



Referenz-Nr.: KS ARE 23-0548

Kontakt: Brigitte Fürer, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 56 62, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/13

## Revision kommunale Nutzungsplanung – teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Hedingen**

- Massgebende  
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5'000 vom 9. Juni 2022
  - Zonenplan Mst. 1:5'000 vom 9. Juni 2022 (Änderungen)
  - Kernzonenplan Mst. 1:1'000 vom 21. Januar 2022
  - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 9. Juni 2022
  - Vorschriften BZO vom 9. Juni 2022 (Synopsis mit Änderungen)
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 9. Juni 2022
  - Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen vom 9. Juni 2022

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Die aktuell gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Hedingen, bestehend aus den Bau- und Zonenvorschriften, dem Zonenplan und dem Kernzonenplan, stammt aus dem Jahr 1993. Mit der vorliegenden Gesamtrevision soll die Nutzungsplanung auf die geänderten Vorgaben von Bund, Kanton und Region abgestimmt und auf den neusten Stand gebracht werden.

Das Zentrum rund um den Bahnhof ist gemäss dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde ein Entwicklungsgebiet. Im Rahmen einer Testplanung wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Da sich abgezeichnet hat, dass die Planungsarbeiten im Zentrum, die in Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern erfolgen, mehr Zeit beanspruchen werden, wurde die Zentrumsplanung aus der Gesamtrevision ausgeklammert. Mit Verfügung Nr. 1194/22 vom 16. Februar 2023 wurde, wie von der Gemeinde beantragt, die Verlängerung der Planungszone «Zentrum» vom Amt für Raumentwicklung festgesetzt.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Hedingen setzte mit Beschluss vom 9. Juni 2022 die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Affoltern am Albis vom 2. August 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. August 2022 beantragt die Gemeinde Hedingen die Genehmigung der Vorlage.

Gleichzeitig wurden auch eine Teilrevision der kommunalen Richtplanung im Bereich Verkehr und die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich in separaten Vorlagen beschlossen

und zur Genehmigung beantragt. Die Teilrevision zum kommunalen Mehrwertausgleich wurde mit Verfügung Nr. 0872/22 am 13. September 2022 genehmigt. Die Teilrevision des kommunalen Verkehrsrichtplans wurde mit Verfügung Nr. 0887/22 am 6. März 2023 genehmigt.

Anhörung Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage teilweise nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 7. März 2023 wurde die Gemeinde Hedingen angehört. Der Gemeinderat Hedingen nahm mit Schreiben vom 11. September 2023 Stellung.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage Die Überarbeitung der Nutzungsplanung inklusive der Kernzonenplanung und des kommunalen Verkehrsrichtplans folgt einer Gesamtstrategie, welche sich auf das REK mit Zielen und Massnahmen abstützt.

Die BZO wird an die neuen Baubegriffe und Messweisen gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.

Die Kernzonen KI und KII werden zusammengefasst. Die Kernzone und die zugehörigen Vorschriften werden auf das im Entwurf vorliegende Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) abgestimmt. Die Zonengrenzen werden mit den Parzellengrenzen abgestimmt. Die aufgrund der Festsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen durch die Baudirektion (Verfügung Nr. 0057 / 22 vom 29. März 2022) nötigen Anpassungen der kommunalen Zonierung werden vorgenommen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 19. August 2020 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde nur teilweise entsprochen. Dazu sind folgende Ausführungen notwendig:

Art. 8 Abs. 1, Art. 24 Abs. 1 Rückbau und zusätzliche Bewilligungspflicht In der Genehmigungsprüfung wurde beurteilt, dass Art. 8 Abs. 1 und Art. 24 Abs. 1 BZO nicht genehmigt werden können, da bereits in § 309 PBG geregelt ist, was als bewilligungspflichtig gilt. Die Gemeinde argumentiert in der Stellungnahme, dass Art. 8 Abs. 1 und Art. 24 Abs. 1 als zweckmässig beurteilt werden können, da sie die Bewilligungspflicht nach § 309 PBG präzisieren. Dieser Einschätzung kann zugestimmt werden und die beiden Artikel können somit in der festgesetzten Form genehmigt werden.

Art. 43, Bauweise Für die in Art. 43 BZO geforderte Sicherstellung eines verträglichen Übergangs von der Wohn- in die Kernzone liegen keine gesetzlichen Grundlagen vor. Für die Wohnzonen können keine erhöhten gestalterischen Anforderungen, wie dies in der Kernzone möglich ist, gestellt werden. Art. 43 BZO kann somit nicht genehmigt werden.

Die Gemeinde hat auf eine diesbezügliche Stellungnahme verzichtet.

Art. 44 Abs. 3  
Umgebungsgestaltung

Mit Art. 44 Abs. 3 BZO werden ergänzend zu den Festlegungen im Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) Anforderungen an die Umgebungsgestaltung festgehalten, die eine Retention von Regenwasser ermöglichen sollen. Zusätzlich sollen für ein ausgeglichenes Mikroklima möglichst viele schattenspendende Bäume in die Gestaltung integriert werden. Aktuell fehlt im PBG eine gesetzliche Grundlage, dies einzufordern. Diese nach der Vorprüfung ergänzte Bestimmung kann nicht genehmigt werden.

Die Gemeinde hat auf eine diesbezügliche Stellungnahme verzichtet.

Kernzone für Weiler Is-  
matt und Weiler Fro-  
moos

Art. 2 Abs. 1 lit a  
Art. 4 Abs. 1  
Art. 6 Abs. 2  
Art. 7 Abs. 1 und 2  
Art. 14 Abs. 1  
Art. 16 Abs. 1

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

Der Regierungsrat hat am 7. März 2023 die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) erlassen (RRB Nr. 274/2023). Die VKaB setzt für Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone provisorische Nutzungszonen fest und regelt die Verfahrensvorschriften bis zur Änderung des kantonalen Richtplans, des PBG und der kommunalen Nutzungsplanungen. Gegen die VKaB wurden Rechtsmittel ergriffen, weshalb diese noch nicht in Kraft gesetzt ist. Gemäss der VKaB sind in der Gemeinde Hedingen folgende Kleinsiedlungen als provisorische Weilerzonen vorgesehen:

- Fromoos
- Ismatt

Im vorliegenden Fall sollen materielle Änderungen an den BZO-Bestimmungen zu den beiden Kleinsiedlungen Fromoos und Ismatt vorgenommen werden. Diese sind somit im Sinne der obigen Ausführungen zu prüfen.

Gemäss dem kantonalen Richtplan handelt es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV um Nichtbauzonen. Neubauten sind nicht zulässig. Die Kleinsiedlungen Ismatt und Fromoos, die gemäss kantonalem Richtplan ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets liegen, sind in der vorliegenden Revision weiterhin der Kernzone und somit einer Bauzone zugeordnet. Zudem sind im Weiler Fromoos weiterhin Neubauten zugelassen. Die Zuteilung der Kleinsiedlungen Ismatt und Fromoos zur Kernzone Weiler (KWI und KWF) ist daher nicht mit der richtplanerischen Vorgabe vereinbar und kann nicht genehmigt werden.

Die Zuteilung der beiden Kleinsiedlungen zur provisorischen Weilerzone erfolgt aus dem Grund, dass die oben genannten Kleinsiedlungen die Anforderungen an eine Bauzone nicht erfüllen. Sie weisen lediglich 6 (Fromoos) bzw. 14 (Ismatt) bewohnte Gebäude auf. Weiter besteht ein gewisser Anteil an landwirtschaftlichen Nutzungen bzw. ehemals landwirtschaftlich genutzten Ökonomiebauten. Im Übrigen ist auch bei der Umgebung bzw. der Umgebungsgestaltung eine landwirtschaftliche bzw. ländliche Prägung zu beobachten. Bei der Kleinsiedlung Ismatt lässt sich überdies feststellen, dass sie nur sehr locker bebaut ist und daher das Kriterium «geschlossenes Siedlungsbild» nur knapp erfüllt ist. Dementsprechend könnte sogar die Zuteilung als «Weiler» hinterfragt werden. Aufgrund der somit erkennbaren Prägung als Weiler ist eine Zuteilung zu einer Bauzone bei diesen zwei Kleinsiedlungen nicht zu rechtfertigen.

Neben der Zuteilung der beiden Kleinsiedlungen zu einer Bauzone werden in der BZO verschiedene Anpassungen an den Bestimmungen vorgenommen. Diese sind somit ebenfalls nicht genehmigungsfähig. Konkret handelt es sich um folgende Bestimmungen:

#### **Weiler Ismatt**

Im Kapitel II Zonenordnung, in der Überschrift A ist der Teil *Kernzone Weiler Ismatt* zu streichen.

- Art. 2 Zonenarten, Abs. 1 lit a; den Weiler Ismatt als Kernzone (KWI) unter dem Kapitel a) Bauzonen aufzuführen, kann nicht genehmigt werden.
- Art. 4 Ziel und Zweck, Abs. 1; Der Satzteil *und des Weilers Ismatt*, kann nicht genehmigt werden.
- Art. 6 Neubauten, Abs. 2; Dieser Absatz kann nicht genehmigt werden.
- Art. 7 Nutzweise, Abs. 1; Der Anfang vom zweiten Satz, *In der Kernzone Weiler Ismatt* sowie Abs. 2 können nicht genehmigt werden.

#### **Weiler Fromoos**

- Art. 14 Zweck, Abs 1; kann nicht genehmigt werden.
- Art. 16 Schraffierte Gebäude und Gebäudeteile, Abs. 1; Die eingefügten Satzteile, *oder Neubau* sowie *Bei einem Neubau wird das Gebäude als schwarzes Gebäude bezeichnet*, können nicht genehmigt werden.

Die Gemeinde führt aus, dass mangels rechtskräftiger Verordnung für die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone (VKaB) die Aufhebung der Kernzonen Weiler Ismatt und Fromoos faktisch dazu führe, dass diese in die Landwirtschaftszone überführt würden. Diese Lösung sei nicht vertretbar.

Die Anpassung der Vorschriften für den Weiler Fromoos führe zu sinnlosen Lösungen. Mit Art. 16 der neuen BZO würde eine Situation geschaffen, die offenkundig nicht im Sinn der Akteure sein könne. Gemäss dem Verfügungsentwurf sollen Neubauten verboten werden. Im Art. 16 der BZO werde definiert, dass Ersatzneubauten nicht zulässig seien. In der VKaB seien nur Ersatzneubauten zulässig. Daraus resultiere, dass weder Neubauten noch Ersatzneubauten möglich seien.

Aufgrund der angefochtenen VKaB sei noch nicht abschliessend klar, welche definitive Regelungen in die VKaB aufgenommen würden. Da offenkundig nicht sinnvolle Situationen geschaffen würden, mache die Festlegung von neuen Kernzonenvorschriften zum jetzigen Zeitpunkt keinen Sinn.

Im Dispositiv des Verfügungsentwurfes fehle eine Regelung, wie mit den Kernzonen Weiler zur Sicherstellung der Rechtssicherheit umgegangen werden müsse. Diese Rechtssicherheit könne nur gewährleistet werden, wenn sämtliche für die Kernzone Weiler Ismatt und Frohmoos geltenden Bestimmungen bestehen bleiben, bis die VKaB in Kraft gesetzt werde und weiterhin das PBG in der Fassung von 2017 gelte.

Es wird beantragt, die Weiler Ismatt und Frohmoos komplett von der Teilrevision auszuschliessen. Die Bestimmungen sollen beibehalten, sowie die Baubegriffe und Messweisen gemäss dem PBG in der Fassung 2017 angewendet werden, bis zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der VKaB. Art. 14 bis Art. 27 seien aus der Bauordnung zu streichen

Dem Antrag der Gemeinde, die Weiler Ismatt und Frohmoos und die angepassten Bestimmungen von der Teilrevision auszunehmen, kann nicht entsprochen werden. Die neuen Bestimmungen für die beiden Weiler wurden in der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2022 festgesetzt. Der Gemeinderat ist nicht dazu legitimiert, diesen Beschluss zu missachten und die Anpassungen von der Revision auszunehmen. Die betroffenen Grundeigentümerschaften haben das Recht dazu, dass über die beschlossene Zonenplananpassung definitiv entschieden wird. Darüber hinaus würde ein Ausnehmen dazu führen, dass der Zustand der beschlossenen Änderungen undefiniert ist. Es ist so nicht klar, ob die geänderten BZO-Bestimmungen zu einem späteren Zeitpunkt trotzdem noch zur Genehmigung eingereicht werden sollen oder nicht. Die Situation kann somit nur dahingehend gelöst werden, dass die BZO-Bestimmungen, welche im Zusammenhang mit den beiden Weilern stehen, nicht genehmigt werden.

Die noch fehlende Rechtskraft der VKaB führt zu keiner Regelungslücke. Wie bis anhin müssen gemäss Kreisschreiben vom 17. März 2023 sämtliche Baugesuche zu Vorhaben in den in den Anhängen 1 und 2 zur VKaB aufgeführten Kleinsiedlungen zusammen mit einer kommunalen Stellungnahme der Baudirektion zur Zustimmung eingereicht werden. Die beiden Kleinsiedlungen Fromoos und Ismatt sind im Anhang 1 der VKaB aufgelistet. Seit der Publikation der VKaB im kantonalen Amtsblatt gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Da die Verordnung Verschärfungen gegenüber heute geltenden Regelungen vorsieht, können Bauvorhaben die beabsichtigten planungsrechtlichen Festlegungen nachteilig beeinflussen. Dies ist in der kommunalen Stellungnahme entsprechend zu berücksichtigen.

An der Nichtgenehmigung der Zuteilung der Kleinsiedlungen Fromoos und Ismatt zu einer Bauzone wird festgehalten. Infolgedessen sind auch die dazugehörigen BZO-Bestimmungen nicht genehmigungsfähig.

Einzonungen Die Anpassungen des Zonenplans umfassen eine Vielzahl von Einzonungen, die nicht als solche ausgewiesen werden. Unter einer Einzonung ist die Zuweisung von Land aus einer Nichtbauzone in eine Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG zu verstehen. Darunter fallen auch geringfügige Einzonungen von wenigen Quadratmetern. Die Ein- und

Umzonungen werden im Planungsbericht nach Art. 47 RPV im Anhang C als Kleinständerungen im Zonenplan aufgeführt. Im Zonenplan mit den Änderungen werden diese, wie oben erwähnt, nicht dargestellt. Unter den im Anhang C aufgeführten Kleinständerungen werden auch Einzonungen aufgeführt, die im Bericht nicht erläutert werden. Zusätzliche Anpassungen der Zonierung sind auf die Berücksichtigung von Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage zurückzuführen. Diese werden ebenfalls nicht als Änderungen im Zonenplan ausgewiesen.

Bei folgenden im Anhang C des Planungsberichts aufgeführten Kleinständerungen handelt es sich um Einzonungen:

Nr. 10: Kat.-Nrn. 2524, 2525	kLW in W1.6	7 m <sup>2</sup>
Nr. 11, Kat.-Nr. 2134	kLW in W1.6	29 m <sup>2</sup> und 45m <sup>2</sup>
Nr. 12, Kat.-Nrn. 2032, 2216	Bahnareal in WG 2.9	236 m <sup>2</sup>
Nr. 14, Kat.-Nr. 2324	kLW in I	4 m <sup>2</sup>
Nr. 16, Kat.-Nr. 2324	kLW in I	143 m <sup>2</sup>
Nr. 18, Kat.-Nr. 2324	F in I	209 m <sup>2</sup>
Nr. 25, Kat.-Nrn. 1711, 1712	EZP in W 1.6	129 m <sup>2</sup>
Nr. 33, Kat.-Nrn. 2251 und 2464 (2605)	F in EZC	353 m <sup>2</sup>

Einzonung Nr. 12, Kat.-  
Nrn. 2032, 2216

Bei der Einzonung Nr. 12, Kat.-Nrn. 2032, 2216 wird Bahnareal in eine Wohn-/Gewerbezone (WG 2.9) eingezont. Ausser der generellen Begründung, dass Zonen- und Parzellengrenzen in Übereinstimmung gebracht werden sollen, sind im Planungsbericht keine weiteren Begründungen aufgeführt. Es wird nicht erläutert oder dokumentiert, ob diese Flächen im Hinblick auf allfällige Ausbauten oder Anpassungen des Bahnhofs Hedingen zu einem späteren Zeitpunkt benötigt werden. Es wurde keine Interessenabwägung vorgenommen oder eine plausible Begründung geliefert, wieso diese Fläche vom Bahnareal in eine «Wohnzone mässig störendes Gewerbe zulässig» (WG 2.9) eingezont werden soll. Die Einzonung Nr. 12 kann nicht genehmigt werden.

Zur Einzonung Nr. 12 wird in der Stellungnahme der Gemeinde ausgeführt, dass 2021 eine Baubewilligung für eine neue Überbauung mit Velounterständen erteilt worden sei, zu der die SBB ihre vorbehaltlose Zustimmung erteilt hätten. Die vorliegende Fläche des Bahnareals wurde als Fortsetzung der bestehenden Industriegleise konzipiert. Aufgrund der Wohnnutzung und der sich im Bau befindenden neuen Überbauung, stehe ein Ausbau des Geleises nicht zur Diskussion. Insbesondere da weder die SBB noch der Industriebetrieb Grundeigentümer seien. Die bestehende Nutzung stehe in keinem Zusammenhang mit dem Bahnareal und daher liege die Umzonung im öffentlichen Interesse. Die

Einzonung solle zukunftsorientiert und nach den effektiven Gegebenheiten beurteilt werden. Es wird beantragt, diese Einzonung zu genehmigen.

Im regionalen Richtplan ist in Kapitel 4.7.2 (Karteneinträge) in Hedingen, Maienbrunnen ein bestehendes Anschlussgleis aufgeführt. Dass aktuell eine Überbauung realisiert wird und dass weder die SBB noch der Industriebetrieb Grundeigentümer der fraglichen Parzellen sind, reicht als Begründung nicht aus. Eine Einzonung steht im Konflikt mit dem Richtplaneintrag und hält daher § 16 PBG nicht ein. An der Nichtgenehmigung wird festgehalten.

Einzonungen Nr. 25, Kat.-Nrn. 1711, 1712  
Bei den Einzonungen Nr. 25 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1711 und 1712 werden bestehende Gartenanlagen, die aktuell in einer Erholungszone (EZP) liegen, in die Wohnzone (W 1.6) eingezont. Diese Parzellen liegen am Siedlungsrand und gemäss kantonalem Richtplan ausserhalb des Siedlungsgebiets. Im regionalem Richtplan ist ein Freihaltegebiet überlagert mit einem Landschaftsschutzgebiet ausgeschieden. Diese Einzonungen sind nicht durch ein öffentliches Interesse begründet, sondern sind vermutlich dem Umstand geschuldet, dass Zonen- und Parzellengrenzen in Übereinstimmung gebracht werden sollen. Im Erläuterungsbericht wird dies nicht näher begründet. Die Einzonung Nr. 25 kann nicht genehmigt werden.

Zur Einzonung Nr. 25 wird von der Gemeinde in der Stellungnahme vorgebracht, dass die betroffenen Grundstücke Kat. Nrn. 1711 und 1712 am Siedlungsrand lägen. Das im regionalen Richtplan ausgewiesene Freihaltegebiet würde eindeutig so dargestellt, dass die Grenze des Freihaltegebietes entlang der Gebäudefluchten der Grundstücke Kat. Nrn. 387, 1203 und 2486 verlaufe und im südlichen Teil entlang der unteren Gäudernstrasse begrenzt würde. Da das Siedlungsgebiet nicht parzellenscharf festgelegt werde, sei es ein nachvollziehbares öffentliches Interesse, die Bauzone im Rahmen des Anordnungsspielraumes der Grundstücksgrenze anzupassen. Eine sinnvolle Nutzung von Grundstücken in der Bauzone liege unbestrittenermassen im öffentlichen Interesse. Es wird beantragt, diese Einzonung zu genehmigen.

Richtpläne sind nicht parzellenscharf und bei den nutzungsplanerischen Festlegungen besteht ein gewisser Anordnungsspielraum. Damit kann aber nicht ausreichend begründet werden, wieso dieser Teil des Grundstückes von der Erholungszone in die Wohnzone umgezont werden soll. Gemäss Einschätzung des ARE geht es bei dieser Einzonung nicht um eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten in den Bauzonen, sondern vielmehr um eine Legalisierung von nicht zonenkonformen Gartengestaltungen ausserhalb der Bauzone. Die Flächen erfüllen demnach die Anforderungen an eine Einzonung gemäss Art. 15 RPG nicht. An der Nichtgenehmigung wird festgehalten.

Einzonung Nr. 33, Kat.-Nm. 2251 und 2464 (2605)  
Bei der Einzonung Nr. 33, Kat.-Nrn. 2251 und 2464 (2605) wird ein Teil der Freihaltezone in die Erholungszone (EZC) Chrätzacher umgezont. Begründet wird dies damit, dass auch bei anderen Parzellen an der Strasse Im Chrätzacher die privaten Gärten der EZC Chrätzacker zugeordnet seien. Weiter wird die Einzonung nicht erläutert und begründet. Es kann somit nicht nachvollzogen werden, wieso an der Strasse Im Chrätzacher die privaten Gärten einer Erholungszone zugewiesen worden sind und die privaten Gärten der Parzellen Kat.-Nrn. 2251 und 2464 (2605) in Analogie ebenfalls einer Erholungszone

zugewiesen werden sollten. Die Einzonung Nr. 33 von der Freihaltezone in eine Erholungszone kann nicht genehmigt werden.

Zur Einzonung Nr. 33 wird in der Stellungnahme der Gemeinde ausgeführt, dass die zur Umzonung vorgesehene Fläche den privaten Gebäudeumschwung umfasse. Dieses Hauptkriterium würde ausser Acht gelassen. Insbesondere auf dem Grundstück Kat. Nr. 2251 sei die Hauptwohnseite südwestlich ausgerichtet. Die Nutzbarkeit des Umschwungs auf der Hauptwohnseite sei ein genügendes öffentliches Interesse. Die Freihaltezone Chrätzacher sei geschaffen worden, um einen Puffer zwischen Wohn- und Industriezone zu schaffen. Damit sich die Wohnnutzung nicht hin zum Industriegebiet ausweiten könne, sei die Erholungszone Chrätzacher geschaffen worden, in der die Gartennutzung möglich sei. Die Grenze zwischen der Freihaltezone und der Wohnnutzung sei auf allen Grundstücken die Grundstücksgrenze. Es gebe somit keinen vernünftigen Grund, weshalb dieses Konzept auch im Sinne der Rechtsgleichheit nicht auch auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 2251 und 2464 umgesetzt werden sollte.

Die Stellungnahme der Gemeinde bringt keine zusätzlichen Argumente, die eine Einzonung der FZ in eine EZC begründen. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss Art. 15 RPG sind auch hier nicht erfüllt. An der Nichtgenehmigung wird festgehalten.

Einzonungen Nrn. 10, 11, 14, 16 und 18  
Bei den übrigen aufgelisteten Einzonungen Nrn. 10, 11, 14, 16 und 18 handelt es sich um Anpassungen, die Strassenparzellen zur Erschliessung der Bauzone betreffen und bei denen die Zonierung auf die Strassenparzellengrenzen abgestimmt wird. Diese Einzonungen betreffen wenige Quadratmeter. Da es sich um Strassenflächen handelt, sind diese nicht mehrwertabgabepflichtig. Die Einzonungen Nrn. 10, 11, 14, 16 und 18 können genehmigt werden.

