbe gesetzt werden und bei jedem Projekt eine intensive ortsbauliche Auseinandersetzung erforderlich ist.

### 1. Begriffsdefinitionen

#### B1 Akzent, ortsbaulicher und architektonischer

Unter einem gewünschten ortsbaulichen und architektonischen Akzent versteht man eine ausgewiesene und gewollte Abweichung von Form und Erscheinung von Gebäuden, die das Ortsbild (Neu- oder Ersatzbau) oder bestehende Bauten architektonisch aufwertet (Umbau).

#### B2 Anbau

Als Anbau versteht man eine Erweiterung eines bestehenden Gebäudes, mit dem der bestehende Gebäudegrundriss kubisch erweitert wird. Dazu gehören Anbauten gemäss § 273 PBG, aber auch die Vergrösserung von Hauptgebäuden, Dachaufbauten oder freitragende Gebäudeteile (z. B. Erker usw.) sowie abgestützte Balkone fallen nicht unter den Begriff des Anbaus.

#### B3 Baubereiche

Die im Kernzonenplan gelb eingetragenen Flächen gelten als Baubereiche.

#### B4 Baukollegium

Das Baukollegium ist ein vom Gemeinderat bestimmtes Fachgremium (Kommission ohne Verwaltungsbefugnisse), das sich aus dem Bauvorstand, der/die Gemeindepräsident/in sowie ortsunabhängigen Architekten/Architektinnen und anderen Fachpersonen zusammensetzt.

Das Baukollegium, oder ein/e Referent/in desselben, ist bei allen wichtigen Fragen gemäss Ziff. 5 frühzeitig einzubeziehen. Es erstellt Fachgutachten und begleitet Bauwillige bzw. deren Architekten/Architektinnen beim Bau. Es delegiert Mitglieder zur Beurteilung von Projekten in einem Varianzverfahren.

- B5 Bericht**  
Bei Neubauten und massgeblichen baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden sind mit dem Baugesuch ein Bericht sowie allenfalls weitere Unterlagen wie Fotomontagen, Modelle usw. einzureichen, aus denen die architektonische Absicht, die Ortsbauliche Eingliederung (Stellung, Volumetrie, Hofbildung, Strassenfluchten) und die Gestaltung der Bauten und Anlagen (Fassadengliederung und -öffnungen, Kubatur, Dachform, -aufbauten, Materialien und Farben) sowie deren Umgebung (Vorplätze, Gärten, Zäune und Mauern, Parkierung) ersichtlich sind.
- B6 Besondere Gebäude**  
Für die Definition von Besonderen Gebäuden sind die entsprechenden Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes, der ausführenden Verordnungen und der Rechtsprechung massgebend.
- B7 Bestehende Gebäude**  
Als bestehende Gebäude gelten alle Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder rechtskräftig bewilligt wurden.
- B8 Denkmalpfleger**  
Der Denkmalpfleger ist eine vom Gemeinderat bestimmte Fachperson mit kulturhistorischer Ausbildung. Er beurteilt alle in den Kernzonen liegenden Projekte sowie solche, die im Inventar für schützenswerte Bauten der Gemeinde Fehraltorf enthalten oder formell unter Schutz gestellt sind.  
  
Der Denkmalpfleger ist bei allen wichtigen Fragen gemäss Ziff. 6 frühzeitig einzubeziehen. Er erstellt Fachgutachten und begleitet Bauwillige bzw. deren Architekten beim Bau.
- B9 Ersatzbau**  
Es wird zwischen *Ersatzbau* und *Neubau* unterschieden. Als Ersatzbau gilt ein Gebäude dann, wenn ein bestehendes Gebäude abgebrochen und ersetzt wird. Der Ersatzbau muss als solcher erkennbar sein. Er muss demnach das Erscheinungsbild, die Fassadengliederung, die Dachform und -landschaft des bestehenden Gebäudes im Wesentlichen übernehmen und mit denselben oder vergleichbaren Materialien wie das bestehende Gebäude erstellt werden. Abweichungen können aus wohngygienischen und/oder feuerpolizeilichen Gründen bewilligt werden, wenn dies keine Verschlechterung des Ortsbildes zur Folge hat oder damit eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht wird.
- B10 Neubau**  
Es wird zwischen *Neubau* und *Ersatzbau* unterschieden. Als Neubau gilt ein Gebäude dann, wenn innerhalb eines im Kernzonenplan gelb markierten *Baubereichs* ein neues Gebäude erstellt wird oder ein bestehendes Gebäude abgebrochen und neu erstellt wird, ohne dass sich der Neubau hinsichtlich der Architektur, des Erscheinungsbildes und des Gebäudekubus an das bestehende Gebäude hält.

- B5 Bericht**  
Bei Neubauten und massgeblichen baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden sind mit dem Baugesuch ein Bericht sowie allenfalls weitere Unterlagen wie Fotomontagen, Modelle usw. einzureichen, aus denen die architektonische Absicht, die Ortsbauliche Eingliederung (Stellung, Volumetrie, Hofbildung, Strassenfluchten) und die Gestaltung der Bauten und Anlagen (Fassadengliederung und -öffnungen, Kubatur, Dachform, -aufbauten, Materialien und Farben) sowie deren Umgebung (Vorplätze, Gärten, Zäune und Mauern, Parkierung) ersichtlich sind.
- B6 Kleinbauten und Anbauten**  
Für die Definition von Kleinbauten und Anbauten sind die entsprechenden Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes, der ausführenden Verordnungen und der Rechtsprechung massgebend.
- B7 Bestehende Gebäude**  
Als bestehende Gebäude gelten alle Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder rechtskräftig bewilligt wurden.
- B8 Denkmalpflege**  
**Die Fachperson Denkmalpflege** ist eine vom Gemeinderat bestimmte Fachperson mit kulturhistorischer Ausbildung. **Sie** beurteilt alle in den Kernzonen liegenden Projekte sowie solche, die im Inventar für schützenswerte Bauten der Gemeinde Fehraltorf enthalten oder formell unter Schutz gestellt sind.  
  
**Die Fachperson Denkmalpflege** ist bei allen wichtigen Fragen gemäss Ziff. 6 frühzeitig einzubeziehen. Sie erstellt Fachgutachten und begleitet Bauwillige bzw. deren Architekten/Architektinnen beim Bau.
- B9 Ersatzbau**  
Es wird zwischen *Ersatzbau* und *Neubau* unterschieden. Als Ersatzbau gilt ein Gebäude dann, wenn ein bestehendes Gebäude abgebrochen und ersetzt wird. Der Ersatzbau muss als solcher erkennbar sein. Er muss demnach das Erscheinungsbild, die Fassadengliederung, die Dachform und -landschaft des bestehenden Gebäudes im Wesentlichen übernehmen und mit denselben oder vergleichbaren Materialien wie das bestehende Gebäude erstellt werden. Abweichungen können aus wohngygienischen und/oder feuerpolizeilichen Gründen bewilligt werden, wenn dies keine Verschlechterung des Ortsbildes zur Folge hat oder damit eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht wird.
- B10 Neubau**  
Es wird zwischen *Neubau* und *Ersatzbau* unterschieden. Als Neubau gilt ein Gebäude dann, wenn innerhalb eines im Kernzonenplan gelb markierten *Baubereichs* ein neues Gebäude erstellt wird oder ein bestehendes Gebäude abgebrochen und neu erstellt wird, ohne dass sich der Neubau hinsichtlich der Architektur, des Erscheinungsbildes und des Gebäudekubus an das bestehende Gebäude hält.

- B11** **Umbau**  
Als Umbau gilt, wenn ein bestehendes Gebäude im Innern umgebaut oder innerhalb des bestehenden Gebäudegrundrisses aufgestockt wird. Auch Dachaufbauten oder freitragende Gebäudeteile (z. B. Erker usw.) und abgestützte Balkone sowie Fassadenveränderungen gelten als Umbau.
- B12** **Gebäudegrundriss**  
Unter Gebäudegrundriss versteht man die senkrecht auf den Boden projizierte Fläche von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen.
- B13** **Varianzverfahren**  
Bei komplexen Aufgabenstellungen in der Raumplanung, im Städtebau und in der Architektur ist die Durchführung eines Varianzverfahrens unter mehreren Planungsteams sinnvoll und führt in der Regel zu guten Lösungen. Das Ziel dieses Verfahrens ist, die "beste und zweckmässigste Lösung" zu finden. Es wird zwischen offenen (Anzahl der Teilnehmer unbestimmt) und eingeladenen Wettbewerben (Anzahl der Teilnehmer bestimmt) unterschieden. Eingeladene Wettbewerbe werden auch als Studienauftrag bezeichnet. Das Varianzverfahren beinhaltet z. B. folgende Wettbewerbsarten:
- Ideenwettbewerb
  - Städte- / ortsbaulicher Wettbewerb
  - Architekturwettbewerb
  - Gesamtleistungswettbewerb
  - Studienaufträge
  - Testplanung
  - Entwicklungsplanung

- B11** **Umbau**  
Als Umbau gilt, wenn ein bestehendes Gebäude im Innern umgebaut oder innerhalb des bestehenden Gebäudegrundrisses aufgestockt wird. Auch Dachaufbauten oder freitragende Gebäudeteile (z. B. Erker usw.) und abgestützte Balkone sowie Fassadenveränderungen gelten als Umbau.
- B12** **Gebäudegrundriss**  
Unter Gebäudegrundriss versteht man die senkrecht auf den Boden projizierte Fläche von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen.
- B13** **Varianzverfahren**  
Bei komplexen Aufgabenstellungen in der Raumplanung, im Städtebau und in der Architektur ist die Durchführung eines Varianzverfahrens unter mehreren Planungsteams sinnvoll und führt in der Regel zu guten Lösungen. Das Ziel dieses Verfahrens ist, die "beste und zweckmässigste Lösung" zu finden. Es wird zwischen offenen (Anzahl der **Teilnehmenden** unbestimmt) und eingeladenen Wettbewerben (Anzahl der **Teilnehmenden** bestimmt) unterschieden. Eingeladene Wettbewerbe werden auch als Studienauftrag bezeichnet. Das Varianzverfahren beinhaltet z. B. folgende Wettbewerbsarten:
- Ideenwettbewerb
  - Städtebaulicher, ortsbaulicher Wettbewerb
  - Architekturwettbewerb
  - Gesamtleistungswettbewerb
  - Studienaufträge
  - Testplanung
  - Entwicklungsplanung

