



Referenz-Nr.: ARE 22-1071

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

1/5

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Paket 2» – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Hinwil**

- Massgebende - Zonenplan (Ausschnitt) Mst. 1:5000 vom 20. Dezember 2021
Unterlagen - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 20. Dezember 2021
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 20. Dezember 2021

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hinwil wurde am 17. August 2015 von der Baudirektion genehmigt. Seither haben übergeordnete Rechtsgrundlagen geändert, welche auf kommunaler Stufe umgesetzt werden müssen. Zudem bestehen verschiedene kommunale Anliegen, welche eine Revision der Nutzungsplanung erfordern. Die kommunale Nutzungsplanung wird in drei separaten und zeitlich gestaffelten Vorlagen revidiert. Das «Paket 1» umfasste primär notwendige technische Anpassungen sowie diverse Anpassungen der Bauzonen und wurde bereits durch die Baudirektion teilweise genehmigt (BDV Nr. 0218/22). Das vorliegende «Paket 2» umfasst die Anpassung der Grundnutzung in Abstimmung mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Fadwis». Aufgrund der zentralen Lage beim Bahnhof soll das Gebiet «Fadwis» von einem Gewerbegebiet in ein Zentrumsgebiet mit entsprechender Mischnutzung entwickelt werden. Das «Paket 3» umfasst Massnahmen in Kleinsiedlungen. Dieses wird erst geprüft, wenn der Kanton Zürich über eine Gesetzesgrundlage betreffend Kleinsiedlungen verfügt.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Hinwil setzte mit Beschluss vom 16. März 2022 die vorliegende Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung («Paket 2») fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 27. April 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 4. Mai 2022 beantragt die Gemeinde Hinwil die Genehmigung der Vorlage.

Gleichzeitig mit der Teilrevision der Nutzungsplanung setzte die Gemeindeversammlung Hinwil den öffentlichen Gestaltungsplan «Fadwis» fest. Dieser wird in einer separaten Verfügung beurteilt.

Anhörung Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage teilweise nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 14. September 2022 wurde die Gemeinde Hinwil angehört. Der Gemeinderat nahm mit Schreiben vom 29. September 2022 Stellung.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Die Teilrevision «Paket 2» schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Transformation des zentral gelegenen Gewerbegebiets «Fadwis» in ein Zentrumsgebiet mit Mischnutzung. Neben einer Anpassung der Grundnutzung wird eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt. Dadurch soll eine für die zentrale Lage und bauliche Dichte angemessene ortsbauliche Qualität, Nutzungsdurchmischung und zweckmässige Erschliessung sichergestellt werden.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Im Zonenplan wird das Gebiet nordwestlich der Bahnlinie von der Wohnzone mit Gewerbeerbereicherung WG/2.6, der Industrie- und Gewerbezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe IG/5 und der Zone für öffentliche Bauten OeB in die neu geschaffene Zentrumszone Z/5.0 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Zudem wird ein Bereich für Hochhäuser gekennzeichnet. Nordwestlich der Bahnlinie wird ein Gebiet von der OeB und der WG/2.6 in die Zentrumszone Z/3.5 umgezont.

Die Grundmasse der neuen Zentrumszone Z/5.0 werden in Art. 4.1 BZO festgelegt. In Art. 4.2 BZO wird die maximale Höhe für Hochhäuser definiert. Die spezifische Zielsetzung für das Gestaltungsplangebiet «Fadwis» wird in Art. 10.5.2 BZO festgeschrieben. Diese umfassen unter anderem Vorgaben für eine nachhaltige und architektonisch hochwertige Überbauung, eine auf den Ort abgestimmten Nutzungsdurchmischung mit angemessenem Wohnanteil, hochwertige Aussenräume und eine rationelle Erschliessung der Baufelder sowie die Planung geeigneter Lärmschutz- und Störfallvorsorgemassnahmen.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 27. Januar 2016, 8. August 2017 und 6. September 2018 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Mit der Teilrevision «Paket 1» wurden die Begriffe und Messweisen gemäss IVHB umgesetzt, weshalb nach der Vorprüfung auch die Vorschriften im «Paket 2», im Besonderen jene der Zentrumszone Z/5.0 an die IVHB angepasst wurden. Diese Anpassung erfolgt sachgerecht und entspricht den Grundmassen der vorgeprüften Vorlage.

Jedoch wurde festgestellt, dass seit der letzten Vorprüfung weitere Änderungen und Ergänzungen an den Vorschriften vorgenommen wurden, welche daher erst mit der vorliegenden Genehmigungsprüfung beurteilt werden können.

Art. 2.7.1 Kinderspielflächen, Garten- und Ruheflächen: Im Entwurf zur Vorprüfung war für die Zentrumszone Z/5.0 eine Grünflächenziffer (GFZ) von 15% vorgesehen. In der Genehmigungsvorlage wird analog zur bestehenden Zentrumszone Z/3.5 eine GFZ von 10% festgesetzt. Die Reduktion wird im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV nicht weiter

begründet. Eine GFZ in der Zentrumszone Z/5.0 im Umfang der bestehenden Zentrumszone Z/3.5 erscheint sachgerecht und angemessen und kann daher genehmigt werden.

Art. 4.2.1 BZO Hochhäuser: Die Vorschrift wird um eine qualitative Anforderung hinsichtlich einer städtebaulich besonders guten Gesamtwirkung bei der Überbauung mit Hochhäusern ergänzt. Der im Zonenplan markierte Bereich für Hochhäuser liegt innerhalb der Gestaltungsplanpflicht «Fadwis». Folglich können Hochhäuser nur auf Grundlage eines rechtskräftigen Gestaltungsplan bewilligt werden. Die Ergänzung kann somit als spezifische Anforderung für das Gestaltungspangebiet «Fadwis» im Sinne von Art. 10.5.2 verstanden und als solche genehmigt werden.

Art. 10.1.2 BZO Arealüberbauung: lit. b) der Vorschrift wurde mit der zusätzlichen Anforderung ergänzt, dass in der Zentrumszone Z/5.0 die Voraussetzungen von Art. 10.4.3 BZO zu erfüllen sind. Art. 10.4.3 BZO sieht vor, dass eine Gestaltungsplanpflicht entfällt, «wenn zur Lösung der angestrebten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Projektstudienauftrag durchgeführt wurde und die massgebenden Inhalte mit einer Arealüberbauung gesichert werden.» Im Rahmen der Genehmigungsprüfung der Teilrevision «Paket 1» hat sich jedoch gezeigt, dass Art. 10.4.3 BZO nicht genehmigungsfähig ist. Entsprechend ist der Verweis auf Art. 10.4.3 BZO nicht zulässig und wird nicht genehmigt. Die Gemeinde nahm in der Anhörung keine Stellung zur Nichtgenehmigung des Teilsatzes von Art. 10.1.2 lit. b BZO.

Art. 10.1.8 Arealüberbauung: Als zusätzliche Anforderung für Arealüberbauungen wird die Erstellung von Unterflurcontainern vorgeschrieben. Gestützt auf § 71 Abs. 2 lit. e PBG wird diese Vorgabe genehmigt.

In der Genehmigungsprüfung wurde festgestellt, dass anders als in der vorgeprüften Vorlage in Art. 4.1 BZO (Grundmasse der Zentrumszone Z/5.0) kein allseitiger Grundabstand für Hauptgebäude vorgeschrieben wird. Im Bericht nach Art. 47 RPV wird ein solcher jedoch erwähnt (vgl. Kap. 3.1, S. 10). Gemäss Stellungnahme des Gemeinderats handelt es sich um einen Kanzleifehler. Es sei immer die Absicht gewesen, dass auch in der Zentrumszone Z/5.0 ein minimaler Grundabstand von 5.0 m für Hauptgebäude gelten solle. In diesem Sinne wird die Gemeinde eingeladen Art. 4.1 BZO im Sinne eines Kanzleifehlers zu bereinigen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt wird:

- Der Teilsatz von Art. 10.1.2 lit. b BZO «und unter den Voraussetzungen von Art. 10.4.3»

Durch diese Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Hinweise zur Ergreifung
von allfälligen Rechts-
mitteln

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Gemeinde nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage (Dispositiv II) ist die Gemeinde zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung des letzten Teilsatzes von von Art. 10.1.2 lit. b) BZO «und unter den Voraussetzungen von Art. 10.4.3» ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 VRG). Die Nachführung des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Hinwil mit Beschluss vom 16. März 2022 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Der Teilsatz «und unter den Voraussetzungen von Art. 10.4.3» der Bestimmung Art. 10.1.2 lit. b der Bau- und Zonenordnung wird nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung möglich).
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begrün-

derung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

IV. Die Gemeinde Hinwil wird eingeladen

- Dispositiv I bis II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kanzleifehler in Art. 4.1 BZO (fehlender minimaler Grundabstand von 5.0 m in der Zentrumszone Z/5.0) zu korrigieren
- Art. 10.1.2 lit. b BZO im Sinne der Erwägungen anzupassen;
- die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinde Hinwil (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa AG, Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)


Im Auftrag der Baudirektion

VERSENDET AM 30. JAN. 2023



Gemeinde Hinwil

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung (Paket 2)

ZONENPLAN (AUSSCHNITT)

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 16. März 2022

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

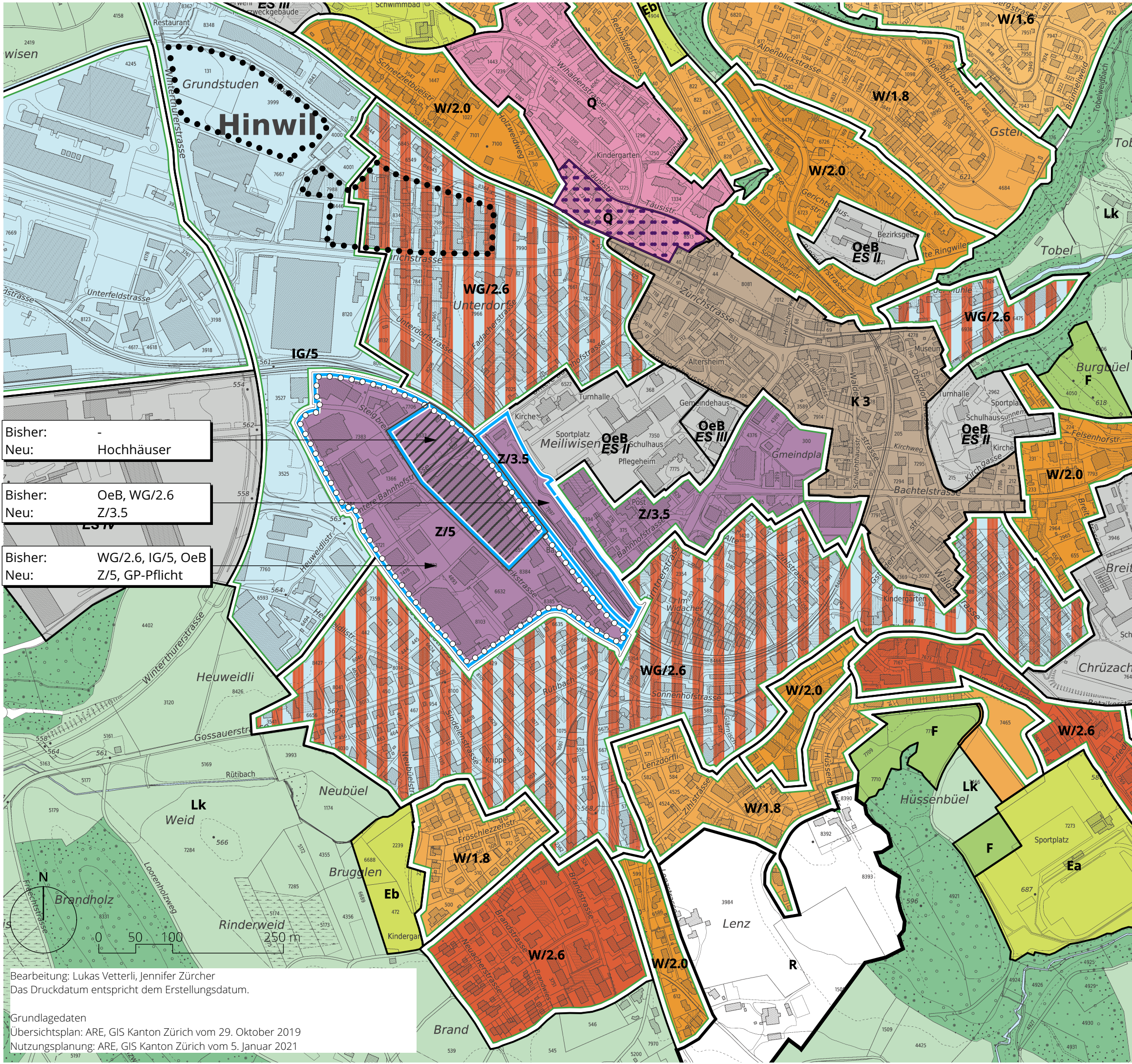
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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



Bisher: -
 Neu: Hochhäuser

Bisher: OeB, WG/2.6
 Neu: Z/3.5

Bisher: WG/2.6, IG/5, OeB
 Neu: Z/5, GP-Pflicht

Bearbeitung: Lukas Vetterli, Jennifer Zürcher
 Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
 Übersichtsplan: ARE, GIS Kanton Zürich vom 29. Oktober 2019
 Nutzungsplanung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 5. Januar 2021

- ### Festlegungen
- K3** Kernzone III
 - Z** Zentrumszonen III
 - Z/3.5 III
 - Z/5.0 III
 - Q** Quartiererhaltungszone II
 - W/1.6** Wohnzone II
 - W/1.8** Wohnzone II
 - W/2.0** Wohnzone II
 - W/2.6** Wohnzone II
 - WG/2.6** Wohnzone mit Gewerbebeerlichterung III
 - IG** Industrie- und Gewerbebezonen mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe III
 - IG/5 III
 - IG/7 IV
 - OeB** Zone für öffentliche Bauten II/III/IV
 - E** Erholungszone II
 - F** kommunale Freihaltezone
 - R** Reservezone
 - Hochhäuser
 - mässig störendes Gewerbe zulässig
 - Gestaltungsplanpflicht
 - Arealüberbauungen zulässig
- ### Informationsinhalte
- Gestaltungspläne bestehend
 - beantragte Festlegungen
 - Fk** kantonale und regionale Freihaltezone
 - Lk** kantonale Landwirtschaftszone
 - Lk** Wald
 - Gewässer** Gewässer



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung (Paket 2)

ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG (SYNOPSIS)

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 16. März 2022

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**Teilweise Nichtgenehmigung gemäss
Dispositiv II der Genehmigungsverfügung
Nummer 1071/22 vom 30.01.2023.**

Der Teilsatz "unter den Voraussetzungen
von Art. 10.4.3" der Bestimmung Art. 10.1.2
lit. b der Bau- und Zonenordnung wird nicht
genehmigt.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

1 ZONENORDNUNG	4	4 ZENTRUMSZONE	24
1.1 Zoneneinteilung mit Lärmempfindlichkeitsstufen	4	4.1 Grundmasse	24
1.2 Zonenplan, Ergänzungspläne	5	4.2 Hochhäuser	25
1.3 Kommunalen Mehrwertausgleich	6	4.3 Bauweise	25
2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	7	4.4 Nutzweise	25
2.1 Gebäudelänge	7	4.5 Dachgestaltung	25
2.2 Fassadenhöhe	7	5 QUARTIERERHALTUNGSZONE "WIHALDEN"	26
2.3 Freilegung von Untergeschossen	7	5.1 Bauweise	26
2.4 Ausnutzungszuschlag bei besonderen topografischen Verhältnissen	7	5.2 Nutzweise	27
2.5 Grenzabstand von Klein- und Anbauten	8	5.3 Dachgestaltung	27
2.6 Pflichtparkplätze	8	6 WOHNZONE	28
2.7 Kinderspielflächen, Garten- und Ruheflächen	12	6.1 Grundmasse	28
2.8 Hundeversäuberung	12	6.2 Grenzabstand	29
2.9 Abfallbeseitigung	12	6.3 Mehrlängenzuschlag	29
2.10 Bauberatung und Fachgutachten	13	6.4 Bauweise	29
2.11 Terrainveränderungen	13	6.5 Dachgestaltung	29
2.12 Reklamen	14	6.6 Nutzweise	30
2.13 Nachweis der Nachverdichtung	15	6.7 Gewerbeerleichterung	30
3 KERNZONEN	16	7 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONE	31
3.1 Ausnützung	16	7.1 Grundmasse	31
3.2a Bestehende Bauten und entsprechende Umbauten	17	7.2 Grenzabstand	31
3.2b Stellung von Neubauten	18	7.3 Geschlossene Überbauung	31
3.3 Geschlossene Überbauung	18	7.4 Nutzweise	32
3.4 Dachgestaltung	18	8 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	33
3.5 Fassadengestaltung	20	8.1 Grundmasse	33
3.6 Umgebungsgestaltung	21	8.2 Nutzweise	33
3.7 Solaranlagen	22	9 ERHOLUNGSZONEN	34
3.8 Nutzweise	22	9.1 Grundmasse	34
3.9 Bewilligung von Abbrüchen	22	9.2 Erholungszone Ea (Sportanlage, Tennisplatz, Schwimmbad)	34
3.10 Bewilligungspflicht bei Renovationen	23	9.3 Erholungszone Eb (Familiengärten)	34
3.11 Erleichterungen für besonders gute Projekte	23		

10 WEITERE FESTLEGUNGEN	35
10.1 Arealüberbauung	35
10.2 Aussichtsschutz	36
10.3 Dachgestaltung	37
10.4 Allgemeine Anforderungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	37
10.5 Spezifische Anforderungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	38
11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	40
11.1 Inkrafttreten	40