Zuweisung der Kat.-Nrn. 1305 und 2029 in die Wohnzone  
Nicht vollständig umgesetzt wurden in der Genehmigungsvorlage die Anträge aus der Vorprüfung zu den Arrondierungen der Wohn- und Kernzonen im Norden des kantonalen Ortsbildperimeters. Nördlich des Gehrsteigs korrespondiert die Grenze der Kernzone nicht mit derjenigen des kantonalen Ortsbildinventars. Die Auflage, die Kernzone Richtung Norden zu erweitern, wurde nicht umgesetzt. Anstelle dessen wurden die Grundstücke Kat.-Nrn. 1556 und 1557 der Kernzone und die Grundstücke Kat.-Nrn. 1305 und 2029 der Wohnzone zugeordnet. In Art. 43 BZO wurde zwar ergänzt, dass ein verträglicher Übergang von Wohn- zur Kernzone gewährleistet werden soll. Dieser Artikel kann gemäss obigen Ausführungen nicht genehmigt werden. Der Zuweisung der beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 1556 und 1557 zur Kernzone wird zugestimmt. Dem Abgleich der Kernzone mit dem kantonalen Ortsbildinventar wird damit in diesem Bereich Rechnung getragen. Eine verträgliche und qualitative Weiterentwicklung mit gestalterischen Vorgaben kann jedoch nur für die Grundstücke innerhalb der Kernzone, welche eine Schutzzone ist, sichergestellt werden. Für die zwei Grundstücke Kat.-Nrn. 1305 und 2029, die der Wohnzone zugewiesen werden, trifft das nicht zu.

Es liegt keine vollständige ortsbauliche Begründung zu den vorgenommenen Anpassungen vor. Es wird nicht begründet, warum die Fläche, welche sich innerhalb des kantonalen Ortsbildinventars befindet, nicht mehr schutzwürdig sei. Die Kernzone ist nach Norden zu erweitern, um die prägenden Gebäude an der Güpffstrasse sowie das wichtige historisch gewachsene Aussenraumelement, den Gehrsteig, zu bewahren. Mit der Erweiterung



der Kernzone Richtung Norden wird der Übergang von der Kern- zur Wohnzone sichergestellt. Der Perimeter der Kernzone ist deshalb auch nördlich des Gehrsteigs mit dem des kantonalen Ortsbildinventars abzugleichen. Die vollständige Zuweisung der beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 1305 und 2029 zur Wohnzone kann nicht genehmigt werden. Der südwestliche Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 1305 und der südliche Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 2029 sind der Kernzone zuzuweisen.

Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme aus, dass sie nicht nachvollziehen könne, wieso die Grundstücke Kat.-Nrn. 1305 und 2029 nicht der Wohnzone zugewiesen werden können. Es liege seitens Kanton keine nachhaltig sinnvolle Begründung vor, weshalb die festgelegte Linienführung des überkommunalen Ortsbildschutzes schnurgerade quer durch zwei unbebaute Parzellen verlaufe. Ein Drittel der Gebäude, dessen Fassaden und Firste geschützt werden sollen, würden seit über 20 Jahren nicht mehr existieren. Zudem würden die verbleibenden Gebäude auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1305 und 2029 in keiner Weise als Bestandteil des zentralen Ortsbildes respektive der Kernzone wahrgenommen. Die Überbauung südlich des Gehrsteiges schliesse die Ortsmitte komplett ab. Durch die vorliegende Situation erscheine es nicht nachvollziehbar, ein nicht vorhandenes Ortsbild zu schützen. Es gebe keine gesetzliche Bestimmung, welche die Zuweisung von Flächen des überkommunalen Ortsbildes als Kernzone fordere. Es handle sich um ein Inventar, das im Rahmen einer Interessenabwägung in die Nutzungsplanung umzusetzen sei. Diese Interessenabwägung sei durch die Gemeinde plausibel dargelegt worden. Es wird beantragt, die Reduktion der Kernzone im Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 1305 und 2029 zu bewilligen.

Gemäss kantonalem Richtplan tragen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung dem kantonalen Inventar sowie dem ISOS Rechnung (vgl. Pt. 2.4.3 lit. c). Auf kommunaler Stufe erfolgt der Schutz von Ortsbildern in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne. Entgegen den Ausführungen der Gemeinde im Anhörungsschreiben besteht somit durchaus eine übergeordnete Vorgabe, welche die Zuweisung des Inventarperimeters zu einer Kernzone fordert. Die Stellungnahme der Gemeinde enthält keine zusätzlichen fachlichen Argumente, welche die Abweichung der Nutzungsplanung vom überkommunalen Ortsbildinventar rechtfertigen können. Die vollständige Zuweisung der beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 1305 und 2029 zur Wohnzone kann demnach nicht genehmigt werden. Der südwestliche Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 1305 und der südliche Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 2029 sind der Kernzone zuzuweisen bzw. in dieser zu belassen.

Hinweise zu Zuweisung Lärmempfindlichkeitsstufen in Wohnzonen In der Vorprüfung wurde beantragt, dass in den Wohnzonen W1.6, W2.0 und W2.5 sowie der Kernzone K im Zonenplan sowie in der BZO (Art. 2 Abs. 1 lit. a) nur die ES II zuzuordnen sei. Gemäss Planungsbericht (S. 60) wurde dieser Antrag umgesetzt. In der Legende des Zonenplans ist für die Wohnzonen ebenfalls eine ES II zugeordnet. In der BZO wird die ES für die genannten Zonen jedoch nach wie vor noch mit II/III angegeben. Es ist davon auszugehen, dass die Anpassung in Art. 2 Abs. 1 lit. a BZO demzufolge ebenfalls vorgesehen war. Dies kann im Sinne einer redaktionellen Korrektur im Nachgang zur Genehmigung bereinigt werden.

Hinweis zu Art. 7 BZO Gemäss Art. 7 BZO zur Nutzweise in den Kernzonen ist in der Kernzone in der ersten Bautiefe ab der Zürcher- und der Affolternstrasse mässig störendes Gewerbe zulässig,

womit dort die ES III gilt. Es ist zu prüfen, ob diese Abweichung im Zonenplan mit der überlagernden Festlegung «Betriebsart erleichternd» bzw. «mässig störende Betriebe zulässig» ebenfalls im Sinne einer redaktionellen Änderung erkenntlich gemacht werden kann. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich dabei nicht um eine Höhereinstufung nach Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung (LSV) handelt.

Hinsichtlich Höhereinstufung könnte mittels eines Hinweises (Bspw. Sternchen-Eintrag) in der BZO darauf aufmerksam gemacht werden, dass durch die Höhereinstufung mit Lärmvorbelastung für die Gebiete mit der entsprechenden Überlagerung im Zonenplan die ES III gilt.

Nicht zonierte Flächen  
Parzelle Nr. 1247

Mit der Festlegung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie den statischen Waldgrenzen der Gemeinde Hedingen (Verfügung Nr. 0057 / 22 vom 29. März 2022) ist die bis anhin ausgewiesene Waldfläche verkleinert worden. Dies hat dazu geführt, dass ein kleiner Spickel nicht mehr von einer Zone überlagert wird. Im Rahmen der vorliegenden Zonenplanrevision ist keine Zonierung vorgenommen worden. Dies ist bei einer nächsten Revision nachzuholen.

### C. Ergebnis

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

Nicht genehmigt werden:

- Art. 43 BZO, Bauweise
- Art. 44 Abs. 3 BZO, Umgebungsgestaltung
- Kernzone Ismatt und Fromoos
- Die Änderungen an der BZO hinsichtlich der Weilerthematik, wobei im Konkreten folgende Bestimmungen betroffen sind:
  - Kernzone Ismatt
    - Art. 2 Zonenarten, Abs. 1 lit a BZO; den Weiler Ismatt als Kernzone (KWI) unter dem Kapitel a) Bauzonen
    - Art. 4 Ziel und Zweck, Abs. 1 BZO; der Satzteil *und des Weilers Ismatt*
    - Art. 6 Neubauten, Abs. 2 BZO
    - Art. 7 Nutzweise, Abs. 1 BZO; der Anfang vom zweiten Satz, *In der Kernzone Weiler Ismatt* sowie Abs. 2 BZO
  - Kernzone Fromoos
    - Art. 14 Zweck, der Abs 1 BZO
    - Art. 16 Schraffierte Gebäude und Gebäudeteile, Abs. 1 BZO; die eingefügten Satzteile, *oder Neubau* sowie *Bei einem Neubau wird das Gebäude als schwarzes Gebäude bezeichnet*
- Kat.-Nm. 2032, 2216, Einzonung Bahnareal in eine Wohn-/Gewerbezone (Nr. 12)
- Kat.-Nm. 1711, 1712, Einzonung Erholungszone (EZP) in die Wohnzone W 1.6 (Nr. 25)
- Kat.-Nm. 2251 und 2464 (2605), Umzonung Freihaltezone in Erholungszone (Nr. 33)

- Kat.-Nrn. 1305 und 2029, Zuweisung des südwestlichen und des südlichen Teils der Grundstücke in die Wohnzone

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

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

von allfälligen  
Rechtsmitteln

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

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage (Dispositiv II bis V) ist die Gemeinde Hedingen 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 von, Art. 43 und Art. 44 Abs. 3 BZO sowie der Einzonungen Kat.-Nrn. 2032, 2216, 1711, 1712, 2251 und 2464 (2605) 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 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]). Die Nachführung des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Die Nichtgenehmigung der BZO-Änderungen hinsichtlich der Weiler Ismatt und Fromoos bedarf nach der Revision der übergeordneten Planungsinstrumente einer zwingenden Nachfolgeregelung (Dispositiv III). Die Gemeinde wird demnach eingeladen, für die nicht genehmigungsfähigen Bestandteile in Dispositiv III nach der rechtskräftigen Einführung einer Weilerzone im PBG und der Festsetzung der kantonalen Richtplanteilrevision zur Kleinsiedlungsthematik eine Nachfolgeregelung zu treffen (d.h. Zuteilung der beiden Weiler zu einer Weilerzone mit entsprechenden Bestimmungen) und diese der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen.

Die Nichtgenehmigung der Zuweisung der Grundstücke Kat.-Nrn. 1305 und 2029 in die Wohnzone bedarf einer zwingenden Nachfolgeregelung (Dispositiv V). Die Gemeinde wird demnach eingeladen, für die nicht genehmigungsfähigen Bestandteile in Dispositiv V eine Nachfolgeregelung, d.h. eine Zuweisung des südwestlichen und des südlichen Teils der Grundstücke in die Kernzone sowie entsprechende Anpassung des Kernzonenplans, zu treffen und diese der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen.

Sofern für eine Nachfolgeregelung ein Ermessensspielraum verbleibt oder keine Einräumung der Kompetenzdelegation durch die Gemeindeversammlung erfolgt ist, obliegt die erneute Festsetzung der Gemeindeversammlung (§ 88 PBG; Verwaltungsgerichtsentscheid VB.2007.00300). Die Nachfolgeregelung ist der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen.

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

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

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Hedingen mit Beschluss vom 9. Juni 2022 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II, III, IV und V genehmigt.
- II. Die Bestimmungen Art. 43 und Art. 44 Abs. 3 der BZO werden nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung möglich).
- III. Die Zonenzuteilung der Kleinsiedlungen Fromoos und Ismatt sowie Art. 2 Zonenarten, Abs. 1 lit a; den Weiler Ismatt als Kernzone (KWI) unter dem Kapitel a) Bauzonen aufzuführen, Art. 4 Abs. 1; der Satzteil *und des Weilers Ismatt*, Art. 6 Abs. 2, Art. 7 Abs. 1; der Anfang vom zweiten Satz, *In der Kernzone Weiler Ismatt* sowie Abs. 2, Art. 14 Abs 1, Art. 16 Abs. 1; die eingefügten Satzteile, *oder Neubau* sowie *Bei einem Neubau wird das Gebäude als schwarzes Gebäude bezeichnet* der BZO werden nicht genehmigt.
- IV. Die Einzonungen der Grundstücke Kat.-Nrn. 2032, 2216, 1711, 1712, 2251 und 2464 (2605) werden nicht genehmigt.
- V. Die Zuweisung des südwestlichen und des südlichen Teils der Grundstücke Kat.-Nrn. 1305 und 2029 in die Wohnzone werden nicht genehmigt (zwingende Nachfolgeregelung).
- VI. Es wird festgestellt, dass für die Kleinsiedlungen Fromoos und Ismatt bis zur rechtsgültig genehmigten Nachfolgeregelung die Anweisungen im Kreisschreiben der Baudirektion vom 17. März 2023 bzw. nach deren Inkrafttreten die Verordnung über die Kleinsiedlungen im Kanton Zürich gelten.
- VII. 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



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

VIII. Die Gemeinde Hedingen wird eingeladen

- Dispositiv I bis VI 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;
- die BZO im Sinne dieser Erwägung anzupassen;
- Für die unter Dispositiv III aufgeführten Planungsbestandteile nach Inkrafttreten der PBG-Revision sowie der Richtplananpassung zur Weilerthematik eine Nachfolgeregelung zu treffen und diese erneut zur Genehmigung einzureichen;
- Für die Grundstücke Kat.-Nrn. 1305 und 2029 im Sinne der obigen Ausführungen eine Nachfolgeregelung zu treffen und diese erneut zur Genehmigung einzureichen;
- die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

IX. Mitteilung an

- Gemeinde Hedingen (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)
- Wälter Willa (gpw), Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 21. NOV. 2023

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



Genehmigung

Zonenplan

Änderungen

1 : 5'000

Öffentliche Auflage vom 8. Oktober 2021 bis 7. Dezember 2021

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 9. Juni 2022

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevizepräsident:

*[Signatures]*

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit  
BDV Nr. KS-0548/23 vom 21. November 2023

Für die Baudirektion:

*[Signature]*

Auftr.-Nr.: 11.6401 Druckdatum: 14.06.22 susseplan Ingenieure AG raum + landschaft  
Sachbearb.: GH Plandatum: 09.06.22 Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70  
Gezeichnet: MRU Plangrösse: 84 x 70 www.susseplan.ch | raum@susseplan.ch  
N:\11.21\64 Hedingen\01 BZO-Revision\13 Nutzungsplan\60 Genehmigung\GIS\gws\ZPA.gws

ES	Abk.	ES	Abk.
II	K	Kernzone	
III	KWI	Kernzone Weiler Ismatt	
III	KWF	Kernzone Weiler Fromoos	
II	W2.5	Wohnzone	
II	W2.0	Wohnzone	
II	W1.6	Wohnzone	
II	W1.0	Wohnzone	
III	WG2.9	Wohnzone mässig störendes Gewerbe zulässig	
III	WG2.5	Wohnzone mässig störendes Gewerbe zulässig	
III	WG2.0	Wohnzone mässig störendes Gewerbe zulässig	
IV	I	Industrie	
II	Ö	Zone für öffentliche Bauten	
III	EZB	Erholungszone 'Bad Hedingenweiher'	
III	EZP	Erholungszone 'Pflanzgärten Gäudern'	
II	EZS	Erholungszone 'Sportplatz Schlag'	
III	EZC	Erholungszone 'Chrätzacher'	
	F	kommunale Freihaltezone	
III	LW	kommunale Landwirtschaftszone	

Weitere Festlegungen der Bau- und Zonenordnung

- 'Hofacher' Höhenkote 509 m ü. M.
- 'Chrätzacher' Höhenkote 513 m ü. M.
- Arealüberbauung zulässig
- Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung

Informationsinhalte

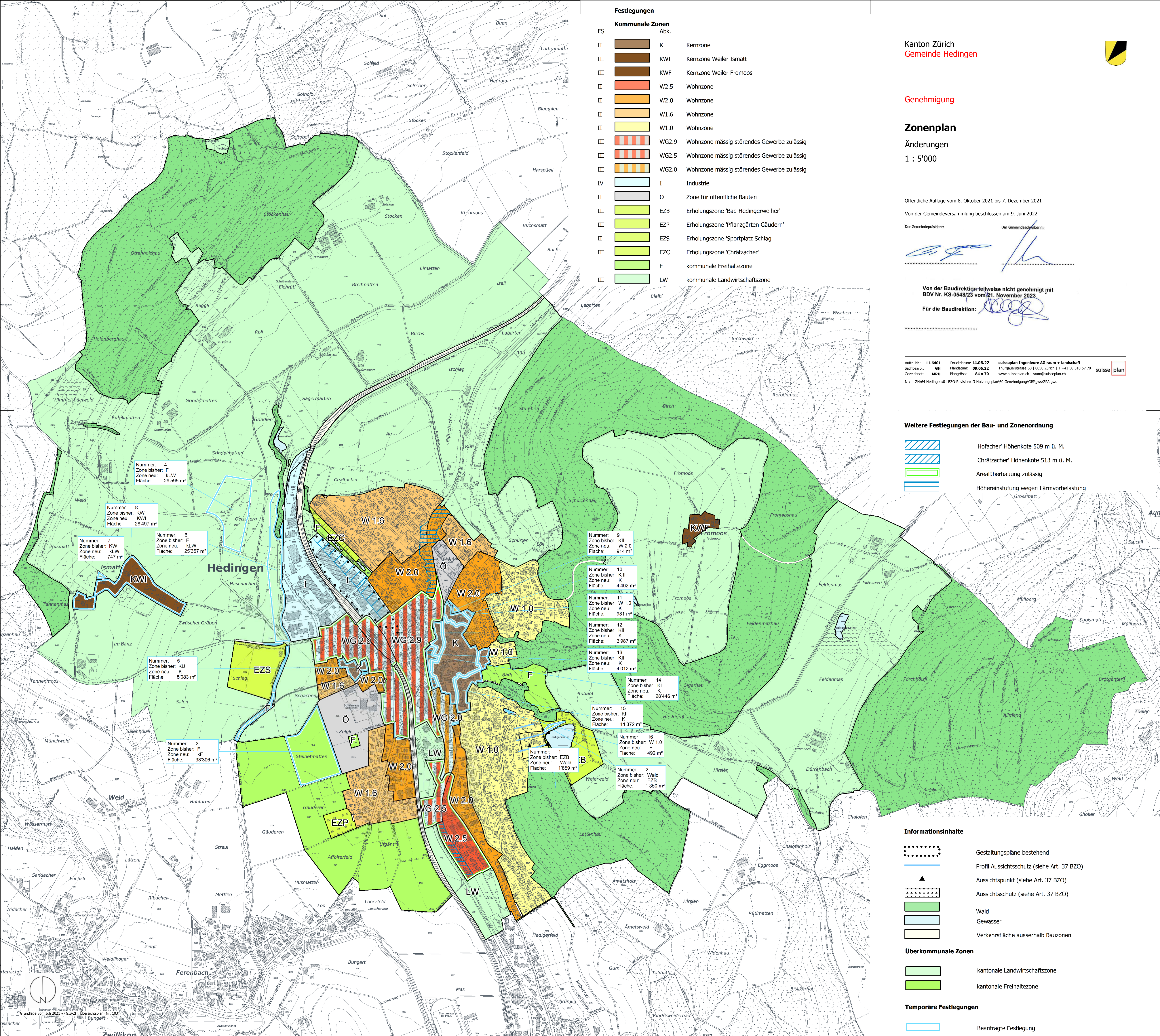
- Gestaltungspläne bestehend
- Profil Aussichtsschutz (siehe Art. 37 BZO)
- Aussichtspunkt (siehe Art. 37 BZO)
- Aussichtsschutz (siehe Art. 37 BZO)
- Wald
- Gewässer
- Verkehrsfläche ausserhalb Bauzonen

Überkommunale Zonen

- kantonale Landwirtschaftszone
- kantonale Freihaltezone

Temporäre Festlegungen

- Beantragte Festlegung



Nummer: 4  
Zone bisher: F  
Zone neu: KLW  
Fläche: 29'595 m<sup>2</sup>

Nummer: 8  
Zone bisher: KW  
Zone neu: KWI  
Fläche: 28'497 m<sup>2</sup>

Nummer: 7  
Zone bisher: KW  
Zone neu: KLW  
Fläche: 747 m<sup>2</sup>

Nummer: 6  
Zone bisher: F  
Zone neu: KLW  
Fläche: 25'357 m<sup>2</sup>

Nummer: 5  
Zone bisher: KU  
Zone neu: K  
Fläche: 5'083 m<sup>2</sup>

Nummer: 3  
Zone bisher: F  
Zone neu: KF  
Fläche: 33'306 m<sup>2</sup>

Nummer: 9  
Zone bisher: KII  
Zone neu: W2.0  
Fläche: 914 m<sup>2</sup>

Nummer: 10  
Zone bisher: K II  
Zone neu: K  
Fläche: 4'402 m<sup>2</sup>

Nummer: 11  
Zone bisher: W1.0  
Zone neu: K  
Fläche: 981 m<sup>2</sup>

Nummer: 12  
Zone bisher: KII  
Zone neu: K  
Fläche: 3'987 m<sup>2</sup>

Nummer: 13  
Zone bisher: KII  
Zone neu: K  
Fläche: 4'012 m<sup>2</sup>

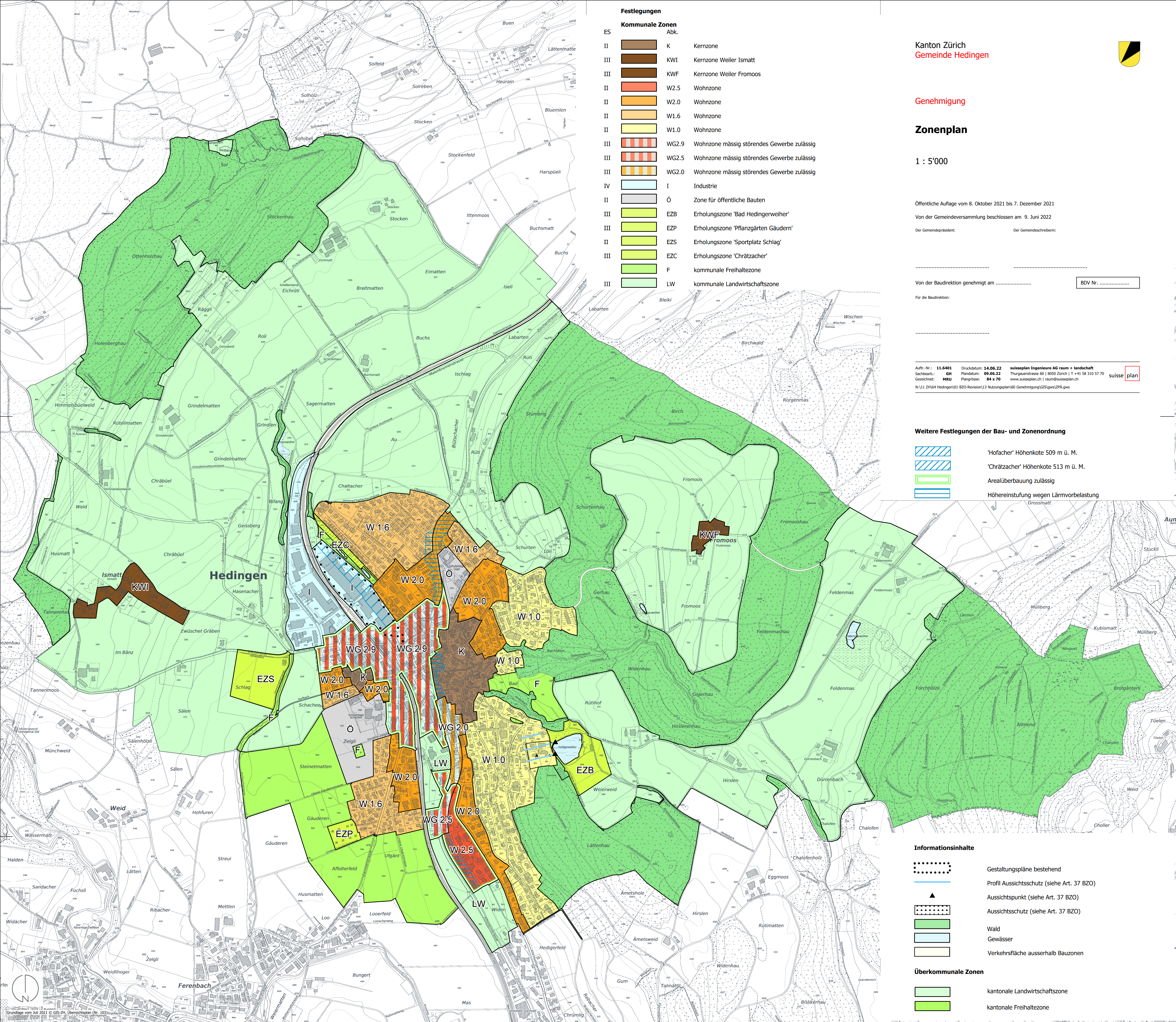
Nummer: 14  
Zone bisher: KI  
Zone neu: K  
Fläche: 28'446 m<sup>2</sup>

Nummer: 15  
Zone bisher: KII  
Zone neu: K  
Fläche: 11'372 m<sup>2</sup>

Nummer: 16  
Zone bisher: W1.0  
Zone neu: F  
Fläche: 492 m<sup>2</sup>

Nummer: 2  
Zone bisher: Wald  
Zone neu: EZB  
Fläche: 1'350 m<sup>2</sup>

Nummer: 1  
Zone bisher: EZB  
Zone neu: Wald  
Fläche: 1'859 m<sup>2</sup>



Genehmigung

**Zonenplan**

1 : 5'000

Öffentliche Auflage vom 8. Oktober 2021 bis 7. Dezember 2021

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 9. Juni 2022

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindevorstand:

Von der Baudirektion genehmigt am ..... BDV Nr. ....