2. **Massgebende Erläuterungen für die Beurteilung von Bauvorhaben zu den Kernzonenvorschriften (EzKV)**
- E1 **Grundsatz**  
Das Gebiet des historischen Dorfkerns in der Kernzone A und die der Kernzone B zugewiesenen Weilerkernzonen "Rüti" und "Mesikon" orientieren sich am Bild des ländlichen Dorfes. Die der Kernzone B zugeteilte Kernzone "Fabrik" orientiert sich am Bild der frühindustriellen Fabriksiedlung. Die Kernzone B im Dorf zeigt das aufstrebende und zukunftsorientierte Fehraltorf.
- E2 **Architektonischer und ortsbaulicher Massstab**  
An Neu-, Um- und Ersatzbauten sind hohe architektonische und ortsbauliche Massstäbe zu setzen. Bei jedem Projekt ist eine intensive ortsbauliche Auseinandersetzung mit den umliegenden Bauten und der Umgebung erforderlich.
- E3 **Einordnung und Gestaltung, Umgebung**  
Für die Beurteilung von Bauten und Anlagen massgebend sind die ortsbauliche Eingliederung (Stellung, Volumetrie, Hofbildung, Strassenfluchten), die Gestaltung der Bauten und Anlagen (Fasadengliederung und -öffnungen, Kubatur, Dachform, Dachaufbauten, Materialien und Farben) sowie deren Umgebung (Vorplätze, Gärten, Zäune und Mauern, Parkierung).
- E4 **Wichtige gestalterische Elemente**  
<sup>1</sup> In allen Kernzonen bilden das Schrägdach, die Fensterbänder, die Dachrandabschlüsse, aber auch Lochfassaden verputzt oder aus Holz und Riegel Fassaden sowie innerdörfliche Vorgärten und Plätze herkömmlicher Art die wesentlichen, einzuhaltenden Elemente des Bildes des ländlichen Dorfes.  
  
<sup>2</sup> Abweichungen können nur für untergeordnete Anbauten oder dann bewilligt werden, wenn die Voraussetzungen gemäss RiK Lit. B1 und Ziff. 8 Abs. 2 und 3 BZO erfüllt sind.
- E5 **Einzureichender Bericht**  
Bei Neubauten und massgeblichen baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden sind Unterlagen gemäss RiK Lit. B5 mit dem Baugesuch einzureichen.
- E6 **Baubereiche**  
Bestehende Gebäude in Baubereichen dürfen am selben Ort umgebaut, ersetzt oder neu gebaut werden. Sie können aber auch lageverschoben und vergrössert neu gebaut werden, wenn sie die Vorgaben hinsichtlich des kubischen Ausmasses gemäss Ziff. 8 Abs. 2 BZO und der gestalterischen Anforderungen gemäss Ziff. 7 BZO einhalten; vorbehalten bleiben Unterstellungsstellungen.

2. **Massgebende Erläuterungen für die Beurteilung von Bauvorhaben zu den Kernzonenvorschriften (EzKV)**
- E1 **Grundsatz**  
Das Gebiet des historischen Dorfkerns in der Kernzone A und die der Kernzone B zugewiesenen Weilerkernzonen "Rüti" und "Mesikon" orientieren sich am Bild des ländlichen Dorfes. Die der Kernzone B zugeteilte Kernzone "Fabrik" orientiert sich am Bild der frühindustriellen Fabriksiedlung. Die Kernzone B im Dorf zeigt das aufstrebende und zukunftsorientierte Fehraltorf.
- E2 **Architektonischer und ortsbaulicher Massstab**  
An Neu-, Um- und Ersatzbauten sind hohe architektonische und ortsbauliche Massstäbe zu setzen. Bei jedem Projekt ist eine intensive ortsbauliche Auseinandersetzung mit den umliegenden Bauten und der Umgebung erforderlich.
- E3 **Einordnung und Gestaltung, Umgebung**  
Für die Beurteilung von Bauten und Anlagen massgebend sind die ortsbauliche Eingliederung (Stellung, Volumetrie, Hofbildung, Strassenfluchten), die Gestaltung der Bauten und Anlagen (Fasadengliederung und -öffnungen, Kubatur, Dachform, Dachaufbauten, Materialien und Farben) sowie deren Umgebung (Vorplätze, Gärten, Zäune und Mauern, Parkierung).
- E4 **Wichtige gestalterische Elemente**  
<sup>1</sup> In allen Kernzonen bilden das Schrägdach, die Fensterbänder, die Dachrandabschlüsse, aber auch Lochfassaden verputzt oder aus Holz und Riegel Fassaden sowie innerdörfliche Vorgärten und Plätze herkömmlicher Art die wesentlichen, einzuhaltenden Elemente des Bildes des ländlichen Dorfes.  
  
<sup>2</sup> Abweichungen können nur für untergeordnete Anbauten **und für untergeordnete Hauptgebäudeerweiterungen** oder nur dann bewilligt werden, wenn die Voraussetzungen gemäss RiK Lit. B1 und Ziff. 8 Abs. 2 und 3 BZO erfüllt sind.
- E5 **Einzureichender Bericht**  
Bei Neubauten und massgeblichen baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden sind Unterlagen gemäss RiK Lit. B5 mit dem Baugesuch einzureichen.
- E6 **Baubereiche**  
Bestehende Gebäude in Baubereichen dürfen am selben Ort umgebaut, ersetzt oder neu gebaut werden. Sie können aber auch lageverschoben und vergrössert neu gebaut werden, wenn sie die Vorgaben hinsichtlich des kubischen Ausmasses gemäss Ziff. 8 Abs. 2 BZO und der gestalterischen Anforderungen gemäss Ziff. 7 BZO einhalten; vorbehalten bleiben Unterstellungsstellungen.

- E7 Gebäudegrundrisse**  
Ist im Kernzonenplan kein gelber Baubereich ausgeschieden, dürfen bestehende Gebäude am selben Ort, d. h. innerhalb der bestehenden Gebäudegrundrisse umgebaut, ersetzt oder neu gebaut werden; vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Es ist demnach nicht möglich, ein Gebäude im Rahmen eines Ersatz- oder Neubaus zu verschieben. Anbauten und Umbauten sind jedoch zulässig, wenn sie die Vorgaben hinsichtlich der Kubatur gemäss E8 und der gestalterischen Anforderungen gemäss E3 einhalten.
- E8 Kubatur**  
1 Neubauten, Ersatz- und Umbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude haben sich in Form, Erscheinung und Körnung, d. h. hinsichtlich der Länge und Breite sowie der Gebäude- und Firsthöhe, insbesondere aber hinsichtlich der Geschlossenheit und der Proportionen der Gebäude sowie der Lage der Bauten, ins Ortsbild einzuordnen.  
  
2 Abweichungen vom Grundsatz gemäss E1 können bewilligt werden, wenn ein für das Ortsbild gewünschter ortsbaulicher und architektonischer Akzent nachgewiesen ist. Ein solcher Akzent ist dann nachgewiesen, wenn bei An- oder Umbauten das örtliche Baukollegium dies bestätigt oder dies bei Neu- oder Ersatzbauten als Resultat eines Varianzverfahrens hervorgeht.
- E9 Reklamen, Energiegewinnungsanlagen und technische Anlagen**  
Reklamen, Anlagen zur Gewinnung von Energie und technische Anlagen sind so zu gestalten, dass sie das Ortsbild nicht wesentlich stören.

- E7 Gebäudegrundrisse**  
Ist im Kernzonenplan kein gelber Baubereich ausgeschieden, dürfen bestehende Gebäude am selben Ort, d. h. innerhalb der bestehenden Gebäudegrundrisse, umgebaut, ersetzt oder neu gebaut werden; vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Es ist demnach nicht möglich, ein Gebäude im Rahmen eines Ersatz- oder Neubaus zu verschieben. Anbauten und Umbauten sind jedoch zulässig, wenn sie die Vorgaben hinsichtlich der Kubatur gemäss E8 und der gestalterischen Anforderungen gemäss E3 einhalten.
- E8 Kubatur**  
1 Neubauten, Ersatz- und Umbauten, Hauptgebäudeerweiterungen sowie Anbauten an bestehende Gebäude haben sich in Form, Erscheinung und Körnung, d. h. hinsichtlich der Länge und Breite sowie der Fassaden- und Firsthöhe, insbesondere aber hinsichtlich der Geschlossenheit und der Proportionen der Gebäude sowie der Lage der Bauten, ins Ortsbild einzuordnen.  
  
2 Abweichungen vom Grundsatz gemäss E1 können bewilligt werden, wenn ein für das Ortsbild gewünschter ortsbaulicher und architektonischer Akzent nachgewiesen ist. Ein solcher Akzent ist dann nachgewiesen, wenn bei An- oder Umbauten das örtliche Baukollegium dies bestätigt oder dies bei Neu- oder Ersatzbauten als Resultat eines Varianzverfahrens hervorgeht.
- E9 Reklamen, Energiegewinnungsanlagen und technische Anlagen**  
Reklamen, Anlagen zur Gewinnung von Energie und technische Anlagen sind so zu gestalten, dass sie das Ortsbild nicht wesentlich stören.

## BZO-Teilrevision Fehraltorf

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Festsetzung der Teilrevision Bau- und Zonenordnung sowie Kenntnisnahme des Berichtes durch die Gemeindeversammlung am 13. Juni 2022

Namens der Gemeindeversammlung:  
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinschafter:

Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich am  
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.:



Gemeinde Fehraltorf  
Abteilung Bau und Liegenschaften  
Claudia Schütz, Abteilungsleiterin  
Kempthalstrasse 54  
8320 Fehraltorf

Beratung und Begleitung durch



e10-planning  
Büro für Raumplanung und Baurecht  
Roland Iten  
Loren-Allee 18  
8610 Uster

BZORev\_Fehr\_Bericht\_20220128\_1.docx

## Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Aktuelle Bau- und Zonenordnung	4
1.2	Harmonisierung	4
1.3	Revisionsziel	5
1.4	Umfang und Abgrenzung	5
1.5	Ergänzungspläne	5
2.	Gemeindeentwicklung	6
3.	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Kantonaler Richtplan	7
3.2	Regionaler Richtplan	7
3.3	Kommunaler Richtplan	7
4.	Zonenplannachführung	8
4.1	Darstellungsanforderungen	8
4.2	Anpassungen am Zonenplan	8
5.	Änderungen in der Bauordnung	9
5.1	Allgemeines	9
5.2	Aufgabenbereich des Baukollegiums	10
5.3	Besondere Gebäude / Klein- und Anbauten	10
5.4	Fassadenhöhe statt Gebäudehöhe	10
5.5	Anpassung der Baumassenziffer	12
5.6	Grünflächenziffer statt Freiflächenziffer	16
5.7	Wohnnutzung in der Gewerbezone G1	17
5.8	Verkaufsfläche in Gewerbe- und Industriezonen	17
5.9	Aussichtsschutz	19
5.10	Naturschutz	19
5.11	Reduzierter Grenzabstand für Klein- und Anbauten	20
6.	Mehrwertausgleich	20
6.1	Gesetzliche Anforderungen	20
6.2	Freifläche und Abgabesatz	21
6.3	Bemessung und Verwendungszweck	22
6.4	Kantonaler Mehrwert aus Einzonung Haldenweg	22
7.	Verfahrensablauf	22
7.1	Einleitungsbeschluss	22
7.2	Vorprüfungen und Mitwirkung	22
7.3	Einwendung	23
7.4	Festsetzung	23

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Aktuelle Bau- und Zonenordnung

Das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich ist seit dem 1. März 2017 in Kraft. Die Gemeinden sind aufgefordert, ihre Nutzungsplanung innert 5 Jahren an das neue PBG anzupassen. Fehraltorf hat die Bau- und Zonenordnung (BZO) letztmals im 2013 überarbeitet.