<p>Links:</p> <p>Gültige BZO vom 17. August 2015 / 16. Juni 2021 blau = Änderungen im Paket 1</p>	<p>Mitte:</p> <p>Beantragte neue BZO gelb = Änderungen im Paket 2</p>	<p>Rechts:</p> <p><i>Erläuterungen, Bemerkungen und Hinweise zu den Änderungen sind in der Seitenmargi- nale als Kurzform und im Bericht gemäss Art. 47 RPV festgehalten.</i></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Auftraggeberin

Gemeinde Hinwil

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Beat Jossi

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

Die Gemeinde Hinwil erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 (in der Fassung vom 1. März 2017) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1 ZONENORDNUNG

1.1 Zoneneinteilung mit Lärmempfindlichkeitsstufen

Der nicht von übergeordneten Zonen und von Wald erfasste Gemeindebann wird in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

BAUZONEN		ES
- Kernzone	K2	III
- Kernzone	K3	III
- Zentrumszone	Z/3.5	III
- Quartiererhaltungszone „Wihalden“	Q	II
• mässig störende Betriebe zulässig		III
- Wohnzone	W/1.6	II
- Wohnzone	W/1.8	II
- Wohnzone	W/2.0	II
- Wohnzone	W/2.6	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG/2.6	III
- Industrie- und Gewerbezone	IG/5	III
- Industrie- und Gewerbezone	IG/7	IV

Die Gemeinde Hinwil erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 (in der Fassung vom 1. März 2017) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1 ZONENORDNUNG

1.1 Zoneneinteilung mit Lärmempfindlichkeitsstufen

Der nicht von übergeordneten Zonen und von Wald erfasste Gemeindebann wird in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

BAUZONEN		ES
- Kernzone	K2	III
- Kernzone	K3	III
- Zentrumszone	Z/3.5	III
- Zentrumszone	Z/5.0	III
- Quartiererhaltungszone „Wihalden“	Q	II
• mässig störende Betriebe zulässig		III
- Wohnzone	W/1.6	II
- Wohnzone	W/1.8	II
- Wohnzone	W/2.0	II
- Wohnzone	W/2.6	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG/2.6	III
- Industrie- und Gewerbezone	IG/5	III
- Industrie- und Gewerbezone	IG/7	IV

Schaffung neuer Zone gemäss GP Fadwis

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
- Zone für öffentliche Bauten	OeB		- Zone für öffentliche Bauten	OeB		
• Logistikcenter		IV	• Logistikcenter		IV	
• Gemeindehaus, Bhf.-Areal, Feuerwehrmehrzweckgebäude, Vollzugszentrum Bachtel, ARA Bossikon		III	• Gemeindehaus, Bhf.-Areal, Feuerwehrmehrzweckgebäude, Vollzugszentrum Bachtel, ARA Bossikon		III	
• Schulen Hinwil, Hadlikon, Wernetshausen, ref. und kath. Kirche, Alters- und Pflegeheim		II	• Schulen Hinwil, Hadlikon, Wernetshausen, ref. und kath. Kirche, Alters- und Pflegeheim		II	
KOMMUNALE FREIHALTEZONE	F	-	KOMMUNALE FREIHALTEZONE	F	-	
KOMMUNALE ERHOLUNGSZONE	EA, EB	-	KOMMUNALE ERHOLUNGSZONE	EA, EB	-	
RESERVEZONE	R	-	RESERVEZONE	R	-	
1.2 Zonenplan, Ergänzungspläne			1.2 Zonenplan, Ergänzungspläne			
1.2.1 Für die Zoneneinteilung ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.			1.2.1 Für die Zoneneinteilung ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.			
1.2.2 Für die Kernzone Girenbad gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:1000.			1.2.2 Für die Kernzone Girenbad gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:1000.			
1.2.3 Für die Waldabstandslinien gelten die jeweiligen Ergänzungspläne im Massstab 1:1000.			1.2.3 Für die Waldabstandslinien gelten die jeweiligen Ergänzungspläne im Massstab 1:1000.			

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

1.3 Kommunalen Mehrwertausgleich

- 1.3.1 Für die Planungsvorteile, die durch Aufzonungen und Umzonungen entstehen, erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.
- 1.3.2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².
- 1.3.3 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfond und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.
- 1.3.4 Anstelle der Mehrwertabgabe können zwischen Gemeinde und Grundeigentümern auch städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, mit welchen die aus planerischen Massnahmen geschaffenen Mehrwerte abgegolten werden.

1.3 Kommunaler Mehrwertausgleich

- 1.3.1 Für die Planungsvorteile, die durch Aufzonungen und Umzonungen entstehen, erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.
- 1.3.2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².
- 1.3.3 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfond und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.
- 1.3.4 Anstelle der Mehrwertabgabe können zwischen Gemeinde und Grundeigentümern auch städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, mit welchen die aus planerischen Massnahmen geschaffenen Mehrwerte abgegolten werden.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1 Gebäudelänge

Besondere Gebäude im Sinne des PBG werden bei der Berechnung der Gebäudelänge bis zu 12 m Länge nur zur Hälfte, die Mehrlänge über 12 m wird voll mitgerechnet.

2.2 Fassadenhöhe

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

2.3 Freilegung von Untergeschossen

Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des **massgebenden** Terrains zulässig. Die Abgrabung darf dabei nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge. Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

2.4 Ausnutzungszuschlag bei besonderen topografischen Verhältnissen

Sofern die Erschliessung eines Gebäudes von der Bergseite erfolgen muss und dadurch ein Untergeschoss zu einem grossen Teil über das **massgebende** Terrain zu liegen kommt, kann die Bau-massenziffer um höchstens $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erhöht werden.

2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1 Gebäudelänge

Besondere Gebäude im Sinne des PBG werden bei der Berechnung der Gebäudelänge bis zu 12 m Länge nur zur Hälfte, die Mehrlänge über 12 m wird voll mitgerechnet.

2.2 Fassadenhöhe

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

2.3 Freilegung von Untergeschossen

Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Die Abgrabung darf dabei nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge. Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

2.4 Ausnutzungszuschlag bei besonderen topografischen Verhältnissen

Sofern die Erschliessung eines Gebäudes von der Bergseite erfolgen muss und dadurch ein Untergeschoss zu einem grossen Teil über das massgebende Terrain zu liegen kommt, kann die Bau-massenziffer um höchstens $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erhöht werden.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>2.5 Grenzabstand von Klein- und Anbauten</p> <p>2.5.1 Für Klein- und Anbauten im Sinne des PBG gilt in der Kernzone K2 allseitig ein Grenzabstand von 2.5 m, in den übrigen Bauzonen allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m.</p> <p>2.5.2 Solche Gebäude dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none">a) sie gleichzeitig gebaut werden, oderb) sie an bestehende Gebäude angebaut werden.	<p>2.5 Grenzabstand von Klein- und Anbauten</p> <p>2.5.1 Für Klein- und Anbauten im Sinne des PBG gilt in der Kernzone K2 allseitig ein Grenzabstand von 2.5 m, in den übrigen Bauzonen allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m.</p> <p>2.5.2 Solche Gebäude dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none">a) sie gleichzeitig gebaut werden, oderb) sie an bestehende Gebäude angebaut werden.	
<p>2.6 Pflichtparkplätze</p> <p>2.6.1 Berechnungsweise des Normbedarfs für Personenwagen Als Normbedarf für Personenwagen-Abstellplätze wird diejenige Zahl bezeichnet, die notwendig ist, wenn die Verkehrsbedürfnisse eines Objektes ausschliesslich mit privaten Verkehrsmitteln befriedigt werden müssen. Der Normbedarf wird gemäss den nachfolgenden Angaben ermittelt, wobei die Bruchteile unter der Hälfte abgerundet werden und bei Alternativenforderungen in der Regel die jeweils höhere Zahl massgebend ist.</p> <p>2.6.2 Normbedarf für Bewohner Bei Wohnungen bis und mit 4 Zimmern ist ein Abstellplatz, bei Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern sind zwei Abstellplätze erforderlich. Wohn- und Esszimmer mit einer Fläche von mehr als 34 m2 zusammenhängender Nutzfläche werden als 1.5 Zimmer gerechnet.</p> <p>2.6.3 Normbedarf für Beschäftigte Bei Industrie, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ist ein Abstellplatz pro 2 Arbeitsplätze erforderlich.</p>	<p>2.6 Pflichtparkplätze</p> <p>2.6.1 Berechnungsweise des Normbedarfs für Personenwagen Als Normbedarf für Personenwagen-Abstellplätze wird diejenige Zahl bezeichnet, die notwendig ist, wenn die Verkehrsbedürfnisse eines Objektes ausschliesslich mit privaten Verkehrsmitteln befriedigt werden müssen. Der Normbedarf wird gemäss den nachfolgenden Angaben ermittelt, wobei die Bruchteile unter der Hälfte abgerundet werden und bei Alternativenforderungen in der Regel die jeweils höhere Zahl massgebend ist.</p> <p>2.6.2 Normbedarf für Bewohner Bei Wohnungen bis und mit 4 Zimmern ist ein Abstellplatz, bei Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern sind zwei Abstellplätze erforderlich. Wohn- und Esszimmer mit einer Fläche von mehr als 34 m2 zusammenhängender Nutzfläche werden als 1.5 Zimmer gerechnet.</p> <p>2.6.3 Normbedarf für Beschäftigte Bei Industrie, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ist ein Abstellplatz pro 2 Arbeitsplätze erforderlich.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>2.6.4 Normbedarf für Besucher und Kunden Je ein zusätzlicher Besucherparkplatz ist zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) pro 4 Wohnungen bei Mehrfamilienhäusern b) pro 50 Arbeitsplätze bei Industrie- und Gewerbebetrieben, mindestens aber 2 Parkplätze c) pro 4 Arbeitsplätze bei Dienstleistungsbetrieben d) pro 40 m² Ladenfläche bei Lebensmittel-Geschäften e) pro 100 m² Ladenfläche bei Nicht-Lebensmittel-Geschäften f) pro 4 Sitzplätze bei Restaurants 	<p>2.6.4 Normbedarf für Besucher und Kunden Je ein zusätzlicher Besucherparkplatz ist zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) pro 4 Wohnungen bei Mehrfamilienhäusern b) pro 50 Arbeitsplätze bei Industrie- und Gewerbebetrieben, mindestens aber 2 Parkplätze c) pro 4 Arbeitsplätze bei Dienstleistungsbetrieben d) pro 40 m² Ladenfläche bei Lebensmittel-Geschäften e) pro 100 m² Ladenfläche bei Nicht-Lebensmittel-Geschäften f) pro 4 Sitzplätze bei Restaurants 	
<p>2.6.5 Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze und der Besucherparkplätze auf Grund der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs. Als Richtlinie gilt dabei die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs vom Oktober 1997.</p>	<p>2.6.5 Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze und der Besucherparkplätze auf Grund der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs. Als Richtlinie gilt dabei die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs vom Oktober 1997.</p>	
<p>2.6.6 Reduktion des Normbedarfs infolge guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr Aufgrund der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr kann der Bauherr die Zahl der Abstellplätze reduzieren. In nachfolgender Aufstellung wird in Prozenten des Normbedarfs angegeben, wie viele Abstellplätze für Beschäftigte bzw. für Besucher und Kunden in der jeweiligen Güteklasse mindestens erstellt werden müssen. Innerhalb der im Plan im Anhang bezeichneten Gebiete gelten die Maximalwerte als obere Grenze der zulässigen Anzahl Parkplätze, die erstellt werden dürfen.</p>	<p>2.6.6 Reduktion des Normbedarfs infolge guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr Aufgrund der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr kann der Bauherr die Zahl der Abstellplätze reduzieren. In nachfolgender Aufstellung wird in Prozenten des Normbedarfs angegeben, wie viele Abstellplätze für Beschäftigte bzw. für Besucher und Kunden in der jeweiligen Güteklasse mindestens erstellt werden müssen. Innerhalb der im Plan im Anhang bezeichneten Gebiete gelten die Maximalwerte als obere Grenze der zulässigen Anzahl Parkplätze, die erstellt werden dürfen.</p>	

Gültige Fassung					Neue Fassung					Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	Beschäftigte		Besucher/Kunden			Beschäftigte		Besucher/Kunden		Auf die Einfügung einer Güteklasse B wird verzichtet.
Güteklasse/ÖV-Erschliessung	min.	max.	min.	max.	Güteklasse/ÖV-Erschliessung	min.	max.	min.	max.	
Klasse C	50 %	65 %	50 %	80 %	Klasse C	50 %	65 %	50 %	80 %	
Klasse D					Klasse D					
- Schraffiert	70 %	--	50%	--	- Schraffiert	70 %	--	50%	--	
- Kreuzschraffiert	70 %	90 %	70 %	90 %	- Kreuzschraffiert	70 %	90 %	70 %	90 %	
Keine Güteklasse	90 %	--	90 %	--	Keine Güteklasse	90 %	--	90 %	--	
Nicht-Baugebiet	90 %	--	90 %	--	Nicht-Baugebiet	90 %	--	90 %	--	
<p>Massgebend für die Einteilung des Gemeindegebietes in Güteklassen ist der Plan im Anhang, welcher durch den Gemeinderat periodisch an veränderte Gegebenheiten der öV-Erschliessung angepasst wird.</p> <p>2.6.7 Besondere Verhältnisse</p> <p>Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung von Abstellplätzen, kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden. Anlass für Reduktionen sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> gestalterische Gründe, namentlich in Kernzonen ungenügende Strassenkapazitäten oder verkehrstechnische Probleme mit Ein- oder Ausfahrten die Überschreitung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte. (In diesem Fall ist die vorgeschriebene Abstellplatzzahl um weitere 20 % zu reduzieren) Anstrengungen der Bauherrschaft zur Reduktion des Privatverkehrs wie Firmenbusse, Finanzierung zusätzlicher Kurse des Ortsbusses und dergleichen 					<p>Massgebend für die Einteilung des Gemeindegebietes in Güteklassen ist der Plan im Anhang, welcher durch den Gemeinderat periodisch an veränderte Gegebenheiten der öV-Erschliessung angepasst wird.</p> <p>2.6.7 Besondere Verhältnisse</p> <p>Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung von Abstellplätzen, kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden. Anlass für Reduktionen sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> gestalterische Gründe, namentlich in Kernzonen ungenügende Strassenkapazitäten oder verkehrstechnische Probleme mit Ein- oder Ausfahrten die Überschreitung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte. (In diesem Fall ist die vorgeschriebene Abstellplatzzahl um weitere 20 % zu reduzieren) Anstrengungen der Bauherrschaft zur Reduktion des Privatverkehrs wie Firmenbusse, Finanzierung zusätzlicher Kurse des Ortsbusses und dergleichen 					