Für die Baudirektion: .....

Auftr.-Nr.: 11.6401 Druckdatum: 14.06.22 **suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft**  
 Sachbearb.: GH Plandatum: 09.06.22 Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70  
 Gezeichnet: MRU Plangrösse: 84 x 70 www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch suisse plan  
 N:\11\_ZH\64\_Hedingen\01\_BZO-Revision\13\_Nutzungsplan\60\_Genehmigung\GIS\gws\ZPA.gws

**Weitere Festlegungen der Bau- und Zonenordnung**

- 'Hofacher' Höhenkote 509 m ü. M.
- 'Chrätzacher' Höhenkote 513 m ü. M.
- Arealüberbauung zulässig
- Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung

**Informationsinhalte**

- Gestaltungspläne bestehend
- Profil Aussichtsschutz (siehe Art. 37 BZO)
- Aussichtspunkt (siehe Art. 37 BZO)
- Aussichtsschutz (siehe Art. 37 BZO)
- Wald
- Gewässer
- Verkehrsfläche ausserhalb Bauzonen

**Überkommunale Zonen**

- kantonale Landwirtschaftszone
- kantonale Freihaltezone

**Festlegungen**

ES	Abk.	
II	K	Kernzone
III	KWI	Kernzone Weiler Ismatt
III	KWF	Kernzone Weiler Fromoos
II	W2.5	Wohnzone
II	W2.0	Wohnzone
II	W1.6	Wohnzone
II	W1.0	Wohnzone
III	WG2.9	Wohnzone mässig störendes Gewerbe zulässig
III	WG2.5	Wohnzone mässig störendes Gewerbe zulässig
III	WG2.0	Wohnzone mässig störendes Gewerbe zulässig
IV	I	Industrie
II	Ö	Zone für öffentliche Bauten
III	EZB	Erholungszone 'Bad Hedingerweiher'
III	EZP	Erholungszone 'Pflanzgärten Gäudern'
II	EZS	Erholungszone 'Sportplatz Schlag'
III	EZC	Erholungszone 'Chrätzacher'
	F	kommunale Freihaltezone
III	LW	kommunale Landwirtschaftszone



Genehmigung

Kernzonenplan

Oberdorf, Unterdorf, Ismatt, Fromoos

1 : 1'000

Öffentliche Auflage vom 8. Oktober 2021 bis 7. Dezember 2021

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 9. Juni 2022

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindefreiberin:

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit  
BDV Nr. KS-0548/23 vom 21. November 2023

Für die Baudirektion:

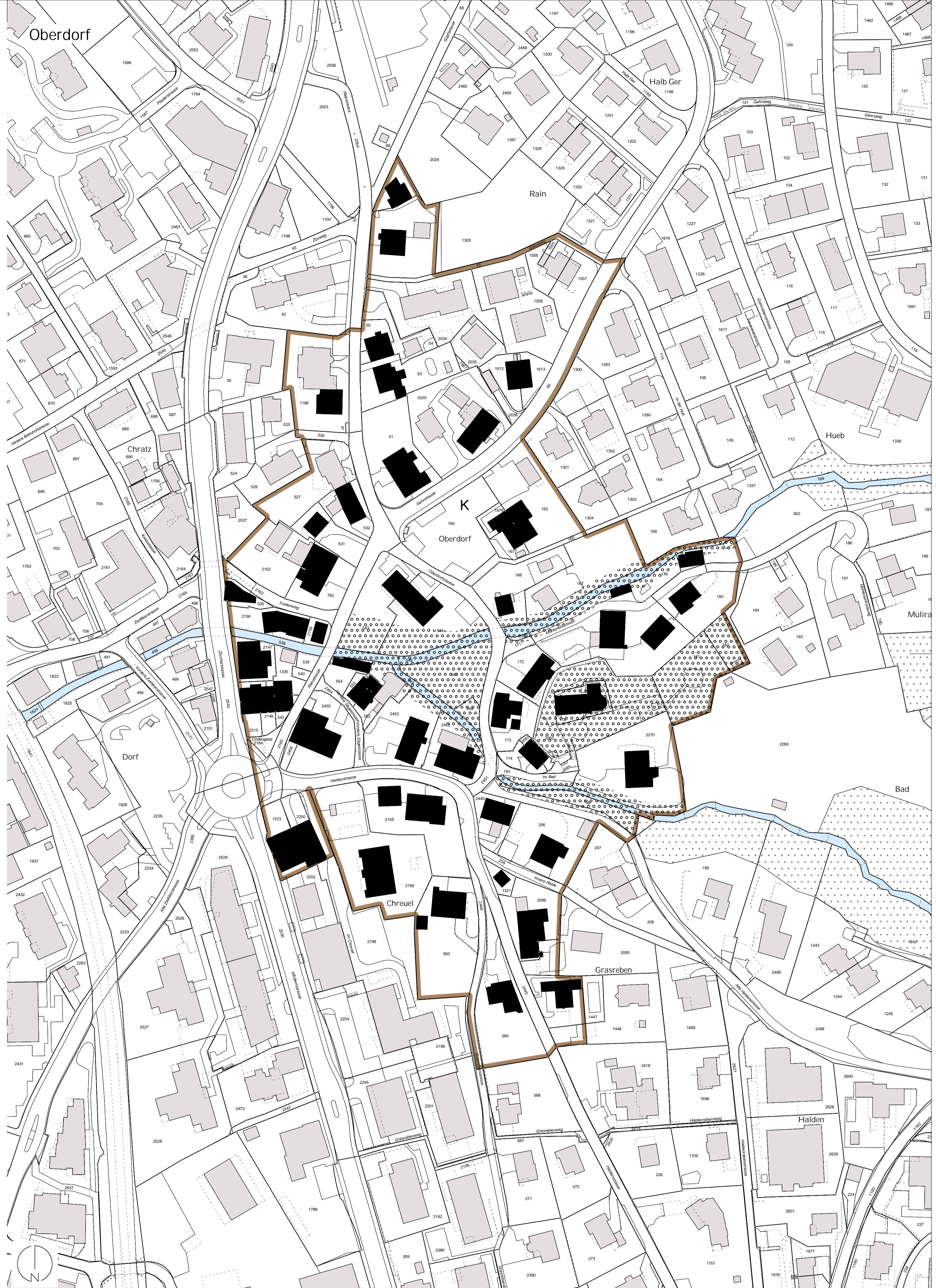
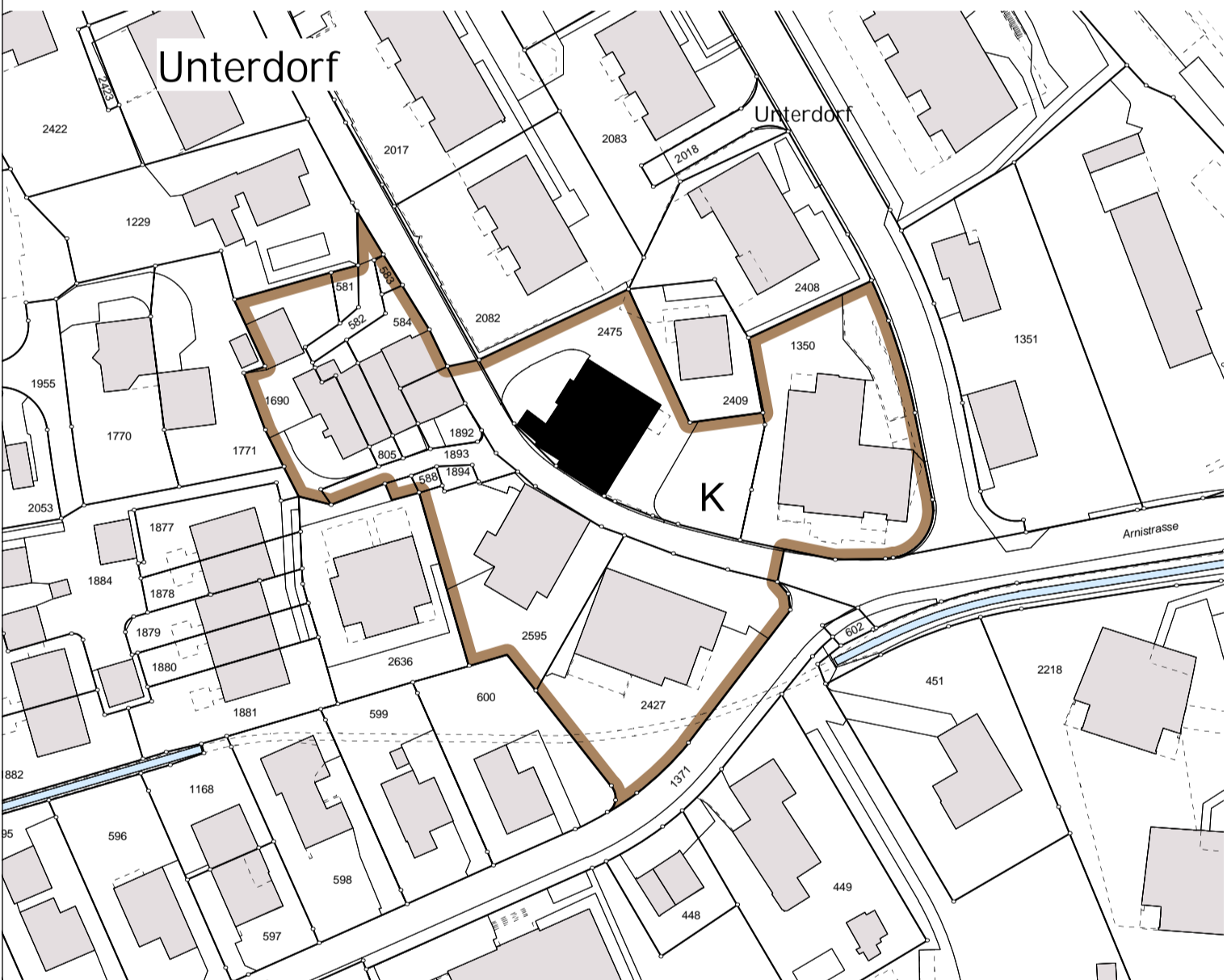
Auftr.-Nr.: 11.6401  
Sachbearb.: GH  
Gezeichnet: PB  
N:111 ZH/64 Hedingen/01 BZO-Revision/13 Nutzungsplan/50 Festsetzung/GIS/geo/KZP.gvs

Plandatum: 21.01.22  
Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70  
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch



Verbindlicher Inhalt

- Schwarzes Gebäude
- Schraffiertes Gebäude
- Graues Gebäude
- Freiraum
- K Kernzone
- KWI Kernzone Weiler Ismatt
- KWF Kernzone Weiler Fromoos



Zürich, 09. Juni 2022/GH

N:\11 ZH\64 Hedingen\01 BZO-Revision\13 Nutzungsplan\60 Genehmigung\BZO\BZO\_Synopse\_Gen.docx

## Gemeinde Hedingen

### Revision der Bau- und Zonenordnung

Synoptische Darstellung der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 14. November 1993 (Stand 2008) - BZO revidierte Fassung, Stand Genehmigung

Schwarz: Unverändert  
 Rot: Änderung/Ergänzung  
 gestrichen: Aufhebung

BZO rechtgültig vom 14.11.1993	BZO revidierte Fassung
<b>Bau- und Zonenordnung vom 14.11.1993</b> (Stand 11. Dezember 2008)	Bau- und Zonenordnung vom XX.XX.XXXX
<b>Bau- und Zonenordnung</b> Von der Gemeindeversammlung am 3. Februar 2005 festgesetzt. Von der Baudirektion am 21. Juni 2005 genehmigt. Vom Gemeinderat auf den 1. August 2005 in Kraft gesetzt. mit Änderungen: Artikel 11a Von der Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2008 festgesetzt. Von der Baudirektion am 11. Juni 2009 genehmigt. Vom Gemeinderat auf den 26. Juni 2009 in Kraft gesetzt.	<b>Bau- und Zonenordnung</b> Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 9. Juni 2022. Von der Baudirektion genehmigt am XX.XX.XXXX.  Die Gemeinde Hedingen erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Stand 1. Januar 2018) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

		<p><b>Art. 1 Zweck der Bau- und Zonenordnung</b></p> <p>Die Bau- und Zonenordnung bezweckt eine geordnete und nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Hedingen bei einem häuslicheren Umgang mit den natürlichen Ressourcen. Der dörfliche Charakter mit dem gewachsenen Dorfkern wird erhalten. Industrie und Gewerbe wird eine angemessene Entwicklung ermöglicht. Wichtige Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen werden geschont und dem Landschaftsbild wird Sorge getragen.</p>																																													
<b>I. ZONENEINTEILUNG</b>		<b>I. ZONENEINTEILUNG</b>																																													
<b>Art. 1 Zonenarten</b>		<b>Art. 2 Zonenarten</b>																																													
Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:		Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:																																													
<b>a) Bauzonen</b>		<b>a) Bauzonen</b>																																													
		<table border="0"> <thead> <tr> <th>Zonenbezeichnung</th> <th>Abk.</th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone (innerer Bereich) *)</td> <td>K I</td> <td>II/III</td> </tr> <tr> <td>Kernzone (äusserer Bereich) *)</td> <td>K II</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kernzone «Weiler»</td> <td>KW</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Kernzone «Weiler Fromoos»</td> <td>KWF</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Kernzone «Unterdorf»</td> <td>KU</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone</td> <td>W 2,5</td> <td>II/III</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone</td> <td>W 2,0</td> <td>II/III</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone</td> <td>W 1,6</td> <td>II/III</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone «Hang»</td> <td>W 1,0</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen, mässig störendes Gewerbe zulässig</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone</td> <td>WG 2,9</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone</td> <td>WG 2,5</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone</td> <td>WG 2,0</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table>	Zonenbezeichnung	Abk.	ES	Kernzone (innerer Bereich) *)	K I	II/III	Kernzone (äusserer Bereich) *)	K II		Kernzone «Weiler»	KW	III	Kernzone «Weiler Fromoos»	KWF	III	Kernzone «Unterdorf»	KU		Wohnzonen			- Wohnzone	W 2,5	II/III	- Wohnzone	W 2,0	II/III	- Wohnzone	W 1,6	II/III	- Wohnzone «Hang»	W 1,0	II	Wohnzonen, mässig störendes Gewerbe zulässig			- Wohnzone	WG 2,9	III	- Wohnzone	WG 2,5	III	- Wohnzone	WG 2,0	III
Zonenbezeichnung	Abk.	ES																																													
Kernzone (innerer Bereich) *)	K I	II/III																																													
Kernzone (äusserer Bereich) *)	K II																																														
Kernzone «Weiler»	KW	III																																													
Kernzone «Weiler Fromoos»	KWF	III																																													
Kernzone «Unterdorf»	KU																																														
Wohnzonen																																															
- Wohnzone	W 2,5	II/III																																													
- Wohnzone	W 2,0	II/III																																													
- Wohnzone	W 1,6	II/III																																													
- Wohnzone «Hang»	W 1,0	II																																													
Wohnzonen, mässig störendes Gewerbe zulässig																																															
- Wohnzone	WG 2,9	III																																													
- Wohnzone	WG 2,5	III																																													
- Wohnzone	WG 2,0	III																																													

Industriezone Zone für öffentliche Bauten *) Die Kernzone ist ein schützenswertes Ortsbild von regionaler Bedeutung. Alle Baugesuche darin müssen gemäss §18 der Bauverfahrensverordnung (BVV) im Meldeverfahren an die Baudirektion geleitet werden.	I Ö	Industriezone Zone für öffentliche Bauten <del>*) Die Kernzone ist ein schützenswertes Ortsbild von regionaler Bedeutung. Alle Baugesuche darin müssen gemäss §18 der Bauverfahrensverordnung (BVV) im Meldeverfahren an die Baudirektion geleitet werden.</del>	I IV Ö II
<b>b) Kommunale Freihalte- und Erholungszonen</b>		<b>b) Kommunale Freihalte- und Erholungszonen</b>	
Kommunale Freihaltezone Erholungszone «Bad Hedingerweiher» Erholungszone «Pflanzgärten Gäudern» Erholungszone «Sportplatz Schlag» Erholungszone «Chrätzacher»	F EZB EZP EZS EZC	<del>Zonenbezeichnung Kommunale Freihaltezone Erholungszone «Bad Hedingerweiher» Erholungszone «Pflanzgärten Gäudern» Erholungszone «Sportplatz Schlag» Erholungszone «Chrätzacher» Kommunale Freihaltezone</del>	Abk. ES F EZB III EZP III EZS III EZC II F
<b>c) Reservezone</b>	R	<del>e) Reservezone</del>	R
<b>d) Kommunale Landwirtschaftszone</b>	LW	<b>c) Kommunale Landwirtschaftszone</b>	LW ES III
<b>Art. 2 Pläne</b>		<b>Art. 3 Pläne</b>	
Für die Abgrenzung der Zonen und für die Zuteilung der Empfindlichkeitsstufen ist der Zonenplan Massstab 1:5000 massgebend.		Für die Abgrenzung der Zonen und für die Zuteilung der Empfindlichkeitsstufen ist der Zonenplan Massstab 1:5'000 massgebend.	
Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.		Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.	
Für die Kernzonen und die Weilerkernzone gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:2500. Für die Waldabstandslinien und den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne Massstab 1:500.		Für die Kernzonen <del>und die Weilerkernzone</del> gelten die Ergänzungspläne <del>gilt der</del> <b>Ergänzungsplan</b> im Massstab 1:1'000. Für die Waldabstandslinien und den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne Massstab 1:500.	
Je ein unterzeichnetes Original des Zonenplanes Massstab 1:5000 und der genannten Ergänzungspläne liegen in der Gemeinderatskanzlei auf.		Je ein unterzeichnetes Original des Zonenplanes Massstab 1:5'000 und der genannten Ergänzungspläne liegen in der Gemeinderatskanzlei auf.	

	<b>Art. 3a Erhebung einer Mehrwertabgabe</b>
	Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
	Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'500 m <sup>2</sup> .
	Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.
	Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.
<b>II. ZONENORDNUNG</b>	<b>II. ZONENORDNUNG</b>
<b>A. Gemeinsame Vorschriften für Kernzonen I, II, «Unterdorf» und «Weiler»</b>	<b>A. Gemeinsame Vorschriften für Kernzonen und Kernzone Weiler Ismatt I, II, «Unterdorf» und «Weiler»</b>
	<b>Art. 4 Ziel und Zweck</b>
	Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung des historischen Ortskerns von regionaler Bedeutung wie auch des Unterdorfs und des Weilers Ismatt vor allem bezüglich <ul style="list-style-type: none"> <li>• der charakteristischen Siedlungsstruktur,</li> <li>• ihrer Umgebung sowie</li> <li>• den prägenden Grünräumen und Gärten.</li> </ul>
	Um- und Neubauten haben sich gut in die gewachsene Siedlungsstruktur einzuordnen mit Spielraum für gute zeitgemässe architektonische Lösungen.
	Die Kernzonenvorschriften dienen dem Ortsbildschutz. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG. Das kommunale wie auch die überkommunalen Inventare sind zu berücksichtigen.
	Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten. Bestehende oder künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die den Substanzschutz betreffen und ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen den Kernzonenvorschriften vor.