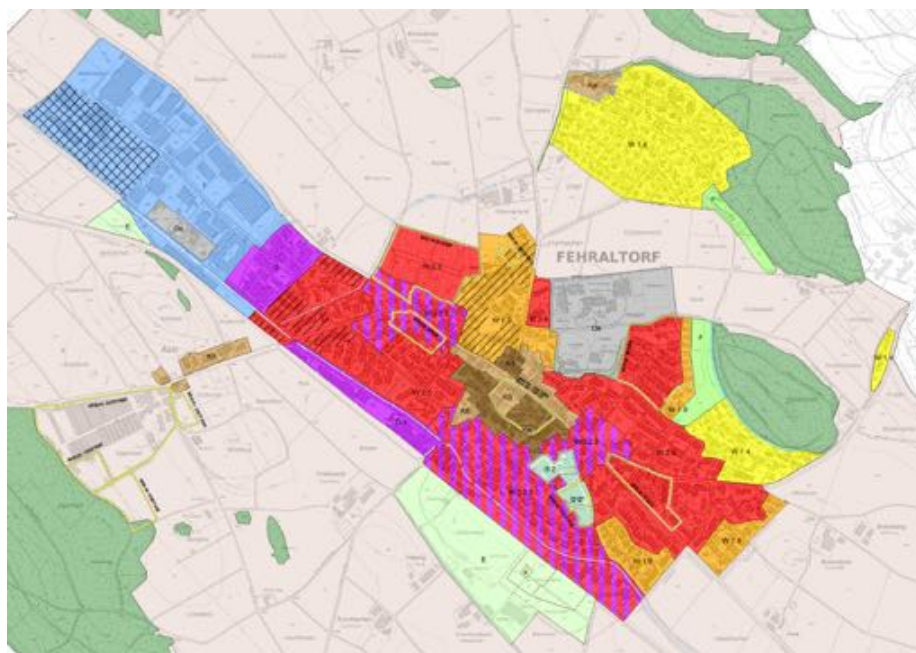


Abb. 1: Auszug aktueller Zonenplan der Gemeinde Fehraltorf

### 1.2 Harmonisierung

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.

Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) geregelt sind, bedurfte neben dem PBG auch die ABV einer Änderung. Ausserdem mussten die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) teilweise ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst werden.

Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in der Gemeinde Fehraltorf jedoch erst wirksam, wenn die kommunale Bau- und Zonenordnungen (BZO) revidiert und ebenfalls harmonisiert ist. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025.

### 1.3 Revisionsziel

Die Angleichung an das PBG erfolgt über eine Teil-Revision der BZO. Im Vordergrund stehen dabei die Anpassung an die übergeordneten Vorgaben des PBG und seinen ergänzenden Erlassen sowie die Darstellungsanpassung des Zonenplanes an die kantonalen Vorgaben. Die Gemeindeentwicklung im Sinne einer neuen Entwicklungsstrategie oder die Überprüfung der Zonenzugehörigkeit sind nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. Diese Anliegen wurden bereits in der letzten Revision überprüft und angepasst. Die Zonenzuweisung und die Bauordnungsstruktur haben sich grundsätzlich bewährt und als zweckmässig erwiesen.

### 1.4 Umfang und Abgrenzung

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung mit der vorgenannten Zielsetzung fokussiert sich auf die Änderungen der Bauordnung und in der Darstellungsnachführung des Zonenplanes. Sie umfasst somit ausschliesslich die BZO im engen Sinne. Die folgenden Nutzungsplanungsinstrumente sind von der vorliegenden Revision nicht tangiert und bleiben unverändert bestehen:

- Verkehrsbaulinien gemäss § 96 ff PBG;
- Gewässerraum (wird mit separater Gewässerraumvorlage über das ganze Gemeindegebiet erarbeitet; Voraussichtlich erfolgt die Festsetzung im Jahr 2022 mit einer Aufhebung der Gewässerabstandslinien);
- Inventar der schützenswerten Bauten;
- Inventar der schützenswerten Natur- und Landschaftsobjekte vom 16.12.2011.

### 1.5 Ergänzungspläne

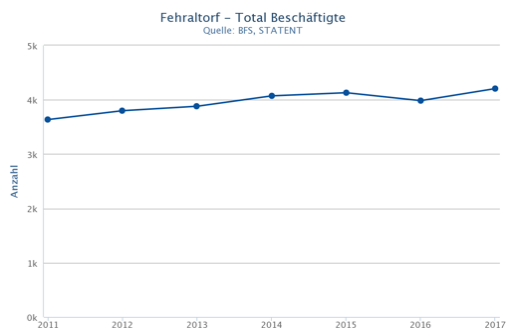
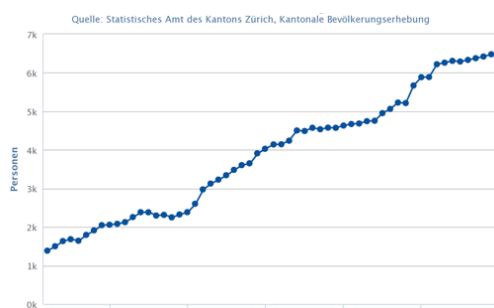
Die den Zonenplan ergänzenden Pläne der Nutzungsplanung bleiben grundsätzlich bestehen. Redaktionell nachgeführt wird nur der Kernzonenplan Dorf 1'000, genehmigt von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 147/14 am 2. Dezember 2014, infolge der Verschiebung der Zonengrenze zwischen Kern- und Wohn-/Gewerbezone (vgl. dazu Kap. 4.2). Alle anderen Ergänzungspläne bleiben unverändert gültig. Es sind dies:

- Kernzonenplan Fabrik 1:1'000, genehmigt von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 147/14 am 2. Dezember 2014
- Kernzonenplan Mesikon 1:1'000, genehmigt von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 147/14 am 2. Dezember 2014
- Kernzonenplan Rüti 1:1'000, genehmigt von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 147/14 am 2. Dezember 2014
- Schutzzonenplan Quellen Rumlikon Mitte und Reitenbach 1:1'000 vom 6. März 2006, genehmigt von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 2208 vom 6. Dezember 2006
- Schutzzonenplan Grundwasserfassung Barmatt 1:1'000 vom 11. Mai 2011, genehmigt von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 553 vom 11. Juli 2016
- Schutzzonenplan Brunnenquelle Hinterweid 1:1'000 vom 7. Januar 2008, genehmigt von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 961 vom 12. Mai 2011

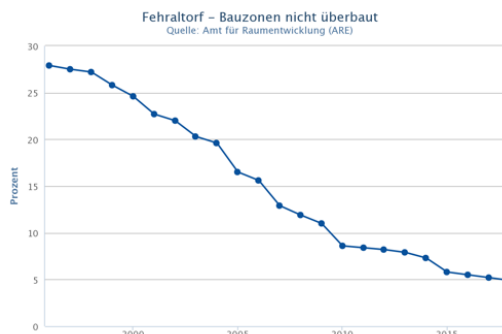
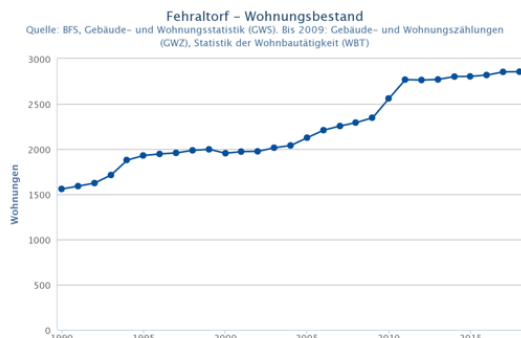
- Gewässerabstandslinie 1:2'500 vom 10. Dezember 2007, genehmigt von der Baudirektion mit Beschluss Nr. 82/2012 am 14. Juni 2012
- Waldabstandslinienpläne 'Halden' und 'Zelgli' 1:1'000, genehmigt von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0195/15 am 14. April 2015

## 2. Gemeindeentwicklung

Die Bevölkerung der Gemeinde Fehraltorf ist in den vergangenen Jahrzehnten stetig und konstant gewachsen. Zwischen 1960 und 2010 hat sich die Einwohnerzahl von 1'500 auf über 6'000 vervierfacht. Dies entspricht einem durchschnittlichen Jahreszuwachs von über 100 Einwohnern. Die Fläche der Bauzone ist in den letzten 25 Jahren konstant geblieben und beträgt rund 123.8 ha bei einer Gemeinde-Gesamtfläche von 440 ha. Der Überbauungsgrad der Bauzonen hat laufende zugenommen.



*Bevölkerung und Beschäftigte Fehraltorf gemäss kant. Bevölkerungserhebung, Statistische Amt Kt. Zürich*



*Wohnungsbestand und Bauzonenreserven in Fehraltorf, Statistisches Amt Kt. Zürich*

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan ist am 28. Oktober 2019 festgesetzt worden. Er enthält keine Vorgaben, die in der vorliegenden Teilrevision Änderungen erfordern bzw. zu berücksichtigen gilt.