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>2.6.8 Behindertenparkplätze</p> <p>In Gemeinschafts- und Grossparkanlagen sind entsprechend dem Bedarf Behindertenparkplätze zu erstellen. Bei öffentlichen Gebäuden ist in der Regel mindestens ein Behindertenparkplatz an gut erreichbarer Lage vorzusehen.</p>	<p>2.6.8 Behindertenparkplätze</p> <p>In Gemeinschafts- und Grossparkanlagen sind entsprechend dem Bedarf Behindertenparkplätze zu erstellen. Bei öffentlichen Gebäuden ist in der Regel mindestens ein Behindertenparkplatz an gut erreichbarer Lage vorzusehen.</p>	
<p>2.6.9 Lage, Gestaltung</p> <p>Für Lage und Abmessung der Abstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) wegleitend.</p> <p>Abstellplätze und Garagen haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Die Abstellplätze sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser direkt versickert. Offene Abstellplätze sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten.</p>	<p>2.6.9 Lage, Gestaltung</p> <p>Für Lage und Abmessung der Abstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) wegleitend.</p> <p>Abstellplätze und Garagen haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Die Abstellplätze sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser direkt versickert. Offene Abstellplätze sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten.</p>	
<p>2.6.10 Sicherheit</p> <p>Die als Pflichtparkplätze erstellten oder genutzten Abstellplätze müssen bestimmungsgemäss benutzt werden.</p> <p>Grundstücksteile oder Miteigentumsanteile daran dürfen nur zusammen mit den dazugehörigen Pflichtabstellplätzen abparzelliert werden. Sofern sich die Plätze auf fremden Grundstücken befinden, sind sie grundbuchlich sicherzustellen.</p>	<p>2.6.10 Sicherheit</p> <p>Die als Pflichtparkplätze erstellten oder genutzten Abstellplätze müssen bestimmungsgemäss benutzt werden.</p> <p>Grundstücksteile oder Miteigentumsanteile daran dürfen nur zusammen mit den dazugehörigen Pflichtabstellplätzen abparzelliert werden. Sofern sich die Plätze auf fremden Grundstücken befinden, sind sie grundbuchlich sicherzustellen.</p>	
<p>2.6.11 Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder</p> <p>In Mehrfamilienhäusern und bei Geschäftshäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder vorzusehen.</p>	<p>2.6.11 Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder</p> <p>In Mehrfamilienhäusern und bei Geschäftshäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder vorzusehen.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>2.7 Kinderspielflächen, Garten- und Ruheflächen</p> <p>2.7.1 Kinderspielflächen, Garten- und Ruheflächen</p> <p>Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind gut besonnte und abseits vom Verkehr liegende Kinderspielflächen, Garten- oder Ruheflächen auszugestalten.</p> <p>Es gelten folgende minimalen Grünflächenziffern:</p> <p>a) Wohnzonen W/1.6, W/1.8, W/2.0 und WG/2.6, 15 %</p> <p>b) Zonen K2, K3 und Z/3.5 10 %</p> <p>Davon ist mindestens ein Drittel als zusammenhängende Fläche auszugestalten. <i>In den Kernzonen darf die Grünflächenziffer in ausgewiesenen Fällen aufgrund der ortsbaulichen Verhältnisse unterschritten werden.</i></p> <p>2.7.2 Invasive Neophyten</p> <p>Die Aussaat, Pflanzung, Züchtung oder sonstige Verbreitung von invasiven Neophyten ist verboten. Verbindlich ist die Liste der SKEW (Schweizerische Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen).</p> <p>2.8 Hundeversäuberung</p> <p>Im Baubewilligungsverfahren kann der Standort für einen Hundekotbehälter festgesetzt werden.</p> <p>2.9 Abfallbeseitigung</p> <p>Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung, Lagerung und Bereitstellung des Abfalls zu schaffen.</p>	<p>2.7 Kinderspielflächen, Garten- und Ruheflächen</p> <p>2.7.1 Kinderspielflächen, Garten- und Ruheflächen</p> <p>Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind gut besonnte und abseits vom Verkehr liegende Kinderspielflächen, Garten- oder Ruheflächen auszugestalten.</p> <p>Es gelten folgende minimalen Grünflächenziffern:</p> <p>c) Wohnzonen W/1.6, W/1.8, W/2.0 und WG/2.6, 15 %</p> <p>d) Zonen K2, K3, Z/3.5 und Z/5.0 10 %</p> <p>Davon ist mindestens ein Drittel als zusammenhängende Fläche auszugestalten. In den Kernzonen darf die Grünflächenziffer in ausgewiesenen Fällen aufgrund der ortsbaulichen Verhältnisse unterschritten werden.</p> <p>2.7.2 Invasive Neophyten</p> <p>Die Aussaat, Pflanzung, Züchtung oder sonstige Verbreitung von invasiven Neophyten ist verboten. Verbindlich ist die Liste der SKEW (Schweizerische Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen).</p> <p>2.8 Hundeversäuberung</p> <p>Im Baubewilligungsverfahren kann der Standort für einen Hundekotbehälter festgesetzt werden.</p> <p>2.9 Abfallbeseitigung</p> <p>Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung, Lagerung und Bereitstellung des Abfalls zu schaffen.</p>	<p><i>Neue Zone GP Fadwis</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>2.10 Bauberatung und Fachgutachten</p>	<p>2.10 Bauberatung und Fachgutachten</p>	
<p>2.10.1 Für Bauberatungen ist die erste Fachberatung durch die Gemeinde während der ersten Stunde kostenlos.</p>	<p>2.10.1 Für Bauberatungen ist die erste Fachberatung durch die Gemeinde während der ersten Stunde kostenlos.</p>	
<p>2.10.2 Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen ein externes Fachgutachten einholen.</p>	<p>2.10.2 Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen ein externes Fachgutachten einholen.</p>	
<p>2.11 Terrainveränderungen</p>	<p>2.11 Terrainveränderungen</p>	
<p>2.11.1 Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen. Zu Lasten der Bauherrschaft kann die Baubehörde zur Prüfung der Einhaltung dieser Anforderung ein Gutachten einer Fachperson einholen.</p>	<p>2.11.1 Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen. Zu Lasten der Bauherrschaft kann die Baubehörde zur Prüfung der Einhaltung dieser Anforderung ein Gutachten einer Fachperson einholen.</p>	
<p>2.11.2 Stützmauern sind in Bezug auf Höhe und Länge möglichst klein zu halten und durch Material, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Ihre sichtbare Höhe darf ohne Abtreppe nicht grösser sein als 2.50 m. Höhere Stützmauern sind in der Höhe mindestens alle 2.50 m mittels wenigstens 1.00 m tiefen Bermen zu gliedern.</p>	<p>2.11.2 Stützmauern sind in Bezug auf Höhe und Länge möglichst klein zu halten und durch Material, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Ihre sichtbare Höhe darf ohne Abtreppe nicht grösser sein als 2.5 m. Höhere Stützmauern sind in der Höhe mindestens alle 2.5 m mittels wenigstens 1.0 m tiefen Bermen zu gliedern.</p>	
<p>2.11.3 Überschreitet die sichtbare Höhe einer Stützmauer das Mass von 1.50 m, ist diese zu begrünen oder durch andere geeignete Massnahmen so zu gliedern, dass eine vergleichbare Erscheinung resultiert.</p>	<p>2.11.3 Überschreitet die sichtbare Höhe einer Stützmauer das Mass von 1.5 m, ist diese zu begrünen oder durch andere geeignete Massnahmen so zu gliedern, dass eine vergleichbare Erscheinung resultiert.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
2.12 Reklamen	2.12 Reklamen	
2.12.1 In Kern- und Quartiererhaltungszonen sollen Reklamen und Beschriftungen zurückhaltend wirken und sich bezüglich Grösse, Farbe sowie Materialien gut in das Strassenbild und in das Bild der Hausfassaden einfügen. Besondere Rücksicht im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG ist im Einflussbereich von Bauten mit geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung geboten, sowie dort, wo der öffentliche Grund beansprucht wird.	2.12.1 In Kern- und Quartiererhaltungszonen sollen Reklamen und Beschriftungen zurückhaltend wirken und sich bezüglich Grösse, Farbe sowie Materialien gut in das Strassenbild und in das Bild der Hausfassaden einfügen. Besondere Rücksicht im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG ist im Einflussbereich von Bauten mit geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung geboten, sowie dort, wo der öffentliche Grund beansprucht wird.	
2.12.2 In Kern- und Quartiererhaltungszonen sind nur Eigenreklamen zugelassen, welche auf die Geschäftsbranche, den Firmennamen und den Geschäftsinhaber hinweisen. Ebenfalls zulässig sind zeitlich befristete Werbeplakate und öffentliche Informationsstelen.	2.12.2 In Kern- und Quartiererhaltungszonen sind nur Eigenreklamen zugelassen, welche auf die Geschäftsbranche, den Firmennamen und den Geschäftsinhaber hinweisen. Ebenfalls zulässig sind zeitlich befristete Werbeplakate und öffentliche Informationsstelen.	
2.12.3 Unzulässig sind in Kern- und Quartiererhaltungszonen reflektierende, grelle, lichtintensive, blendende, durch wechselnde Lichteffekte wirkende und nach oben abstrahlende Reklamen sowie dynamische Reklameträger wie Plakatwechsler.	2.12.3 Unzulässig sind in Kern- und Quartiererhaltungszonen reflektierende, grelle, lichtintensive, blendende, durch wechselnde Lichteffekte wirkende und nach oben abstrahlende Reklamen sowie dynamische Reklameträger wie Plakatwechsler.	
2.12.4 Abweichungen sind gestattet bei besonderen architektonischen Lösungen, die im öffentlichen Interesse liegen.	2.12.4 Abweichungen sind gestattet bei besonderen architektonischen Lösungen, die im öffentlichen Interesse liegen.	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2.13 Nachweis der Nachverdichtung

- 2.13.1 Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei Neubauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese Mindestausnützung auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten jederzeit erreicht werden kann.

- 2.13.2 Der Nachweis ist innerhalb aller Bauzonen zu erbringen, ausser in den Kernzonen, der Quartiererhaltungszone sowie der Zone für öffentliche Bauten.

2.13 Nachweis der Nachverdichtung

- 2.13.1 Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei Neubauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese Mindestausnützung auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten jederzeit erreicht werden kann.

- 2.13.2 Der Nachweis ist innerhalb aller Bauzonen zu erbringen, ausser in den Kernzonen, der Quartiererhaltungszone sowie der Zone für öffentliche Bauten.

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

3 KERNZONEN

3.1 Ausnützung

3.1.1 Beim Umbau und beim Ersatz bestehender Hauptgebäude sind die Stellung und die kubische Gestaltung zu erhalten. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegen sowie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind.

3.1.2 Bei Neubauten, die nicht ein bestehendes Hauptgebäude ersetzen, gelten folgende Grundmasse:

Zone	K2	K3
Vollgeschosse (max.)	2	3
Dachgeschosse (max.)	1	2
Allseitiger Grundabstand von Hauptgebäude (min.)	4.0 m	5.0 m
Fassadenhöhe (max.)	7.5 m	9.0 m
Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 6.0 m in der Kernzone K2 und um 7.0 m in der Kernzone K3.		
Gebäuelänge (max.)	30.0 m	50.0 m

3.1.3 Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

3 KERNZONEN

3.1 Ausnützung

3.1.1 Beim Umbau und beim Ersatz bestehender Hauptgebäude sind die Stellung und die kubische Gestaltung zu erhalten. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegen sowie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind.

3.1.2 Bei Neubauten, die nicht ein bestehendes Hauptgebäude ersetzen, gelten folgende Grundmasse:

Zone	K2	K3
Vollgeschosse (max.)	2	3
Dachgeschosse (max.)	1	2
Allseitiger Grundabstand von Hauptgebäude (min.)	4.0 m	5.0 m
Fassadenhöhe (max.)	7.5 m	9.0 m
Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 6.0 m in der Kernzone K2 und um 7.0 m in der Kernzone K3.		
Gebäuelänge (max.)	30.0 m	50.0 m

3.1.3 Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>3.2a Bestehende Bauten und entsprechende Umbauten</p>	<p>3.2a Bestehende Bauten und entsprechende Umbauten</p>	
<p>3.2a.1 Die im Kernzonenplan Girenbad rot bezeichneten Bauten sollen erhalten bleiben. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.</p>	<p>3.2a.1 Die im Kernzonenplan Girenbad rot bezeichneten Bauten sollen erhalten bleiben. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.</p>	
<p>3.2a.2 Geringfügige Abweichungen der im Kernzonenplan Girenbad rot bezeichneten Bauten können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.</p>	<p>3.2a.2 Geringfügige Abweichungen der im Kernzonenplan Girenbad rot bezeichneten Bauten können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.</p>	
<p>3.2a.3 Die übrigen bestehenden Bauten können gemäss Ziffer 3.2a.1 und 3.2a.2 BZO umgebaut, ersetzt oder gemäss Ziffer 3.2b in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.</p>	<p>3.2a.3 Die übrigen bestehenden Bauten können gemäss Ziffer 3.2a.1 und 3.2a.2 BZO umgebaut, ersetzt oder gemäss Ziffer 3.2b in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.</p>	
<p>3.2a.4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p>	<p>3.2a.4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>3.2b Stellung von Neubauten</p> <p>3.2b.1 Neubauten, die nicht ein bestehendes Hauptgebäude ersetzen, haben sich in ihrer Stellung in die gewachsene Siedlungsstruktur einzuordnen.</p> <p>3.2b.2 Das Bauen bis an die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird und insbesondere der Fussgängerschutz gewährleistet ist.</p>	<p>3.2b Stellung von Neubauten</p> <p>3.2b.1 Neubauten, die nicht ein bestehendes Hauptgebäude ersetzen, haben sich in ihrer Stellung in die gewachsene Siedlungsstruktur einzuordnen.</p> <p>3.2b.2 Das Bauen bis an die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird und insbesondere der Fussgängerschutz gewährleistet ist.</p>	
<p>3.3 Geschlossene Überbauung</p> <p>Die geschlossene Überbauung ist bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäudelänge gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>	<p>3.3 Geschlossene Überbauung</p> <p>Die geschlossene Überbauung ist bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäudelänge gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>	
<p>3.4 Dachgestaltung</p> <p>3.4.1 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit ortskernüblicher Neigung aufzuweisen. Bei Anbauten, Erweiterungen von Hauptgebäuden und Klein- und Anbauten im Sinne des PBG, deren grösste Höhe 4.0 m nicht übersteigt, sind neben Pultdächern auch Flachdächer zulässig.</p> <p>3.4.2 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss als Schleppgauben oder Giebellukarnen gestattet, wenn sie in Form, Grösse und Material dem Dach und dem Gebäude angepasst sind.</p>	<p>3.4 Dachgestaltung</p> <p>3.4.1 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit ortskernüblicher Neigung aufzuweisen. Bei Anbauten, Erweiterungen von Hauptgebäuden und Klein- und Anbauten im Sinne des PBG, deren grösste Höhe 4.0 m nicht übersteigt, sind neben Pultdächern auch Flachdächer zulässig.</p> <p>3.4.2 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss als Schleppgauben oder Giebellukarnen gestattet, wenn sie in Form, Grösse und Material dem Dach und dem Gebäude angepasst sind.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
3.4.3 Das Dach ist allseitig im ortskernüblichen Masse vorspringend auszugestalten. Die Dachabschlüsse sind in traditioneller Weise auszubilden.	3.4.3 Das Dach ist allseitig im ortskernüblichen Masse vorspringend auszugestalten. Die Dachabschlüsse sind in traditioneller Weise auszubilden.	
3.4.4 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	3.4.4 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	
3.4.5 Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Fläche von 0.50 m ² (Glaslicht) erlaubt, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen. Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.	3.4.5 Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Fläche von 0.5 m ² (Glaslicht) erlaubt, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen. Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.	
3.4.6 Als Bedachungsmaterial sind rote, rotbraune oder braune Tonziegel zu verwenden. Für Ökonomiegebäude und besondere Gebäude im Sinne des PBG können andere, ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, wenn Tonziegel aus technischen Gründen ungeeignet sind.	3.4.6 Als Bedachungsmaterial sind rote, rotbraune oder braune Tonziegel zu verwenden. Für Ökonomiegebäude und besondere Gebäude im Sinne des PBG können andere, ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, wenn Tonziegel aus technischen Gründen ungeeignet sind.	
3.4.7 Die im Kernzonenplan Girenbad eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Der Hauptfirst hat in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Die Traufhöhe ist derjenigen der Umgebung anzugleichen.	3.4.7 Die im Kernzonenplan Girenbad eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Der Hauptfirst hat in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Die Traufhöhe ist derjenigen der Umgebung anzugleichen.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>3.5 Fassadengestaltung</p> <p>3.5.1 Die Fassaden sind in Holz und Verputz oder als Riegelwerk auszuführen. Auf der Wetterseite sind auch Verkleidungen aus anderen Materialien gestattet. Bei Ökonomiegebäuden können Fassaden im Erdgeschoss auch als Sichtmauerwerk zugelassen werden. Verputze mit ortsfremden Strukturen sowie grelle und auffallende Farben sind unzulässig.</p> <p>3.5.2 Die Fenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Fensterbänder sind zulässig, wenn sie sich in den Gesamteindruck des Gebäudes gut einfügen und vertikal klar unterteilt werden. Zweiflüglige Fenster mit Einfassungen aus Holz oder Stein sowie Sprossenteilung und Fensterläden können verlangt werden, sofern dies aus Gründen des Ortsbildschutzes angebracht erscheint.</p> <p>3.5.3 Bei traditionellen Gebäuden dürfen Balkone nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Ausgenommen davon sind seitliche und rückwärtige von der Strasse abgewandte Gebäudeseiten, an denen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten, und über den Dachvorsprung hinausragen dürfen. Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone zulässig.</p>	<p>3.5 Fassadengestaltung</p> <p>3.5.1 Die Fassaden sind in Holz und Verputz oder als Riegelwerk auszuführen. Auf der Wetterseite sind auch Verkleidungen aus anderen Materialien gestattet. Bei Ökonomiegebäuden können Fassaden im Erdgeschoss auch als Sichtmauerwerk zugelassen werden. Verputze mit ortsfremden Strukturen sowie grelle und auffallende Farben sind unzulässig.</p> <p>3.5.2 Die Fenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Fensterbänder sind zulässig, wenn sie sich in den Gesamteindruck des Gebäudes gut einfügen und vertikal klar unterteilt werden. Zweiflüglige Fenster mit Einfassungen aus Holz oder Stein sowie Sprossenteilung und Fensterläden können verlangt werden, sofern dies aus Gründen des Ortsbildschutzes angebracht erscheint.</p> <p>3.5.3 Bei traditionellen Gebäuden dürfen Balkone nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Ausgenommen davon sind seitliche und rückwärtige von der Strasse abgewandte Gebäudeseiten, an denen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten, und über den Dachvorsprung hinausragen dürfen. Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone zulässig.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
3.6 Umgebungsgestaltung	3.6 Umgebungsgestaltung	
3.6.1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.	3.6.1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.	
3.6.2 Am massgebenden Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen. Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, wie das der herkömmlichen Weise entspricht.	3.6.2 Am massgebenden Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen. Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, wie das der herkömmlichen Weise entspricht.	
3.6.3 Es sollen nach Möglichkeit einheimische und standortgerechte Baumarten gepflanzt werden.	3.6.3 Es sollen nach Möglichkeit einheimische und standortgerechte Baumarten gepflanzt werden.	
3.6.4 Der im Kernzonenplan Girenbad bezeichnete Baum ist zu erhalten und bei Abgang durch eine einheimische und standortgerechte Art zu ersetzen.	3.6.4 Der im Kernzonenplan Girenbad bezeichnete Baum ist zu erhalten und bei Abgang durch eine einheimische und standortgerechte Art zu ersetzen.	
3.6.5 Der im Kernzonenplan Girenbad bezeichnete Freiraum darf nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender und qualitativ gleichwertiger Freiraum gewährleistet bleibt.	3.6.5 Der im Kernzonenplan Girenbad bezeichnete Freiraum darf nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender und qualitativ gleichwertiger Freiraum gewährleistet bleibt.	
3.6.6 Es ist dafür zu sorgen, dass Fahrzeuge möglichst unauffällig abgestellt werden. Offene Fahrzeugabstellplätze für Besucher sind zulässig.	3.6.6 Es ist dafür zu sorgen, dass Fahrzeuge möglichst unauffällig abgestellt werden. Offene Fahrzeugabstellplätze für Besucher sind zulässig.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>3.7 Solaranlagen</p> <p>3.7.1 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, sofern sie im Ortsbild unauffällig in Erscheinung treten und in Lage und Form besonders gut auf die Umgebungs-, Fassaden- und Dachgestaltung abgestimmt sind.</p> <p>3.7.2 Auf dem Dach von Neu- und Ersatzbauten sowie in der Kernzone Girenbad sind sie nur zulässig, wenn sie dachflächenbündig und zusammenhängend ausgebildet und architektonisch wie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt werden. Bei bestehenden Bauten sind geringfügige Abweichungen zulässig, wenn sie konstruktiv bedingt sind.</p> <p>3.7.3 Kleinflächige Solaranlagen sind in der Regel nur als Band im Traufbereich oder in besonderen Fällen im Firstbereich zulässig. Grossflächige Anlagen sind als zusammenhängende Fläche unter Einbezug der gesamten Dachfläche auszubilden.</p>	<p>3.7 Solaranlagen</p> <p>3.7.1 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, sofern sie im Ortsbild unauffällig in Erscheinung treten und in Lage und Form besonders gut auf die Umgebungs-, Fassaden- und Dachgestaltung abgestimmt sind.</p> <p>3.7.2 Auf dem Dach von Neu- und Ersatzbauten sowie in der Kernzone Girenbad sind sie nur zulässig, wenn sie dachflächenbündig und zusammenhängend ausgebildet und architektonisch wie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt werden. Bei bestehenden Bauten sind geringfügige Abweichungen zulässig, wenn sie konstruktiv bedingt sind.</p> <p>3.7.3 Kleinflächige Solaranlagen sind in der Regel nur als Band im Traufbereich oder in besonderen Fällen im Firstbereich zulässig. Grossflächige Anlagen sind als zusammenhängende Fläche unter Einbezug der gesamten Dachfläche auszubilden.</p>	
<p>3.8 Nutzweise</p> <p>Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und Läden sowie mässig störende Gewerbe zulässig.</p>	<p>3.8 Nutzweise</p> <p>Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und Läden sowie mässig störende Gewerbe zulässig.</p>	
<p>3.9 Bewilligung von Abbrüchen</p> <p>Die Abbruchbewilligung für Gebäude und Gebäudeteile sowie bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung wird erteilt, wenn das Bauprojekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und seine Ausführung gesichert ist, oder wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>3.9 Bewilligung von Abbrüchen</p> <p>Die Abbruchbewilligung für Gebäude und Gebäudeteile sowie bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung wird erteilt, wenn das Bauprojekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und seine Ausführung gesichert ist, oder wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>3.10 Bewilligungspflicht bei Renovationen</p> <p>3.10.1 Farbänderungen und Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig.</p> <p>3.10.2 Aussenrenovationen haben die Gestaltungsvorschriften einzuhalten.</p>	<p>3.10 Bewilligungspflicht bei Renovationen</p> <p>3.10.1 Farbänderungen und Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig.</p> <p>3.10.2 Aussenrenovationen haben die Gestaltungsvorschriften einzuhalten.</p>	
<p>3.11 Erleichterungen für besonders gute Projekte</p> <p>Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gem. Ziffern 3.4 – 3.6 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende fachliche Beurteilung voraus. Die Kosten des Gutachtens gehen zulasten der Bauherrschaft.</p>	<p>3.11 Erleichterungen für besonders gute Projekte</p> <p>Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gem. Ziffern 3.4 – 3.6 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende fachliche Beurteilung voraus. Die Kosten des Gutachtens gehen zulasten der Bauherrschaft.</p>	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