<b>Art. 3 Um- und Ersatzbauten</b>	<b>Art. 5 Um- und Ersatzbauten</b>
Die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude und alle Gebäude in der Kernzone "Weiler" sind unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form) zu erneuern, umzubauen oder zu ersetzen.	Die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude <b>und Gebäudeteile</b> <del>und alle Gebäude in der Kernzone "Weiler"</del> sind <b>ortsbildprägend und</b> unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, <b>Firstrichtung, wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz und Freiräumen</b> , Grundriss, kubische Form) zu erneuern, umzubauen oder zu ersetzen.
Bei den übrigen Gebäuden ist der Um- und Ersatzbau unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form) zulässig.	Bei den übrigen Gebäuden ist der Um- und Ersatzbau unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, <b>Firstrichtung, wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz und Freiräumen</b> , Grundriss, kubische Form) zulässig.
Geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil sind zulässig oder können angeordnet werden, insbesondere, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.	Geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil sind zulässig oder können angeordnet werden, wenn <b>dies im öffentlichen Interesse liegt</b> , insbesondere im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, <b>einer höheren Energieeffizienz oder</b> des Ortsbildschutzes <b>liegt</b> .
	<b>Abweichungen vom Gebäudeprofil sind möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.</b>
	<b>Ansonsten sind Abweichungen von den prägenden Elementen der Bebauungs- und Freiraumstruktur im Ortsbildperimeter gemäss kantonalem Ortsbildinventar (KOBI) mit einem Fachgutachten zu begründen.</b>
<b>Art. 4 Neubauten</b>	<b>Art. 6 Neubauten</b>
In den Kernzonen I, II und «Unterdorf» gelten für die nicht schwarz bezeichneten Gebäude sowie für Neubauten folgende Grundmasse:	In <del>den Kernzonen I, II und «Unterdorf»</del> <b>der Kernzone</b> gelten für die nicht schwarz bezeichneten Gebäude sowie für Neubauten folgende Grundmasse:
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollgeschosse: maximal 2</li> <li>- Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschoszahl: maximal 2</li> <li>- anrechenbares Untergeschoss: maximal 1</li> <li>- Gebäudehöhe: maximal 7 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>Vollgeschosse: maximal 2</del></li> <li>- <del>Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschoszahl: maximal 2</del></li> <li>- <del>anrechenbares Untergeschoss: maximal 1</del></li> <li>- <b>Gesamthöhe: maximal 14 m</b></li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudelänge: maximal 25 m</li> <li>- Grenzabstand (Grundabstand): mindestens 3,5 m</li> <li>- Mehrlängenzuschlag bei Gebäuden über 20 m: 1/5 der Mehrlänge, höchstens 5 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenhöhe traufseitig: maximal 77.50 m</li> <li>- Gebäudelänge: maximal 25 m</li> <li>- Grenzabstand (Grundabstand): mindestens 3.5 m</li> <li>- Mehrlängenzuschlag bei Gebäuden über 20 m: 1/5 der Mehrlänge, höchstens 5 m</li> </ul>
<p>In der Kernzone «Weiler» sind mit Ausnahme von Gartenhäuschen und Schöpfen (= Besondere Gebäude) bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3 m Höhe keine zusätzlichen Bauten (Neubauten) erlaubt.</p>	<p>In der Kernzone «Weiler» <b>Ismatt</b> sind mit Ausnahme von <b>einzelnen</b> Gartenhäuschen und Schöpfen (<del>= Besondere Gebäude</del>) bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3 m <b>Gesamthöhe</b>, <b>die einen Bezug und eine räumliche Nähe zur Hauptbaute aufweisen</b>, keine zusätzlichen <del>Bauten (Neubauten)</del> <b>Haupt-, Klein- und Anbauten</b> erlaubt.</p>
<p><b>Art. 5 Nutzweise</b></p>	<p><b>Art. 7 Nutzweise</b></p>
<p>In den Kernzonen I und II sind entlang der Zürcher- und Affolternstrasse auf einer Bautiefe mässig störende Betriebe gestattet. Im übrigen Kernzonengebiet I und II sind nur nicht störende Betriebe zulässig. Hinsichtlich Lärm gelten die Empfindlichkeitsstufen-Zuteilungen gemäss Zonenplan.</p>	<p><b>Die Kernzonen dienen dem Wohnen sowie nicht störenden Betrieben. In der Kernzone Weiler Ismatt und im Gebiet Unterdorf sowie</b> entlang der Zürcher- und Affolternstrasse auf einer Bautiefe <b>sind auch</b> mässig störende Betriebe gestattet.</p>
<p>In den Kernzonen «Weiler» und «Unterdorf» sind mässig störende Betriebe gestattet.</p>	<p><del>In den Kernzonen «Weiler» und «Unterdorf» sind mässig störende Betriebe gestattet.</del></p>
<p>In der Kernzone «Weiler» darf die gewerbliche Nutzung pro Parzelle höchstens die Hälfte der Nettogeschossflächen betragen. Umlagerungen der Nutzweise sind gestattet.</p>	<p>In der Kernzone «Weiler» <b>Ismatt</b> darf die gewerbliche Nutzung pro Parzelle höchstens die Hälfte der <b>realisierten massgeblichen Geschossfläche<sup>1</sup></b> <del>Nettogeschossflächen</del> betragen. <b>Davon ausgenommen ist die landwirtschaftliche Nutzung.</b> Umlagerungen der Nutzweise sind gestattet.</p>
<p><b>Art. 6 Abbrüche</b></p>	<p><b>Art. 8 Abbrüche Rückbau und zusätzliche Bewilligungspflicht</b></p>
	<p><b>Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Gestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen sind bewilligungspflichtig.</b></p>

<sup>1</sup> Massgebliche Geschossfläche = mGF (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden exkl. Aussenwänden)

<p>Der Abbruch von Gebäuden darf nur gestattet werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute baurechtlich gesichert ist.</p>	<p>Der <del>Abbruch</del> Rückbau von im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäuden, die für das Ortsbild von Bedeutung sind, darf nur gestattet werden, wenn das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.</p> <p>Der Rückbau von nicht bezeichneten Gebäuden darf nur gestattet werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.</p>
<p><b>Art. 7 Gestaltung und Einordnung der Bauten</b></p>	<p><b>Art. 9 Gestaltung und Einordnung der Bauten</b></p>
<p>Umbauten und Renovationen sowie Neu-, Ersatz- und Anbauten aller Art haben sich hinsichtlich Ausmasse, Form, Massstäblichkeit, Hauptfirstrichtung, Fassaden- und Dachgestaltung wie auch der Materialisierung und Farbgebung gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen, um die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.</p>	<p><del>Umbauten und Renovationen sowie Neu-, Ersatz- und Anbauten aller Art haben</del> Alle Bauvorhaben sind hinsichtlich Ausmassx, Form, Massstäblichkeit, Hauptfirstrichtung, Fassaden- und Dachgestaltung wie auch der Materialisierung und Farbgebung gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen, um die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.</p>
	<p>Balkone und Lauben sind traufseitig zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und sich besonders gut in die Umgebung einfügen. Sie dürfen nicht über die Flucht des Dachvorsprungs hinausragen. Die Gemeinde kann bei guten architektonischen Lösungen Ausnahmen bewilligen.</p>
<p><b>Art. 8 Umgestaltung und Terrainveränderungen</b></p>	<p><b>Art. 10 Umgestaltung Freiräume und Terrainveränderungen</b></p>
<p>Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Bäume und Vorgärten sind möglichst zu erhalten.</p>	<p>Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Bäume und Vorgärten sind möglichst zu erhalten.</p> <p>Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind zu erhalten. Einzelne zweckgebundene Kleinbauten und Anlagen sind zulässig.</p>
<p>Veränderungen des gewachsenen Bodens sind auf ein Minimum zu beschränken. Als Folge von Abgrabungen darf höchstens die zonengemässe Gebäudehöhe sichtbar werden.</p>	<p>Veränderungen des <del>gewachsenen Bodens</del> massgebenden Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken. <del>Als Folge von Abgrabungen darf höchstens die zonengemässe Gebäudehöhe sichtbar werden.</del></p>
	<p>Die Baubehörde kann unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene für sämtliche Gebäude den Strassenabstand bis auf die Strassengrenze reduzieren, sofern es im Interesse des Ortsbildschutzes liegt und wenn damit eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p>

<b>B. Zusätzliche Vorschriften für Kernzone I</b>	<b><del>B. Zusätzliche Vorschriften für Kernzone I</del></b>
<b>Art. 9 Dachgestaltung</b>	<b>Art. 11 Dachgestaltung</b>
Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig, die mit denjenigen der benachbarten Altbauten harmonisieren.	Es <del>Bei</del> <b>Hauptgebäuden</b> sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig, die mit denjenigen der benachbarten Altbauten harmonisieren. <b>Bei eingeschossigen Erweiterungen von Hauptgebäuden sowie bei Klein- und Anbauten sind andere Dachformen zulässig, sofern sie sich besonders gut in die bauliche Umgebung einordnen.</b>
Dachgeschosse sind in der Regel giebelseitig zu belichten.	<del>Dachgeschosse sind in der Regel giebelseitig zu belichten.</del>
Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen oder Schleppegauben zulässig.	Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen oder Schleppegauben zulässig. <b>Pro Dachfläche ist nur eine Art Dachaufbaute zulässig.</b>
Kleine Ochsenaugen sind bei allen Dachgeschossen erlaubt.	<del>Kleine Ochsenaugen sind bei allen Dachgeschossen erlaubt.</del>
Für Nass- und Nebenräume können Dachflächenfenster in hochrechteckiger Form mit einer Fläche von maximal 0,6 m <sup>2</sup> pro Fenster (Rahmnaussenmass) gestattet werden.	<b>Zur Belichtung und Belüftung ausgebauter Dachgeschosse sind kleine Ochsenaugen und einzelne Dachflächenfenster in hochrechteckiger Form bis zu einer Grösse von max. <del>0,6</del> 0.7 m<sup>2</sup> pro Fenster (Rahmnaussenmass) gestattet.</b>
	<b>Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse können zugelassen werden, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.</b>
Dacheinschnitte sind untersagt.	<b>Offene Dacheinschnitte sind untersagt. Überdeckte Dacheinschnitte in Form von Dachaufbauten sind zulässig und müssen an deren maximal zulässige Länge angerechnet werden.</b>
<b>Art. 10 Sonnenkollektoren</b>	<b>Art. 12 Sonnenkollektoren Solaranlagen</b>
Am Gebäude angebrachte Sonnenkollektoren dürfen in ihrer Wirkung weder die Baute noch das Ortsbild beeinträchtigen.	<del>Am Gebäude angebrachte Sonnenkollektoren dürfen in ihrer Wirkung weder die Baute noch das Ortsbild beeinträchtigen.</del> <b>Solaranlagen auf Dächern in Kernzonen haben den Anforderungen gemäss Art. 32a der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Mai 2019) zu entsprechen.</b>

	Solaranlagen müssen darüber hinaus eine kompakte zusammenhängende Fläche bilden und sind sorgfältig in die Dach- oder Fassadenfläche zu integrieren. Sie sind in der Regel dachflächenbündig einzubauen (Indachanlage).
<b>Art. 11 Reklameanlagen</b>	<b>Art. 13 Reklameanlagen</b>
Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten. Leuchtreklamen und Fremdreklamen sind nicht zulässig.	Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten. Leuchtreklamen und Fremdreklamen sind nicht zulässig.
<b>Vorschriften für die Kernzone «Weiler Fromoos»</b>	<b>B. Vorschriften für die Kernzone «Weiler Fromoos»</b>
<b>Art. 11a</b>	<b>Art. 14 Zweck</b>
	Die Kernzone Weiler Fromoos bezweckt den Erhalt der landschaftsprägenden Siedlungsstrukturen und die Erneuerung des Weilers.
	<b>Art. 15 Schwarze Gebäude</b>
Schwarze Gebäude 1 Die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sind unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form) zu erneuern, umzubauen oder zu ersetzen.	Die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sind unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form) zu erneuern, umzubauen oder zu ersetzen.
	<b>Art. 16 Schraffierte bezeichnete Gebäude und Gebäudeteile</b>
Schraffiert bezeichnete Gebäude und Gebäudeteile 2 Für die im Kernzonenplan mit einer Schraffur bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile ist nur der Umbau oder der Neubau gestattet. Der Ersatzbau sowie An- und Aufbauten sind unzulässig.	Für die im Kernzonenplan mit einer Schraffur bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile ist nur der Umbau oder der Neubau gestattet. Bei einem Neubau wird das Gebäude als schwarzes Gebäude bezeichnet. Der Ersatzbau sowie An- und Aufbauten sind unzulässig.
	<b>Art. 17 Graue bezeichnete Gebäude</b>
Grau bezeichnete Gebäude 3 Für die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile ist der Um- und Ersatzbau unzulässig.	Für die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile ist der Um- und Ersatzbau unzulässig.

	<p><b>Art. 18 Abweichungen</b></p>																																																								
<p>Abweichungen 4 Geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil sind zulässig oder können angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.</p>	<p>Geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil sind <b>bei schwarzen Gebäuden</b> zulässig oder können angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, <b>einer höheren Energieeffizienz</b> oder des Ortsbildschutzes liegt.</p>																																																								
	<p><b>Art. 19 Neubauten Hauptgebäude, Grundmasse</b></p>																																																								
<p>Neubauten Hauptgebäude, Grundmasse 5 Alternativ zum Umbau der im Kernzonenplan schraffiert bezeichneten und mit der Bezeichnung A, B, C und D versehenen Gebäude sind Neubauten gestattet. Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0" data-bbox="188 699 1093 1125"> <thead> <tr> <th>Gebäudebezeichnung</th> <th></th> <th>A, B, C</th> <th>D</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>• Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>• Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>1*</td> <td>1*</td> </tr> <tr> <td>• anrechenbares Untergeschoss</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>• Gebäudehöhe</td> <td>max. m</td> <td>7.0</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>• Gebäudelänge</td> <td>max. m</td> <td>22.0</td> <td>Abmessung des bestehenden Gebäudes</td> </tr> <tr> <td>• Gebäudetiefe</td> <td>max. m</td> <td>12.0</td> <td>Abmessung des bestehenden Gebäudes</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Der Dachgeschossausbau ist nur für Giebelzimmer bis auf eine Tiefe von 6.0 m gemessen ab der jeweiligen Giebelfassade gestattet.</p>	Gebäudebezeichnung		A, B, C	D	• Vollgeschosse	max.	2	2	• Dachgeschosse	max.	1*	1*	• anrechenbares Untergeschoss	max.	1	--	• Gebäudehöhe	max. m	7.0	6.0	• Gebäudelänge	max. m	22.0	Abmessung des bestehenden Gebäudes	• Gebäudetiefe	max. m	12.0	Abmessung des bestehenden Gebäudes	<p>Alternativ zum Umbau der im Kernzonenplan schraffiert bezeichneten und mit der Bezeichnung A, B, <b>und C</b> <del>und D</del>-versehenen Gebäude sind Neubauten gestattet. Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0" data-bbox="1093 655 2054 1082"> <thead> <tr> <th>Gebäudebezeichnung</th> <th></th> <th>A, B, C</th> <th>C D</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>• Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>• Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>1*</td> <td>1*</td> </tr> <tr> <td>• anrechenbares Untergeschoss</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>• Gebäudehöhe <b>Fassadenhöhe traufseitig</b></td> <td>max. m</td> <td>7.0</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>• Gebäudelänge</td> <td>max. m</td> <td>22.0</td> <td>Abmessung des bestehenden Gebäudes</td> </tr> <tr> <td>• Gebäudetiefe <b>Gebäudebreite</b></td> <td>max. m</td> <td>12.0</td> <td>Abmessung des bestehenden Gebäudes</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Der Dachgeschossausbau ist nur für Giebelzimmer bis auf eine Tiefe von 6.0 m gemessen ab der jeweiligen Giebelfassade gestattet.</p>	Gebäudebezeichnung		A, B, C	C D	• Vollgeschosse	max.	2	2	• Dachgeschosse	max.	1*	1*	• anrechenbares Untergeschoss	max.	1	--	• Gebäudehöhe <b>Fassadenhöhe traufseitig</b>	max. m	7.0	6.0	• Gebäudelänge	max. m	22.0	Abmessung des bestehenden Gebäudes	• Gebäudetiefe <b>Gebäudebreite</b>	max. m	12.0	Abmessung des bestehenden Gebäudes
Gebäudebezeichnung		A, B, C	D																																																						
• Vollgeschosse	max.	2	2																																																						
• Dachgeschosse	max.	1*	1*																																																						
• anrechenbares Untergeschoss	max.	1	--																																																						
• Gebäudehöhe	max. m	7.0	6.0																																																						
• Gebäudelänge	max. m	22.0	Abmessung des bestehenden Gebäudes																																																						
• Gebäudetiefe	max. m	12.0	Abmessung des bestehenden Gebäudes																																																						
Gebäudebezeichnung		A, B, C	C D																																																						
• Vollgeschosse	max.	2	2																																																						
• Dachgeschosse	max.	1*	1*																																																						
• anrechenbares Untergeschoss	max.	1	--																																																						
• Gebäudehöhe <b>Fassadenhöhe traufseitig</b>	max. m	7.0	6.0																																																						
• Gebäudelänge	max. m	22.0	Abmessung des bestehenden Gebäudes																																																						
• Gebäudetiefe <b>Gebäudebreite</b>	max. m	12.0	Abmessung des bestehenden Gebäudes																																																						
<p>Lage von Neubauten 6 Neubauten müssen innerhalb der äussersten Begrenzung der schraffiert bezeichneten Gebäude angeordnet werden. Innerhalb dieser Flächen ist jeweils maximal ein einzelner Neubau gestattet.</p>	<p><del>Lage von Neubauten</del> Neubauten müssen innerhalb der äussersten Begrenzung der schraffiert bezeichneten Gebäude angeordnet werden. Innerhalb dieser Flächen ist jeweils maximal ein einzelner Neubau gestattet.</p>																																																								

<p>Neubauten unzulässig 7 Anstelle der im Kernzonenplan schwarz und grau bezeichneten Gebäude sind Neubauten unzulässig.</p>	<p>Neubauten unzulässig Anstelle der im Kernzonenplan schwarz und grau bezeichneten Gebäude <b>und Gebäudeteile</b> sind Neubauten unzulässig.</p>
	<p><b>Art. 20 Ausschluss des Dachgeschossausbaus</b></p>
	<p>Bei Umbauten der mit einer Schraffur versehenen Gebäude und Gebäudeteile ist der Ausbau des Dachraumes zu Wohnzwecken ausgeschlossen.</p>
	<p><b>Art. 21 Ausschluss von Dachöffnungen und Dachdurchdringungen</b></p>
	<p>Die Anordnung von Belichtungsmassnahmen für die Dachräume über die Dachfläche sowie von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist nicht gestattet.</p>
	<p><b>Art. 22 Neubauten <del>Besondere Gebäude</del> Kleinbauten</b></p>
<p>Neubauten Besondere Gebäude 8 Besondere Gebäude sind nur in Form von Gartenhäusern und Schöpfen bis 10.0 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3.0 m Höhe zulässig.</p>	<p><del>Besondere Gebäude</del> Kleinbauten sind nur in Form von Gartenhäusern und Schöpfen bis 10.0 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3.0 m Höhe zulässig.</p>
	<p><b>Art. 23 Nutzweise</b></p>
<p>Nutzweise 9 Es sind Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen gestattet.</p>	<p>Es sind Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen gestattet.</p>
<p>Nutzweise 10 Für die im Kernzonenplan schwarz und schraffiert bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sowie für Neubauten sind alle kernzonentypischen Nutzweisen, namentlich Wohnen, Landwirtschaft, Kleingewerbe und dergleichen zulässig. Für alle grau bezeichneten Gebäude ist eine Änderung der vorhandenen Nutzweise nicht gestattet.</p>	<p>Nutzweise Für die im Kernzonenplan schwarz und schraffiert bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sowie für Neubauten sind alle kernzonentypischen Nutzweisen, namentlich Wohnen, Landwirtschaft, Kleingewerbe und dergleichen zulässig. Für alle grau bezeichneten Gebäude ist eine Änderung der vorhandenen Nutzweise nicht gestattet.</p>
<p>Ausschluss des Dachgeschossausbau 11 Bei Umbauten der mit einer Schraffur versehenen Gebäude und Gebäudeteile ist der Ausbau des Dachraumes zu Wohnzwecken ausgeschlossen.</p>	<p><i>verschoben (neu Art. 20)</i></p>

	<b>Art. 24 Abbrüche Rückbau und zusätzliche Bewilligungspflicht</b>
	Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Gestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen sind bewilligungspflichtig.
Abbrüche 12 Der Abbruch von Gebäuden darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute oder des Neubaus baurechtlich gesichert ist.	Der <del>Abbruch</del> Rückbau von <del>im Kernzonenplan schwarz bezeichneten</del> Gebäuden, darf nur <del>bewilligt</del> <b>gestattet</b> werden, wenn <del>das Projekt für die die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute</del> <b>rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung</b> <del>oder des Neubaus</del> baurechtlich gesichert ist.
	<b>Art. 25 Gestaltung und Einordnung der Bauten</b>
Gestaltung und Einordnung der Bauten 13 Umbauten und Renovationen sowie Neu-, Ersatz- und Anbauten aller Art haben sich hinsichtlich Ausmass, Form und Massstäblichkeit, Hauptfirstrichtung, Fassaden- und Dachgestaltung wie auch der Materialgestaltung und Farbgebung besonders gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen, um die ländliche Erscheinung des Ortsbildes wahren.	<del>Umbauten und Renovationen sowie Neu-, Ersatz- und Anbauten aller Art haben sich</del> <b>Alle Bauvorhaben sind</b> hinsichtlich Ausmass, Form, <del>und</del> Massstäblichkeit, Hauptfirstrichtung, Fassaden- und Dachgestaltung wie auch der <del>Materialgestaltung</del> <b>Materialisierung</b> und Farbgebung besonders gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen, um die ländliche Erscheinung des Ortsbildes <b>zu</b> wahren.
Ausschluss von Dachöffnungen und Dachdurchdringungen 14 Die Anordnung von Belichtungsmassnahmen für die Dachräume über die Dachfläche sowie von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist nicht gestattet.	<i>verschoben (neu Art. 21)</i>
	<b>Art. 26 Beurteilung durch NHK</b>
Beurteilung durch NHK 15 Neubauten sowie Umbauten von schraffiert bezeichneten Gebäuden sind durch die Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich NHK beurteilen zu lassen.	Neubauten sowie Umbauten von schraffiert bezeichneten Gebäuden sind durch die Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich NHK beurteilen zu lassen.
	<b>Art. 27 Umgebungsgestaltung und Terrainveränderung</b>
Umgebungsgestaltung und Terrainveränderung 16 Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung, eingeschlossen Einfriedungen, sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine	Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung, eingeschlossen Einfriedungen, sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute

besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Bäume und Vorgärten sind möglichst zu erhalten.	Gesamtwirkung erreicht wird. Bäume und Vorgärten <b>sowie weitere ortsbildprägende Aussenräume und Einzelobjekte, wie Brunnen,</b> sind möglichst zu erhalten.																																																																																																																																																																																																
17 Veränderungen des gewachsenen Bodens sind nur vor Haus- und Kellerzugängen gestattet.	Veränderungen des <del>gewachsenen Bodens</del> <b>massgebenden Terrains</b> sind nur vor Haus- und Kellerzugängen <b>sowie bei Tiefgaragenzufahrten</b> gestattet. <b>Tiefgaragenzufahrten sind zweckmässig anzuordnen und müssen sich gut in die Umgebung einordnen.</b>																																																																																																																																																																																																
Im Übrigen sind auch die Bestimmungen gemäss Kapitel III und IV BZO anwendbar.	Im Übrigen sind auch die Bestimmungen gemäss Kapitel <del>III</del> und IV BZO anwendbar.																																																																																																																																																																																																
<b>C. Wohnzonen</b>	<b>C. Wohnzonen</b>																																																																																																																																																																																																
<b>Art. 12 Grundmasse</b>	<b>Art. 28 Grundmasse</b>																																																																																																																																																																																																
Es gelten folgende Grundmasse:	Es gelten folgende Grundmasse:																																																																																																																																																																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zonenarten</th> <th>WG2.9</th> <th>W2.5</th> <th>W2.0</th> <th>W1.6</th> <th>W1.0</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>WG2.5</td> <td>WG2.0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>a Baummassenziffer</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>  maximal (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)</td> <td>2.9</td> <td>2.5</td> <td>2.0</td> <td>1.6</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>b Gebäudehöhe</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>  maximal (m)</td> <td>10.5</td> <td>10.5</td> <td>7.5</td> <td>7.2</td> <td>6.5</td> </tr> <tr> <td>c Gebäudelänge</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>  maximal (m)</td> <td>40</td> <td>40</td> <td>30</td> <td>25</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>d Grenzabstände</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>  Kleiner Grundabstand:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>    mindestens (m)</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>4.5</td> <td>4.5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>  Grosser Grundabstand</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>    mindestens (m)</td> <td>12</td> <td>12</td> <td>9</td> <td>9</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>e Mehrlängenzuschlag bei</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>  Gebäuden über 20m:</td> <td colspan="5">1/5 der Mehrlänge, höchstens 5m</td> </tr> </tbody> </table>	Zonenarten	WG2.9	W2.5	W2.0	W1.6	W1.0			WG2.5	WG2.0			a Baummassenziffer						maximal (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	2.9	2.5	2.0	1.6	1.0	b Gebäudehöhe						maximal (m)	10.5	10.5	7.5	7.2	6.5	c Gebäudelänge						maximal (m)	40	40	30	25	25	d Grenzabstände						Kleiner Grundabstand:						mindestens (m)	6	6	4.5	4.5	5	Grosser Grundabstand						mindestens (m)	12	12	9	9	10	e Mehrlängenzuschlag bei						Gebäuden über 20m:	1/5 der Mehrlänge, höchstens 5m					<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zonenarten</th> <th>WG2.9</th> <th>W2.5</th> <th>W2.0</th> <th>W1.6</th> <th>W1.0</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>WG2.5</td> <td>WG2.0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>a Baummassenziffer</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>  maximal (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)</td> <td>2.9</td> <td>2.5</td> <td>2.0</td> <td>1.6</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>b Gebäudehöhe</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>  maximal (m)</td> <td>10.5</td> <td>10.5</td> <td>7.5</td> <td>7.2</td> <td>6.5</td> </tr> <tr> <td colspan="6"><b>c Gesamthöhe für Satteldächer maximal (m)</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td>17.5</td> <td>17.5</td> <td>14.5</td> <td>14.2</td> <td>13.5</td> </tr> <tr> <td colspan="6"><b>d Gesamthöhe für Flachdachbauten maximal (m)</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td>14.0</td> <td>14.0</td> <td>11.0</td> <td>10.7</td> <td>10.0</td> </tr> <tr> <td>e Gebäudelänge</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>  maximal (m)</td> <td>40</td> <td>40</td> <td>30</td> <td>25</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>f Grenzabstände</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>  Kleiner Grundabstand:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>    mindestens (m)</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>4.5</td> <td>4.5</td> <td>4.5</td> </tr> <tr> <td>  Grosser Grundabstand</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>    mindestens (m)</td> <td>12</td> <td>12</td> <td>9</td> <td>9</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table>	Zonenarten	WG2.9	W2.5	W2.0	W1.6	W1.0			WG2.5	WG2.0			a Baummassenziffer						maximal (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	2.9	2.5	2.0	1.6	1.0	b Gebäudehöhe						maximal (m)	10.5	10.5	7.5	7.2	6.5	<b>c Gesamthöhe für Satteldächer maximal (m)</b>							17.5	17.5	14.5	14.2	13.5	<b>d Gesamthöhe für Flachdachbauten maximal (m)</b>							14.0	14.0	11.0	10.7	10.0	e Gebäudelänge						maximal (m)	40	40	30	25	25	f Grenzabstände						Kleiner Grundabstand:						mindestens (m)	6	6	4.5	4.5	4.5	Grosser Grundabstand						mindestens (m)	12	12	9	9	10
Zonenarten	WG2.9	W2.5	W2.0	W1.6	W1.0																																																																																																																																																																																												
		WG2.5	WG2.0																																																																																																																																																																																														
a Baummassenziffer																																																																																																																																																																																																	
maximal (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	2.9	2.5	2.0	1.6	1.0																																																																																																																																																																																												
b Gebäudehöhe																																																																																																																																																																																																	
maximal (m)	10.5	10.5	7.5	7.2	6.5																																																																																																																																																																																												
c Gebäudelänge																																																																																																																																																																																																	
maximal (m)	40	40	30	25	25																																																																																																																																																																																												
d Grenzabstände																																																																																																																																																																																																	
Kleiner Grundabstand:																																																																																																																																																																																																	
mindestens (m)	6	6	4.5	4.5	5																																																																																																																																																																																												
Grosser Grundabstand																																																																																																																																																																																																	
mindestens (m)	12	12	9	9	10																																																																																																																																																																																												
e Mehrlängenzuschlag bei																																																																																																																																																																																																	
Gebäuden über 20m:	1/5 der Mehrlänge, höchstens 5m																																																																																																																																																																																																
Zonenarten	WG2.9	W2.5	W2.0	W1.6	W1.0																																																																																																																																																																																												
		WG2.5	WG2.0																																																																																																																																																																																														
a Baummassenziffer																																																																																																																																																																																																	
maximal (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	2.9	2.5	2.0	1.6	1.0																																																																																																																																																																																												
b Gebäudehöhe																																																																																																																																																																																																	
maximal (m)	10.5	10.5	7.5	7.2	6.5																																																																																																																																																																																												
<b>c Gesamthöhe für Satteldächer maximal (m)</b>																																																																																																																																																																																																	
	17.5	17.5	14.5	14.2	13.5																																																																																																																																																																																												
<b>d Gesamthöhe für Flachdachbauten maximal (m)</b>																																																																																																																																																																																																	
	14.0	14.0	11.0	10.7	10.0																																																																																																																																																																																												
e Gebäudelänge																																																																																																																																																																																																	
maximal (m)	40	40	30	25	25																																																																																																																																																																																												
f Grenzabstände																																																																																																																																																																																																	
Kleiner Grundabstand:																																																																																																																																																																																																	
mindestens (m)	6	6	4.5	4.5	4.5																																																																																																																																																																																												
Grosser Grundabstand																																																																																																																																																																																																	
mindestens (m)	12	12	9	9	10																																																																																																																																																																																												

	g Mehrlängenzuschlag bei Gebäuden über 20 m: 1/5 der Mehrlänge, höchstens 5m
Ergänzende Bestimmungen zur Baumassenziffer:	<del>Ergänzende Bestimmungen zur Baumassenziffer:</del>
Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, darf die Baumassenziffer bis maximal 0,1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> erhöht werden.	<del>Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, darf die Baumassenziffer bis maximal 0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden.</del>
Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, die zumindest zweiseitig vollständig offen sind, darf die Baumassenziffer bis maximal 0,1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> erhöht werden.	<del>Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, die zumindest zweiseitig vollständig offen sind, darf die Baumassenziffer bis maximal 0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden.</del>
	Für Bauvorhaben, die den aktuellen Gebäudestandard Energiestadt einhalten, wird eine zusätzliche Baumassenziffer als Bonus gewährt. Sie beträgt 10 % der zonengemässen Grundziffer.
<b>Art. 13 Nutzweise</b>	<b>Art. 29 Nutzweise</b>
In den Zonen WG 2,9, WG 2,5 und WG 2,0 sind mässig störende Betriebe gestattet. In allen anderen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe gestattet. Hinsichtlich Lärm gelten die Empfindlichkeitsstufen Zuteilungen gemäss Zonenplan.	In den Zonen WG 2.9, WG 2.5 und WG 2.0 sind mässig störende Betriebe gestattet. In allen anderen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe gestattet. <del>Hinsichtlich Lärm gelten die Empfindlichkeitsstufen Zuteilungen gemäss Zonenplan.</del>
Die Nutzung zu Wohnzwecken muss in den Gebieten, wo nicht störendes Gewerbe zulässig ist, mindestens zwei Drittel, in allen anderen mindestens einen Drittel der Nettogeschossflächen betragen.	Die Nutzung zu Wohnzwecken muss in den Gebieten, wo nicht störendes Gewerbe zulässig ist, mindestens zwei Drittel, in allen anderen mindestens einen Drittel der <b>realisierten massgeblichen Geschossfläche<sup>2</sup></b> Nettogeschossflächen betragen.
<b>Art. 14 Arealüberbauungen</b>	<i>(verschoben unter III. Weitere Festlegungen)</i>
In der Zone WG 2,9 sind Arealüberbauungen zulässig.	
Die minimale Arealfläche beträgt 2500 m <sup>2</sup> .	
Die Baumassenziffer beträgt 3,3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .	

<sup>2</sup> Massgebliche Geschossfläche = mGF (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden exkl. Aussenwänden)

Der Mehrlängenzuschlag und die maximale Gebäudelänge entfallen.	
<b>Art. 15 Freilegung von Baukörpern</b>	<b>Art. 30 Freilegung von Baukörpern</b>
In allen Wohnzonen dürfen Bauten nur bis 1,5 m unterhalb des gewachsenen Terrains freigelegt werden.	In allen Wohnzonen dürfen Bauten nur bis 1.5 m unterhalb des <del>gewachsenen</del> <b>massgebenden</b> Terrains freigelegt werden.
In der W 1,0 dürfen Abgrabungen nur soweit erfolgen, als dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m sichtbar wird. Entlang der talseitigen Fassade dürfen Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 8,0 m in Erscheinung treten.	<del>In der W 1,0 dürfen Abgrabungen nur soweit erfolgen, als dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m sichtbar wird. Entlang der talseitigen Fassade dürfen Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 8,0 m in Erscheinung treten.</del>
Davon ausgenommen sind Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen.	Davon ausgenommen sind Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen, <b>bei guter Gestaltung und Einordnung auch Hauszugänge.</b>
Die Abgrabungen dürfen gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen.	Die Abgrabungen dürfen gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen.
<b>D. Industriezone</b>	<b>D. Industriezone</b>
<b>Art. 16 Grundmasse</b>	<b>Art. 31 Grundmasse</b>
Es gelten folgende Grundmasse: - Baumassenziffer: maximal 4,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> - Gesamthöhe: maximal 18 m - Grenzabstand innerhalb der Industriezone: mindestens 3,5 m - Grenzabstand gegenüber Grundstücken in Wohnzonen: 3/4 der Gebäudehöhe, mindestens 6,0 m - Gebäudelänge und Gebäudetiefe: frei - Mehrlängenzuschlag: entfällt	Es gelten folgende Grundmasse: - Baumassenziffer: maximal 4.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> - Gesamthöhe: maximal 18 m - Grenzabstand innerhalb der Industriezone: mindestens 3.5 m - Grenzabstand gegenüber Grundstücken in Wohnzonen: <b>mindestens 10 m</b> 3/4 der Gebäudehöhe, mindestens 6,0 m - Gebäudelänge und Gebäudetiefe <b>breite</b> : frei - Mehrlängenzuschlag: entfällt
<b>Art. 17 Höhenkote</b>	<b>Art. 32 Höhenkote</b>
Bauten und Teile davon dürfen im Perimeter «Hofacher» die Höhenkote von 509 m.ü.M. und im Perimeter «Chrätzacher» diejenige von 513 m.ü.M. nicht überschreiten.	Bauten und Teile davon dürfen im Perimeter «Hofacher» die Höhenkote von 509 m ü. M. und im Perimeter «Chrätzacher» diejenige von 513 m ü. M. nicht überschreiten.

<b>Art. 18 Nutzweise</b>	<b>Art. 33 Nutzweise</b>
In der Industriezone sind auch Handels und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.	In der Industriezone sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
<b>E. Zone für öffentliche Bauten</b>	<b>E. Zone für öffentliche Bauten</b>
<b>Art. 19 Abstände</b>	<b>Art. 34 Abstände Grundmasse</b>
	<p>Für Wohnbauten gelten folgende Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenhöhe traufseitig: maximal 10.5</li> <li>- Gesamthöhe für Satteldächer: maximal 17.5</li> <li>- Gesamthöhe für Flachdachbauten: maximal 14.9</li> <li>- Gebäudelänge: maximal 40.0</li> </ul> <p>Die zuständige Bewilligungsbehörde legt die zulässige maximale Baumasse unter Berücksichtigung des Bedarfs fest.</p>
Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Bauzone einzuhalten. Gegenüber Grundstücken in Nichtbauzonen gilt ein Grenzabstand von mindestens 5,0 m.	Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Bauzone einzuhalten. Gegenüber Grundstücken in Nichtbauzonen gilt ein Grenzabstand von mindestens <del>5,0</del> 3.5 m.
<b>F. Erholungszonen</b>	<b>F. Freihaltezonen und Erholungszonen</b>
<b>Art. 20 Nutzweise und Grundmasse</b>	<b>Art. 35 Nutzweise und Grundmasse</b>
<b>a) Erholungszonen «Bad Hedingerweiher», «Pflanzgärten Gäudern» und «Sportplatz Schlag»</b>	<b>a) Erholungszonen «Bad Hedingerweiher», «Pflanzgärten Gäudern» und «Sportplatz Schlag»</b>
In der Erholungszone « <b>Bad Hedingerweiher</b> » sind dem Badebetrieb dienende Bauten sowie Aussenanlagen zulässig. Die erlaubte Gesamthöhe beträgt maximal 4,5 m.	In der Erholungszone « <b>Bad Hedingerweiher</b> » sind dem Badebetrieb dienende Bauten, <b>Stauanlagen</b> sowie Aussenanlagen zulässig. Die erlaubte Gesamthöhe <b>bei Gebäuden</b> beträgt maximal 4.5 m.
In der Erholungszone « <b>Pflanzgärten Gäudern</b> » sind der Gartenbewirtschaftung dienende Bauten und Anlagen zulässig. Gartenhäuser dürfen eine Gesamthöhe von maximal 3,0 m und eine Gebäudegrundfläche von maximal 10 m <sup>2</sup> nicht überschreiten.	In der Erholungszone « <b>Pflanzgärten Gäudern</b> » sind der Gartenbewirtschaftung dienende Bauten und Anlagen zulässig. Gartenhäuser dürfen eine Gesamthöhe von maximal 3.0 m und eine Gebäudegrundfläche von maximal 10 m <sup>2</sup> nicht überschreiten.

In der Erholungszone « <b>Sportplatz Schlag</b> » sind dem Sport und der Freizeit dienende Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig. Die erlaubte Gesamthöhe beträgt maximal 4,5 m.	In der Erholungszone « <b>Sportplatz Schlag</b> » sind dem Sport und der Freizeit dienende Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig. <del>Die erlaubte Gesamthöhe beträgt maximal 4,5 m.</del> Die zuständige Bewilligungsbehörde legt die zulässige maximale Gesamthöhe unter Berücksichtigung des Bedarfs fest.
Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen gilt ein Grenzabstand von 5 m.	Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen gilt ein Grenzabstand von 5 m.
Im übrigen kommen die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften zur Anwendung.	Im <del>ü</del> brigen kommen die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften zur Anwendung.
<b>b) Erholungszone «Chrätzacher»</b>	<b>b) Erholungszone «Chrätzacher»</b>
In der Erholungszone « <b>Chrätzacher</b> » gelten die nachstehenden Bestimmungen:	In der Erholungszone « <b>Chrätzacher</b> » gelten die nachstehenden Bestimmungen:
Gestattet sind Gartengerätehäuser mit einer grössten Höhe von maximal 3 m und einer Grundfläche von maximal 10 m <sup>2</sup> . Pro Grundstück ist höchstens ein Gartengerätehaus gestattet.	Gestattet sind Gartengerätehäuser mit einer grössten Höhe von maximal 3 m <b>ab dem bewilligten gestalteten Terrain gemäss erster Baubewilligung</b> und einer Grundfläche von maximal 10 m <sup>2</sup> . Pro Grundstück ist höchstens ein Gartengerätehaus gestattet.
Es gelten die folgenden Abstandsbestimmungen: - Grenzabstand allseitig mind. 3,5 m. - Abstand zur Zonengrenze der Freihaltezone mind. 5 m.	Es gelten die folgenden Abstandsbestimmungen: - Grenzabstand allseitig mind. 3.5 m. - Abstand zur Zonengrenze der Freihaltezone mind. 5 m.
Die geschlossene Bauweise ist bis zu einer zulässigen Gebäudelänge von maximal 7 m gestattet. Der Grenzbau ist gestattet, wenn gleichzeitig gebaut wird oder der Nachbar dem Grenzbau zustimmt.	Die geschlossene Bauweise ist bis zu einer zulässigen Gebäudelänge von maximal 7 m gestattet. Der Grenzbau ist gestattet, wenn gleichzeitig gebaut wird oder der Nachbar dem Grenzbau zustimmt.
Die Gartengerätehäuser sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.	Die Gartengerätehäuser sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25° alter Teilung gestattet.	Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25° alter Teilung gestattet.
Die Freiflächen sind als Pflanzgärten, Ruhe- und Spielflächen auszugestalten.	Die Freiflächen sind als Pflanzgärten, Ruhe- und Spielflächen auszugestalten.
Einfriedungen sind nur in Form von Grünhecken gestattet.	Einfriedungen sind nur in Form von Grünhecken gestattet.
	<b>c) kommunale Freihaltezone</b> Es gelten die Vorschriften der §§ 39-44 und §§ 61-64 PBG.

III. BESONDERE BESTIMMUNGEN	III. BESONDERE BESTIMMUNGEN <b>WEITERE FESTLEGUNGEN</b>
<b>Art. 14 Arealüberbauungen</b>	<b>Art. 36 Arealüberbauungen</b>
In der Zone WG 2,9 sind Arealüberbauungen zulässig.	In <del>der Zone</del> <b>den Zonen W 2.5, WG 2.5 und WG 2.9</b> sind Arealüberbauungen zulässig.
Die minimale Arealfläche beträgt 2500 m <sup>2</sup> .	Die minimale Arealfläche beträgt 2'500 m <sup>2</sup> .
Die Baumassenziffer beträgt 3,3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .	Die Baumassenziffer beträgt <del>3,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></del> . <b>Es gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 10 % der zonengemässen Grundziffer.</b>
Der Mehrlängenzuschlag und die maximale Gebäudelänge entfallen.	<b>Die maximale Gebäudelänge beträgt 50 m.</b> Der Mehrlängenzuschlag <del>und die maximale Gebäudelänge entfallen</del> <b>entfällt.</b>
<b>Art. 21 Aussichtsschutz</b>	<b>Art. 37 Aussichtsschutz</b>
Innerhalb des im Aussichtsschutzplan Nord, Massstab 1:500, dargestellten Sichtbereichs ist die Aussicht zu erhalten. Es gelten die auf diesem Plan enthaltenen besonderen Vorschriften. Die in den Profilen angegebene untere Begrenzung der vertikalen Sichtbereiche darf weder durch Gebäude noch durch Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und dergleichen überragt werden.	Innerhalb des im Aussichtsschutzplan Nord, Massstab 1:500, dargestellten Sichtbereichs ist die Aussicht zu erhalten. Es gelten die auf diesem Plan enthaltenen besonderen Vorschriften. Die in den Profilen angegebene untere Begrenzung der vertikalen Sichtbereiche darf weder durch Gebäude <b>inklusive Dachaufbauten und technische Anlagen</b> noch durch Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und dergleichen überragt werden.
<b>IV. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>IV. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b>
<b>A. Abstandsvorschriften</b>	<b>A. Abstandsvorschriften</b>
<b>Art. 22 Grenzabstand</b>	<b>Art. 38 Grenzabstand</b>
Der grosse Grenzabstand (Grundabstand) gilt in der Regel vor der längeren vorwiegend nach Süden oder Westen gerichteten Gebäudeseite, für Wohnbauten vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grenzabstand (Grundabstand) ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.	Der grosse <del>Grenzabstand</del> (Grundabstand) gilt in der Regel vor der längeren vorwiegend nach Süden oder Westen gerichteten Gebäudeseite, für Wohnbauten vor der Hauptwohnseite. Der kleine <del>Grenzabstand</del> (Grundabstand) ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.
Die für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand 5 m unterschreitet.	Die für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand 5 m unterschreitet.

	Reduziert sich beim Näherbau der Gebäudeabstand von benachbarten Hauptgebäuden auf weniger als 5.00 m, so wird die Gebäudelänge unter Einbezug sämtlicher Gebäude einschliesslich dieser Gebäudeabstände gemäss § 28 ABV bestimmt.
Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG, deren Grundfläche nicht grösser als 40 m <sup>2</sup> ist, gilt ein Grenz- und/oder Gebäudeabstand von 3,5 m.	Für <del>Besondere Gebäude</del> <b>Klein- und Anbauten</b> im Sinne von § 273 PBG, deren Grundfläche nicht grösser als 40 m <sup>2</sup> ist, gilt ein Grenz- und/oder Gebäudeabstand von <b>mindestens</b> 3.5 m.
Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien ist für unterirdische Bauten ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.	Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien ist für unterirdische Bauten ein Mindestabstand von 2.5 m einzuhalten.
<b>Art. 23 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden</b>	<b>Art. 39 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden</b>
Für alle Bauten kommt §14 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) nicht zur Anwendung.	Für alle Bauten kommt § 14 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) nicht zur Anwendung.
<b>Art. 24 Geschlossene Bauweise und Grenzbau</b>	<b>Art. 40 Geschlossene Bauweise und Grenzbau</b>
Die geschlossene Bauweise ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet.	Die geschlossene Bauweise ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet.
Der Grenzbau ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn möglich.	<del>Der Grenzbau ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn möglich.</del>
<b>Art. 25 Gebäudelänge</b>	<del><b>Art. 25 Gebäudelänge</b></del>
Besondere Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 40 m <sup>2</sup> werden in die Gebäudelänge eingerechnet.	<del>Besondere Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 40 m<sup>2</sup> werden in die Gebäudelänge eingerechnet.</del>
<b>Art. 26 Gebäudehöhe</b>	<b>Art. 41 Gebäudehöhe</b>
Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.	Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.
	<b>B. Gestaltung</b>
	<b>Art. 42 Gebäudeprofil</b>
	Der First eines Schrägdaches muss innerhalb von Ebenen liegen, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden. Ist eine Dachneigung steiler als 45°, ist die Fassadenhöhe auf die Ebene zu projizieren, die das Dach unter 45° berührt.