#### 3.2 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan der Region Oberland (RZO) wurde vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1266/2018 am 19. Dezember 2018 beschlossen. Es werden die für die Harmonisierungsrevision relevanten wesentlichen Einträge nachstehend zusammengestellt:

- Das Industrie- und Gewerbegebiet Untermüli ist als Arbeitsplatzgebiet (A2) von regionaler Bedeutung bezeichnet. Ziel ist es, die bestehenden industriell-gewerblichen Nutzungen zu schützen und Flächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben zu sichern.
- Das Dorfzentrum Fehraltorf ist ein Mischgebiet von regionaler Bedeutung, das wegen der sehr guten Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln eine hohe bauliche Dichte (H2) aufweisen soll. Als Richtwerte gelten für die hohe Dichtestufe 4 Vollgeschosse mit einer Baumasseziffer von mindestens  $2.7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .
- Das Wohngebiet Zelgli Nord ist als Gebiet mit niedriger baulicher Dichte (N7) vermerkt. Als Richtwerte gelten für Wohn- und Mischnutzungen der niedrigen Dichtestufe 2 Vollgeschosse mit einer Baumassenziffer von  $1.2 - 1.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .
- Die Burgstelle Rüti / Bergwerk ist als Kulturobjekt mit archäologischer Bedeutung und mit deklaratorischem Charakter ausgewiesen.
- Die Pferderennbahn / Reithalle ist als bestehendes besonderes Erholungsgebiet (Sportanlage) bezeichnet.

Die weiteren Richtplaninhalte zu Naturobjekten, Gewässerrevitalisierungen, Infrastrukturvorhaben "Verbindungsstrassen", "Abklassierungen" und "Umgestaltungen" sowie Hindernisfreie Wanderwege und Parkieranlagen sind nicht relevant für die vorliegende Teilrevision.

#### 3.3 Kommunalen Richtplan

Die Gemeinde Fehraltorf verfügt über einen kommunalen Verkehrsrichtplan sowie über einen kommunalen Erschliessungsplan, welche beide am 16. Februar 2016 von der Baudirektion genehmigt wurden. Der Verkehrsrichtplan und der Erschliessungsplan enthalten keine Vorgaben, die es in der vorliegenden Teilrevision zu berücksichtigen gilt.

## 4. Zonenplannachführung

### 4.1 Darstellungsanforderungen

Für die einheitliche Darstellung von kommunalen Nutzungsplänen hat der Regierungsrat des Kantons Zürich eine Verordnung (VDNP Stand 11. Mai 2016) erlassen. Nach § 2 VDNP setzt die Genehmigung der Nutzungsplanung gemäss § 5 PBG voraus, dass die Darstellung den Verordnungsvorgaben entspricht. Es ist daher erforderlich, die Darstellung des Fehraltorfer Grundzonenplanes im Zuge dieser Teilrevision auf die VDNP anzupassen.

Die Anpassungen des Zonenplanes beschränken sich weitgehend auf die Darstellung (massgebend ist der Zonenplan 1:5'000) und beinhalten nur wenige inhaltliche Änderungen. Im vorliegenden Bericht wird daher nicht detailliert auf die geänderte Farbgebung der Zonen eingegangen.

Im Sinne einer erläuternden Klärung werden Veränderungen gegenüber des bisherig genutzten Zonenplan nachstehend aufgelistet:

- Die Zonenbezeichnungen sind mit der Ausnutzungsziffer bzw. mit der Baumassenziffer ergänzt. Damit wird § 7 VDNP erfüllt.
- Die Kurzbezeichnung der Zone für öffentliche Bauten wird von Oe auf öB geändert.
- Waldgrenzen, welche an Bauzonen anstossen, sind in den mit BD-Beschluss vom 28. März 2018 festgelegten Waldgrenzplänen 'Eggenförli-Weierholz' und 'Haldenholz' festgelegt und in den Zonenplan übernommen. Wenige Waldgrenzen sind gegenüber von Landwirtschaftszonen in marginalem Umfang nachgeführt.
- Der Freihaltezone wird keine Empfindlichkeitsstufe zugewiesen.

### 4.2 Anpassungen am Zonenplan

Bei der Abgrenzung der Bauzonen werden Vereinfachungen und Anpassungen an den Parzellarverlauf bei den folgenden Situationen vorgenommen:

Kat.-Nr. 4906: heute in der W 2.5 (südseitig) und WG 2.5 (nordseitig)  
künftig vollständig in der W 2.5 (künftig W 2.7)

Kat.-Nr. 4908: heute in der W 2.5 (südseitig) und KA (nordseitig)  
künftig vollständig in der W 2.5 (künftig W 2.7)

Kat.-Nr. 2842 heute in der LWZ (ostseitig) und der W 1.4 (westseitig)  
künftig vollständig in der W 1.4 (künftig W 1.5)



*Neue Zonenabgrenzung, Änderung blau umrandet*

*bisherige Zonenabgrenzung*

Die Einzonung des Grundstückteils Kat.-Nr. 2842, welcher sich im Eigentum der politischen Gemeinde Fehrltorf befindet, ist von rein administrativer Natur und bezweckt die Einzonung des Haldenweges. Der Haldenweg erschliesst als Zufahrtsstrasse das schon überbaute Haldenquartier. Die Einzonung gründet auf dem Umstand, dass Erschliessungsanlagen für Baugebiete innerhalb der Bauzonen liegen müssen. Daher wird eine seit Jahren rechtlich unzureichende Erschliessungssituation mit der formellen Einzonung des Strassengrundstücks bereinigt. Es werden keine neuen oder zusätzlichen ausnutzbaren oder überbaubaren Flächen eingezont. Aufgrund dieses Umstandes wird auch auf die Festlegung einer Waldabstandslinie in diesem Abschnitt verzichtet. Die Baudirektion hat in ihrer Stellungnahme vom 27. April 2021 (Referenz-Nr. ARE 21-0448) mitgeteilt, dass eine Einzonung des Haldenwegs nicht beanstandet wird.

## 5. Änderungen in der Bauordnung

### 5.1 Allgemeines

Die beabsichtigten Änderungen der bestehenden Bau- und Zonenordnung werden nachfolgend erläutert und durch Darstellungen veranschaulicht. Es werden Sinn und Zweck der zu ändernden Vorschriften, respektive die Ziele der Überarbeitung erläutert. Dieser Erläuterungsbericht dient später den Behörden als Beurteilungsgrundlage und Auslegungshilfe.

Die neue Bauordnung mit den Änderungen gegenüber der BZO 1995 ist in einer synoptischen Darstellung in einem separaten Dokument aufgeführt.

Auf redaktionelle Änderungen in der Bauordnung wird nicht näher eingegangen.

Die Gliederung folgt den Ziffern in der Bauordnung.

## 5.2 Aufgabenbereich des Baukollegiums

Das Baukollegium berät die örtliche Baubehörde in ortsbaulichen sowie gestalterischen Fragen und verfasst dazu Stellungnahmen. In der Bauordnung sind in Ziffer 5 die Themenbereiche festgehalten. Neu soll das Baukollegium auch beigezogen werden dürfen, wenn Gebäude gemäss Ziffer 20 BZO einfamilienhausähnlich oder solchen vergleichbare Wohnungsarten nach § 32 ABV in Erscheinung zu treten haben oder der Quartiercharakter gewahrt werden muss. Damit hat die Baubehörde die Option - aber nicht die Pflicht - in heiklen Erscheinungsfragen das Baukollegium beizuziehen.

Das vom Gemeinderat erlassene Organisationsreglement zur Zusammensetzung des Baukollegiums bleibt bestehen. Das zur Zeit gültige "Geschäftsreglement Baukollegium" vom 13. März 2012, insbesondere Art. 10, wird nach der Rechtskraft der vorliegenden BZO-Revision ergänzt und aktualisiert.

## 5.3 Besondere Gebäude / Klein- und Anbauten

Gebäude oder Gebäudeteile, die nicht dem dauernden Aufenthalt für Arbeiten oder Wohnen dienen, wurden bisher als "besondere Gebäude" bezeichnet und basierten auf § 273 PBG. Neu werden solche Bauten als Klein- und Anbauten bezeichnet.

*§ 2a ABV <sup>1</sup> Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.*

*<sup>2</sup> Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.*

Kleinbauten sind z. B. Garagen, Carports, Geräteschöpfe, Gartenhäuser oder Sitzplatzüberdachungen. Die Definition der Nebennutzfläche ist in SIA-Norm 416 festgelegt; es handelt sich z.B. um Waschküchen, Reduits, Abstellräume, Kellerräume und Fahrzeugabstellräume.

In der Bau- und Zonenordnung ist der Begriff "besondere Gebäude" durch Klein- und Anbauten ersetzt. Betroffen sind Ziff. 8 Abs. 4 und 5, Ziff. 15 Abs. 1 und 2, Ziff. 17 Abs. 3, Ziffern 31 und 35 sowie Rik B6 betroffen.

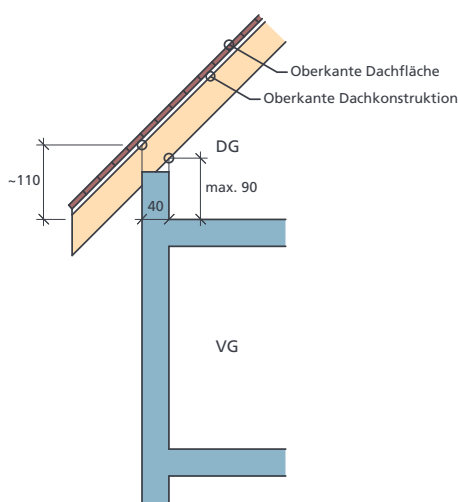
## 5.4 Fassadenhöhe statt Gebäudehöhe

In der Bauordnung werden in den Ziffern 15 und 22 Gebäudehöhen festgelegt. Anstelle des Begriffs Gebäudehöhe ist neu der Begriff Fassadenhöhe zu verwenden. Die Gemeinden müssen das

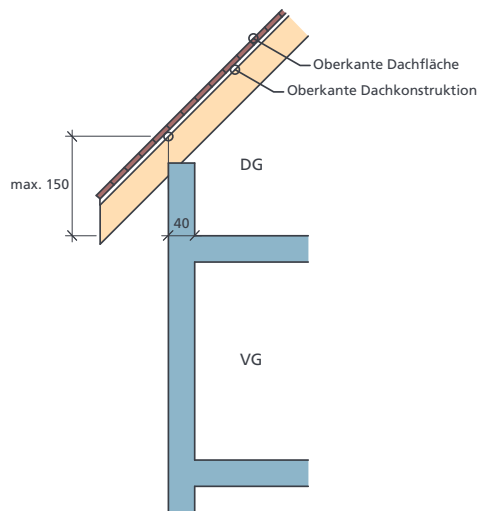
zulässige Mass der Fassadenhöhe (§ 279 Abs. 2 PBG) zwingend in der Bau- und Zonenordnung festlegen.