4 ZENTRUMSZONE

4.1 Grundmasse

4.1.1 Tabelle

Zone	Z/3.5
Baumassenziffer (max.)	3.5 m ³ /m ²
Fassadenhöhe (max.)	13.5 m
- Schrägdach:	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7.0 m.
- Attikageschoss Flachdach:	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m
Allseitiger Grundabstand von Hauptgebäuden (min.)	5.0 m
Gebäudelänge:	
- Erdgeschoss	unbeschränkt
- Obergeschoss (max.)	40.0 m
Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.	

4.1.2 Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.0 m.

4 ZENTRUMSZONE

4.1 Grundmasse

4.1.1 Tabelle

Zone	Z/3.5	Z/5.0
Baumassenziffer (max.)	3.5 m ³ /m ²	5.0 m³/m²
Fassadenhöhe (max.)	13.5 m	17.5 m
- Schrägdach:	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7.0 m.	
- Attikageschoss Flachdach:	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m	
Allseitiger Grundabstand von Hauptgebäuden (min.)	5.0 m	
Gebäudelänge:		
- Erdgeschoss	unbeschränkt	unbeschränkt
- Obergeschoss (max.)	40.0 m	50.0 m
Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.		

4.1.2 Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.0 m.

Neue Zone gemäss GP Fadwis mit höherer baulicher Dichte, grösserer Fassadenhöhe und grösserer Gebäudelänge als in der Z/3.5.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>4.2 Bauweise</p> <p>Die geschlossene Überbauung ist für Hauptgebäude und Klein- und Anbauten im Erdgeschoss unbeschränkt, in den Obergeschossen bis zur maximalen Gebäudelänge von 40.0 m gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p>4.3 Nutzweise</p> <p>Im Erdgeschoss sind Läden, Büros, Ateliers und Praxen sowie mässig störende Gewerbebetrieb zulässig. In der Strasse abgewandten Seite sowie in den Obergeschossen sind auch Wohnungen zugelassen.</p> <p>4.4 Dachgestaltung</p> <p>Über Flachdächern sind nur Liftüberbauten, Kamine und Lüftungselemente gestattet. Bei begehbaren Dachflächen dürfen zudem Dachausgänge und Sicherheitselemente wie Brüstungen erstellt werden.</p>	<p>4.2 Hochhäuser</p> <p>4.2.1 Hochhäuser sind in der Zentrumszone Z/5.0 in dem im Zonenplan markierten Bereich unter der Voraussetzung einer städtebaulich besonders guten Gesamtwirkung zulässig.</p> <p>4.2.2 Die zulässige grösste Höhe beträgt einschliesslich allen notwendigen technischen Aufbauten max. 40.0 m.</p> <p>4.3 Bauweise</p> <p>Die geschlossene Überbauung ist für Hauptgebäude und Klein- und Anbauten im Erdgeschoss unbeschränkt, in den Obergeschossen bis zur maximalen Gebäudelänge von 40.0 m gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p>4.4 Nutzweise</p> <p>Im Erdgeschoss sind Läden, Büros, Ateliers und Praxen sowie mässig störende Gewerbebetrieb zulässig. In der Strasse abgewandten Seite sowie in den Obergeschossen sind auch Wohnungen zugelassen.</p> <p>4.5 Dachgestaltung</p> <p>Über Flachdächern sind nur Liftüberbauten, Kamine und Lüftungselemente gestattet. Bei begehbaren Dachflächen dürfen zudem Dachausgänge und Sicherheitselemente wie Brüstungen erstellt werden.</p>	<p><i>Aufgrund der Entwicklungsstudie für das Gebiet Fadwis sollen in dem im Plan bezeichneten Bereichen entlang der Gleisanlagen Hochhäuser in beschränktem Umfang zulässig sein.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
5 QUARTIERERHALTUNGSZONE "WIHALDEN"	5 QUARTIERERHALTUNGSZONE "WIHALDEN"	
5.1 Bauweise	5.1 Bauweise	
5.1.1 In der Quartiererhaltungszone Wihalden darf bei Neubauten und Veränderungen an bestehenden mehrgeschossigen Bauten das Ausmass des bestehenden, oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschritten werden. Die Bauten haben sich in die umliegende bauliche Struktur einzuordnen.	5.1.1 In der Quartiererhaltungszone Wihalden darf bei Neubauten und Veränderungen an bestehenden mehrgeschossigen Bauten das Ausmass des bestehenden, oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschritten werden. Die Bauten haben sich in die umliegende bauliche Struktur einzuordnen.	
5.1.2 Massgebend ist die äussere Gebäudehülle. Offene Gebäudeteile wie Balkone, offene Hallen und andere überdachte, offene Gebäudeteile zählen nicht zum anrechenbaren Gebäudevolumen, wenn sie weder gewerblich genutzt werden, noch der Erschliessung dienen.	5.1.2 Massgebend ist die äussere Gebäudehülle. Offene Gebäudeteile wie Balkone, offene Hallen und andere überdachte, offene Gebäudeteile zählen nicht zum anrechenbaren Gebäudevolumen, wenn sie weder gewerblich genutzt werden, noch der Erschliessung dienen.	
5.1.3 In der Quartiererhaltungszone sind geringfügige Volumenergrösserungen für Aussenisolationen, Dachsanierungen und Liftaufbauten zulässig.	5.1.3 In der Quartiererhaltungszone sind geringfügige Volumenergrösserungen für Aussenisolationen, Dachsanierungen und Liftaufbauten zulässig.	
5.1.4 Klein- und Anbauten wie Garagen, Einstellhallen, Gartenhäuser usw. sind gestattet.	5.1.4 Klein- und Anbauten wie Garagen, Einstellhallen, Gartenhäuser usw. sind gestattet.	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

5.2 Nutzweise

- 5.2.1 In der Quartiererhaltungszone "Wihalden" sind nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet. Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.
- 5.2.2 Im schwarz schraffierten Bereich der Quartiererhaltungszone sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

5.3 Dachgestaltung

Über Flachdächern sind nur Liftüberbauten, Kamine und Lüftungselemente gestattet. Zusätzlich dürfen bei begehbaren Dachflächen Dachausgänge und Sicherheitselemente wie Brüstungen erstellt werden.

5.2 Nutzweise

- 5.2.1 In der Quartiererhaltungszone "Wihalden" sind nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet. Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.
- 5.2.2 Im schwarz schraffierten Bereich der Quartiererhaltungszone sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

5.3 Dachgestaltung

Über Flachdächern sind nur Liftüberbauten, Kamine und Lüftungselemente gestattet. Zusätzlich dürfen bei begehbaren Dachflächen Dachausgänge und Sicherheitselemente wie Brüstungen erstellt werden.

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

6 WOHNZONE

6.1 Grundmasse

6.1.1 Tabelle

Zone	W/1.6	W/1.8	W/2.0	W/2.6	WG/2.6
Baummassenziffer (m ³ /m ²):					
Hauptgebäude	1.6	1.8	2.0	2.6	2.6
Klein- und Anbauten	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Fassadenhöhe (max.)	7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m
- Schrägdach:	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7.0 m.				
- Flachdach Attikageschoss:	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m				
Grenzabstand für Hauptgebäude:					
Kleiner Grundabstand (min.)	4.0 m	4.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m
Grosser Grundabstand (min.)	8.0 m	8.0 m	10.0 m	10.0 m	10.0 m
Gebäuelänge (max.)	22.0 m	30.0 m	35.0 m	50.0 m	50.0 m

6.1.2 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

6.1.3 Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.0 m.

6 WOHNZONE

6.1 Grundmasse

6.1.1 Tabelle

Zone	W/1.6	W/1.8	W/2.0	W/2.6	WG/2.6
Baummassenziffer (m ³ /m ²):					
Hauptgebäude	1.6	1.8	2.0	2.6	2.6
Klein- und Anbauten	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Fassadenhöhe (max.)	7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m
- Schrägdach:	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7.0 m.				
- Flachdach Attikageschoss:	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m				
Grenzabstand für Hauptgebäude:					
Kleiner Grundabstand (min.)	4.0 m	4.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m
Grosser Grundabstand (min.)	8.0 m	8.0 m	10.0 m	10.0 m	10.0 m
Gebäuelänge (max.)	22.0 m	30.0 m	35.0 m	50.0 m	50.0 m

6.1.2 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

6.1.3 Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.0 m.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

6.2 Grenzabstand

Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Fassaden.

6.3 Mehrlängenzuschlag

6.3.1 Bei **Fassadenlängen** von mehr als 18.0 m Länge ist der kleine Grundabstand um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.

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

6.4 Bauweise

In allen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäudelänge gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

6.5 Dachgestaltung

6.5.1 In den Wohnzonen W/1.8, W/2.0, W/2.6 und WG/2.6 dürfen Hauptgebäude, die eine räumliche Beziehung zu den Gebäuden in den Kernzonen haben, nur Schrägdächer aufweisen.

6.5.2 Über Flachdächern sind nur Liftüberbauten, Kamine und Lüftungselemente gestattet. Zusätzlich dürfen bei begehbaren Dachflächen Dachausgänge und Sicherheitselemente wie Brüstungen erstellt werden.

6.2 Grenzabstand

Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Fassaden.

6.3 Mehrlängenzuschlag

6.3.1 Bei Fassadenlängen von mehr als 18.0 m Länge ist der kleine Grundabstand um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.

6.3.2 Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7.0 m unterschreitet, zusammengerechnet.

6.4 Bauweise

In allen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäudelänge gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

6.5 Dachgestaltung

6.5.1 In den Wohnzonen W/1.8, W/2.0, W/2.6 und WG/2.6 dürfen Hauptgebäude, die eine räumliche Beziehung zu den Gebäuden in den Kernzonen haben, nur Schrägdächer aufweisen.

6.5.2 Über Flachdächern sind nur Liftüberbauten, Kamine und Lüftungselemente gestattet. Zusätzlich dürfen bei begehbaren Dachflächen Dachausgänge und Sicherheitselemente wie Brüstungen erstellt werden.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>6.6 Nutzweise</p> <p>6.6.1 In den Wohnzonen W/1.6, W/1.8, W/2.0 und W/2.6 sind nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet. Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.</p> <p>6.6.2 In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.6 sind überdies mässig störende Nutzweisen gestattet. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden.</p>	<p>6.6 Nutzweise</p> <p>6.6.1 In den Wohnzonen W/1.6, W/1.8, W/2.0 und W/2.6 sind nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet. Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.</p> <p>6.6.2 In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.6 sind überdies mässig störende Nutzweisen gestattet. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden.</p>	
<p>6.7 Gewerbeerleichterung</p> <p>In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.6 gelten für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile nachstehende Gewerbeerleichterungen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) die Baumassenziffer beträgt 3.2b) der Grenzabstand für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile, deren grösste Höhe 5 m nicht übersteigt, beträgt 3.5 mc) der Mehrlängenzuschlag entfällt	<p>6.7 Gewerbeerleichterung</p> <p>In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.6 gelten für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile nachstehende Gewerbeerleichterungen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) die Baumassenziffer beträgt 3.2b) der Grenzabstand für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile, deren grösste Höhe 5.0 m nicht übersteigt, beträgt 3.5 mc) der Mehrlängenzuschlag entfällt	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

7 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONE

7.1 Grundmasse

7.1.1 Tabelle

Zone	IG/5	IG/7
Baumassenziffer (max.)	5 m ³ /m ²	7 m ³ /m ²
Grünflächenziffer (min.)	5 %	5 %
Fassadenhöhe (max.)	17.5 m	21.5 m
- Schrägdach:	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7.0 m.	
- Flachdach Attikageschoss:	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m	
Allseitiger Gebäudeabstand	3.5 m	3.5 m

7.1.2 Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.0 m.

7.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

7.3 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist unbeschränkt zulässig.

7 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONE

7.1 Grundmasse

7.1.1 Tabelle

Zone	IG/5	IG/7
Baumassenziffer (max.)	5 m ³ /m ²	7 m ³ /m ²
Grünflächenziffer (min.)	5 %	5 %
Fassadenhöhe (max.)	17.5 m	21.5 m
- Schrägdach:	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7.0 m.	
- Flachdach Attikageschoss:	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m	
Allseitiger Gebäudeabstand	3.5 m	3.5 m

7.1.2 Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.0 m.