	Bei Flachdächern beträgt das Mass der Rückstaffelung im Sinne von § 275 Abs. 4 PBG 63.43° (Verhältnis 2:1).
	<b>Art. 43 Bauweise</b>
	Bei unmittelbar an die Kernzonen angrenzenden Grundstücken ist die Bauweise auf der ersten Bautiefe so auf die bestehenden Kernzonenbauten abzustimmen, dass ein verträglicher Übergang gewährleistet ist.
<b>Art. 27 Umgebungsgestaltung</b>	<b>Art. 44 Umgebungsgestaltung</b>
Ausser in den Kernzonen sind Terrainaufschüttungen bis zu einer Höhe von 2 m ab gewachsenem Terrain zulässig.	Ausser in den Kernzonen sind Terrainaufschüttungen bis zu einer Höhe von 2 m ab <del>gewachsenem</del> dem <b>massgebenden</b> Terrain zulässig.
	Die Siedlungsränder in den Übergangsbereichen von der Bauzone zur Nichtbauzone sind möglichst durchlässig, beispielweise mit lockerer Baumbepflanzung und extensiven Wiesen, zu gestalten. Es sind keine durchgehenden Mauern oder dichte Einfriedungen gestattet.
	Bei der Umgebungsgestaltung sind geeignete Flächen, Mulden, Gräben, Baumscheiben und dergleichen für das Zurückhalten und Versickern des Regenabwassers von Dächern und anderen versiegelten Flächen als attraktive und multifunktional nutzbare Elemente zu integrieren. Für ein ausgeglichenes Mikroklima sind möglichst viele schattenspendende Bäume in die Gestaltung zu integrieren.
	<b>Art. 45 Dachbegrünung</b>
	Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Lebensräumen sind nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 30 m <sup>2</sup> übersteigt, zu begrünen und als Retentionsfläche zu gestalten, sofern die Nutzung von Solarenergie dem nachweislich nicht entgegensteht. Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

<b>B. Abstellplätze</b>	<b>C. Abstellplätze</b>
<b>Art. 28 Motorfahrzeuge, Anzahl</b>	<b>Art. 46 Motorfahrzeuge, Anzahl</b>
Mindestens je ein Abstellplatz üblicher Grösse für Personenwagen ist zu erstellen:	Mindestens je ein Abstellplatz üblicher Grösse für Personenwagen ist zu erstellen:
a. pro Wohnung b. pro Zimmer in Hotels und Gasthöfen c. pro 10 m <sup>2</sup> Gastgewerbefläche d. pro 30 m <sup>2</sup> Bürofläche e. pro 40 m <sup>2</sup> Ladenfläche	a. pro Wohnung b. pro Zimmer in Hotels und Gasthöfen c. pro 10 m <sup>2</sup> Gastgewerbefläche d. pro <del>30</del> <b>50</b> m <sup>2</sup> Bürofläche e. pro 40 m <sup>2</sup> Ladenfläche
Obige Flächen verstehen sich als Nettogeschossflächen.	Obige Flächen verstehen sich als <b>massgebliche Geschossfläche<sup>1</sup></b> Nettogeschossflächen.
Bruchteile der Anzahl Abstellplätze sind abzurunden.	Bruchteile der Anzahl Abstellplätze sind <del>ab</del> <b>auf</b> zurunden.
Zusätzlich ist auf je vier Wohnungen ein Parkplatz zu erstellen, der den Besuchern und Lieferanten frei zur Verfügung steht. Diese Parkplätze sind zu kennzeichnen. Bruchteile der Anzahl Besucherparkplätze sind aufzurunden.	Zusätzlich ist auf je <b>sechs</b> Wohnungen ein Parkplatz zu erstellen, der den Besuchern und Lieferanten frei zur Verfügung steht. Diese Parkplätze sind zu kennzeichnen. Bruchteile der Anzahl Besucherparkplätze sind aufzurunden.
Bei anderen Nutzungen wie Schul-, Sport-, Saal-, Industrie- und Gewerbebauten oder bei besonderen Verhältnissen setzt der Gemeinderat im Einzelfall und auf der Grundlage der Schweizer Normen SN die nötige Anzahl Motorfahrzeug Abstellplätze fest.	Bei anderen Nutzungen wie Schul-, Sport-, Saal-, Industrie- und Gewerbebauten oder bei besonderen Verhältnissen setzt der Gemeinderat im Einzelfall und auf der Grundlage der Schweizer Normen SN die nötige Anzahl <del>Motorfahrzeug Abstellplätze</del> <b>Motorfahrzeugabstellplätze</b> fest.
Abweichungen können in begründeten Fällen bewilligt werden.	<b>In der ÖV-Güteklasse B reduziert sich der Pflichtbedarf für Parkplätze von Bewohnern und Besuchern auf 60 %.</b> <b>Weitere Unterschreitungen des Pflichtbedarfs</b> können in begründeten Fällen <b>mit einem geeigneten Mobilitätskonzept</b> bewilligt werden.
	<b>In den Kernzonen sind Autoabstellplätze möglichst unterirdisch oder in geschlossenen Gebäuden unterzubringen. Vorgärten sollen nicht von Autoabstellplätzen verdrängt werden. Ausnahmsweise können diese in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.</b>

	In den Kernzonen gelten die Pflichtabstellplätze als Richtwerte. Im Interesse des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit kann der Gemeinderat die erforderliche Anzahl Pflichtabstellplätze davon abweichend festlegen.
	Oberirdische Parkplätze sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu gestalten, ausser der Grundwasserschutz verlange andere Lösungen.
<b>Art. 29 Fahrräder und Kinderwagen</b>	<b>Art. 47 Fahrräder und fahrzeugähnliche Geräte-Kinderwagen</b>
In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.	In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, benutzerfreundliche und gut zugängliche Abstellplätze für Fahrräder und fahrzeugähnliche Geräte-Kinderwagen bereitzustellen. Bei Wohnbauten ist pro Zimmer ein Abstellplatz für Fahrräder zu erstellen.
	Bei gewerblichen und anderen Nutzungen legt der Gemeinderat die Anzahl Abstellplätze für Fahrräder in Anlehnung an die Schweizer Normen SN fest.
	In den Kernzonen gelten die Vorgaben als Richtwerte. Im Interesse des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit kann der Gemeinderat die erforderliche Anzahl Abstellplätze davon abweichend festlegen.
<b>C. Spiel- und Ruheflächen</b>	<b>D. Spiel- und Ruheflächen</b>
<b>Art. 30 Kinderspielplätze und Ruheflächen</b>	<b>Art. 48 Kinders-Spielplätze und Ruheflächen</b>
Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnungen sind abseits des Verkehrs gut besonnte und zweckmässig gestaltete Kinderspielplätze und Ruheflächen auf privatem Grund anzulegen.	Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnungen sind abseits des Verkehrs gut besonnte und zweckmässig gestaltete Kinders Spielplätze und Ruheflächen auf privatem Grund anzulegen. Bei der Gestaltung sind die Vorgaben gemäss Art. 44 zu berücksichtigen.
Die Fläche muss mindestens 10% der massgeblichen Grundfläche gemäss § 259 PBG betragen.	Die Fläche muss mindestens 10 % der massgeblichen Grundfläche-anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss § 259 PBG betragen und kann aufgrund der Zweckbestimmung eines Gebäudes sowie des Bedarfs durch die Bewilligungsbehörde reduziert werden.
	In den Kernzonen gelten die Vorgaben als Richtwerte. Im Interesse des Ortsbildschutzes kann der Gemeinderat die erforderlichen Mindestflächen davon abweichend festlegen.

	<b>E. Naturgefahren</b>
	<b>Art. 49 Naturgefahrenzonen</b>
	In den Naturgefahrenzonen haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Schutz von Personen und Sachwerten zu genügen. Massgebend sind die von der Baudirektion erlassene Naturgefahrenkarte <sup>3</sup> und die geltende „Richtlinie Objektschutz“ <sup>4</sup> . Neuere Erkenntnisse zu Gefahrenereignissen und bauliche Schutzmassnahmen sind zu berücksichtigen.
	Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können in folgenden Gebieten Schutzmassnahmen zur Minimierung der Risiken angeordnet werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. in Gebieten mit erheblicher (Gefahrenzone rot) oder mittlerer Gefährdung (Gefahrenzone blau),</li> <li>b. in Gebieten mit geringer Gefährdung (Gefahrenzone gelb) oder Restgefährdung (gelb-weisser Bereich) nur bei besonders sensiblen Objekten (Sonderobjekten), bei denen viele Personen gefährdet sind oder hohe Sach- oder Folgeschäden auftreten können.</li> </ul>
	In allen anderen Gebieten mit geringer Gefährdung oder Restgefährdung wird empfohlen, angemessene Schutzmassnahmen zu treffen.
	Bei Terrainveränderungen ist darauf zu achten, dass die Gefahrensituation nicht verschärft wird.
	Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst die Baute ausreichend geschützt wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

<sup>3</sup> Verfügung der Baudirektion vom 02.07.2013

<sup>4</sup> vgl. „Richtlinie Objektschutz gegen Naturgefahren“, Baudirektion Kt. Zürich, AWEL, Gebäudeversicherung Kt. ZH 1999/2003 (oder nachfolgende Publikation) und Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser, AWEL, April 2017

<b>V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>
<b>Art. 31</b>	<b>Art. 50 Inkrafttreten</b>
Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft und ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 24. November 1993.	Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft und ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 24. November 1993.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft  
Gaby Horvath

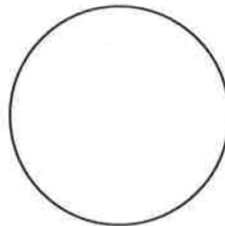
## Stand Genehmigung

# Bau- und Zonenordnung

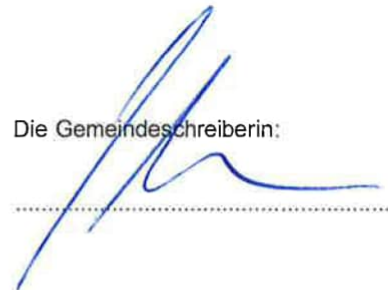
Öffentliche Auflage vom: 8. Oktober 2021 bis 7. Dezember 2021

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 9. Juni 2022

Der Gemeindepräsident:



Die Gemeindegemeinschafterin:



Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit  
BDV Nr. KS-0548/23 vom 21. November 2023 -

Für die Baudirektion:



**Impressum**

Verfasserin: Gabriele Horvath

Auftraggeberin: Gemeinde Hedingen  
Zürcherstrasse 27  
8908 Hedingen  
[www.hedingen.ch](http://www.hedingen.ch)

Auftragnehmerin: suisseplan Ingenieure AG  
raum + landschaft  
Thurgauerstrasse 60  
8050 Zürich  
[www.suisseplan.ch](http://www.suisseplan.ch)

Datei: N:\11 ZH\64 Hedingen\01 BZO-Revision\13 Nutzungsplan\50  
Festsetzung\BZO\BZO\_FS.docx

#### **Änderungsverzeichnis**

Datum	Projektstand
24.02.2020	Vorprüfung
13.09.2021	Öffentliche Auflage
21.01.2022	Festsetzung
09.06.2022	Genehmigung

# Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Zweck der Bau- und Zonenordnung.....	1
I.	Zoneneinteilung.....	1
Art. 2	Zonenarten.....	1
Art. 3	Pläne.....	1
Art. 3a	Erhebung einer Mehrwertabgabe.....	1
II.	Zonenordnung.....	2
A.	Kernzone und Kernzone Weiler Ismatt.....	2
Art. 4	Ziel und Zweck.....	2
Art. 5	Um- und Ersatzbauten.....	2
Art. 6	Neubauten.....	2
Art. 7	Nutzweise.....	2
Art. 8	Rückbau und zusätzliche Bewilligungspflicht.....	2
Art. 9	Gestaltung und Einordnung der Bauten.....	2
Art. 10	Freiräume und Terrainveränderungen.....	3
Art. 11	Dachgestaltung.....	3
Art. 12	Solaranlagen.....	3
Art. 13	Reklameanlagen.....	3
B.	Kernzone Weiler Fromoos.....	3
Art. 14	Zweck.....	3
Art. 15	Schwarze Gebäude.....	3
Art. 16	Schraffierte Gebäude und Gebäudeteile.....	3
Art. 17	Graue Gebäude.....	3
Art. 18	Abweichungen.....	3
Art. 19	Neubauten Hauptgebäude, Grundmasse.....	3
Art. 20	Ausschluss des Dachgeschossausbaus.....	4
Art. 21	Ausschluss von Dachöffnungen und Dachdurchdringungen.....	4
Art. 22	Neubauten Kleinbauten.....	4
Art. 23	Nutzweise.....	4
Art. 24	Rückbau und zusätzliche Bewilligungspflicht.....	4
Art. 25	Gestaltung und Einordnung der Bauten.....	4
Art. 26	Beurteilung durch NHK.....	4
Art. 27	Umgebungsgestaltung und Terrainveränderung.....	4
C.	Wohnzonen.....	5
Art. 28	Grundmasse.....	5
Art. 29	Nutzweise.....	5
Art. 30	Freilegung von Baukörpern.....	5
D.	Industriezone.....	5
Art. 31	Grundmasse.....	5
Art. 32	Höhenkote.....	6
Art. 33	Nutzweise.....	6
E.	Zone für öffentliche Bauten.....	6
Art. 34	Grundmasse.....	6
F.	Freihaltezone und Erholungszonen.....	6
Art. 35	Nutzweise und Grundmasse.....	6
III.	Weitere Festlegungen.....	6
Art. 36	Arealüberbauungen.....	6
Art. 37	Aussichtsschutz.....	7
IV.	Ergänzende Bauvorschriften.....	7
A.	Abstandsvorschriften.....	7
Art. 38	Grenzabstand.....	7
Art. 39	Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden.....	7
Art. 40	Geschlossene Bauweise und Grenzbau.....	7
Art. 41	Gebäudehöhe.....	7
B.	Gestaltung.....	7
Art. 42	Gebäudeprofil.....	7
Art. 43	Bauweise.....	7
Art. 44	Umgebungsgestaltung.....	7
Art. 45	Dachbegrünung.....	7
C.	Abstellplätze.....	8
Art. 46	Motorfahrzeuge, Anzahl.....	8
Art. 47	Fahrräder und fahrzeugähnliche Geräte.....	8
D.	Spiel- und Ruheflächen.....	8
Art. 48	Spielplätze und Ruheflächen.....	8
E.	Naturgefahren.....	8
Art. 49	Naturgefahrenzonen.....	8

V.	Schlussbestimmungen.....	9
	Art. 50 Inkrafttreten.....	9

## Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hedingen

Die Gemeinde Hedingen erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Stand 1. Januar 2018) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

### Art. 1 Zweck der Bau- und Zonenordnung

- 1 Die Bau- und Zonenordnung bezweckt eine geordnete und nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Hedingen bei einem haushälterischen Umgang mit den natürlichen Ressourcen. Der dörfliche Charakter mit dem gewachsenen Dorfkern wird erhalten. Industrie und Gewerbe wird eine angemessene Entwicklung ermöglicht. Wichtige Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen werden geschont und dem Landschaftsbild wird Sorge getragen.

## I. Zoneneinteilung

### Art. 2 Zonenarten

- 1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

#### a) Bauzonen

Zonenbezeichnung	Abk.	ES
Kernzone	K	II/III
Kernzone Weiler Ismatt	KWI	III
Kernzone Weiler Fromoos	KWF	III
Wohnzonen		
-Wohnzone	W2.5	II/III
-Wohnzone	W2.0	II/III
-Wohnzone	W1.6	II/III
-Wohnzone	W1.0	II
Wohnzonen, mässig störendes Gewerbe zulässig		
-Wohnzone	WG2.9	III
-Wohnzone	WG2.5	III
-Wohnzone	WG2.0	III
Industriezone	I	IV
Zone für öffentliche Bauten	O	II

#### b) Kommunale Freihalte- und Erholungszonen

Zonenbezeichnung	Abk.	ES
Erholungszone «Bad Hedingerweiher»	EZB	III
Erholungszone «Pflanzgärten Gäudern»	EZP	III
Erholungszone «Sportplatz Schlag»	EZS	III
Erholungszone «Chrätzacher»	EZC	II
Kommunale Freihaltezone	F	

#### c) Kommunale Landwirtschaftszone

LW	ES III
----	--------

### Art. 3 Pläne

- 1 Für die Abgrenzung der Zonen und für die Zuteilung der Empfindlichkeitsstufen ist der Zonenplan Massstab 1:5'000 massgebend.
- 2 Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.
- 3 Für die Kernzonen gilt der Ergänzungsplan im Massstab 1:1'000. Für die Waldabstandslinien und den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne Massstab 1:500.
- 4 Je ein unterzeichnetes Original des Zonenplanes Massstab 1:5'000 und der genannten Ergänzungspläne liegen in der Gemeinderatskanzlei auf.

### Art. 3a Erhebung einer Mehrwertabgabe

- 1 Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
- 2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'500 m<sup>2</sup>.
- 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

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

## II. Zonenordnung

### A. Kernzone und Kernzone Weiler Ismatt

#### Art. 4 Ziel und Zweck

- 1 Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung des historischen Ortskerns von regionaler Bedeutung wie auch des Unterdorfs und des Weilers Ismatt vor allem bezüglich
- der charakteristischen Siedlungsstruktur,
  - ihrer Umgebung sowie
  - den prägenden Grünräumen und Gärten.
- 2 Um- und Neubauten haben sich gut in die gewachsene Siedlungsstruktur einzuordnen mit Spielraum für gute zeitgemässe architektonische Lösungen.
- 3 Die Kernzonenvorschriften dienen dem Ortsbildschutz. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG. Das kommunale wie auch die überkommunale Inventare sind zu berücksichtigen.
- 4 Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten. Bestehende oder künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die den Substanzschutz betreffen und ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen den Kernzonenvorschriften vor.

#### Art. 5 Um- und Ersatzbauten

- 1 Die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sind ortsbildprägend und unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Firstrichtung, wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz und Freiräumen, Grundriss, kubische Form) zu erneuern, umzubauen oder zu ersetzen.
- 2 Bei den übrigen Gebäuden ist der Um- und Ersatzbau unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form) zulässig.
- 3 Geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil sind zulässig oder können angeordnet werden, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt, insbesondere im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer höheren Energieeffizienz oder des Ortsbildschutzes.
- 4 Abweichungen vom Gebäudeprofil sind möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.
- 5 Ansonsten sind Abweichungen von den prägenden Elementen der Bebauungs- und Freiraumstruktur im Ortsbildperimeter gemäss kantonalem Ortsbildinventar (KÖBI) mit einem Fachgutachten zu begründen.

#### Art. 6 Neubauten

- 1 In der Kernzone gelten für die nicht schwarz bezeichneten Gebäude sowie für Neubauten folgende Grundmasse:
- Gesamthöhe: maximal 14 m
  - Fassadenhöhe traufseitig: maximal 7.50 m
  - Gebäudelänge: maximal 25 m
  - Grenzabstand (Grundabstand): mindestens 3.5 m
  - Mehrlängenzuschlag bei Gebäuden über 20 m:  $\frac{1}{5}$  der Mehrlänge
- 2 In der Kernzone Weiler Ismatt sind mit Ausnahme von einzelnen Gartenhäuschen und Schöpfen bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3 m Gesamthöhe, die einen Bezug und eine räumliche Nähe zur Hauptbaute aufweisen, keine zusätzlichen Haupt-, Klein- und Anbauten erlaubt.

#### Art. 7 Nutzweise

- 1 Die Kernzonen dienen dem Wohnen sowie nicht störenden Betrieben. In der Kernzone Weiler Ismatt und im Gebiet Unterdorf sowie entlang der Zürcher- und Affolternstrasse auf einer Bautiefe sind auch mässig störende Betriebe gestattet.
- 2 In der Kernzone Weiler Ismatt darf die gewerbliche Nutzung pro Parzelle höchstens die Hälfte der realisierten massgeblichen Geschossfläche<sup>1</sup> betragen. Davon ausgenommen ist die landwirtschaftliche Nutzung. Umlagerungen der Nutzweise sind gestattet.

#### Art. 8 Rückbau und zusätzliche Bewilligungspflicht

- 1 Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Gestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen sind bewilligungspflichtig.
- 2 Der Rückbau von im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäuden, die für das Ortsbild von Bedeutung sind, darf nur gestattet werden, wenn das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.
- 3 Der Rückbau von nicht bezeichneten Gebäuden darf nur gestattet werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.

#### Art. 9 Gestaltung und Einordnung der Bauten

- 1 Alle Bauvorhaben sind hinsichtlich Ausmass, Form, Massstäblichkeit, Hauptfirstrichtung, Fassaden- und Dachgestaltung

<sup>1</sup> Massgebliche Geschossfläche = mGF (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen inkl. Er schliessung, Sanitäräumen und Trennwänden exkl. Aussenwänden)

wie auch der Materialisierung und Farbgebung gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen, um die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.

- 2 Balkone und Lauben sind traufseitig zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und sich besonders gut in die Umgebung einfügen. Sie dürfen nicht über die Flucht des Dachvorsprungs hinausragen. Die Gemeinde kann bei guten architektonischen Lösungen Ausnahmen bewilligen.

#### Art. 10 Freiräume und Terrainveränderungen

- 1 Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Bäume und Vorgärten sind möglichst zu erhalten.
- 2 Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind zu erhalten. Einzelne zweckgebundene Kleinbauten und Anlagen sind zulässig.
- 3 Veränderungen des massgebenden Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.
- 4 Die Baubehörde kann unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene für sämtliche Gebäude den Strassenabstand bis auf die Strassengrenze reduzieren, sofern es im Interesse des Ortsbildschutzes liegt und wenn damit eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

#### Art. 11 Dachgestaltung

- 1 Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig, die mit denjenigen der benachbarten Altbauten harmonisieren. Bei eingeschossigen Erweiterungen von Hauptgebäuden sowie bei Klein- und Anbauten sind andere Dachformen zulässig, sofern sie sich besonders gut in die bauliche Umgebung einordnen.
- 2 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen oder Schleppegauben zulässig. Pro Dachfläche ist nur eine Art Dachaufbaute zulässig.
- 3 Zur Belichtung und Belüftung ausgebauter Dachgeschosse sind kleine Ochsenaugen und Dachflächenfenster in hochrechteckiger Form bis zu einer Grösse von max. 0.7 m<sup>2</sup> pro Fenster (Rahmenaussenmass) gestattet.
- 4 Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse können zugelassen werden, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- 5 Offene Dacheinschnitte sind untersagt. Überdeckte Dacheinschnitte in Form von Dachaufbauten sind zulässig und müssen an deren maximal zulässige Länge angerechnet werden.

#### Art. 12 Solaranlagen

- 1 Solaranlagen auf Dächern in Kernzonen haben den Anforderungen gemäss Art. 32a der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Mai 2019) zu entsprechen.
- 2 Solaranlagen müssen darüber hinaus eine kompakte zusammenhängende Fläche bilden und sind sorgfältig in die Dach- oder Fassadenfläche zu integrieren. Sie sind in der Regel dachflächenbündig einzubauen (Indachanlage).

#### Art. 13 Reklameanlagen

- 1 Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten. Leucht- und Fremdreklamen sind nicht zulässig.

### B. Kernzone Weiler Fromoos

#### Art. 14 Zweck

- 1 Die Kernzone Weiler Fromoos bezweckt den Erhalt der landschaftsprägenden Siedlungsstrukturen und die Erneuerung des Weilers.

#### Art. 15 Schwarze Gebäude

- 1 Die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sind unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form) zu erneuern, umzubauen oder zu ersetzen.

#### Art. 16 Schraffierte Gebäude und Gebäudeteile

- 1 Für die im Kernzonenplan mit einer Schraffur bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile ist nur der Umbau oder der Neubau gestattet. Bei einem Neubau wird das Gebäude als schwarzes Gebäude bezeichnet. Der Ersatzbau sowie An- und Aufbauten sind unzulässig.

#### Art. 17 Graue Gebäude

- 1 Für die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile ist der Um- und Ersatzbau unzulässig.

#### Art. 18 Abweichungen

- 1 Geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil sind bei schwarzen Gebäuden zulässig oder können angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer höheren Energieeffizienz oder des Ortsbildschutzes liegt.

#### Art. 19 Neubauten Hauptgebäude, Grundmasse

- 1 Alternativ zum Umbau der im Kernzonenplan schraffiert bezeichneten und mit der Bezeichnung A, B und C versehenen Gebäude sind Neubauten gestattet. Es gelten folgende Grundmasse:

Gebäudebezeichnung		A, B	C
- Vollgeschosse	max.	2	2

-	Dachgeschosse	max.	1*	1*
-	anrechenbares Untergeschoss	max.	1	--
-	Fassadenhöhe traufseitig	max. m	7.0	6.0
-	Gebäuelänge	max. m	22.0	Abmessung des bestehenden Gebäudes
-	Gebäudebreite	max. m	12.0	Abmessung des bestehenden Gebäudes

\* Der Dachgeschossausbau ist nur für Giebelzimmer bis auf eine Tiefe von 6.0 m gemessen ab der jeweiligen Giebelfassade gestattet.

- 2 Neubauten müssen innerhalb der äussersten Begrenzung der schraffiert bezeichneten Gebäude angeordnet werden. Innerhalb dieser Flächen ist jeweils maximal ein einzelner Neubau gestattet.
- 3 Anstelle der im Kernzonenplan schwarz und grau bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sind Neubauten unzulässig.

#### **Art. 20 Ausschluss des Dachgeschossausbaus**

- 1 Bei Umbauten der mit einer Schraffur versehenen Gebäude und Gebäudeteile ist der Ausbau des Dachraumes zu Wohnzwecken ausgeschlossen.

#### **Art. 21 Ausschluss von Dachöffnungen und Dachdurchdringungen**

- 1 Die Anordnung von Belichtungsmassnahmen für die Dachräume über die Dachfläche sowie von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist nicht gestattet.