Bei der Festschreibung der neuen Fassadenhöhen ist zu berücksichtigen, dass:

- a) die Fassadenhöhe bei Flachdachbauten bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen wird, es sei denn, die Brüstung oder das Gelände ist um 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt (§ 278 Abs. 2 PBG). Damit werden nicht fassadenbildenden Brüstungen bei Attikageschossen relevant für die Messung der Fassadenhöhe.
- b) die BMZ werden in der vorliegenden Teilrevision leicht angehoben werden. Damit das Ausschöpfen der BMZ zu Gunsten grosszügiger Aussenflächen möglich bleibt, ist eine angemessene Vergrösserung der Fassaden- bzw. Gebäudehöhe angezeigt.
- c) mit der Revision des PGB die Definition des Kniestockes in § 275 PBG geändert wurde.



*Kniestockdefinition bisher*



*Kniestockdefinition neu*

Bisher durfte in Dachgeschossen mit Schrägdach das innere lichte Mass zwischen Boden und Innenkonstruktion, 40 cm hinter der Fassade gemessen, maximal 0.9 m betragen. Neu darf das Mass gemessen an der Fassade zwischen Boden und Oberkante Dachkonstruktion max. 1.5 m betragen. Die vorstehenden Schemaschnitte dokumentieren, dass ein Dachgeschoss nach neuem PBG 40 cm höher gebaut werden darf als bisher. Obwohl mit den Grundmassregelungen in Fehraltorf die Geschossigkeit und damit auch die Einhaltung der Dachgeschossdefinition nicht nachgewiesen werden muss (vgl. Kap. 5.5), wird diese Liberalisierung mit einer Erhöhung der traufseitigen Fassadenhöhe um 0.4 m in den Grundmassbestimmungen verankert.

In den Wohnzonen gelten die maximalen Fassadenhöhen bei Gebäude mit Giebeldach jeweils auf der Traufseite. In Anwendung von § 280 PBG erhöht sich giebelseitig das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m. Die Bau- und Zonenordnung kann diese jedoch festlegen. Daher wird an Stelle und in Differenzierung der bisherigen Firsthöhe eine giebelseitige Fassadenhöhe in der Bauordnung Ziffer 15 vorgeschrieben.

In den Wohnzonen sind die Fassadenhöhen wie folgt angepasst:

Zone	W1.4	W1.9	W2.5	WG2.5
Gebäudehöhe bisher max.	8.1 m	8.1 m	11.4 m	11.4 m
<b>Fassadenhöhe Traufseite, neu max.</b>	<b>8.5 m</b>	<b>8.5 m</b>	<b>11.8 m</b>	<b>11.8 m</b>
Firsthöhe bisher max.	5 m	5 m	7 m	7 m
<b>Fassadenhöhe Giebelseite, neu max.</b>	<b>13.5 m</b>	<b>13.5 m</b>	<b>18.5 m</b>	<b>18.5 m</b>

Bei Attikageschossen erhöht sich die traufseitige Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m (§ 280 Abs. 2 PBG). Auf eine anderweitige, spezifische Festlegung der Attikahöhe in der Bauordnung wird verzichtet. § 280 Abs. 2 PBG kommt damit zur Anwendung.

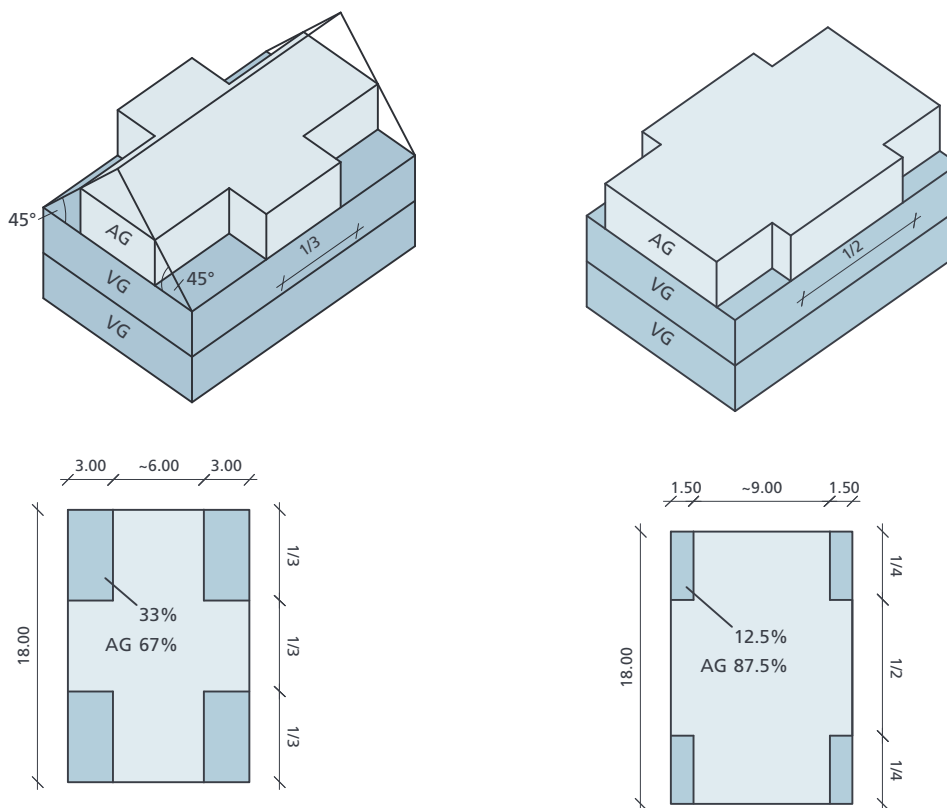
In den Gewerbe- und Industriezonen ist eine Gesamthöhe definiert, die so belassen wird. Die Gesamthöhe ist in § 281 PBG definiert. Einzig für die G2 war bisher eine maximale Gebäudehöhe definiert worden. Diese Gebäudehöhe wird neu ebenfalls als Gesamthöhe festgelegt. Das Mass der Gesamthöhe in Ziffer 21 BO ergibt sich aus der bisherigen Gebäudehöhe von 10.5 m zuzüglich 3.5 m für ein Attikageschoss, somit neu 14.0 m.

#### 5.5 Anpassung der Baumassenziffer

Die gültige Bau- und Zonenordnung legt für die Bauzonen grundsätzlich maximale Baumassenziffern (BMZ) fest. In den Wohnzonen beträgt die BMZ jeweils zwischen 1.4 und 2.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, in den Gewerbezone 5.0 bis 5.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> und in der Industriezone 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. In den Kernzonen, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie den Erholungs- und Freihaltezonen sind keine Baumassenziffern festgelegt.

Die für die Wohn- und Gewerbezone festgelegten Dichtemasse sind in den Grundmassbestimmungen unter anderen mit einer Gebäudehöhe oder einer Gesamthöhe ergänzt. Die Geschossigkeit ist nicht vorgegeben und damit frei. Die Wirkung bzw. der Projektierungsspielraum bei der Anwendung der Baumassenziffer wird von den Grundmassbestimmungen beeinflusst. Auf die Definition des Dach- bzw. Attikageschosses wird nachfolgend eingegangen.

Mit der Revision des PGB ist die Definition des Attikageschosses neu umschrieben worden. Attikageschosse sind Dachgeschosse über Flachdächern und mussten bisher an der längeren Gebäudeseite unter einer 45°-Linie liegen, die im Schnittpunkt zwischen Fassade und Eindeckung des obersten Vollgeschosses angesetzt wird. Diese fiktive 45-Grad-Ebene durfte maximal auf einem Drittel der Gebäudelänge durchstossen werden. Neu müssen Attikageschosse gegenüber dem darunter liegenden Geschoss nur noch um das halbe Mass seiner Höhe zurückspringen (§ 275 Abs. 4 PBG) und dürfen auf maximal der Hälfte als Aufbauten, also fassadenbündig, erstellt werden (§ 292 PBG). Auf der in der Regel kürzeren Gebäudeseite dürfen Attikageschosse weiterhin als 'Giebelseite' fassadenbündig erstellt werden. Die nachfolgenden Schemaschnitte verdeutlichen diesen Sachverhalt:

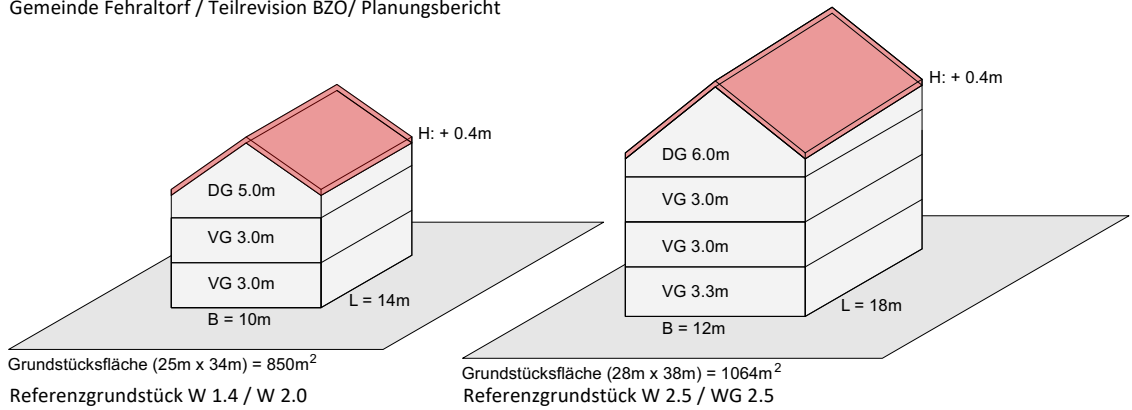


*Bisherige Attikadefinition*

*Neue Attikadefinition*

Aus der liberaleren Definition des Attikageschosses im neuen PBG resultiert bei gleichbleibender Gebäudekonzeption (Geschossigkeit und Gebäudegrundfläche), dass das Bauvolumen durch das grössere Attika bei einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen um insgesamt 7.7 % (287.5 / 267) und bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen um 5.6 % (387.5 / 367) vergrössert werden kann. Würde die Baumasse unverändert bleiben, müsste eine Bauherrschaft, welche ein Attikageschoss nach neuer Definition ausführen möchte, das grössere Attika-Volumen mit einer Verkleinerung der Baumasse in den Vollgeschosse ausgleichen. Die Absicht der PGB-Änderung war bzw. ist jedoch, innere Verdichtung zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird die Baumasse leicht angehoben, sodass ein Attika nach neuer Definition erstellt werden kann, ohne dass der Gebäudekörper in den Voll- und Unterschossen entsprechend verkleinert werden müsste.