7.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

7.3 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist unbeschränkt zulässig.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>7.4 Nutzweise</p> <p>7.4.1 In den Industrie- und Gewerbebezonen sind innerhalb des im Zonenplan schwarz schraffierten Bereichs neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Grossläden, Fachmärkte, Einkaufszentren und Grosszentren sowie andere verkehr-intensive Einrichtungen (VE) sind in den Industrie- und Gewerbebezonen nicht zulässig.</p> <p>7.4.2 In der Industrie- und Gewerbezone IG/5 sind mässig störende Betriebe zulässig. In der Industrie- und Gewerbezone IG/7 sind auch stark störende Betriebe zulässig.</p>	<p>7.4 Nutzweise</p> <p>7.4.1 In den Industrie- und Gewerbebezonen sind innerhalb des im Zonenplan schwarz schraffierten Bereichs neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Grossläden, Fachmärkte, Einkaufszentren und Grosszentren sowie andere verkehr-intensive Einrichtungen (VE) sind in den Industrie- und Gewerbebezonen nicht zulässig.</p> <p>7.4.2 In der Industrie- und Gewerbezone IG/5 sind mässig störende Betriebe zulässig. In der Industrie- und Gewerbezone IG/7 sind auch stark störende Betriebe zulässig.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
8 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	8 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	
8.1 Grundmasse	8.1 Grundmasse	
8.1.1 In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.	8.1.1 In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.	
8.1.2 Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.	8.1.2 Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.	
8.2 Nutzweise	8.2 Nutzweise	
8.2.1 In der Zone für öffentliche Bauten in Bossikon sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Betrieb der Abwasserreinigungsanlage (ARA) dienen.	8.2.1 In der Zone für öffentliche Bauten in Bossikon sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Betrieb der Abwasserreinigungsanlage (ARA) dienen.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
9 ERHOLUNGSZONEN	9 ERHOLUNGSZONEN	
9.1 Grundmasse	9.1 Grundmasse	
9.1.1 In den Erholungszone gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.	9.1.1 In den Erholungszone gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.	
9.1.2 Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.	9.1.2 Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.	
9.2 Erholungszone Ea (Sportanlage, Tennisplatz, Schwimmbad)	9.2 Erholungszone Ea (Sportanlage, Tennisplatz, Schwimmbad)	
In der Erholungszone Ea sind Gebäude, die dem Betrieb der jeweiligen Sportanlage dienen, zulässig.	In der Erholungszone Ea sind Gebäude, die dem Betrieb der jeweiligen Sportanlage dienen, zulässig.	
Die Bauten haben sich in die umliegende Struktur einzuordnen.	Die Bauten haben sich in die umliegende Struktur einzuordnen.	
9.3 Erholungszone Eb (Familiengärten)	9.3 Erholungszone Eb (Familiengärten)	
In der Erholungszone Eb sind Familiengartenhäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig.	In der Erholungszone Eb sind Familiengartenhäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig.	
Familiengartenhäuser dürfen max. 15 m ² Grundfläche/Haus (inkl. Pergola) aufweisen. Doppelhäuser werden nicht bewilligt.	Familiengartenhäuser dürfen max. 15 m ² Grundfläche/Haus (inkl. Pergola) aufweisen. Doppelhäuser werden nicht bewilligt.	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

10 WEITERE FESTLEGUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG

10.1 Arealüberbauung

- 10.1.1 Arealüberbauungen sind in der Zentrumszone, allen Wohnzonen sowie in den Industrie- und Gewerbebezonen zugelassen, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.
- 10.1.2 Die Baumassenziffer für Hauptgebäude kann wie folgt erhöht werden (Ausnützungszuschlag m^3/m^2):
- a) Zentrumszone Z/3.5 bei einer Arealfläche über 4'000 m^2 0.4
 - b) Wohnzone W/1.6 und W/1.8 bei einer Arealfläche über 4'000 m^2 0.2
 - c) Wohnzone W/2.0 bei einer Arealfläche über 4'000 m^2 0.3
 - d) Wohnzone W/2.6 und WG/2.6 bei einer Arealfläche zwischen 4'000 und 8'000 m^2 0.3
bei einer Arealfläche über 8'000 m^2 0.5
für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile beträgt der Zuschlag bei einer Arealfläche über 8'000 m^2 0.7
 - e) Industrie- und Gewerbebezonen IG/5 bei einer Arealfläche über 8'000 m^2 0.5
 - f) Industrie- und Gewerbebezonen IG/7 bei einer Arealfläche über 8'000 m^2 1.0

10 WEITERE FESTLEGUNGEN

10.1 Arealüberbauung

- 10.1.1 Arealüberbauungen sind in den Zentrumszone, allen Wohnzonen sowie in den Industrie- und Gewerbebezonen zugelassen, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.
- 10.1.2 Die Baumassenziffer für Hauptgebäude kann wie folgt erhöht werden (Ausnützungszuschlag m^3/m^2):
- a) Zentrumszone Z/3.5 bei einer Arealfläche über 4'000 m^2 0.4
 - b) Zentrumszone Z/5.0 bei einer Arealfläche über 6'000 m^2 und unter den Voraussetzungen von Art. 10.4.3 0.5
 - c) Wohnzone W/1.6 und W/1.8 bei einer Arealfläche über 4'000 m^2 0.2
 - d) Wohnzone W/2.0 bei einer Arealfläche über 4'000 m^2 0.3
 - e) Wohnzone W/2.6 und WG/2.6 bei einer Arealfläche zwischen 4'000 und 8'000 m^2 0.3
bei einer Arealfläche über 8'000 m^2 0.5
für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile beträgt der Zuschlag bei einer Arealfläche über 8'000 m^2 0.7
 - f) Industrie- und Gewerbebezonen IG/5 bei einer Arealfläche über 8'000 m^2 0.5
 - g) Industrie- und Gewerbebezonen IG/7 bei einer Arealfläche über 8'000 m^2 1.0

Redaktionelle Anpassung

Teilweise Nichtgenehmigung gemäss Dispositiv II der Genehmigungsverfügung Nummer 1071/22 vom 30.01.2023.

Der Teilsatz "unter den Voraussetzungen von Art. 10.4.3" der Bestimmung Art. 10.1.2 lit. b der Bau- und Zonenordnung wird nicht genehmigt.

In der neuen Zentrumszone Z/5.0 sind Arealüberbauungen nur möglich, wenn die Ziele der Gestaltungsplanpflicht (Art. 10.4.1) mit einem Projektwettbewerb oder einem Projektstudienauftrag nachgewiesen worden sind (Art. 10.4.3) und die Umsetzung der massgebenden Inhalte mit dieser Arealüberbauung gesichert wird.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>10.1.3 Ausser in den Industrie- und Gewerbezonon haben Arealüberbauungen mindestens den MINERGIE-ECO ® Standard zu erreichen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen.</p>	<p>10.1.3 Ausser in den Industrie- und Gewerbezonon haben Arealüberbauungen mindestens den MINERGIE-ECO ® Standard zu erreichen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen.</p>	
<p>10.1.4 Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnützung in keinem Teil mehr als den doppelten Ausnützungszuschlag betragen.</p>	<p>10.1.4 Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnützung in keinem Teil mehr als den doppelten Ausnützungszuschlag betragen.</p>	
<p>10.1.5 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.</p>	<p>10.1.5 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.</p>	
<p>10.1.6 In den Zonen W/1.6 und W/1.8 gilt die zonengemässe Gebäudelänge. In den übrigen Zonen ist die Gebäudelänge nicht beschränkt.</p>	<p>10.1.6 In den Zonen W/1.6 und W/1.8 gilt die zonengemässe Gebäudelänge. In den übrigen Zonen ist die Gebäudelänge nicht beschränkt.</p>	
<p>10.1.7 In den Zonen W/2.6 und WG/2.6 kann bei einer Arealfläche über 8'000 m² die Fassadenhöhe auf 13.5 m erhöht werden.</p>	<p>10.1.7 In den Zonen W/2.6 und WG/2.6 kann bei einer Arealfläche über 8'000 m² die Fassadenhöhe auf 13.5 m erhöht werden.</p>	
	<p>10.1.8 Die Trennung und Sammlung von Abfällen hat an geeigneten Lagen in Unterflurcontainern zu erfolgen.</p>	<p><i>Unterflurcontainer haben sich in der Praxis gut bewährt und schaffen gute Voraussetzungen für die Abfallbewirtschaftung.</i></p>
<p>10.2 Aussichtsschutz</p>	<p>10.2 Aussichtsschutz</p>	
<p>In den im Zonenplan festgelegten Aussichtsschutzbereichen dürfen weder Bauten und Anlagen noch Bepflanzungen die Aussicht dauernd beeinträchtigen.</p>	<p>In den im Zonenplan festgelegten Aussichtsschutzbereichen dürfen weder Bauten und Anlagen noch Bepflanzungen die Aussicht dauernd beeinträchtigen.</p>	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

10.3 Dachgestaltung

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbbare Terrasse oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.

10.4 Allgemeine Anforderungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

10.4.1 In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht müssen Gestaltungspläne mindestens den Umgang mit folgenden Sachinhalten aufzeigen:

- Zahl, Lage und Grösse der Bauten und Anlagen
- Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung von Passantenlagen
- Erschliessung mit Strassen und Fusswegen sowie zweckmässigen Radwegverbindungen
- Umgebungsgestaltung
- städtebaulich verträgliche Lärmschutzmassnahmen
- eine ökologische Bauweise und umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser

10.4.2 Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.

10.4.3 Die Gestaltungsplanpflicht kann entfallen, wenn zur Lösung der angestrebten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Projektstudienauftrag durchgeführt wurde und die massgebenden Inhalte mit einer Arealüberbauung gesichert werden.

10.3 Dachgestaltung

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbbare Terrasse oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.

10.4 Allgemeine Anforderungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

10.4.1 In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht müssen Gestaltungspläne mindestens den Umgang mit folgenden Sachinhalten aufzeigen:

- Zahl, Lage und Grösse der Bauten und Anlagen
- Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung von Passantenlagen
- Erschliessung mit Strassen und Fusswegen sowie zweckmässigen Radwegverbindungen
- Umgebungsgestaltung
- städtebaulich verträgliche Lärmschutzmassnahmen
- eine ökologische Bauweise und umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser

10.4.2 Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.

10.4.3 Die Gestaltungsplanpflicht kann entfallen, wenn zur Lösung der angestrebten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Projektstudienauftrag durchgeführt wurde und die massgebenden Inhalte mit einer Arealüberbauung gesichert werden.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

10.4.4 Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird.

10.5 Spezifische Anforderungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Für das Gebiet Hüssenbüel ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der eine gute Einordnung von Spielfeldern in die Umgebung sicherstellt, einen fach- und sachgerechten Umgang mit dem Boden und den gegebenenfalls betroffenen Fruchtfolgeflächen gewährleistet und allenfalls notwendige Ersatzmassnahmen sichert. Zudem ist im Zuge der Gestaltungsplanbearbeitung die Waldabstandslinie festzulegen.

10.4.4 Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird.

10.5 Spezifische Anforderungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

10.5.1 Für das Gebiet Hüssenbüel ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der eine gute Einordnung von Spielfeldern in die Umgebung sicherstellt, einen fach- und sachgerechten Umgang mit dem Boden und den gegebenenfalls betroffenen Fruchtfolgeflächen gewährleistet und allenfalls notwendige Ersatzmassnahmen sichert. Zudem ist im Zuge der Gestaltungsplanbearbeitung die Waldabstandslinie festzulegen.

10.5.2 Im Gebiet Fadwis ist für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet ein Gestaltungsplan aufzustellen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gestalterische Aufwertung und nachhaltige Weiterentwicklung des Gebietes Fadwis geschaffen werden. Mit dem Gestaltungsplan sollen insbesondere die folgenden Ziele erreicht werden:

- eine dem Nachhaltigkeitsprinzip folgende Zentrumsentwicklung,
- städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauungen,
- dichte Bauweise mit gut gestalteten Aussenräumen und hoher Aufenthaltsqualität,
- ausgewogene Nutzungsdurchmischung mit einem angemessenen Wohnanteil,
- publikumsbezogene Nutzungen an Passantenlagen,

Ziele der Gestaltungsplanpflicht als Messlatte für die Umsetzung

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

- öffentliche Freiräume wie Plätze und Pärke mit besonders guter Gestaltung und zweckmässiger Ausstattung,
- Förderung des nicht motorisierten Verkehrs durch ein attraktives Fuss- und Radwegnetz sowie durch die Nutzung des Angebotes durch den öffentlichen Verkehr,
- rationelle Erschliessung der Baufelder,
- Sicherstellen von geeigneten Lärmschutzmassnahmen, insbesondere gegenüber der Überlandstrasse,
- sinnvolle und flexible Etappierung,
- Aufzeigen der Massnahmen, welche sich aus der Störfallvorsorge ergeben.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

11.1 Inkrafttreten

Der Gemeinderat setzt diese Bau- und Zonenordnung und die zugehörigen Pläne nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion innert Monatsfrist in Kraft. Das Datum der Inkraftsetzung wird gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG öffentlich bekannt gemacht.

Von der Gemeindeversammlung am 29. Juni 1993 mit Ergänzungen vom 15. März 2010, 19. September 2013 und 16. Juni 2021 festgesetzt.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Der Gemeindegeschreiber:
Germano Tezzele Roger Winter

Vom Regierungsrat am 30. März 1994 mit Beschluss Nr. 903 genehmigt.

Ergänzungen am 27. September 2010 mit Beschluss Nr. ARV/101/2010, und am 19. März 2014 und 17. August 2015 (BDV-Nr. 1143/15) sowie am xx.xx.2021 (BDV-Nr. xx/xx) von der Baudirektion genehmigt.

11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

11.1 Inkrafttreten

Der Gemeinderat setzt diese Bau- und Zonenordnung und die zugehörigen Pläne nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion innert Monatsfrist in Kraft. Das Datum der Inkraftsetzung wird gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG öffentlich bekannt gemacht.

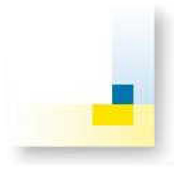
Von der Gemeindeversammlung am 29. Juni 1993 mit Ergänzungen vom 15. März 2010, 19. September 2013, 16. Juni 2021 und xx.xx.2021 festgesetzt.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Der Gemeindegeschreiber:
Germano Tezzele Roger Winter

Vom Regierungsrat am 30. März 1994 mit Beschluss Nr. 903 genehmigt.

Ergänzungen am 27. September 2010 mit Beschluss Nr. ARV/101/2010, und am 19. März 2014 und 17. August 2015 (BDV-Nr. 1143/15) sowie am xx.xx.2021 (BDV-Nr. xx/xx) von der Baudirektion genehmigt.

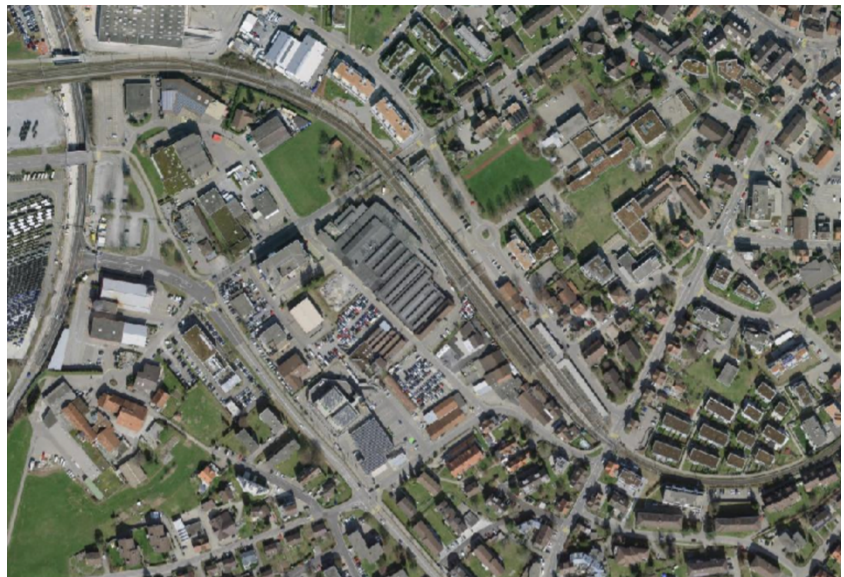


Gemeinde Hinwil

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung (Paket 2)

ERLÄUTERNDER BERICHT NACH ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31002 – 20.12.2021

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
2	ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1	Kanton	5
2.2	Region	7
2.3	Gemeinde	7
3	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	8
3.1	Arealentwicklung Fadwis	8
3.2	Pflichtparkplätze	11
4	ANPASSUNG ZONENPLAN	14
4.1	Umzonung Fadwis	14
4.2	Umzonung Bahnhofareal	15
4.3	Überlagerung Hochhausgebiet	16
5	AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION	17
5.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	17
5.2	Ortsentwicklung	18
5.3	Umweltschutz	18
5.4	Kantonaler Mehrwertausgleich	19
5.5	Kommunaler Mehrwertausgleich	20
5.6	Fazit	22
6	VERFAHREN	23
6.1	Übersicht	23
6.2	Kantonale Vorprüfung	24

Auftraggeber

Gemeinde Hinwil

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG
Peter von Känel, Beat Jossi

Titelbild

Luftbild Bahnhofgebiet/Fadwis (Quelle: <https://maps.zh.ch>)

1 EINLEITUNG

Stand der Ortsplanung und aktuelle Anliegen

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung von Hinwil wurde am 19. September 2013 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und am 17. August 2015 von der Baudirektion genehmigt.

Verschiedene kleinere Anpassungen an der Nutzungsplanung sind pendent. Aufgrund des Quartierplanverfahrens in Bossikon und des öffentlichen Gestaltungsplans Fadwis ergibt sich nun eine erhöhte Dringlichkeit, diese Pendenzen anzugehen. In der Zwischenzeit haben sich auch aufgrund der mehrfach veränderten Gesetzgebung neue Anforderungen und Möglichkeiten ergeben.

Bestandteile Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung

Aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung muss die Teilrevision der Nutzungsplanung in drei separate, zeitlich gestaffelte Revisionsvorlagen aufgliedert werden.

Paket 1: Technische Anpassungen (IVHB, MAG, Zonenplan etc.)

Paket 2: Planung Fadwis

Paket 3: Planung Bossikon

Das Paket 1 bildet Gegenstand der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2021.