#### **Art. 22 Neubauten Kleinbauten**

- 1 Kleinbauten sind nur in Form von Gartenhäusern und Schöpfen bis 10.0 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3.0 m Höhe zulässig.

#### **Art. 23 Nutzweise**

- 1 Es sind Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen gestattet.
- 2 Für die im Kernzonenplan schwarz und schraffiert bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sowie für Neubauten sind alle kernzonentypischen Nutzweisen, namentlich Wohnen, Landwirtschaft, Kleingewerbe und dergleichen zulässig. Für alle grau bezeichneten Gebäude ist eine Änderung der vorhandenen Nutzweise nicht gestattet.

#### **Art. 24 Rückbau und zusätzliche Bewilligungspflicht**

- 1 Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Gestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen sind bewilligungspflichtig.
- 2 Der Rückbau von im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäuden, darf nur gestattet werden, wenn das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.

#### **Art. 25 Gestaltung und Einordnung der Bauten**

- 1 Alle Bauvorhaben sind hinsichtlich Ausmass, Form, Massstäblichkeit, Hauptfirstrichtung, Fassaden- und Dachgestaltung wie auch der Materialisierung und Farbgebung besonders gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen, um die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.

#### **Art. 26 Beurteilung durch NHK**

- 1 Neubauten sowie Umbauten von schraffiert bezeichneten Gebäuden sind durch die Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich NHK beurteilen zu lassen.

#### **Art. 27 Umgebungsgestaltung und Terrainveränderung**

- 1 Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung, eingeschlossen Einfriedungen, sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Bäume und Vorgärten sind möglichst zu erhalten.
- 2 Veränderungen des massgebenden Terrains sind nur vor Haus- und Kellerzugängen sowie bei Tiefgaragenzufahrten gestattet. Tiefgaragenzufahrten sind zweckmässig anzuordnen und müssen sich gut in die Umgebung einordnen.
- 3 Im Übrigen sind auch die Bestimmungen gemäss Kapitel IV BZO anwendbar.

## C. Wohnzonen

### Art. 28 Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

Zonenarten	WG2.9	W2.5 WG2.5	W2.0 WG2.0	W1.6	W1.0
a) Baumassenziffer maximal (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	2.9	2.5	2.0	1.6	1.0
b) Fassadenhöhe traufseitig maximal (m)	10.5	10.5	7.5	7.2	6.5
c) Gesamthöhe für Satteldächer maximal (m)	17.5	17.5	14.5	14.2	13.5
d) Gesamthöhe für Flachdachbauten maximal (m)	14.0	14.0	11.0	10.7	10.0
e) Gebäudelänge maximal (m)	40	40	30	25	25
f) Grenzabstände					
Kleiner Grundabstand: mindestens (m)	6	6	4.5	4.5	4.5
Grosser Grundabstand mindestens (m)	6	9	9	9	9
g) Mehrlängenzuschlag bei Gebäuden über 20 m:	1/5 der Mehrlänge				

<sup>2</sup> Für Bauvorhaben, die den aktuellen Gebäudestandard Energiestadt einhalten, wird eine zusätzliche Baumassenziffer als Bonus gewährt. Sie beträgt 10 % der zonengemässen Grundziffer.

### Art. 29 Nutzweise

<sup>1</sup> In den Zonen WG 2.9, WG 2.5 und WG 2.0 sind mässig störende Betriebe gestattet. In allen anderen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe gestattet.

<sup>2</sup> Die Nutzung zu Wohnzwecken muss in den Gebieten, wo nicht störendes Gewerbe zulässig ist, mindestens zwei Drittel, in allen anderen mindestens einen Drittel der realisierten massgeblichen Geschossfläche<sup>2</sup> betragen.

### Art. 30 Freilegung von Baukörpern

<sup>1</sup> In allen Wohnzonen dürfen Bauten nur bis 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains freigelegt werden.

<sup>2</sup> Davon ausgenommen sind Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen, bei guter Gestaltung und Einordnung auch Hauszugänge.

<sup>3</sup> Die Abgrabungen dürfen gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen.

## D. Industriezone

### Art. 31 Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

- Baumassenziffer: maximal	4.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
- Gesamthöhe: maximal	18 m
- Grenzabstand innerhalb der Industriezone: mindestens	3.5 m
- Grenzabstand gegenüber Grundstücken in Wohnzonen: mindestens	10 m
- Gebäudelänge und Gebäudebreite:	frei
- Mehrlängenzuschlag:	entfällt

<sup>2</sup> Massgebliche Geschossfläche = mGF (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden exkl. Aussenwänden)

#### Art. 32 Höhenkote

- 1 Bauten und Teile davon dürfen im Perimeter «Hofacher» die Höhenkote von 509 m ü. M. und im Perimeter «Chrätzacher» diejenige von 513 m ü. M. nicht überschreiten.

#### Art. 33 Nutzweise

- 1 In der Industriezone sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

### E. Zone für öffentliche Bauten

#### Art. 34 Grundmasse

- 1 Für Wohnbauten gelten folgende Grundmasse:
- |   |        |
|---|--------|
| - Fassadenhöhe traufseitig: maximal       | 10.5 m |
| - Gesamthöhe für Satteldächer: maximal    | 17.5 m |
| - Gesamthöhe für Flachdachbauten: maximal | 14.9 m |
| - Gebäudelänge: maximal                   | 40.0 m |
- Die zuständige Bewilligungsbehörde legt die zulässige maximale Baumasse unter Berücksichtigung des Bedarfs fest.
- 2 Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Bauzone einzuhalten. Gegenüber Grundstücken in Nichtbauzonen gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.5 m.

### F. Freihaltezonen und Erholungszonen

#### Art. 35 Nutzweise und Grundmasse

##### a) Erholungszonen «Bad Hedingerweiher», «Pflanzgärten Gäudern» und «Sportplatz Schlag»

- 1 In der Erholungszone «**Bad Hedingerweiher**» sind dem Badebetrieb dienende Bauten, Stauanlagen sowie Aussenanlagen zulässig. Die erlaubte Gesamthöhe bei Gebäuden beträgt maximal 4.5 m.
- 2 In der Erholungszone «**Pflanzgärten Gäudern**» sind der Gartenbewirtschaftung dienende Bauten und Anlagen zulässig. Gartenhäuser dürfen eine Gesamthöhe von maximal 3.0 m und eine Gebäudegrundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 3 In der Erholungszone «**Sportplatz Schlag**» sind dem Sport und der Freizeit dienende Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig. Die zuständige Bewilligungsbehörde legt die zulässige maximale Gesamthöhe unter Berücksichtigung des Bedarfs fest.
- 4 Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen gilt ein Grenzabstand von 5 m.
- 5 Im Übrigen kommen die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften zur Anwendung.

##### b) Erholungszone «Chrätzacher»

- 6 In der Erholungszone «**Chrätzacher**» gelten die nachstehenden Bestimmungen:
- 7 Gestattet sind Gartengerätehäuser mit einer grössten Höhe von maximal 3 m ab dem bewilligten gestalteten Terrain gemäss erster Baubewilligung und einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup>. Pro Grundstück ist höchstens ein Gartengerätehaus gestattet.
- 8 Es gelten die folgenden Abstandsbestimmungen:
- Grenzabstand allseitig mind. 3.5 m,
  - Abstand zur Zonengrenze der Freihaltezone mind. 5 m.
- 9 Die geschlossene Bauweise ist bis zu einer zulässigen Gebäudelänge von maximal 7 m gestattet. Der Grenzbau ist gestattet, wenn gleichzeitig gebaut wird oder der Nachbar dem Grenzbau zustimmt.
- 10 Die Gartengerätehäuser sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 11 Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25° alter Teilung gestattet.
- 12 Die Freiflächen sind als Pflanzgärten, Ruhe- und Spielflächen auszugestalten.
- 13 Einfriedungen sind nur in Form von Grünhecken gestattet.

##### c) kommunale Freihaltezone

- 14 Es gelten die Vorschriften der §§ 39-44 und §§ 61-64 PBG.

### III. Weitere Festlegungen

#### Art. 36 Arealüberbauungen

- 1 In den Zonen W 2.5, WG 2.5 und WG 2.9 sind Arealüberbauungen zulässig.
- 2 Die minimale Arealfläche beträgt 2'500 m<sup>2</sup>.
- 3 Es gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 10 % der zonengemässen Grundziffer.
- 4 Die maximale Gebäudelänge beträgt 50 m. Der Mehrlängenzuschlag entfällt.

## Art. 37 **Aussichtsschutz**

- 1 Innerhalb des im Aussichtsschutzplan Nord, Massstab 1:500, dargestellten Sichtbereichs ist die Aussicht zu erhalten. Es gelten die auf diesem Plan enthaltenen besonderen Vorschriften. Die in den Profilen angegebene untere Begrenzung der vertikalen Sichtbereiche darf weder durch Gebäude inklusive Dachaufbauten und technische Anlagen noch durch Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und dergleichen überragt werden.

## IV. **Ergänzende Bauvorschriften**

### A. **Abstandsvorschriften**

#### Art. 38 **Grenzabstand**

- 1 Der grosse Grundabstand gilt in der Regel vor der längeren vorwiegend nach Süden oder Westen gerichteten Gebäudeseite, für Wohnbauten vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.
- 2 Die für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand 5 m unterschreitet.
- 3 Reduziert sich beim Näherbau der Gebäudeabstand von benachbarten Hauptgebäuden auf weniger als 5.00 m, so wird die Gebäudelänge unter Einbezug sämtlicher Gebäude einschliesslich dieser Gebäudeabstände gemäss § 28 ABV bestimmt.
- 4 Für Klein- und Anbauten im Sinne von § 273 PBG gilt ein Grenz- und/oder Gebäudeabstand von mindestens 3.5 m.
- 5 Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien ist für unterirdische Bauten ein Mindestabstand von 2.5 m einzuhalten.

#### Art. 39 **Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden**

- 1 Für alle Bauten kommt § 14 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) nicht zur Anwendung.

#### Art. 40 **Geschlossene Bauweise und Grenzbau**

- 1 Die geschlossene Bauweise ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet.

#### Art. 41 **Gebäudehöhe**

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

### B. **Gestaltung**

#### Art. 42 **Gebäudeprofil**

- 1 Der First eines Schrägdaches muss innerhalb von Ebenen liegen, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden. Ist eine Dachneigung steiler als 45°, ist die Fassadenhöhe auf die Ebene zu projizieren, die das Dach unter 45° berührt.
- 2 Bei Flachdächern beträgt das Mass der Rückstaffelung im Sinne von § 275 Abs. 4 PBG 63.43° (Verhältnis 2:1).

#### Art. 43 **Bauweise**

- 1 Bei unmittelbar an die Kernzonen angrenzenden Grundstücken ist die Bauweise auf der ersten Bautiefe so auf die bestehenden Kernzonenbauten abzustimmen, dass ein verträglicher Übergang gewährleistet ist.

#### Art. 44 **Umgebungsgestaltung**

- 1 Ausser in den Kernzonen sind Terrainaufschüttungen bis zu einer Höhe von 2 m ab dem massgebenden Terrain zulässig.
- 2 Die Siedlungsränder in den Übergangsbereichen von der Bauzone zur Nichtbauzone sind möglichst durchlässig, beispielsweise mit lockerer Baumbepflanzung und extensiven Wiesen, zu gestalten. Es sind keine durchgehenden Mauern oder dichte Einfriedungen gestattet.
- 3 Bei der Umgebungsgestaltung sind geeignete Flächen, Mulden, Gräben, Baumscheiben und dergleichen für das Zurückhalten und Versickern des Regenabwassers von Dächern und anderen versiegelten Flächen als attraktive und multifunktional nutzbare Elemente zu integrieren. Für ein ausgeglichenes Mikroklima sind möglichst viele schattenspendende Bäume in die Gestaltung zu integrieren.

#### Art. 45 **Dachbegrünung**

- 1 Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Lebensräumen sind nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 30 m<sup>2</sup> übersteigt, zu begrünen und als Retentionsfläche zu gestalten. Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

## C. Abstellplätze

### Art. 46 Motorfahrzeuge, Anzahl

- 1 Mindestens je ein Abstellplatz üblicher Grösse für Personenwagen ist zu erstellen:
  - a) pro Wohnung
  - b) pro Zimmer in Hotels und Gasthöfen
  - c) pro 10 m<sup>2</sup> Gastgewerbefläche
  - d) pro 50 m<sup>2</sup> Bürofläche
  - e) pro 40 m<sup>2</sup> Ladenfläche
- 2 Obige Flächen verstehen sich als massgebliche Geschossfläche<sup>2</sup>.
- 3 Bruchteile der Anzahl Abstellplätze sind aufzurunden.
- 4 Zusätzlich ist auf je sechs Wohnungen ein Parkplatz zu erstellen, der den Besuchern und Lieferanten frei zur Verfügung steht. Diese Parkplätze sind zu kennzeichnen. Bruchteile der Anzahl Besucherparkplätze sind aufzurunden.
- 5 Bei anderen Nutzungen wie Schul-, Sport-, Saal-, Industrie- und Gewerbebauten oder bei besonderen Verhältnissen setzt der Gemeinderat im Einzelfall und auf der Grundlage der Schweizer Normen SN die nötige Anzahl Motorfahrzeug-abstellplätze fest.
- 6 In der ÖV-Gütekategorie B reduziert sich der Pflichtbedarf für Parkplätze von Bewohnern und Besuchern auf 60 %.
- 7 Weitere Unterschreitungen des Pflichtbedarfs können in begründeten Fällen mit einem geeigneten Mobilitätskonzept bewilligt werden.
- 8 In den Kernzonen sind Autoabstellplätze möglichst unterirdisch oder in geschlossenen Gebäuden unterzubringen. Vorgärten sollen nicht von Autoabstellplätzen verdrängt werden. Ausnahmsweise können diese in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.
- 9 In den Kernzonen gelten die Pflichtabstellplätze als Richtwerte. Im Interesse des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit kann der Gemeinderat die erforderliche Anzahl Pflichtabstellplätze davon abweichend festlegen.
- 10 Oberirdische Parkplätze sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu gestalten, ausser der Grundwasserschutz verlange andere Lösungen.

### Art. 47 Fahrräder und fahrzeugähnliche Geräte

- 1 In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, benutzerfreundliche und gut zugängliche Abstellplätze für Fahrräder und fahrzeugähnliche Geräte bereitzustellen. Bei Wohnbauten ist pro Zimmer ein Abstellplatz für Fahrräder zu erstellen.
- 2 Bei gewerblichen und anderen Nutzungen legt der Gemeinderat die Anzahl Abstellplätze für Fahrräder in Anlehnung an die Schweizer Normen SN fest.
- 3 In den Kernzonen gelten die Vorgaben als Richtwerte. Im Interesse des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit kann der Gemeinderat die erforderliche Anzahl Abstellplätze davon abweichend festlegen.

## D. Spiel- und Ruheflächen

### Art. 48 Spielplätze und Ruheflächen

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnungen sind abseits des Verkehrs gut besonnte und zweckmässig gestaltete Spielplätze und Ruheflächen auf privatem Grund anzulegen. Bei der Gestaltung sind die Vorgaben gemäss Art. 44 zu berücksichtigen.
- 2 Die Fläche muss mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss § 259 PBG betragen und kann aufgrund der Zweckbestimmung eines Gebäudes sowie des Bedarfs durch die Bewilligungsbehörde reduziert werden.
- 3 In den Kernzonen gelten die Vorgaben als Richtwerte. Im Interesse des Ortsbildschutzes kann der Gemeinderat die erforderlichen Mindestflächen davon abweichend festlegen.

## E. Naturgefahren

### Art. 49 Naturgefahrenzonen

- 1 In den Naturgefahrenzonen haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Schutz von Personen und Sachwerten zu genügen. Massgebend sind die von der Baudirektion erlassene Naturgefahrenkarte<sup>3</sup> und die geltende „Richtlinie Objektschutz“<sup>4</sup>. Neuere Erkenntnisse zu Gefahrenereignissen und bauliche Schutzmassnahmen sind zu berücksichtigen.
- 2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können in folgenden Gebieten Schutzmassnahmen zur Minimierung der Risiken angeordnet werden:
  - a) in Gebieten mit erheblicher (Gefahrenzone rot) oder mittlerer Gefährdung (Gefahrenzone blau),
  - b) in Gebieten mit geringer Gefährdung (Gefahrenzone gelb) oder Restgefährdung (gelb-weisser Bereich) nur bei besonders sensiblen Objekten (Sonderobjekten), bei denen viele Personen gefährdet sind oder hohe Sach- oder Folgeschäden auftreten können.

<sup>3</sup> Verfügung der Baudirektion vom 02.07.2013

<sup>4</sup> vgl. „Richtlinie Objektschutz gegen Naturgefahren“, Baudirektion Kt. Zürich, AWEL, Gebäudeversicherung Kt. ZH 1999/2003 (oder nachfolgende Publikation) und Leitfadens Gebäudeschutz Hochwasser, AWEL, April 2017

- 3 In allen anderen Gebieten mit geringer Gefährdung oder Restgefährdung wird empfohlen, angemessene Schutzmassnahmen zu treffen.
- 4 Bei Terrainveränderungen ist darauf zu achten, dass die Gefahrensituation nicht verschärft wird.
- 5 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst die Baute ausreichend geschützt wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

## **V. Schlussbestimmungen**

### **Art. 50 Inkrafttreten**

- 1 Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft und ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 24. November 1993.

Kanton Zürich  
Gemeinde Hedingen



Genehmigung

## Revision der Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 9. Juni 2022

## **Impressum**

Verfasser: Gabriele Horvath

Auftraggeber: Gemeinde Hedingen  
Zürcherstrasse 27  
8908 Hedingen  
[www.hedingen.ch](http://www.hedingen.ch)

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG  
raum + landschaft  
Thurgauerstrasse 60  
8050 Zürich  
[www.suisseplan.ch](http://www.suisseplan.ch)

Datei: N:\11 ZH\64 Hedingen\01 BZO-Revision\13 Nutzungsplan\60  
Genehmigung\NP Ber\Ber\_Gen\_V1.docx

## **Änderungsverzeichnis**

Datum	Projektstand
22.07.2019	Entwurf
24.02.2020	Vorprüfung
13.09.2021	Öffentliche Auflage
21.01.2022	Festsetzung
09.06.2022	Genehmigung





# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass	1
1.2	Rechtskräftige Planungsinstrumente	1
1.3	Planungsgegenstand	2
<b>2</b>	<b>Planungsablauf</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Zielsetzungen</b>	<b>5</b>
3.1	Räumliches Entwicklungskonzept (REK)	5
3.1.1	Innenentwicklungsstrategie	6
3.1.2	Entwicklungsgebiete	7
3.2	Schulraumbedarf	10
<b>4</b>	<b>Gemeindeentwicklung</b>	<b>12</b>
4.1	Bevölkerungsentwicklung	12
4.2	Bevölkerungsprognose	14
4.3	Beschäftigte	15
4.4	Ausbaugrad und Dichte	16
<b>5</b>	<b>Erläuterungen zur Nutzungsplanung</b>	<b>17</b>
5.1	Kernzonenplanung	17
5.1.1	Kernzone	17
5.1.2	Kernzonen Weiler Fromoos und Ismatt	20
5.2	Erläuterungen zum Zonenplan	21
5.2.1	Umzonungen	21
5.2.2	Flächenbilanz	32
5.2.3	Nicht zonierte Fläche	33
5.3	Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung (BZO)	33
5.3.1	Zweckartikel	34
5.3.2	Zoneneinteilung	34
5.3.3	Zonenordnung	35
5.3.4	Ergänzende Bestimmungen	38
5.4	Kommunaler Mehrwertausgleich	42
5.5	Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	43
5.5.1	Geschossflächenreserven	43

5.5.2	Kapazitätsberechnung	45
5.6	Nutzungsreserven gemäss revidiertem Zonenplan	46
5.7	Massnahmen zur Baulandmobilisierung	47
5.8	Beitrag zur qualitätsvollen Innenentwicklung	48
5.9	Abstimmung Siedlung und Verkehr	48
5.10	Naturschutz	48
<b>6</b>	<b>Berichterstattung gemäss Art. 2 und 3 RPV</b>	<b>49</b>
6.1	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	49
6.2	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung	51
6.3	Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes	51
6.3.1	Bundesinventare	51
6.3.2	Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)	52
6.4	Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes	52
6.4.1	Kantonaler Richtplan	52
6.4.2	Regionaler Richtplan Knonaueramt	53
6.5	Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung	55
6.5.1	Luft	55
6.5.2	Lärm	55
6.5.3	Störfallvorsorge	55
6.5.4	Energie	56
6.5.5	Gewässerschutz	56
6.5.6	Klimaangepasste Siedlungsentwicklung	58
6.5.7	Wald	58
<b>7</b>	<b>Änderungen aufgrund der Vorprüfung</b>	<b>59</b>
<b>8</b>	<b>Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage</b>	<b>71</b>
8.1	BZO	72
8.2	Zonenplan	72
<b>9</b>	<b>Festsetzung</b>	<b>72</b>
<b>10</b>	<b>Interessenabwägung und Fazit</b>	<b>73</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Übersicht rechtsgültige Nutzungsplanung Gemeinde Hedingen (Stand Januar 2022)	2
Tab. 2	Flächenbilanz der Zonenplanänderungen	32
Tab. 3	Gegenüberstellung der Zonenbezeichnungen in der rechtsgültigen und revidierten BZO	35
Tab. 4	Einwohnerkapazitäten in den rechtsgültigen Bauzonen 2019 Quelle Einwohnerdaten: STATPOP Bundesamt für Statistik, 2017; Berechnung suisseplan 2019	45
Tab. 5	Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen gemäss revidiertem Zonenplan 2021 Quelle Einwohnerdaten: STATPOP Bundesamt für Statistik, 2017; Berechnung suisseplan 2021	46

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Entwicklungsgebiet 1, Auszug REK vom 13. September 2021	8
Abb. 2	Entwicklungsgebiet 2, Auszug REK vom 13. September 2021	9
Abb. 3	Entwicklungsgebiet 3, Auszug REK vom 13. September 2021	10
Abb. 4	Ausschnitt Zonenplan rechtsgültig	11
Abb. 5	Bevölkerungsentwicklung 1987-2018 Hedingen, Region Knonaueramt und Kt. ZH Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020	12
Abb. 6	Einwohnerentwicklung und Altersstruktur in Hedingen 1999–2018 Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020	13
Abb. 7	Alterspyramide 2019 in Hedingen und Kt. ZH Quelle: Stat. Amt Kanton Zürich, 2020	13
Abb. 8	Bevölkerungsentwicklung 1960-2015-2040, Prognoselauf BP 2016, Szenario „Trend ZH“ (STAT) Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2017	14
Abb. 9	Übersicht Beschäftigtenentwicklung 2011 bis 2017 Quelle: Bundesamt für Statistik, 2020	15
Abb. 10	Übersicht Ausbaugrad 2000 bis 2018 Quelle: ARE Kanton Zürich, 2020	16
Abb. 11	Übersicht Einwohner- und Beschäftigtendichte 2017 Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2020	16
Abb. 12	Ausschnitt Ortsbild Hedingen gemäss KOBI, Entwurf vom 8. Juni 2017	18
Abb. 13	Vergleich rechtsgültiger und revidierter Kernzonenplan	20
Abb. 14	Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (Stand: Entwurf vom 8. Juni 2017 zur Anhörung)	27
Abb. 15	Fassadenhöhe gemäss IVHB Ziff. 5.2	34
Abb. 16	Attraktive Siedlungsränder in den Höfen (Quelle: LEK Höfe © Institut für Landschaft und Freiraum (ILF), HSR)	40
Abb. 17	ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2018/19, Quelle: <a href="https://maps.zh.ch">https://maps.zh.ch</a> )	41

Abb. 18	Übersicht Überbauungsgrad 1991 bis 2018 Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2020	43
Abb. 19	Übersicht Bauzonen 2018 Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2020	44
Abb. 20	Übersicht Bauzonen und Geschossflächenreserven 2018 Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2020	44
Abb. 21	Auszug Kantonalen Richtplan (Stand: 28. Oktober 2019)	53
Abb. 22	Auszug Regionaler Richtplan – Siedlung und Landschaft (Stand: 15. November 2017)	54
Abb. 23	Auszug Regionaler Richtplan – Verkehr (Stand: 15. November 2017)	54
Abb. 24	Auszug Chemie-Risikokataster Hedingen (Quelle: maps.zh.ch, 18. November 2019)	56
Abb. 25	Gewässerschutz zonen der Grundwasserfassung Zelgli (Auszug der Gewässerschutzkarte aus dem GIS-Browser des Kantons Zürich, Abfrage 3.10.2019)	57

## Anhangverzeichnis

### Anhang A

Schulraumplanung – Kurzbericht mit Anhängen (Schülerprognosen und Richtraumprogramm),  
Gemeinde Hedingen vom 28. Januar 2020

### Anhang B

Kapazitätsberechnungen Z0 und Z1

### Anhang C

Kleinständerungen im Zonenplan

### Anhang D

Ermittelter Mehrwert Planungs massnahme, § 16 Abs. 1 MAV

## Beilagenverzeichnis

Bau- und Zonenordnung vom 9. Juni 2022

Synopse der Bau- und Zonenordnung vom 9. Juni 2022

Zonenplan 1:5'000 vom 9. Juni 2022

Kernzonenplan 1:1'000 vom 21. Januar 2022

Bericht zum Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) vom 13. September 2021

Kommunale Richtplanung Planungsbericht nach Art. 47 RPV und Richtplantext vom 9. Juni 2022, Kom-  
munaler Verkehrsrichtplan 1:5'000 vom 21. Januar 2022

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass

Mit der Inkraftsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) am 1. Mai 2014 wurden die Kantone verpflichtet, ihre Richtplanung zu überarbeiten. Insbesondere ist in den Richtplänen festzulegen, wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bewirkt wird (Art. 8a Abs. 1 lit. c RPG). Der Kanton Zürich ist dem Auftrag nachgekommen und hat den Richtplan in der Revision 2012 bis 2015 überarbeitet. Dieser wurde am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt. Unterdessen wurde der kantonale Richtplan mehrmals angepasst, der aktuelle Stand wurde am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat beschlossen. Der kantonale Richtplan fordert von den Gemeinden aufzuzeigen, wie und wo eine Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen kann.