Unter Berücksichtigung der Fassadenhöhe und der neuen Attikaregelung ergeben sich für die jeweiligen Wohn- und Wohn-/Gewerbezone zur Ausschöpfung der PBG-Vorgaben die nachstehenden "theoretischen" Baumassenerhöhungen. Die Erhöhungen werden anhand von zwei Referenzgrundstücken ausgewiesen und nachstehend plausibilisiert.



**W1.4**

*Referenzgrundstück mit 850 m<sup>2</sup>*

Referenz Baumasse (LxBxH):	10 m x 14 m x 8.5 m =	1190 m <sup>3</sup>	
Referenz BMZ:	1190 m <sup>3</sup> / 850 m <sup>2</sup> =	1.4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
Baumasse neu (LxBxH):	10 m x 14 m x 8.9 m =	1246 m <sup>3</sup>	
BMZ neu:	1246 m <sup>3</sup> / 850 m <sup>2</sup> =	1.466 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
BMZ-Zuwachs aus Fassadenhöhe:	1.466 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> – 1.4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> =		+ 0.066 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
BMZ-Zuwachs aus Attika	1.4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> x 5.6%		+ 0.078 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
BMZ-Zuwachs total:			+ 0.144 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

**W1.9**

*Referenzgrundstück mit 850 m<sup>2</sup>*

Referenz Baumasse (LxBxH):	12 m x 15.8 m x 8.5 m =	1612 m <sup>3</sup>	
Referenz BMZ:	1612 m <sup>3</sup> / 850 m <sup>2</sup> =	1.9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
Baumasse neu (LxBxH):	12 m x 15.8 m x 8.9 m =	1687 m <sup>3</sup>	
BMZ neu:	1687 m <sup>3</sup> / 850 m <sup>2</sup> =	1.985 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
BMZ-Zuwachs aus Fassadenhöhe:	1.985 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> – 1.9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> =		+ 0.085 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
BMZ-Zuwachs aus Attika	1.9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> x 5.6%		+ 0.106 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
BMZ-Zuwachs total:			+ 0.191 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

<b>W2.5 / WG2.5</b>	<i>Referenzgrundstück mit 1064 m<sup>2</sup></i>		
Referenz Baumasse (LxBxH):	12 m x 18 m x 12.3 m =	2657 m <sup>3</sup>	
Referenz BMZ:	2657 m <sup>3</sup> / 1064 m <sup>2</sup> =	2.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
Baumasse neu (LxBxH):	12 m x 18 m x 12.7 m =	2743 m <sup>3</sup>	
BMZ neu:	2743 m <sup>3</sup> / 1064 m <sup>2</sup> =	2.578 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
BMZ-Zuwachs aus Fassadenhöhe:	2.578 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> – 2.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> =		+ 0.078 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
BMZ-Zuwachs aus Attika	2.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> x 5.6%		+ 0.140 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
BMZ-Zuwachs total:			+ <b>0.218 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>

Die Wohnzone W 1.4 liegt nordseitig des Siedlungsgebietes. Durch die periferere Lage weisen die Grundstücke der W 1.4 eine Distanz zum Bahnhof Fehraltorf von 750 m (Halden) bzw. 1100 m (Zelgli) auf. Aus diesem Grund ist im regionalen Richtplan das Wohngebiet Zelgli auch als Gebiet mit niedriger Dichte ausgewiesen. Zudem weisen viele der Grundstücke eine Hanglage auf und haben durch die starke Durchgrünung eine hohe Wohnqualität. Eine Anhebung der Baumassenziffer um "lediglich" 0.1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ist daher, ohne diese bestehenden Wohnqualitäten zu gefährden, angemessen.

Die Zonen der W 1.9, W 2.5 und WG 2.5 sind stark ineinander verwoben und verzahnt. In dieser Hinsicht ist es naheliegend und nachvollziehbar, für diese Zonen eine Anhebung in einem einheitlichen Ausmass vorzunehmen. Wie vorstehend ausgeführt ist eine Anhebung um 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> angemessen und zielführend.

Mit einem Dichtemass von neu 2.7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> statt 2.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> in der W 2.5 und WG 2.5 kann zudem auch die Zielsetzung des regionalen Richtplans RZO, nämlich eine hohe Dichte von mindestens 2.7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zuzulassen, erreicht werden. Von einer differenzierten Behandlung der Teilzonen nördlich und südlich der Kempttalstrasse wird bewusst verzichtet, weil die Lageunterschiede klein sind und das Dichtemass die Vorgaben der mittleren Dichtestufe gemäss RZO erfüllt. Ebenso ist es akzeptabel und richtig, dass die Wohnzone W 1.9 (künftig W 2.1) im Stadacherquartier mit den Doppelhaus- und Reihenhausüberbauungen keine übermässige Erhöhung des Dichtemasses erfährt und die Dichtevorgaben des Regionalen Richtplanes RZO nicht konsequent erfüllt werden.

Aus den vorgenannten Gründen werden für die Nachführung und Ausschöpfung der PBG-Vorgaben die BMZ um 0.1 bzw. 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> angehoben. Diese betragen neu:

Bisher	W1.4	W1.9	W2.5	WG2.5
Zuwachs	+ 0.1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	+ 0.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	+ 0.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	+ 0.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Neu</b>	<b>W1.5</b>	<b>W2.1</b>	<b>W2.7</b>	<b>WG2.7</b>

Vollständigkeitshalber wird darauf hingewiesen, dass in den Kernzonen und in der Zone für öffentliche Bauten keine Baumassenziffer festgelegt ist. Ferner ist in den Gewerbe- und Industriezonen bereits in der bisherigen BZO eine maximale Gesamthöhe festgelegt, womit die Art und

Weise der Attikagegestaltung nicht betroffen ist. Das oberste Geschoss muss ohnehin innerhalb der maximalen Gesamthöhe erstellt werden. In der Praxis hat sich zudem gezeigt, dass die BMZ häufig nicht ausgeschöpft wird und ausreichend Spielraum besteht. Auf eine Anhebung der BMZ in den Gewerbe- und Industriezonen wird verzichtet. In der G2 besteht zudem ein Gestaltungsplan bzw. eine Gestaltungsplanpflicht. Die BMZ kann somit arealspezifisch definiert werden und eine Anpassung in der Grundzonierung erübrigt sich.

### 5.6 Grünflächenziffer statt Freiflächenziffer

In Ziffer 22 waren bisher für die Gewerbe- und Industriezonen eine Freiflächenziffer definiert. Die Freiflächenziffer ist im neuen PBG nicht mehr vorgesehen und muss zwingend aufgehoben werden. Die Grünflächenziffer in neu Ziffer 21 BO ersetzt den Begriff „Freiflächenziffer und definiert sich wie folgt:

- § 257 PBG <sup>1</sup> Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.  
<sup>2</sup> Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Im Gegensatz zur bisherigen Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet. Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums „natürlich“ oder „bepflanzt“ ist ein natürlicher Bodenaufbau mit einem intakten Stoffhaushalt und die Möglichkeit zur Versickerung von Regenwasser. Versiegelte Spiel-, Ruhe- und Aufenthaltsflächen sowie mit wasserdurchlässiger Oberfläche erstellte Autoabstellflächen können nicht an die Grünfläche angerechnet werden. Erleichternd beim Nachweis der Grünflächenziffer ist jedoch der Umstand, dass Gebäude mit einer ausreichenden Humuseindeckung angerechnet werden dürfen. Auf Grund der insgesamt strikteren Kriterien für die Grünflächenziffer wird das bisherige Mass der Freiflächenziffer um jeweils den Faktor 0.2 reduziert. Es müssen daher in den Gewerbe- und Industriezonen zur Erfüllung von siedlungsgestalterischen und ökologischen Funktionen folgende Grünflächenziffern nachgewiesen werden:

Massvorschriften in neu Ziffer 21	Zone	G1	G2	I
Freiflächenziffer bisher min.		10 %	15 %	10 %
<b>Grünflächenziffer, neu min.</b>		<b>8 %</b>	<b>12 %</b>	<b>8 %</b>

### 5.7 Wohnnutzung in der Gewerbezone G1

Laut Art. 3 Abs. 3 Bst. a RPG sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein. Dieser Grundsatz bezweckt keine strikte Trennung von Wohn- und Arbeitsgebieten.

Eine Durchmischung ist grundsätzlich erwünscht. Reine Schlafdörfer ohne eigene Identität sind ebenso wenig erwünscht wie reine Gewerbeviertel, die nachts ohne Leben sind. Wohn- und Arbeitsgebiete entsprechen dem Grundsatz von Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG, wenn sie ineinander verweben sind, gesundes Wohnen möglich ist und vernünftiges wirtschaften dies zulässt.

Die Bauherreninteressen der letzten Jahre haben in Fehraltorf gezeigt, dass eine Nachfrage nach Wohnraum in Gewerbeliegenschaften besteht. Begründet wurde der Wunsch nach Erstellung von Wohnraum mit dem Bedarf nach einer Betriebsleiterwohnung. Da die Kontrolle nach dem Wohnungsbezug bzw. nach Veränderungen in den Gewerbebetrieben schwierig ist, hat sich daraus die Praxis entwickelt, dass pro Gewerbehaus eine Wohnung bewilligt wurde. Die Gemeinde Fehraltorf hatte daher beabsichtigt, in der Gewerbezone 1 zur Vereinheitlichung und Vereinfachung einen untergeordneten maximalen Wohnanteil von 20 % zuzulassen. Damit wäre die freiwillige und nicht pflichtige Erstellung von Wohnraum in beschränktem Ausmass erlaubt gewesen ohne die Möglichkeit von reinen Gewerbebauten einzuschränken.

Die Baudirektion ist in ihrer Vorprüfung zum Schluss gelangt, dass die beabsichtigte Zulassung eines Wohnanteils gegen Art. 56 Abs. 4 PBG verstosse, wonach in Gewerbezone „nur“ Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet sind. Der zwingend erforderliche Nachweis einer Standortgebundenheit der Wohnnutzung würde umgangen und der Wohnanteil dürfe daher nicht eingeführt werden.

Die Gemeinde Fehraltorf ist daher gezwungen, die Bewilligungspraxis von Wohnraum in der Gewerbezone nach Art. 56 PBG zu pflegen. Eine Umzonung in eine Wohn- und Gewerbezone kommt nicht in Frage, weil eine solche der Sicherung von Arbeitsplätzen für Industrie- und Gewerbe entgegenlaufen würde. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in der G2 mit der Gestaltungsplanpflicht – im regionalen Richtplan nicht als Arbeitsgebiet bezeichnet - ohnehin Wohnnutzung über den Gestaltungsplan erlaubt werden kann und auch in der Industriezone selbstredend betriebszugehörige Wohnungen weiterhin im Sinne der Praxis möglich sind.