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung betrifft nun das Paket 2 mit folgenden Inhalten:

- Anpassung Bau- und Zonenordnung (Bereich Fadwis)
- Anpassung Zonenplan (Bereich Fadwis)
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Öffentlicher Gestaltungsplan Fadwis (mit Situation, Bestimmungen und erläuterndem Bericht)

Planungsablauf

Der Ablauf der Teilrevision sieht wie folgt aus:

- Erarbeitung Revisionsentwurf
- Beratung Revisionsentwurf mit dem Bauausschuss
- Bereinigung Entwurf
- Beratung und Beschluss Teilrevisionsvorlage durch Gemeinderat
- Vorprüfung durch Kanton (ARE), öffentliche Auflage während 60 Tagen sowie Anhörung Nachbargemeinden und Region Zürcher Oberland (RZO)
- Auswertung Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und der Ergebnisse aus der Vorprüfung
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Beratung mit Bauausschuss / Antragsstellung an Gemeinderat
- Beschluss der bereinigten Vorlage durch den Gemeinderat, Verabschiedung z.Hd. Gemeindeversammlung
- Beschluss der Teilrevision durch die Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch die Baudirektion

Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet

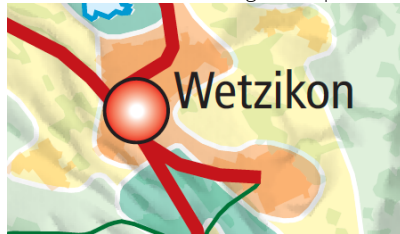
- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Rechtskräftiger kantonaler Richtplan
- Rechtskräftiger regionaler Richtplan RZO
- GIS-ZH → www.maps.zh.ch
- Bau- und Zonenordnung Hinwil vom 17.08.2015
- Zonenplan Hinwil vom 17.08.2015
- Kernzonenplan Girenbad vom 19.03.2014
- Waldabstandslinienpläne vom 22.06.2006
- Teilrevision Nutzungsplanung, Paket 1 (Vorlage an die Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2021)

2 ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kanton

ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept



Ausschnitt aus der Karte Handlungs-
räume (Quelle: ROK-ZH)

Handlungsräume

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

Das Raumordnungskonzept für den Kanton Zürich (ROK-ZH) bildet den übergeordneten Wegweiser für die angestrebte Entwicklung im Kanton. Die fünf Leitsätze lauten:

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

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

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

Hinwil gehört gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept zu den urbanen Wohnlandschaften, in denen u.a. folgender Handlungsbedarf besteht:

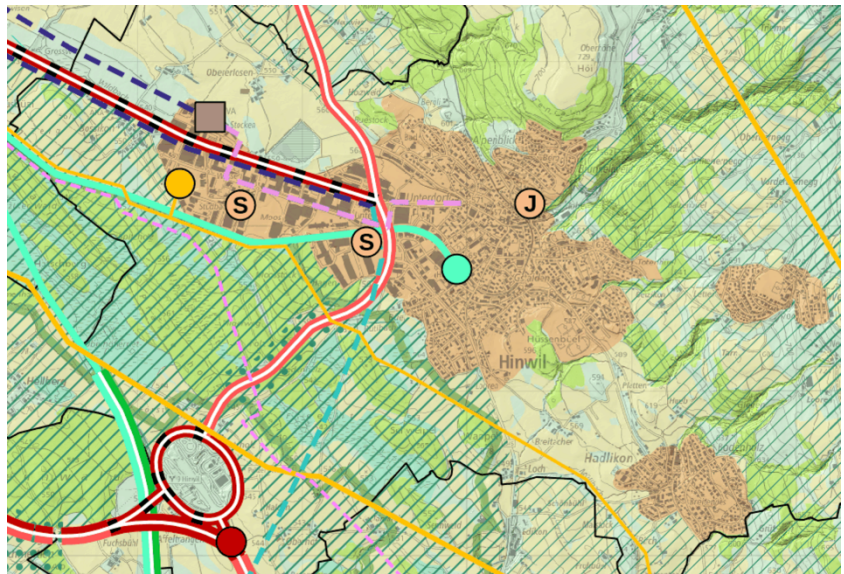
- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern

Kantonaler Richtplan

Der rechtskräftige kantonale Richtplan definiert das Siedlungsgebiet. Einzonungen sind nur genehmigungsfähig, wenn sie im Siedlungsgebiet liegen. Dabei gilt aufgrund der Abgrenzungsunschärfe ein gewisser Anordnungsspielraum. Allerdings werden künftig erhöhte Anforderungen an Einzonungen gestellt und es wird gleichzeitig eine konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven vorausgesetzt. Im Kreisschreiben der Baudirektion vom 04.05.2015 sind die wesentlichen Anweisungen für Richt- und Nutzungsplanungen umschrieben:

- Ausschöpfen des Potentials in überbauten Bauzonen
- Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen in gut erschlossenen Lagen
- Städtebauliche Konzepte für Neubaugebiete sowie für Umnutzungs-, Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete
- Erhaltung geeigneter Flächen für produzierendes Gewerbe
- Ausgewogenes Wohnungsangebot, das auch preisgünstigen Wohnraum umfasst

Auszug kantonalen Richtplan



2.2 Region





















Regionaler Richtplan Zürcher Oberland Allgemein

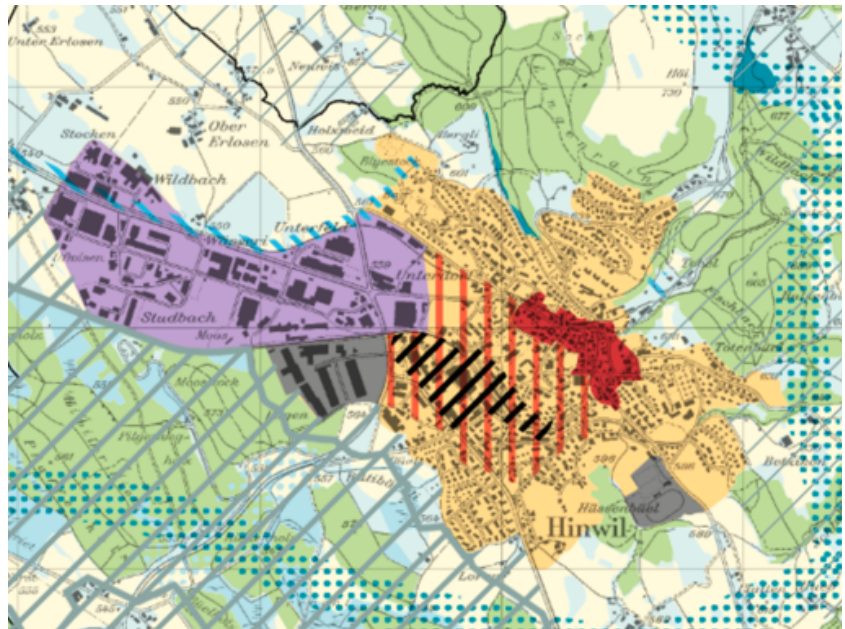
Verdichtung und Entwicklung im
Zentrumsgebiet

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor. Die Delegiertenversammlung hat am 23. November 2017 den gesamtrevidierten regionalen Richtplan verabschiedet.

Im regionalen Richtplan ist für den Nahbereich des Zentrumsgebietes von Hinwil und insbesondere auch für das Entwicklungsgebiet Fadwis eine hohe bauliche Dichte vorgesehen. Hinwil wird zudem als regionales Zentrumsgebiet definiert. Das übrige Siedlungsgebiet wird einer geringen bis mittleren Dichte zugewiesen. Der Weiler Girenbad ist als schutzwürdiges Ortsbild eingetragen. Zudem werden im Richtplan Gebiete zur Erhaltung der Siedlungsstruktur sowie ein Arbeitsplatzgebiet ausgeschieden.

Auszug regionaler Richtplan

Kantonal		Regional		Siedlung
bestehend	geplant	bestehend	geplant	
				Siedlungsgebiet
				Zentrumsgebiet
				Schutzwürdiges Ortsbild
				Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
				Arbeitsplatzgebiet
				Mischgebiet
				Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
				Hohe bauliche Dichte



2.3 Gemeinde

Statistik

Die aktuellen statistischen Daten der Gemeinde Hinwil zu den Bauzonenreserven, zur Bevölkerungsentwicklung, zum Überbauungsgrad und zum Ausbaugrad wurden bereits in der Teilrevision der Nutzungsplanung (Paket 1) abgehandelt und werden hier nicht wiederholt.

3 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

3.1 Arealentwicklung Fadwis

Entwicklungsabsichten

Das Gebiet südwestlich des Bahnhofs von Hinwil ist aufgrund seiner hervorragenden Erschliessungsqualität mit dem ÖV ein erstrangiges Entwicklungsgebiet. Es ist im regionalen Richtplan als Zentrumsgebiet bezeichnet und für eine hohe bauliche Dichte vorgesehen.

Die Entwicklung des Gebietes Fadwis basiert auf einer klaren Entwicklungsstrategie. Die innere Verdichtung erfolgt gezielt am richtigen Ort im unmittelbaren Einzugsbereich des ÖV. Damit werden die Entwicklungschancen dort genutzt, wo die Voraussetzungen am besten sind. Die Bebauungsstudie "Vision Fadwis 2020" dient als Grundlage für die Teilrevision der Nutzungsplanung und den öffentlichen Gestaltungsplan Fadwis. Der Gestaltungsplan lässt einen genügend grossen Projektierungsspielraum für die nachfolgenden Planungsschritte offen, damit auf veränderte Bedürfnisse reagiert werden kann.

"Vision Fadwis 2020"



Modelldarstellung



Die vorliegende Planung ist das Ergebnis eines mehrjährigen kooperativen Planungsprozesses. Mit dem Gestaltungsplan wird eine gesicherte baurechtliche Grundlage geschaffen, auf welcher Bauprojekte nach neuen, angepassten Massstäben realisiert werden können.

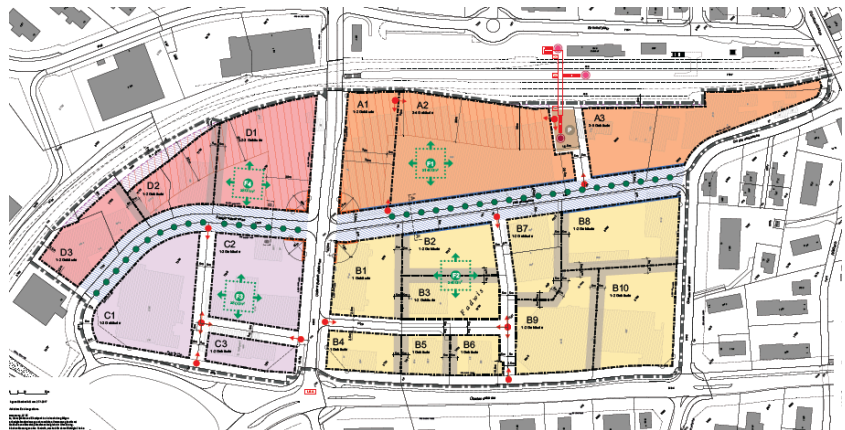
Ziel ist es, an dieser zentralen Lage, ein nachhaltiges, neues Quartier mit einer eigenständigen Identität und hoher gestalterischer Qualität zu ermöglichen. Die Bebauungsstudie zeigt auf, dass zukünftig im Gebiet Fadwis eine Mischnutzung realisiert werden soll. Zudem sollen Hochhäuser in einem eingeschränkten Gebiet ermöglicht werden. Um diese in Anlehnung an die Bebauungsstudie in hoher Qualität realisieren zu können, sind konkretere Festlegungen im öffentlichen Gestaltungsplan nötig. Das öffentliche Interesse zur Entwicklung des südlichen Bahnhofgebiets rechtfertigt und erfordert eine Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan. Gemäss Entscheid des Bundesgerichts darf mit einem Gestaltungsplan nicht zu stark vom jeweiligen Zonenzweck abgewichen werden. Deshalb werden nebst der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht auch Umzonungen in die Zentrumszone vorgenommen.

Die Absichten der Arealentwicklung Fadwis sind im öffentlichen Gestaltungsplan und in der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung (Paket 2) aufeinander abgestimmt. Daher sind beide Planwerke an derselben Gemeindeversammlung zu behandeln.

Öffentlicher Gestaltungsplan Fadwis

Beim Gebiet Fadwis handelt es sich um teilweise brachliegende Gewerbe- und Industrieflächen. Aus raumplanerischer Sicht eignet sich dieses in hohem Masse für eine Überbauung mit gemischter Nutzung (Dienstleister aller Art, Läden und Wohnen) in einer hohen baulichen Dichte, weshalb eine Aufwertung und Umnutzung des Areals vorgesehen ist. Die Planung erfordert neben dem öffentlichen Gestaltungsplan Fadwis auch Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung und am Zonenplan.

Situation öffentlicher Gestaltungsplan



Anpassung Zonierung (Art. 1.1 / 2.7.1 BZO)

Die bauliche Dichte und der Nutzungsmix, der im Gestaltungsplan vorgesehen ist, erfordern eine Umzonung des Planungsgebiets in die Zentrumszone Z/5. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) erfährt durch diese Umzonung einige wichtige Änderungen.

Mit der Zentrumszone Z/5 wird im Bereich Fadwis ein neuer Zonentyp geschaffen, welcher sich an der baulichen Dichte der bisherigen Industriezone IG/5 unverändert orientiert und sich andererseits aufgrund der deutlich höheren angestrebten baulichen Dichte von der

nördlich der Bahnlinie befindlichen Zentrumszone Z/3.5 unterscheidet. Das engere Bahnhofsgelände (heute OeB / ES III) nimmt dabei eine Scharnierfunktion ein und fungiert als Bindeglied zwischen dem nördlich gelegenen Dorfkern (Z/3.5) und dem südlichen Entwicklungsgebiet Fadwis (Z/5). Entsprechend wird dem Bahnhofsgelände anstelle der Zone OeB / ES III neu die Zone Z/3.5 zugewiesen.

Grundmasse Zentrumszone (Art. 4.1 BZO)

Die Grundmasse des neuen Zentrumszonentyps Z/5 werden teilweise von der bisherigen Industriezone I/5 übernommen. So bleiben die Baumassenziffer von 5.0 m³/m² und die maximale Fassadenhöhe von 17.5 m unverändert.

Ebenso gelten die in der Teilrevision Nutzungsplanung (Paket 1) definierten Fassadenhöhen-Zuschläge für Schrägdächer und Attikageschosse, der allseitige Grundabstand von 5.0 m sowie die unbeschränkte Gebäudelänge in Erdgeschossen in beiden Zentrumszonen gleichermaßen. Lediglich die Gebäudelänge in Obergeschossen wird in der Z/5 gelockert und auf 50.0 m erhöht.

Hochhäuser (Art. 4.2 BZO)



Gemäss der "Vision Fadwis 2020" sind Hochhäuser im Gestaltungsplangebiet denkbar. Die vertiefte Auseinandersetzung mit der Thematik hat gezeigt, dass Hochhäuser entlang der Bahngleise denkbar und verträglich sind. Betrachtet man die Umgebung des Gebiets Fadwis mit den eher grossmassstäblichen Industrie- und Gewerbevolumen, so ist eine robuste Bautypologie, wie sie das Hochhaus darstellt, durchaus vertretbar. Hochhäuser weisen im Vergleich zu ihrem Volumen einen kleineren Fussabdruck (Grundfläche) auf als beispielsweise Punkt- oder Blockrandbauten und erlauben so grössere Freiräume, was nachweislich die Wohn- und Aufenthaltsqualität verbessert. Als Referenz dient das SIA-Hochhaus in Zürich (vgl. Bild).

In der BZO wird bestimmt, dass Hochhäuser nur in einem im Zonenplan definierten Gebiet, mit einer grössten Höhe von maximal 40 m und unter der Voraussetzung einer städtebaulich besonders guten Gesamtlösung zulässig sind.

Hohe Anforderungen an den Gestaltungsplan Fadwis (Art. 10.5 BZO)

Die BZO hat mit der Teilrevision Paket 1 eine Zweiteilung im Bereich der Vorschriften zum Gestaltungsplan in allgemeine und spezifische Anforderungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht erhalten. Die allgemeine Vorschrift (Art. 10.4) hält fest, welche Inhalte ein Gestaltungsplan im Minimum aufweisen muss. Im Weiteren wird neu die Möglichkeit eingeräumt, dass beim Vorliegen eines hochwertigen Wettbewerbsprojekts in Kombination mit einer Arealüberbauung im Sinne von § 71 PBG ff auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden kann. Hinzu kommt neu auch die Möglichkeit, beim Vorliegen einer zweckmässigen Gebietsunterteilung anstelle eines Gestaltungsplans mehrere Gestaltungspläne machen zu können.

Neu sind die spezifischen Anforderungen für das Gestaltungsplangebiet Fadwis (Art. 10.5). Wie die Bebauungsstudie für dieses Gebiet verdeutlicht, soll das südlich an den Bahnhof angrenzende Gebiet als neues Aushängeschild dienen, neue städtebauliche Akzente setzen und Hinwil als Regionalzentrum stärken. Im Vordergrund steht eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit zukunftsweisenden Wohnformen, einer ausgewogenen Mischnutzung, einer guten Anbindung an den ÖV und einer innovativen Energieversorgung. Um dieses Vorhaben verantwortungsvoll umsetzen zu können, ist im Interesse der Öffentlichkeit der vorliegende Gestaltungsplan auszuarbeiten. In der BZO werden diesbezüglich neu konkrete Ziele umschrieben, welche mit dem Gestaltungsplan erfüllt werden müssen.

3.2 Pflichtparkplätze

Reduktion des Normbedarfs infolge guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Ziff. 2.6.6)

Massgebend für die Einteilung des Gemeindegebietes in Güteklassen ist der Plan im Anhang der BZO, welcher durch den Gemeinderat periodisch an veränderte Gegebenheiten der öv-Erschliessung angepasst wird. Der geltende Plan der ÖV-Erschliessungsgüte definiert jedoch nur Gebiete der Güteklassen C, D und E.

Im näheren Umkreis des Bahnhofs Hinwil besteht heute eine sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Laut Darstellung in <http://maps.zh.ch> besteht in diesem Bereich die Erschliessungsqualität der Güteklasse B.

Auf die Einfügung einer Güteklasse B wurde im Rahmen der letzten Teilrevision Nutzungsplanung (Paket 1) verzichtet, weil dazu eine umfassende Abstimmung mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Fadwis erforderlich ist. Der Sachverhalt wurde daher im Rahmen der vorliegenden Teilrevision (Paket 2) nochmals überprüft.