### 5.8 Verkaufsfläche in Gewerbe- und Industriezonen

In der Gewerbezone G1 und in der Industriezone sind gemäss der Bauordnung Ziffern 23 und 24 Läden für den täglichen Bedarf jedoch nur bis zu einer Verkaufsfläche gemäss BBV II von max. 400 m<sup>2</sup> je Teilzone erlaubt. Die jeweiligen Teilzonen waren bisher in der Ziffer 23 Abs. 1 (3 Teilzonen in der Gewerbezone G1) und der Ziffer 24 Abs. 1 (5 Teilzonen in der Industriezone) umschrieben. Damit wirkte das Mass der maximalen Verkaufsfläche als „Kontingent“ je Teilzone, weil jede Teilzone mehrere Grundstücke bzw. mehrere Eigentümer umfasst. Anders ausgedrückt, würde ein Grundeigentümer baurechtskonform eine grosse Verkaufsfläche realisieren, kann ein anderer Eigentümer keine Verkaufsfläche erstellen bzw. nur noch das Restmass. Diese Ungleichheit soll aufgehoben werden. Die Umschreibungen der Teilzonen werden daher in den alt Ziffern 23 und 24 BZO gestrichen.

Als Verkaufsflächen gelten gemäss § 3 Abs. 3 BBV II die Flächen der Räume, in denen regelmässig Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Nicht angerechnet werden Räume, die für die Lagerung oder nicht für die Bedienung des Publikums bestimmt sind.

In der peripheren Gewerbe- und Industriezone sollen weiterhin keine grossen Verkaufseinheiten wie Einkaufszentren und andere Betriebe mit grossem Besucherverkehr angesiedelt werden. Auch werden Grossläden, welche bisher in der Industriezone erlaubt waren, mit neu Ziffer 23 BZO ausgeschlossen. Damit wird dem regionalen Richtplan entsprochen, wonach die Gemeinden angehalten sind, in Arbeitsplatzgebieten einkaufs- und publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe über geeignete Bestimmungen einzuschränken. Grossläden, also Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassung von solchen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mindestens 1000 m<sup>2</sup> (§ 4 BBV II) werden zusammen mit Discountern, Einkaufszentren und publikumsorientierten Dienstleistungsbetrieben in Ziffer 22 Abs. 2 BZO für die Gewerbezone und in Ziffer 23 Abs. 2 BZO für die Industriezone ausgeschlossen.

Grössere Verkaufsflächen sollen grundsätzlich an zentralen mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossenen Lagen in der Gemeinde Fehraltorf angesiedelt werden dürfen. Im Bereich zwischen Bahnhof, Oberdorf und Berg können so Synergien für die Laufkundschaft genutzt werden. In den Wohn- und Gewerbebezonen und in den Kernzonen sind daher keine Begrenzungen für Verkaufsflächen definiert.

In den Gewerbe- und Industriezonen sind weiterhin Läden für den täglichen Bedarf erlaubt. Darunter sind Angebote von Lebensmittel, Genussmittel, Kosmetika, Presseerzeugnisse, einfache Kleidungsstücke und auch Friseurdienstleistungen zu verstehen. Das Flächenmass wird von vormals 400 m<sup>2</sup> je Teilbereich (die Teilbereiche mit Kontingentsbeschränkung werden aufgehoben) neu auf 200 m<sup>2</sup> je Betrieb festgelegt. Ein Imbisslokal, ein Lebensmittelgeschäft der Quartierversorgung oder eine Café-Stube sind damit weiterhin möglich.

Weitergehende Verkaufsflächen wie Ausstellungs- und Kundenflächen sollen erlaubt bleiben. Insbesondere soll z.B. eine Installationsfirma eine Produktausstellung oder ein Garagist einen Showraum als Verkaufsfläche betreiben dürfen. Den Gewerbebetrieben wird damit die Möglichkeit eingeräumt, ihre Produktion/Dienstleistung zu entwickeln und auf die Kundenbedürfnisse anzupassen und sich damit auf den Markt ausrichten zu können. Voraussetzung für den Betrieb von Verkaufsflächen ist, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen klein und im Quartier verträglich ist. Wie erwähnt sind in der Gewerbezone mit Ziffer 22 Abs. 3 BZO und für die Industriezone mit Ziffer 23 Abs. 3 BZO Grossläden, Discounter, Einkaufszentren, publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe und andere Betriebe mit grossem Besucherverkehr ausgeschlossen.

Die gemäss regionalem Richtplan RZO zu verfolgenden Ziele, bestehende industriell-gewerbliche Nutzungen zu schützen und Flächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben zu sichern, werden damit angestrebt und umgesetzt.

### 5.9 Aussichtsschutz

Der Haldenweg ist ein häufig genutzter und beliebter Freizeit- und Naherholungsweg. Seine leicht erhöhte Lage am Waldrand des Haldenholzhügels erlaubt Ausblicke über das Dorf. Im östlichen Abschnitt, in der Bauzone liegend, ist der Ausblick mit einigen Durchblicken zwischen den Gebäuden und Gartenpflanzungen hindurch möglich, im westlichen Abschnitt ist der Ausblick über die Freihaltezone hinweg auf das Dorf vollständig frei.

Die Qualität des Haldenweges liegt im Abschnitt der Bauzone nicht in der Ausblickmöglichkeit im engeren Sinn, sondern vielmehr in der sehr naturnahen Ausprägung zwischen Waldrand und Gartenbepflanzung. Daher ist die in Ziffer 32 festgelegte Regelung, dass bestehende Hauptgebäude so umgebaut oder ersetzt werden müssen, dass die Durchblicke erhalten bleiben, weder zielführend noch erstrebenswert. Die Parzellarstruktur und die Begrenzung der Gebäudelänge in Ziffer 15 verhindern bereits riegelartige Verbauung mit Hauptgebäuden. Ziffer 31 BO wird daher so angepasst, dass Klein- und Anbauten und Hecken entlang des Haldenweges keine geschlossene Wand bilden dürfen. Damit kann ein Durchblick durch die Grundstücksbegrenzung gesichert bzw. der Einblick in die Gartenanlagen erhalten und die naturnahe Erscheinung entlang des Haldenweges bestehen bleibt.



*Geschätzter Naherholungscharakter entlang dem Haldenweg, Bestand heute*

Auf einzelne Aussichtspunkte, welche im Zonenplan in den Gebieten Rütirain und Ehrenbüel bezeichnet waren, wird neu verzichtet. Diese Aussichtspunkte liegen ohnehin in der Landwirtschaftszone und benötigen weder eine planliche Sicherung im Zonenplan noch Regelungen und Vorschriften in der Bauordnung.

### 5.10 Naturschutz

Der Gemeinderat Fehraltorf hat am 16. Dezember 2011 ein Natur- und Landschaftsschutzinventar festgesetzt. In diesem sind neben den übergeordneten Schutzobjekten Einzelbäume, Hecken, Biotop und Bachläufe bezeichnet. In der Bauordnung Ziffer 32 wird neu auf das kommunale Natur- und Landschaftsschutzinventar verwiesen. Die bisher im Zonenplan ersichtlichen Baumschutzobjekte, welche im kommunalen Inventar neben zahlreichen anderen Objekten auch aufgenommen sind, werden nicht mehr eigens im Zonenplan aufgeführt. Vielmehr wird in der Bauordnung neu auf das umfassende und das ganze Gemeindegebiet betreffende Inventar verwiesen. Es ist auf alle Schutzobjekte – nicht nur auf Bäume gemäss bisheriger BZO – Rücksicht zu nehmen.

Auf eine Aufnahme der inventarisierten Naturschutzobjekte in den Zonenplan wird verzichtet. Gestützt auf das Inventar sind die Objekte gestützt auf § 203 ff PBG im Zeitpunkt eines potenziellen Eingriffs zu beurteilen und es ist dannzumal über den Massnahmeumfang einzelfallweise zu entscheiden. Eine doppelte Benennung im Inventar und im Zonenplan der Nutzungsplanung ist weder erforderlich noch zweckmässig. Ohne Darstellung im Zonenplan erübrigt es sich ferner, nach einem Schutzentscheid zu einem Inventarobjekt den Zonenplan entsprechend nachführen zu müssen.

#### 5.11 Reduzierter Grenzabstand für Klein- und Anbauten

Kleinbauten sollen gemäss alt Ziffer 36 BO weiterhin ohne Zustimmung des Nachbarn direkt an die Grenze oder mit reduziertem Abstand gestellt werden dürfen. Die jeweilige Gebäudelänge ist auf 6.5 m beschränkt und die Gesamthöhe darf von 2.7 m auf der Grenze bis zum Abstand von 3.5 m linear bis max. 4 m Gesamthöhe ansteigen. Ergänzt bzw. geändert werden die folgenden Bedingungen in neu Ziffer 35 BO:

- die Gebäudegrundfläche darf maximal 50 m<sup>2</sup> (nicht mehr 40 m<sup>2</sup>) betragen, weil die Grundfläche nicht primär relevant für den Nachbarn ist und dieses Flächenmass § 2a ABV d entspricht;
- als Anbau an ein mindestens gleich langes Nachbarliches Gebäude erstellt wird. Damit wird auf den eher seltenen Sonderfall reagiert, dass wenn schon ein Gebäude auf der Grenze steht, auch an diesen angebaut werden darf.

Die Bedingungen für die Verkleinerung des Grenzabstandes müssen kumulativ erfüllt sein. Selbstredend sind mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn weitergehende Abstandsverletzung nach § 270 Abs. 3 PBG möglich, wenn die wohnhygienischen und die feuerpolizeilichen Verhältnisse dies erlauben.

Abstände gegenüber Strassen und Wegen richten sich jedoch weiterhin nach § 264 und 265 PBG. Ein reduzierter Grenzabstand nach Ziffer 35 BO kann gegenüber Erschliessungsanlagen nicht in Anspruch genommen werden.

## 6. Mehrwertausgleich

### 6.1 Gesetzliche Anforderungen

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich erliess in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV), welche beide seit dem 1. Januar 2021 in Kraft sind.