Massgeblicher Bedarf gemäss kantonalen Wegleitung (1997)

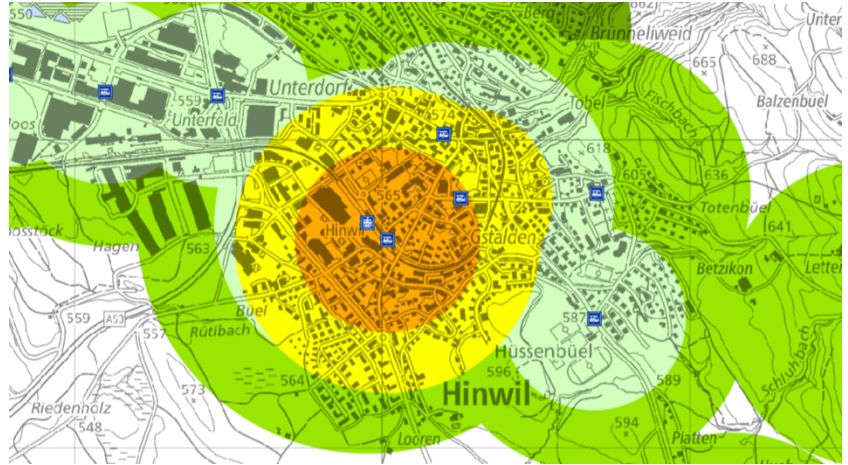
Die nachfolgende Abbildung zeigt, wie viele Abstellplätze für Bewohner, Beschäftigte bzw. für Besucher und Kunden in der jeweiligen Güteklasse gemäss kantonalen Wegleitung erstellt werden müssten:

Benutzer-Kategorie Güteklasse ÖV-Erschliessung	Bewohner		Beschäftigte		Besucher Kunden	
	min. %	1) max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Klasse A	40	60	20	30	30	45
Klasse B	55	80	30	45	40	60
Klasse C	70	100	45	65	50	80
Klasse D	85	110	60	90	70	100
keine Güteklasse	100	120	90	110	90	110

Auszug ÖV-Güteklasse
(Quelle: maps.zh.ch)

- A
- B
- C
- D
- E
- F

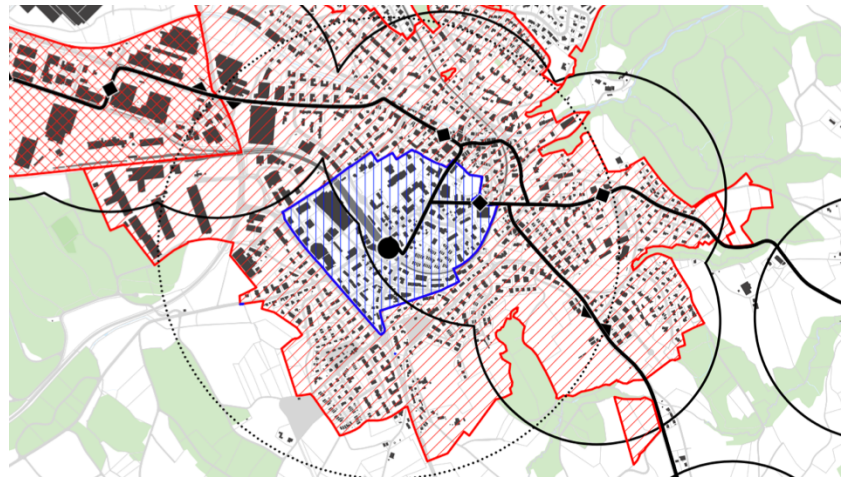
Die nachfolgende Abbildung zeigt die Abstufung der ÖV-Güteklassen B-F im GIS-Browser.



Auszug rechtskräftiger Güteklassenplan nach Ziff. 2.6.6 BZO

		Beschäftigte		Besucher/Kunden	
		min.	max.	min.	max.
Güteklasse C		50%	65%	50%	80%
Güteklasse D		70%	-	50%	-
		70%	90%	70%	90%
keine Güteklasse		90%	-	90%	-
Nicht-Baugebiet		90%	-	90%	-

Der rechtskräftige Plan der ÖV-Erschliessungsgüte definiert nur Gebiete der Güteklassen C und D.



Regelung im öffentlichen Gestaltungsplan Fadwis

In der BZO der Gemeinde Hinwil wird das Gebiet Fadwis wie erwähnt mehrheitlich der Güteklasse C zugewiesen, allerdings nur in Bezug auf Beschäftigte und Kunden. Ein kleinerer Teil des Gestaltungsplanperimeters (Baubereiche C1, D2, D3) liegt in der Güteklasse D.

Aufgrund der abweichenden Güteklassen zwischen der BZO und der Wegleitung sind im öffentlichen Gestaltungsplan Fadwis die BZO-Reduktionswerte für Beschäftigte und Besucher eingesetzt und die ergänzenden Reduktionswerte für Bewohner aus der Wegleitung hinzugezogen worden. Die Symbiose daraus sieht wie folgt aus:

- Baubereiche A1-A3, B1-B10
- Baubereich C1-C3, D1-D3

Bewohner		Beschäftigte		Besucher, Kunden	
min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
50 ***	80 **	50 *	65 *	50 *	80 *
70 **	90 ***	70 *	90 *	50 *	90 *

* BZO Hinwil ** kantonale Wegleitung *** strengere Werte gegenüber Wegleitung

Folgerungen

Auf die Einfügung einer Güteklasse B im Güteklassenplan zu Art. 2.6.6 BZO wird aus folgenden Gründen verzichtet:

- Mit der Regelung der Abstellplatzzahl im Gestaltungsplan werden für das gesamte Gebiet Fadwis Maximalwerte für die Bewohner festgelegt, die teilweise sogar noch strenger sind als diejenigen in der Wegleitung (Art. 9 Abs. 6 GP-Bestimmungen). Damit wird ein Anliegen des ARE aus der Vorprüfung der Teilrevision Nutzungsplanung erfüllt. Angesichts des Potentials von 1'380 Bewohnern in diesem Gebiet ist dies eine sehr wirksame Massnahme.
- Die Regelungen im Gestaltungsplan wurden bereits in Kenntnis der Güteklasse B gemäss GIS-Browser entwickelt. Das ARE hat in keiner der drei Vorprüfungen des öffentlichen Gestaltungsplans Fadwis eine zusätzliche Reduktion der Minima und/oder Maxima verlangt und keine Einwände gegen die vorgesehene Parkierungsregelung vorgebracht.
- Nördlich der Bahnlinie liegt ein grosser Teil des bahnhofnahen Gebietes in der Zone für öffentliche Bauten (Kirche, Schulanlagen, Pflegeheim, Gemeindehaus), wo eine weitere Reduktion der Anzahl Abstellplätze nicht vordringlich ist.
- Im Wohngebiet östlich der Dürntnerstrasse ist die Parzellenstruktur mehrheitlich kleinzellig. In diesen Gebieten dürften nur schon aus Platzgründen nicht wesentlich mehr Abstellplätze erstellt werden, als gemäss den Minima notwendig sind.

4 ANPASSUNG ZONENPLAN

4.1 Umzonung Fadwis

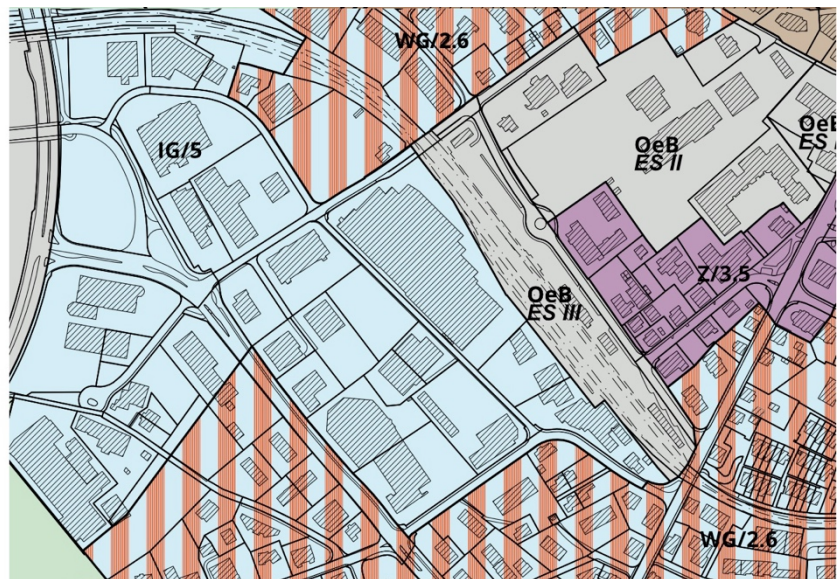
Zentrumszone Z/5 mit Gestaltungsplanpflicht

Der Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans Fadwis liegt heute grösstenteils in der Industriezone I/5 und nördlich der unteren Bahnhofstrasse teilweise in der Wohnzone WG/2.6. Im Hinblick auf die Umsetzung der "Vision Fadwis 2020" soll das ganze Gestaltungsplangebiet in die Zentrumszone Z/5 umgezont werden.

Die neue Zonenabgrenzung der Z/5 wird deckungsgleich mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.



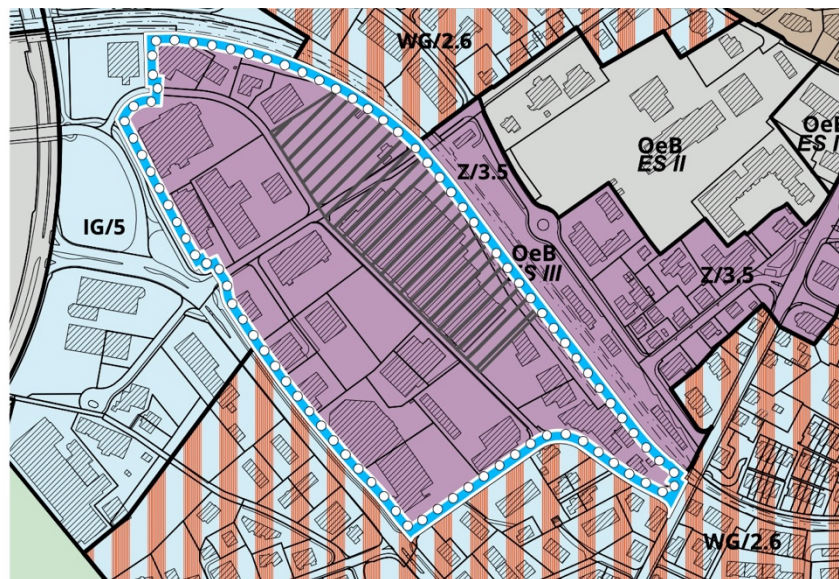
Quelle: GIS Zürich
 Stand: 07.01.2020



Zonenplan (rechtskräftig)



Quelle: GIS Zürich
 Stand: 07.01.2020



Zonenplan (Teilrevision)

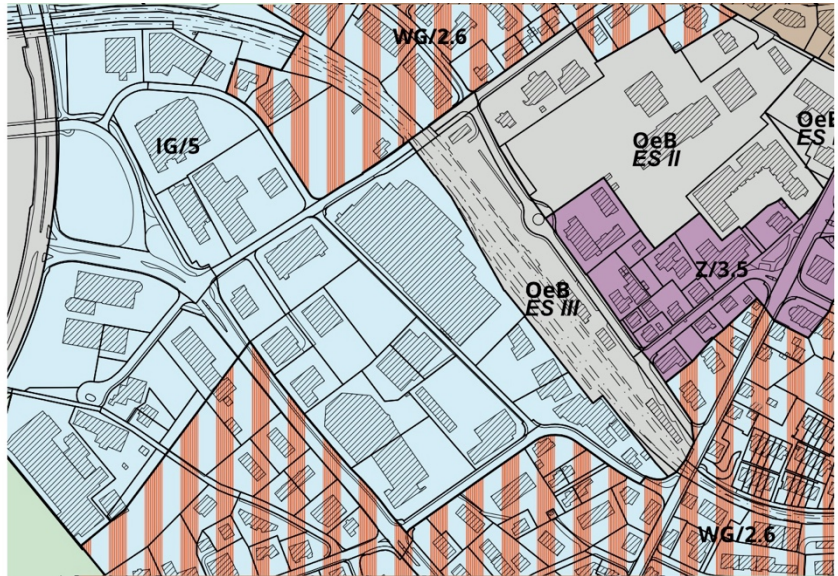
4.2 Umzonung Bahnhofareal

Zentrumszone Z/3.5

Das Bahnhofareal mit dem Grundstück Kat. Nr. 7897 und Teilen der Strassengrundstücke am Bahnhofplatz liegt in der Zone für öffentliche Bauten. Im Hinblick auf die beabsichtigte bauliche Entwicklung wird es in die Zentrumszone Z3.5 umgezont und mit der bestehenden Zentrumszone im Dorf zusammengefügt.



Quelle: GIS Zürich
 Stand: 07.01.2020



Zonenplan (rechtskräftig)



Quelle: GIS Zürich
 Stand: 07.01.2020



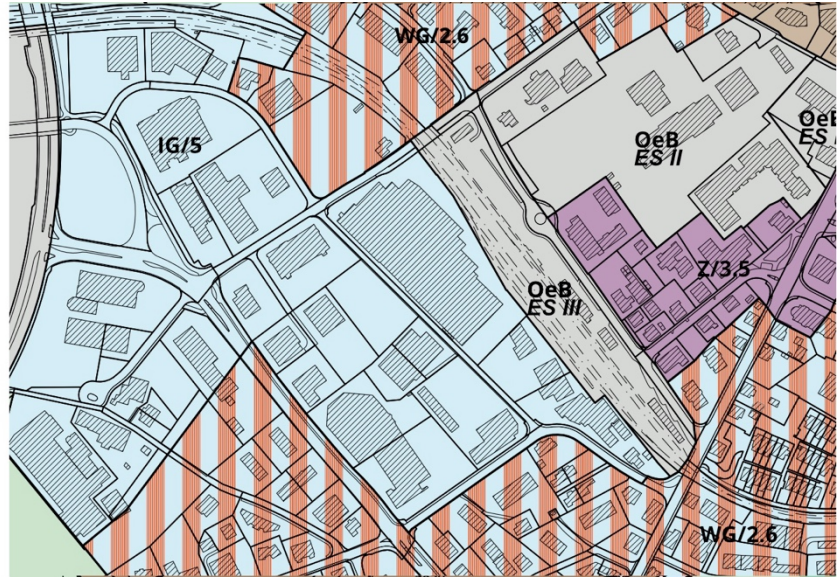
Zonenplan (Teilrevision)

4.3 Überlagerung Hochhausgebiet

Ausgangslage

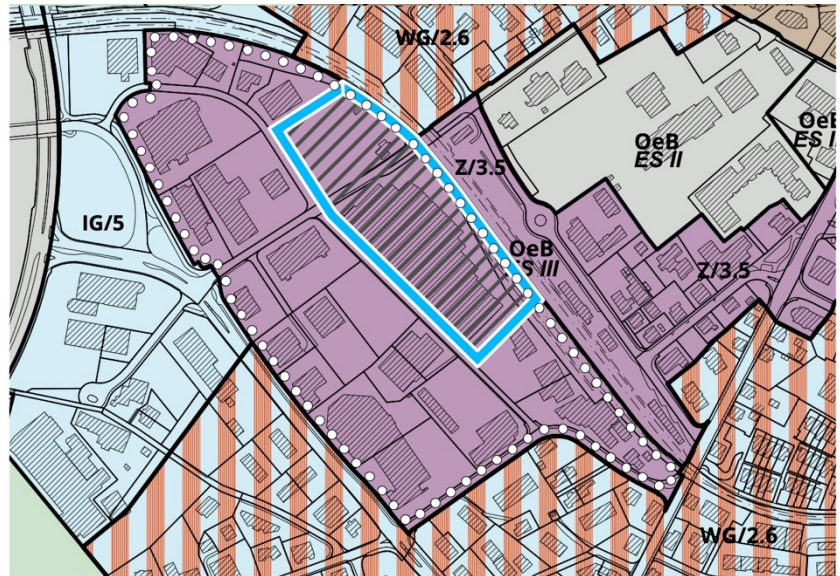
Hochhäuser sind nur in einem Teil des Gestaltungsplangebietes Fadwis zulässig. Das Hochhausgebiet mit dem örtlichen Geltungsbereich der entsprechenden Ziff. 4.2 BZO wird im Zonenplan abschliessend festgelegt. Es wird begrenzt von der Bahnlinie im Norden und dem Strassenzug Stegbreite-/Fabrikstrasse im Süden und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke Kat.-Nrn. 6530 und 6533.

-  Zentrumszone
-  Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
-  Industrie- und Gewerbezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe - IG/5
-  Zone für öffentliche Bauten
 - Gemeindehaus, Bhf. Areal, ES III
 - Feuerwehrmehrzweckgebäude, Vollzugszentrum Bachtel, ES II
 - Schule Hinwil, Hadlikon, Wernetshausen ref. und kath. Kirche, Altersheim
-  Hochhäuser
-  Gestaltungsplan-Pflicht



Zonenplan (rechtskräftig)

-  Zentrumszone
-  Zentrumszone
-  Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
-  Industrie- und Gewerbezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe - IG/5
-  Zone für öffentliche Bauten
 - Gemeindehaus, Bhf. Areal, ES III
 - Feuerwehrmehrzweckgebäude, Vollzugszentrum Bachtel, ES II
-  Hochhäuser
-  Gestaltungsplan-Pflicht
-  beantragte Festlegungen



Zonenplan (Teilrevision)

Quelle: GIS Zürich
 Stand: 07.01.2020

Quelle: GIS Zürich
 Stand: 07.01.2020

5 AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION

5.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Bevölkerungsentwicklung

Das Leitbild der Gemeinde Hinwil geht für 2030 von einer Bevölkerung von rund 12'000 Einwohnern aus. Dieser Wert gilt als Richtwert und ist nicht als abschliessende Grösse zu verstehen.

Zusätzliches Einwohner- und Arbeitsplatzpotenzial Gebiet Fadwis

Mit der Umzonung Fadwis und der damit gekoppelten Gestaltungsplanung wird ein zusätzliches Einwohner- und Arbeitsplatzpotenzial geschaffen. Geht man von der gemäss Gestaltungsplan zulässigen Baumasse ohne Zusatzboni von rund 439'000 m² und den fixierten Nutzungsanteilen aus, ergeben sich folgende Potenzialwerte:

- max. Baumasse Wohnen: ca. 331'600 m³
- max. mögliche Nutzfläche bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3.5 m: ca. 94'700 m²
- Einwohnerpotenzial bei 60 m²/E: rund 1580 Einwohner
- Arbeitsplatzpotenzial bei 70 m²/AP: rund 450 Arbeitsplätze

Geht man davon aus, dass der Ausbaugrad im Durchschnitt bei 80% liegt, entspricht dies einer funktionalen Dichte von rund 230 E+AP pro ha, was einer mittleren bis hohen Dichte entspricht.

Unter Berücksichtigung der Bonusmöglichkeiten könnte sich langfristig das maximale Potenzial um knapp 10% erhöhen. Dieses Potenzial wird aber nach Einschätzung aller Planungsbeteiligten erst in den nächsten 20 bis 30 Jahren erreicht werden können. Das Gebiet Fadwis dürfte somit einen wesentlichen Teil des Wachstums der Gemeinde Hinwil leisten. Im Gegenzug kann darauf verzichtet werden, die Reservezone Lenz kurz- oder mittelfristig einzuzonen. Damit wird der Siedlungsdruck von dieser Geländekammer genommen und mit dem Boden wird haushälterisch im Sinne von Art. 1 RPG umgegangen. Zudem wird die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt (Art. 1 Abs. 2 RPG) und an einen Ort der sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist, konzentriert.

Zusätzliches Einwohner- und Arbeitsplatzpotenzial Gebiet Bahnhofareal

Mit der Umzonung im Gebiet des Bahnhofareals in die Z/3.5 entsteht ein Einwohner- und Arbeitsplatzpotenzial von rund 120 Personen. Bezogen auf die Arealfläche entspricht dies einer mittleren Nutzungsdichte von rund 150 E+AP pro ha.

5.2 Ortsentwicklung

Schulanlagen

Im Gebiet Fadwis werden neben dem Gewerbe auch Familienwohnungen, Paar- und Singlewohnungen sowie altersgerechtes Wohnen entstehen. Es ist mit einigen Kindern im schulpflichtigen Alter zu rechnen. Das Schulhaus Meiliwiese befindet sich in naher Entfernung, auf der anderen Gleisseite des Entwicklungsgebietes Fadwis. Dank der vorgesehenen neuen Passerelle kann das Schulhaus schnell und gefahrlos erreicht werden. Die bestehenden Standorte der Schulanlagen in Hinwil haben genügend Platz für einen Ausbau (Anbau und Neubau) und können somit die zusätzliche Anzahl Schüler gut aufnehmen.

Ortsbild und Landschaft

Die neue dichtere Zentrumszone im Gebiet Fadwis und am Bahnhof wird das Ortsbild verändern. Durch die Qualitätsanforderungen und vor allem auch durch die Gestaltungsplanpflicht wird jedoch eine hochwertige Entwicklung für das Ortsbild sichergestellt.

Wohn- und Lebensqualität

Die Wohn- und Lebensqualität wird durch die Revisionsinhalte nicht negativ beeinflusst. Vielmehr tragen die Bestimmungen zum Entwicklungsgebiet Fadwis dazu bei, dass die Wohn- und Lebensqualität verbessert werden kann.

Siedlungsentwicklung nach innen

Mit der Umzonung und der anvisierten Dichte in den Gebieten Fadwis und Bahnhof wird dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit den verbleibenden Bauzonenreserven entsprochen.

5.3 Umweltschutz

Energie

In der vorliegenden Teilrevision werden für das Gestaltungsplanpflichtgebiet erhöhte Anforderungen an die Bauweise und Energieversorgung gestellt. Damit sind im gesamten Aufzonengebiet positive Auswirkungen auf den Energie- und Ressourcenverbrauch zu erwarten.

Wasser, Wasserversorgung und Entwässerung

Aufgrund der vorliegenden Teilrevision werden keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wasser erwartet.

Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. Für den Brandschutz von Neubauten, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig. Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP massgeblich.

Verkehr und Lärm

Aufzonungen mit der nachfolgenden Bautätigkeit dürften zu einer Zunahme der Einwohnerzahlen führen. Es ist folglich auch mit Mehrverkehr zu rechnen. Die Aufzonungen wurden daher im Bereich des Zentrums mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr vorgesehen. Mit einem untragbaren Mehrverkehr und entsprechender Lärmzunahme aufgrund der vorgesehenen Teilrevision ist nicht zu rechnen.

Pflichtparkplätze

Mit einer Präzisierung des Plans zur ÖV-Erschliessungsgüte wird der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr Rechnung getragen.

5.4 Kantonaler Mehrwertausgleich

**Kantonaler Mehrwertausgleich –
Einzonungen**

Bei Einzonungen sowie Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Umzonung Zone für öffentliche Bauten

Mit der vorliegenden Teilrevision (Paket 2) erfolgen keine Einzonungen. Hingegen ist die Umzonung des Bahnhofareals nordöstlich der Bahnlinie von der Zone für öffentliche Bauten in die Zentrumszone Z/3.5 vorgesehen.

**Kantonaler Mehrwertausgleich -
Abgabesatz**

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

**Kantonale Mehrwertprognose -
Disclaimer**

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

**Kantonale Mehrwertprognose -
Mehrwert**

Für die Planungsmassnahmen der vorliegenden Teilrevision (Umzonung Zone für öffentliche Bauten) ergibt sich basierend auf der Ermittlung des Kantons gemäss Anhang folgender Mehrwert:

Fr. 4'326'190.-

Information Grundeigentümer

Die Grundeigentümerschaft wird vom Kanton schriftlich informiert.

5.5 Kommunalen Mehrwertausgleich

Kommunalen Mehrwertausgleich - Auf- und Umzonungen

Auf- und Umzonungen Fadwis

Freifläche

Eröffnung

Fälligkeit siehe § 21 MAV

Für Mehrwerte, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird die kommunale Mehrwertabgabe von 25 % fällig (Ziff. 1.3.1 BZO).

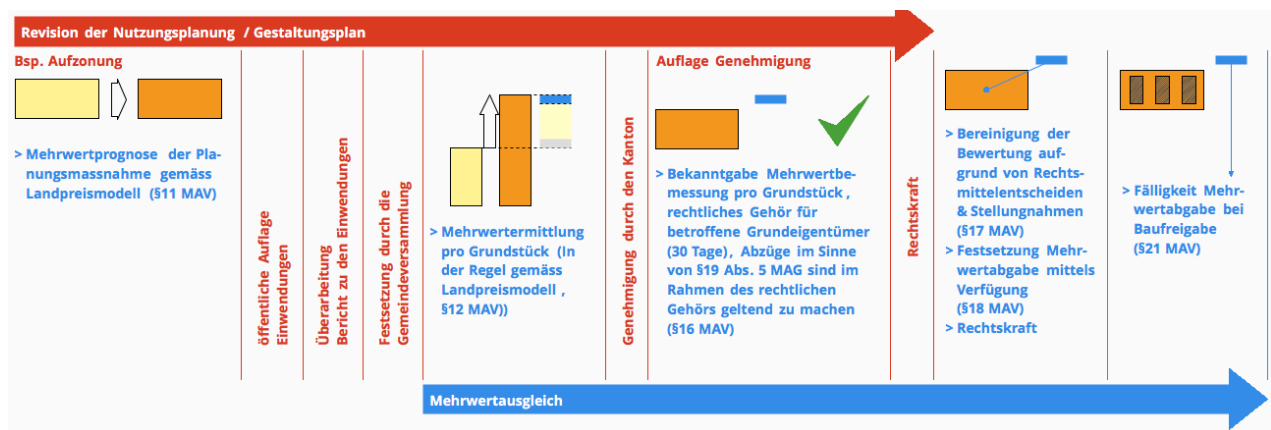
Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision (Paket 2) sind im Bereich Fadwis südwestlich der Bahnlinie Auf- und Umzonungen vorgesehen.

Eine Abgabe ist dann geschuldet, wenn das Grundstück grösser als die Freifläche von 1'200 m² (Ziff. 1.3.2 BZO) oder der Mehrwert grösser als Fr. 250'000.- ist.

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

Die Mehrwertabgabe muss jedoch erst dann entrichtet werden, wenn auf dem Grundstück gebaut wird. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit noch nicht aus. Als geringfügige bauliche Massnahmen gemäss § 10 Abs. 1 MAG gelten Erweiterungen von Bauten um eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von weniger als 100 m² sowie Sanierungen. Die Veräusserung löst keine Fälligkeit aus.

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



Kommunalen Mehrwertausgleich - Mehrwertermittlung

Vor der Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell des kantonalen Amtes für Raumentwicklung.

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13. Abs. 1 lit. A MAV).

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach dem kantonalen Landpreismodell.

Kommunale Mehrwertprognose - Mehrwert

Die Mehrwertprognose wurde mit dem kantonalen Landpreismodell eMWA ermittelt.

Für die Planungsmassnahme der vorliegenden Teilrevision (Um- und Aufzonungen Fadwis) ergibt sich basierend auf den Berechnungen des Landpreismodells folgender Mehrwert:

Fr. 51'330'908.-

Information Grundeigentümer

Während der öffentlichen Auflage werden die betroffenen Grundeigentümer durch die Gemeinde schriftlich über die Mehrwertprognose informiert (§ 11 Abs. 4 MAV).

Keine Abgabe bei Arealüberbauungen

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

Keine Abgabe bei Gestaltungsplanpflichtgebieten

Auch bei Gestaltungsplanpflichtgebieten kann eine Mehrnutzung im Gestaltungsplanperimeter realisiert werden. Da hier jedoch ebenfalls höhere Anforderungen gegenüber der Regelbauweise gestellt werden und gegenüber den Arealüberbauungen noch weitere Bedingungen vorgegeben werden, sind die Mehrwerte durch die Zusatzleistungen weitgehend abgedeckt. Bei Gestaltungsplanpflichtgebieten selber entsteht jedoch noch kein Mehrwert. Eine Mehrwertermittlung kann erst im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens erfolgen. Allfällige Mehrwertabgaben werden in der Regel durch städtebauliche Verträge geregelt.

Abgabe bei privaten Gestaltungsplänen

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

5.6 Fazit

Beurteilung bezüglich übergeordneter Raumplanung

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

Vorgaben überkommunale Richtpläne

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

Vorgaben der Handlungsräume des kantonalen ROK

Hinwil gehört gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept zu den urbanen Wohnlandschaften. Die vorgesehenen Um- und Aufzonungen unterstützen die entsprechenden Ziele dieses Handlungsraumes. Durch die Umzonung im Zentrumsgebiet Fadwis, welches im Nahbereich des Einzugsbereichs des öffentlichen Verkehrs (Bahnhof Hinwil) liegt und durch die damit verknüpfte Gestaltungsplanpflicht wird eine Verdichtung an gut erschlossener Lage gefördert. Durch die Verdichtungsbestrebungen soll der Bauzonenverbrauch verringert und eine Siedlungsentwicklung nach innen gefördert werden. Potenziale von brachliegenden Flächen im Bahnhofsumfeld werden somit aktiviert. Mit der Gestaltungsplanpflicht werden zudem öffentliche Begegnungsräume und eine sozialräumliche Durchmischung sichergestellt.

Auswirkungen auf den Ausbaugrad / Bauvolumen

Das zulässige Bauvolumen wird im Bericht erläutert. Mit den Umzonungen wird im Zentrumsgebiet ein höheres Bauvolumen ermöglicht.

Mehrwertausgleich

Die Mehrwertprognosen für den kantonalen und den kommunalen Mehrwertausgleich liegen vor. Der Mehrwert beträgt gesamthaft XX'XXX'XXX Franken.

Auswirkungen Nutzungsdichte

Das Potential der Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare) wird mit der vorliegenden Teilrevision (Paket 2) zunehmen. Einerseits durch die mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Fadwis ermöglichten Nutzungen, andererseits durch die Umzonung der Zone für öffentliche Bauten in die Zentrumszone.

- Im Gebiet Fadwis (Z/5) besteht ein Einwohnerpotenzial von rund 1580 Personen und ein Arbeitsplatzpotenzial von rund 450 Personen. Geht man davon aus, dass der Ausbaugrad im Durchschnitt bei 80 % liegt, entspricht dies einer mittleren bis hohen funktionalen Dichte von rund 230 E+AP pro ha.
- Im Gebiet Bahnhofareal (Z/3.5) besteht ein Einwohner- und Arbeitsplatzpotenzial von rund 120 Personen. Bezogen auf die Arealfläche entspricht dies einer mittleren funktionalen Dichte von rund 150 E+AP pro ha.

Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Teilrevision bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Inhalte keine Wirkungen entfalten, die mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssten.

6 VERFAHREN

6.1 Übersicht

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 29. Mai 2020 bis 28. Juli 2020.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Teilrevision der Nutzungsplanung äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind 7 Einwendungen mit Anträgen zum Zonenplan und zu Waldabstandslinien eingegangen. Diese konnten bereits mit dem Paket 1 behandelt werden.

Zu den Revisionsinhalten des vorliegenden Paketes 2 sind keine Einwendungen eingegangen. Damit entfällt auch ein Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG.

Anhörung

Die Region Zürich Oberland (RZO) sowie die Nachbargemeinden Wetzikon, Bäretswil, Fischenthal, Wald, Dürnten, Bubikon und Gossau wurden zur Anhörung eingeladen. Von diesen Planungsträgern wurden keine Einwände vorgebracht.

Vorprüfung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Zahlreiche Anliegen sind in die Überarbeitung der Vorlage eingeflossen. Der Umgang mit den Auflagen und Hinweisen des ARE wird im Kapitel 6.2 aufgezeigt.

Festsetzung

Aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungsergebnisse wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung (Paket 2) bereinigt. Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird die Revisionsvorlage den Stimmberechtigten voraussichtlich an der Gemeindeversammlung im Dezember 2021 zur Festsetzung vorgelegt.

Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Teilrevision der Nutzungsplanung durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid wird publiziert, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom 31. August 2020

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 31. August 2020 Auskunft.

Berücksichtigte Anliegen

Das ARE hat verschiedene Auflagen stipuliert. Ein grosser Teil dieser Anliegen wurde bereits mit der ersten Tranche der Teilrevision Nutzungsplanung (Paket 1) bereinigt. Folgende Anliegen werden nun mit der vorliegenden Teilrevision (Paket 2) vollständig aufgenommen:

- Öffentlicher Gestaltungsplan Fadwis mit den Änderungen des Zonenplans und der BZO-Vorschriften abstimmen
- Die Zahl der Beschäftigten-, Kunden- und Besucherparkplätze im Perimeter des Zentrumsgebiets ist gemäss Art. 2.6.6 BZO bereits heute nach oben begrenzt (Beschäftigte max. 65 %, Besucher/Kunden max. 80 %)

Teilweise oder nicht berücksichtigte Anliegen

Art. 2.6.6 BZO:
Abstellplatzbedarf Bewohner

Einzelne Auflagen des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden nicht oder nur teilweise aufgenommen:

- Im Zentrumsgebiet und in Gebieten der Güteklasse C sei der Abstellplatzbedarf von Wohnnutzungen gemäss der tatsächlichen ÖV-Güteklasse gemäss kantonalen GIS-Browser (z.B. Güteklasse B im Bereich des Bahnhofs) angemessen zu reduzieren und nach oben zu begrenzen.

Begründung der Teilberücksichtigung:

Auf eine Beschränkung des Abstellplatzbedarfs von Wohnnutzungen wird in der BZO weiterhin verzichtet. Hingegen wird eine entsprechende Beschränkung für den Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans Fadwis in den zugehörigen Bestimmungen festgelegt (Art. 9 Abs. 6 GP). Die entsprechenden Werte sind teilweise sogar noch strenger als diejenigen der kantonalen Wegleitung. Angesichts des Potentials von 1'380 Bewohnern in diesem Gebiet ist dies eine wirksame Massnahme.

Zurückgestellte Anliegen

Folgende verbleibenden Anpassungen werden in eine spätere Teilrevision (Paket 3) zurückgestellt:

- Sämtliche mit der Planung Bossikon in der Kernzone K2 im Zusammenhang stehenden Änderungen, um die genehmigungsfähige Abstimmung mit dem laufenden Verfahren des Quartierplans Bossikon und des privaten Gestaltungsplans Bossikon sicherzustellen.
- Bauzonenabtausch von Kat.-Nr. 8267 im Girenbad, weil unklar ist, wie die vom ARE geforderte landwirtschaftliche Bewirtschaftbarkeit ohne Überstellen der Bauzonengrenze sichergestellt werden soll.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 30.08.2024
Öffentlich einsehbar bis: 30.08.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002524

Publizierende Stelle



Gemeinde Hinwil - Abteilung Bau und Planung, Dürntnerstrasse 8, 8340 Hinwil

Öffentlicher Gestaltungsplan Fadwis und Teilrevision BZO (Paket_2), Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8340 Hinwil

Angaben zum Inhalt:

Die Gemeindeversammlung Hinwil hat mit Beschluss vom 16. März 2022 die Revision der Bau- und Zonenordnung (technische Bereinigung Paket 2) festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 30. Januar 2023 die Vorlage teilweise nichtgenehmigt (ARE 22-1071). Als Nicht-genehmigungsfähig erwies sich der Art. 10.4.3 Entwurf BZO. Da durch die Nichtgenehmigung dieses Artikels keine Regelungslücke entstand, konnte die restliche Vorlage genehmigt werden. Die Unterlagen lagen während 30 Tagen vom 28. Juni bis 28. Juli 2024 während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten in der Abteilung Bau und Planung öffentlich auf.

Mit Schreiben vom 23. August 2024 teilt das Baurekursgericht mit, dass gegen den Öffentlichen Gestaltungsplan Fadwis und die Teilrevision Bau- und Zonenordnung bis zu diesem Datum kein Rekurs eingelegt wurde. Die Rekursfrist ist nun abgelaufen. Die beiden Vorlagen der Öffentliche Gestaltungsplan Fadwis und die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Paket 2) treten somit mit der heutigen Publikation per 30. August 2024 in Kraft.

Kontaktstelle:

Gemeinde Hinwil - Abteilung Bau und Planung
Dürntnerstrasse 8
8340 Hinwil