Der Mehrwertausgleich ist in der kommunalen BZO umzusetzen. Während der Kanton bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20% des Mehrwertes erhebt, können die Gemeinden bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0% und höchstens 40% des um CHF 100'000.-- gekürzten Mehrwertes festlegen. Entscheidet sich die Gemeinde für die

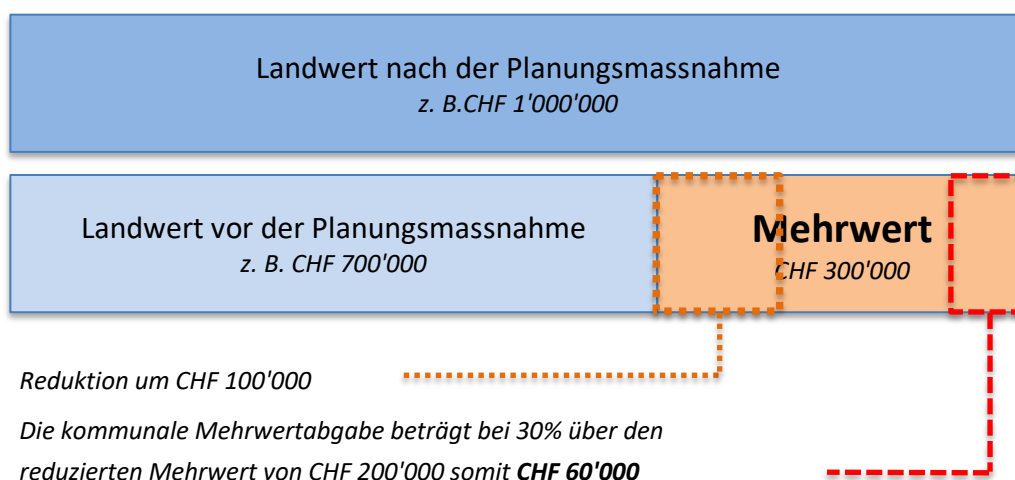
Einführung der Mehrwertabgabe, so wählt sie zudem die Grösse der sogenannten Freifläche: Der Wert kann zwischen 1'200 und 2'000 m<sup>2</sup> betragen. Grundstücke, deren Fläche kleiner ist als dieser Wert, sind unter Vorbehalt von § 19 Abs. 4 MAG (Mehrwerte von > CHF 250'000.--) von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit.

## 6.2 Freifläche und Abgabesatz

Mit der vorliegenden Revision werden in der Gemeinde Fehraltorf die Möglichkeiten der Mehrwertabgabe genutzt. Es werden daher bei Auf- und Umzonungen ab einer Fläche von 1'500 m<sup>2</sup> von den jeweiligen Grundeigentümern 30 % des um CHF 100'000.-- gekürzten Mehrwertes als Abgabe erhoben (neu Art. 52 BZO).

Mit der vorliegenden Teilrevision entstehen keine Mehrwerte, die zu Mehrwertabgaben für die Grundeigentümer führen. Auch künftig werden bei Grundstücken, die kleiner als 1'500 m<sup>2</sup> und der durch die Um- oder Aufzonung ausgelöste Mehrwert kleiner als CHF 250'000 ist, keine Mehrwertabgabe erhoben. Langfristig ist mit Ziffer 51 BO jedoch sichergestellt, dass bei künftigen Um- und Aufzonungen auf Grundstücken mit mehr als 1'500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und bei einem geschaffenen Mehrwert von mehr als CHF 250'000 – unabhängig von der Grundstücksgrösse - Abgaben erhoben werden, die in den kommunalen Mehrwertsausgleichsfond fliessen.

Das nachstehende Diagramm erläutert das Berechnungsschema beispielhaft:



Weiterhin besteht gemäss MAG auch die Möglichkeit, dass die Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zwischen Gemeinden und Grundeigentümern geregelt wird. Die Abgabe bei städtebaulichen Verträgen kann von der ordentlichen Abgabe abweichen. Finden die Vertragspartner über den städtebaulichen Vertrag keine Einigung, muss eine ordentliche Abgabe geleistet werden. Es steht beiden Vertragsparteien offen, die ordentliche Abgabebemessung bei Uneinigkeit zu verlangen.

### 6.3 Bemessung und Verwendungszweck

Die Höhe des Mehrwertes, d.h. die Differenz des Grundstückswertes vor und nach der Auf- oder Umzonung, ist abhängig von verschiedenen Faktoren. Für die Bemessung des Mehrwertes hat das Amt für Raumentwicklung ein Instrumentarium als Web-Applikation zur Verfügung gestellt. Es wird ein Landpreismodell eingesetzt, das den Gemeinden hilft, mit der Grundstücksidentifikation die wertbestimmenden Eigenschaften automatisch zu ermitteln. Bei Bedarf dürfen in Einzel- und Spezialfällen Korrekturen und konventionelle Schätzungen des Mehrwertes durchgeführt werden.

Die Mehrwertabgaben fließen in den kommunalen Fonds und stehen der Gemeinde zur Verfügung, um den öffentlichen Raum wie z. B. Park-, Platz- und Grünanlagen zu gestalten oder soziale Treffpunkte, Erholungsräume oder ausserschulische Einrichtungen zu erstellen. Dieser Verwendungszweck richtet sich nach Art. 3 Abs. 3 RPG bzw. nach § 42 MAV. Die Verwendung der Mittel wird im Fondsreglement präzisiert, muss jedoch innerhalb des gesetzlichen Rahmens liegen. Das Reglement für den kommunale Mehrwertausgleichsfonds wird auf der Basis des kantonalen Musterreglements erarbeitet und ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teil-Revision der BZO.

### 6.4 Kantonaler Mehrwert aus Einzonung Haldenweg

Mit der Einzonung des Erschliessungsgrundstücks Kat.-Nr. 2842 (vgl. Kap. 4.2) entsteht voraussichtlich ein kleiner Mehrwert (Pagatellfall). Da Einzonungen dem kantonalen Mehrwertausgleich unterliegen, ist für die Berechnung des Mehrwerts die kantonale Verfahrensstelle zuständig. Ob und in welcher Höhe eine kantonale Mehrwertabgabe erhoben wird, entscheidet die Baudirektion nach § 2 in Verbindung mit § 11 Abs. 1 MAV. Die Prognosebemessung durch die Baudirektion wurde eingeleitet und wird bis zur Festsetzung der vorliegenden Teilrevision bekannt sein und dort kommuniziert. Betroffen wäre auf jeden Fall ausschliesslich die Gemeinde Fehraltorf als Eigentümerin des Haldenwegs.

Redaktionelle Ergänzung: Die Baudirektion hat am 1. April 2022 bestätigt, dass infolge § 7 Abs. 2 lit. b MAV keine Prognose für die Einzonung des Haldenwegs nötig ist und keine Mehrwertabgabe erhoben wird. Es ergibt sich somit eine Gesamtprognose von CHF 0.00 für den kantonalen Mehrwertausgleich.

## 7. Verfahrensablauf

### 7.1 Einleitungsbeschluss

Die Teilrevision des Bau- und Zonenordnung wurde vom Bau- und Werkausschuss am 29. August 2017 beschlossen. An verschiedenen Sitzungen mit Vertretern der Abteilung Bau und Liegenschaften und nach einer zwischenzeitlichen Sistierung wurde eine Revisionsvorlage erarbeitet.

### 7.2 Vorprüfungen und Mitwirkung

Die Revisionsvorlage wurde am 11. Dezember 2020 vom Gemeinderat besprochen und am 13. Januar 2021 zur Vorprüfung und Mitwirkung verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgt während 60 Tagen in den Monaten Februar und März 2021. Die benachbarten Gemeinden wurden

eingeladen zur Revisionsvorlage Stellung zu nehmen. Der Vorprüfbericht der Baudirektion ist vom kantonalen Amt für Raumentwicklung mit Datum vom 9. April 2021 zugestellt worden.

Neben kleineren redaktionellen Anpassungen sind folgende Hinweise gemacht worden:

- Auf einen Wohnanteil in der Gewerbezone sei zu verzichten (wurde berücksichtigt);
- Die Anhebung der Baumassenziffern ist zonenspezifisch zu begründen und mit den Vorgaben des regionalen Richtplans zu spiegeln (wurde ergänzt und berücksichtigt);
- Die Vereinbarkeit von materiellen Änderungen (Verkaufsfläche in der Gewerbe- und Industriezone) mit den Richtplänen ist aufzuzeigen (wurde ergänzt und berücksichtigt).

Der Gemeinderat Fehraltorf hat an der Sitzung vom 24. November 2021 der überarbeiteten Revisionsvorlage zugestimmt und eine 2. Vorprüfung veranlasst. Die Baudirektion hat im 2. Vorprüfbericht vom 17. Januar 2022 die Genehmigung der Vorlage in Aussicht gestellt.

### 7.3 Einwendung

Im Mitwirkungsverfahren haben sich keine privaten oder juristischen Personen gemeldet. Einzig die Regionalplanungsgruppe RZO hat sich zur Revisionsvorlage mit Schreiben vom 16. April 2021 wie folgt geäußert:

- Die Wohnnutzung in der Gewerbezone wird als nicht zonenkonform angesehen. Eine Umzonung in eine Mischzone würde abgelehnt (wurde berücksichtigt);
- Die Baumassenziffer in regionalen Gebieten von hoher baulicher Dichte sind anzupassen. Ein Unterschreiten der Richtwerte ist zu begründen (wurde ergänzt und berücksichtigt).

Im Zuge einer Parteienvernehmlassung zwischen der Mitwirkung / 1. Vorprüfung und der 2. Vorprüfung hat sich die SP zur Vorlage geäußert. Der Gemeinderat hat diese zur Kenntnis genommen und separat beantwortet.

### 7.4 Festsetzung

Über die vorliegende Teilrevision der BZO wird an der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 abgestimmt.

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 18.08.2023  
**Öffentlich einsehbar bis:** 18.08.2026  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000001958

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Fehraltorf - Bauamt, Kempptalstrasse 54, 8320 Fehraltorf

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung | Bau- und Zonenordnung 2022, Bekanntmachung des Inkrafttretens

**Betrifft:** 8320 Fehraltorf

### **Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:**

Die durch die Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich am 29. Dezember 2022, mit Verfügung Nr. 0886 / 22, genehmigte Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Fehraltorf, mit den massgebenden Bestandteilen:

- Zonenplan Mst. 1 : 5'000
- Kernzonenplan Dorf Mst. 1 : 1'000

tritt mit der heutigen Publikation per 18. August 2023 in Kraft.

Die Anwendung der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung erfolgt bereits mit der ersten Publikation in den amtlichen Publikationsorganen am 6. April 2023 (Dorfpost und e-Publikation - amtliche Mitteilung).

**Beschluss-/Verfügungsnummer:** Gemeindeversammlung 2022/1, 0886 / 22

**Beschluss-/Verfügungsdatum:** 13.06.2022

**Frist:** 1 Tage

**Ablauf der Frist:** 19.08.2023

### **Kontaktstelle:**

Gemeinde Fehraltorf - Bauamt  
Kempptalstrasse 54  
8320 Fehraltorf