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde revidiert und am 1. März 2017 in Kraft gesetzt (aktueller Stand 1. Juli 2021). Mit der Revision wurden die Baubegriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden haben ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) darauf anzupassen.

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde, setzt diese bundesrechtlichen Vorgaben um. Das MAG wurde im Kanton Zürich mit der ausführenden Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) auf den 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt. Die Gemeinden müssen in ihrer BZO den kommunalen Mehrwertausgleich regeln.

Die heute gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Hedingen, bestehend aus den Bau- und Zonenvorschriften sowie dem Zonenplan und dem Kernzonenplan, stammt aus dem Jahre 1993. Sie soll vollständig überarbeitet und auf das neue Planungs- und Baurecht abgestimmt werden.

## 1.2 Rechtskräftige Planungsinstrumente

Die kommunale Nutzungsplanung wurde 1993 gesamthaft revidiert. Die letzte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans wurde im Jahre 2005 festgesetzt und genehmigt. Im Jahre 2009 wurden die Bestimmungen zur Kernzone «Weiler Fromoos» in die BZO integriert. Als weitere rechtskräftige Planungsinstrumente verfügt die Gemeinde über den Kernzonenplan zur Kernzone KI und KII aus dem Jahre 1993 und die Ergänzungspläne «Weiler Fromoos» aus dem Jahre 2009, die Waldabstandslinienpläne aus den Jahren 1985, 1993 und 2002 und die Ergänzungspläne zum Aussichtsschutz aus dem Jahre 1985. Zur Kernzone im Gebiet Ismatt wurde in der Vergangenheit kein Kernzonenplan erstellt.

Das kommunale Bauinventar vom 29. November 1982 wurde am 3. Dezember 2013 bereinigt und vom Gemeinderat beschlossen und ist insbesondere in der Kernzonenplanung zu berücksichtigen. Das kommunale Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte wurde überarbeitet und am 12. Juni 2018 vom Gemeinderat festgelegt.

Tab. 1 Übersicht rechtsgültige Nutzungsplanung Gemeinde Hedingen (Stand Januar 2022)

	<b>Erlass</b>	<b>Stand</b>	<b>RRB</b>
Bau- und Zonenordnung (BZO)	24.11.1993	11.06.2009	27.04.1994
Zonenplan	24.11.1993	21.12.2011	21.12.2011
Kernzonenplan	1984	-	27.04.1994
Kommunaler Erschliessungsplan	24.11.1993	8.12.1994	
Kommunales Bauinventar	29.11.1982	-	
Kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte	12.06.2018	-	

In der Gemeinde Hedingen wurde bislang lediglich ein privater Gestaltungsplan (GP) aufgestellt und zwar derjenige über das Areal der Ernst Schweizer AG vom 15. Juni 2017.

Da die Bauzonen in Hedingen weitgehend überbaut sind und deren Groberschliessung für die weitere Überbauung ausreicht, da ausserdem keine Neueinzonungen geplant sind, beantragt die Gemeinde, von der Festsetzungspflicht für den Erschliessungsplan gemäss § 90 Abs. 3 PBG entbunden zu werden. Der Erschliessungsplan vom 24. November 1993 wird aufgehoben.

### 1.3 Planungsgegenstand

Als Grundlage für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung wurde unter Einbezug der Bevölkerung ein umfangreiches Räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet (Stand 13. September 2020). Das REK ist ein selbstbindendes strategisches Instrument des Gemeinderates, das keine grundeigentümerverbindliche Wirkung hat.

Bei der kommunalen Richtplanung beschränkt sich der Gemeinderat auf die Revision des Verkehrsrichtplans. Der kommunale Richtplan Siedlung/Landschaft aus dem Jahr 1994 wird ersatzlos aufgehoben, ebenso der Erschliessungsrichtplan. Die Richtpläne sind behördenverbindlich.

Behördenverbindliche Dokumente:

- Kommunaler Verkehrsrichtplan 1:5'000 vom 21. Januar 2022
- Kommunaler Verkehrsrichtplan Richtplantext vom 9. Juni 2022
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen «Revision Richtplanung 2018-2022» vom [9. Juni 2022](#)

Erläuternde Dokumente:

- Planungsbericht nach RPV Art. 47 zum kommunalen Richtplan vom 9. Juni 2022
- Sanierungs- und Aufwertungskonzept Fusswegnetz vom 15. März 2019, AKP Verkehringenieur AG, Zürich/Luzern

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) mit dem Zonenplan und dem Kernzonenplan wurden vollständig überarbeitet und werden neu festgesetzt. Grundeigentümergebunden sind folgende Dokumente:

- Bau- und Zonenordnung vom [9. Juni 2022](#)
- Auszug Bau- und Zonenordnung Mehrwertabgabe vom [9. Juni 2022](#)
- Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds vom [9. Juni 2022](#)
- Zonenplan mit Änderungen 1:5'000 vom [9. Juni 2022](#)
- Kernzonenplan 1:1'000 vom 21. Januar 2022
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen «Revision BZO 2018-2022»
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen «Einführung kommunaler Mehrwertausgleich» vom 24. Januar 2022

erläuternd liegen auf:

- Synopse Revision der Bau- und Zonenordnung vom [9. Juni 2022](#)
- Zonenplan nach Änderungen 1:5'000 vom [9. Juni 2022](#)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom [9. Juni 2022](#)

## 2 Planungsablauf

<b>Datum</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Beteiligte</b>
26.04.2017	Raumplanungsgespräch mit Amt für Raumentwicklung (ARE), BD Kanton Zürich	Amt für Raumentwicklung (ARE), Gemeindevertreter
26.04.2018	Startsitzung	Kerngruppe Planungskommission (KPK), suisseplan
Mai 2018 – Dezember 2018	Grundlagenarbeit, Quartieranalysen	KPK, PK, suisseplan
Juli 2018 – Mai 2019	Erarbeitung Räumliches Entwicklungskonzept (REK)	KPK, PK, suisseplan
03.11.2018	Workshop mit der Bevölkerung zur Erarbeitung der Entwicklungsziele und der Innenentwicklungsstrategie der Quartiere	Bevölkerung, KPK, PK, suisseplan
September 2018 – März 2019	Erarbeitung des Sanierungs- und Aufwertungskonzepts Fusswegnetz	KPK, AKP Verkehrsingenieur AG
Juni 2019 – September 2019	Erarbeitung Kommunalen Verkehrsrichtplan	KPK, PK, suisseplan
März 2019 – September 2019	Revision kommunale Nutzungsplanung (BZO, Kernzonenpläne und Zonenplan)	KPK, PK, suisseplan
Oktober 2019 – Januar 2020	Schulraumplanung, Ergänzung und Bereinigung Vorlage	Schule, PK, suisseplan
Februar 2020	Verabschiedung Vorlage zur kantonalen Vorprüfung durch Gemeinderat	GR
14.04.202	Festsetzung Planungszone «Zentrum Hedingen» (für 3 Jahre)	GR, Amt für Raumentwicklung (ARE)
19.08.2020	Vorprüfung	Amt für Raumentwicklung (ARE)
31.08.2021	Antrag GR ergänzende Vorprüfung Art. 3a BZO zur kommunalen Mehrwertabgabe	GR
08.10.-07.12.2021	öffentliche Auflage	Gemeinde
29.10. und 08.11.2021	Sprechstunden	Gemeinde, suisseplan, Interessierte aus der Bevölkerung
09.06.2022	Erlass/Festsetzung	Gemeindeversammlung
<i>ausstehend:</i>		
	<i>Genehmigung</i>	<i>Baudirektion</i>

## 3 Zielsetzungen

Mit der vorliegenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung werden vor allem folgende Ziele verfolgt:

- Umsetzung des räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) in die Richt- und Nutzungsplanung;
- Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO) auf die neuen Baubegriffe gemäss kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung;
- Formulierung und Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie unter Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Richtplanung mit Schwerpunkt auf der qualitätsvollen Innenentwicklung bei Verdichtung der bestehenden Bauzonen;
- Aufgleisen der Zentrumsplanung;
- Erhalt der lockeren hangseitigen Überbauungen als ortsbauliches Qualitätsmerkmal;
- Schaffen von angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe im Rahmen der bestehenden Industriezonen;
- Revision des Zonenplans und Anpassung auf die kantonale Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP); Überprüfung und Anpassung der Zonen Grenzen; keine Neueinzonungen;
- Belebung und Erneuerung der Kernzonen: verbindliche Kernzonenpläne für alle Kernzonen, Überprüfung der kommunalen Schutzobjekte und Abstimmung auf das überkommunale Ortsbildinventar;
- Umsetzung von Vorschriften zur Ökologie im Siedlungsgebiet und zur Siedlungsrandgestaltung;
- Erhalt der Freiflächen in der Nähe des Siedlungsgebiets;
- neue Vorschriften zum Thema Naturgefahrenzonen.

### 3.1 Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Eine fundierte Planung basiert ebenso auf Visionen der räumlichen Entwicklung wie auf einer umfassenden Analyse des Ist-Zustandes und der Definition des Zielzustands. Dazu hat die Landis AG am 31. August 2017 mit der Gemeinde Hedingen die Entwicklungsstrategie 2017 erarbeitet, die sowohl Zielformulierungen enthält als auch erste Quartieranalysen und die Definition des Handlungsbedarfs für die Revision der Nutzungsplanung.

Die übergeordneten Zielsetzungen aus der kantonalen und regionalen Richtplanung liegen der kommunalen Planung zugrunde (vgl. auch Abs. 6.4). Folgende Strategieansätze für die Innenentwicklung werden gemäss Regionalem Richtplan vorgegeben:

#### 1. Bewahren und Erneuern

##### Ziele

- Schützen erhaltenswerter Bebauung, Struktur und Qualitäten
- Aufwertung vorhandener Qualitäten
- Schliessung Baulücken
- Verdichten im Bestand

## 2. Weiterentwickeln

### Ziele

- Ausnutzen von planungsrechtlichen und technischen Reserven
- Weiterentwicklung städtebaulicher Muster
- Erhöhung der Dichte mit Teilersatz der Bauten

## 3. Umstrukturieren

### Ziele

- Teilersatz/Ersatz der Ursprungsnutzung
- Schaffung gänzlich neuer Strukturen
- Dichte höher als in bestehender Bauzone

Der Regionale Richtplan gibt den Gemeinden Zieldichten vor. In Hedingen ist im Industriegebiet, im Zentrumsgebiet und entlang der Affolternstrasse eine Dichte von 100 bis 150 Einwohnern und Arbeitsplätzen pro ha anzustreben. Im übrigen Baugebiet wird eine Dichte von 50 bis 100 Einwohnern und Arbeitsplätzen pro ha angestrebt. Die Dichtevorstellungen der Gemeinde decken sich mit denjenigen der Region, weshalb sie eine Verdichtung in den unternutzten Gebieten anstrebt.

In einer ersten Phase der Revision der Richt- und Nutzungsplanung wurde unter Einbezug der Bevölkerung ein umfangreiches Räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet (Stand 13. September 2021), das Ziele und Massnahmen formuliert und basierend auf einer detaillierten Quartieranalyse die zentralen Entwicklungsgebiete wie auch die Innenentwicklungsstrategie pro Quartier definiert.

### 3.1.1 Innenentwicklungsstrategie

Die Kernzonen werden zusammengefasst und durch Zulassen zeitgemässer architektonischer Lösungen unter Bewahrung der Siedlungsstruktur und des Ortsbildes massvoll verdichtet. Im äusseren Bereich ist eine Weiterentwicklung und Verdichtung anzustreben, wobei ein verträglicher Übergang zur inneren Kernzone und die gute Einordnung ins Ortsbild zu gewährleisten ist.

In den Gebieten am Hang soll unter Beibehaltung der Quartierbilder im Bestand verdichtet werden. Die Wohnzonen W2.5, WG2.5 und WG2.9 können im Rahmen von Arealüberbauungen qualitativ verdichtet werden.

Ergänzend zu den Leitsätzen aus dem REK werden für die einzelnen Quartiere und Ortsteile folgende Entwicklungsstrategien definiert, die der Revision der Bauvorschriften zugrunde liegen:

Quartiername	Entwicklungsstrategie
Zentrum	Umstrukturieren mit deutlicher Verdichtung; 100 bis 150 Einwohner und Arbeitsplätze pro ha (Entwicklungsgebiet 1).
Kernzone	Innere Kernzone: Bewahren und Erneuern; Äussere Kernzone: Bewahren und Erneuern; Weiterentwickeln durch Erhöhung der baulichen Dichte prüfen; Gewährleistung eines

---

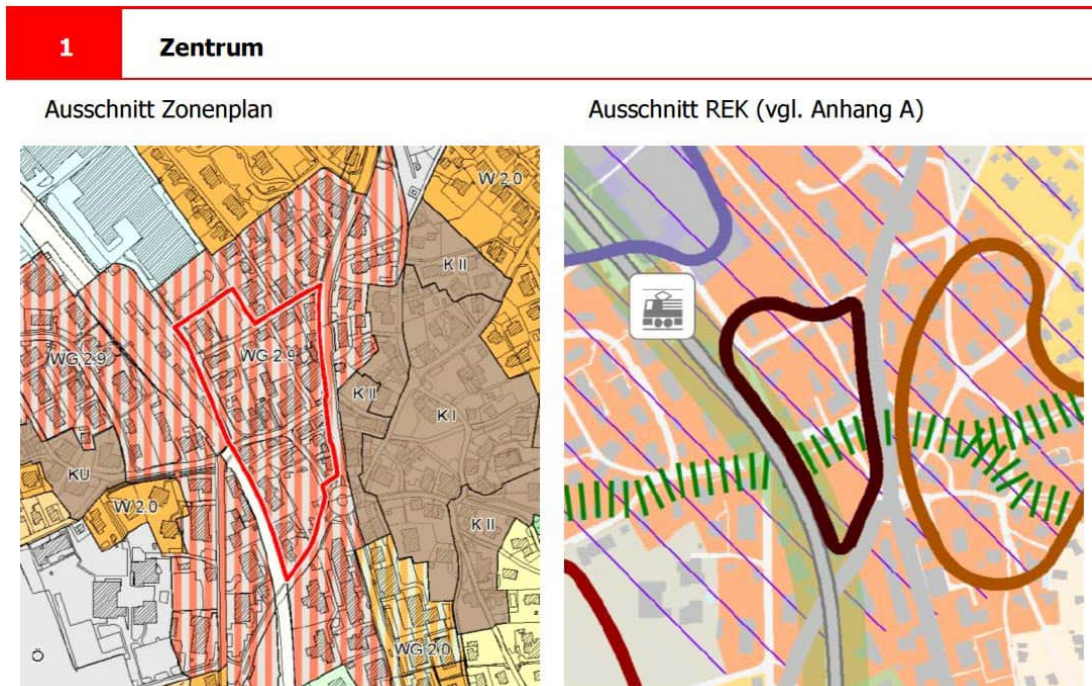
	verträglichen Übergangs zur Kernzone und der Einordnung ins Ortsbild. → Kernzonenplanung
Weiler-Kernzonen	In den Weilern Fromoos und Ismatt steht der Erhalt im Vordergrund, es sind keine Neubaustandorte vorgesehen und es wird keine Verdichtung angestrebt. → Kernzonenplanung
Ger Obere Ger Tannbüel Sunnematt/Langacker Kaltacker Chrätzacher Hofacker Unterdorf Zelgli/Aufgent Chreuel/Rainacker Widenacher Lettenweid Halden	Bewahren und Erneuern, Verdichten im Bestand; die Gebiete in Hanglage sollen eine lockere, homogen strukturierte Bebauung mit hangparallelen Einzelbauten und guter Durchgrünung aufweisen.

---

### 3.1.2 Entwicklungsgebiete

Das Ortszentrum in unmittelbarer Bahnhofsnähe ist das wichtigste Entwicklungsgebiet der Gemeinde mit öffentlichen Nutzungen und einigen Läden. Trotz der Lage in einer Mischzone weist es eine geringe Beschäftigendichte auf. Die Anzahl alter Gebäude und insbesondere der Anteil an EFH sind für ein Gebiet mit Zentrumsfunktion sehr hoch. Die Parzellenstruktur und die Abstandsvorschriften gegenüber den Strassen, den Nachbargrundstücken und dem Dorfbach verhindern eine zweckmässige Verdichtung. Diverse Parzellen sind unüberbaubar. Die Verkehrsführung mit Zufahrt des Schwerverkehrs zur Ernst Schweizer AG ist konfliktträchtig. Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ist ungenügend.

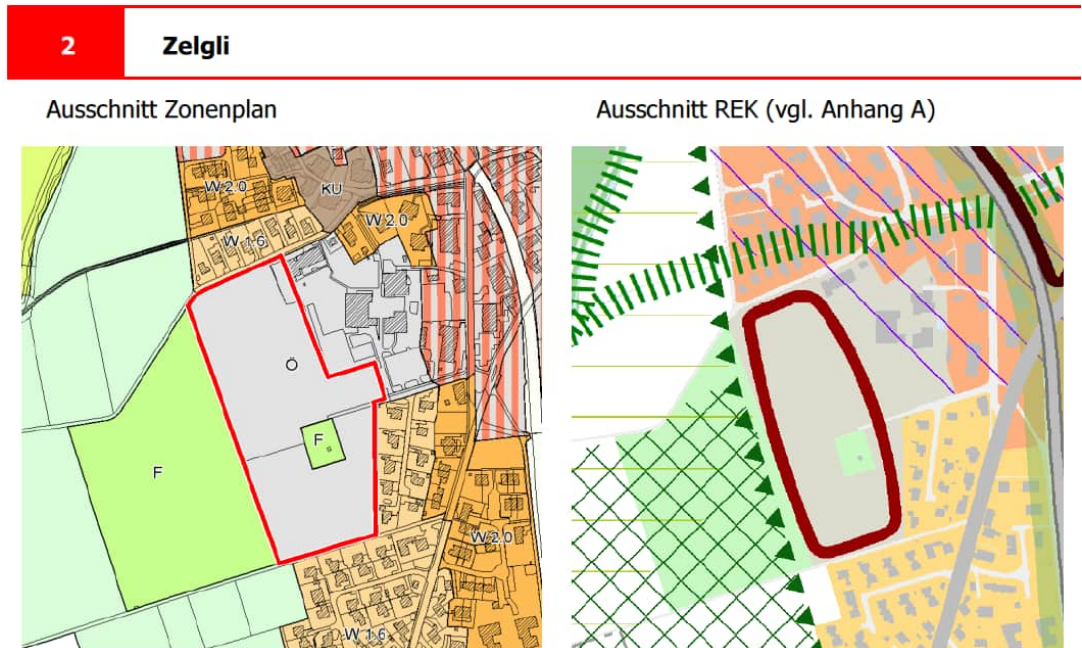
Abb. 1 Entwicklungsgebiet 1, Auszug REK vom 13. September 2021



Mit einer Zentrumsplanung soll das Zentrum aufgewertet werden und es soll ein attraktiver, belebter Treffpunkt in Form eines Dorfplatzes entstehen. Dabei wird eine deutliche Verdichtung und Optimierung der Parzellenstruktur angestrebt bei einer besseren Erschliessung. Bereits seit 2017 hat die Gemeinde Gespräche mit Grundeigentümern und Gewerbetreibenden geführt, die ein grosses Interesse an einer gemeinsamen Planung gezeigt haben. Auch im Rahmen eines Workshops mit der Bevölkerung wurde der Zentrumsentwicklung ein grosser Stellenwert beigemessen. Da die bestehenden Hindernisse nicht im Rahmen der Nutzungsplanung behoben werden können hat sich die Gemeinde entschieden, als Grundeigentümerin und Planungsbehörde einen kooperativen Planungsprozess zu koordinieren. Im Dezember 2019 hat die Gemeindeversammlung einem solchen Vorgehen zugestimmt und einen Kredit für eine Testplanung unter Leitung der Gemeinde und mit Beteiligung der grösseren Grundeigentümer gesprochen. Die Testplanung wurde im August 2020 gestartet. Sie sollte bis Ende 2020/Anfang 2021 abgeschlossen sein.

Die Zentrumplanung wird daher aus der vorliegenden Planung ausgegliedert. Auf der Basis der Resultate der Testplanung sollen dann – allenfalls mit einer nachgelagerten Teilrevision – massgeschneiderte Vorschriften für das Zentrumsgebiet erlassen werden, nach Bedarf kombiniert mit einem Gestaltungsplan- und Quartierplanverfahren, um die Landumlegung zu ermöglichen. Um in der Zwischenzeit die Planung nicht durch bauliche Veränderung zu präjudizieren, wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 14.01.2020 eine Planungszone beantragt und gemäss § 346 PBG mit Verfügung ARE 20-0088 vom 14.04.2020 durch das Amt für Raumentwicklung für die Dauer von drei Jahren festgesetzt.

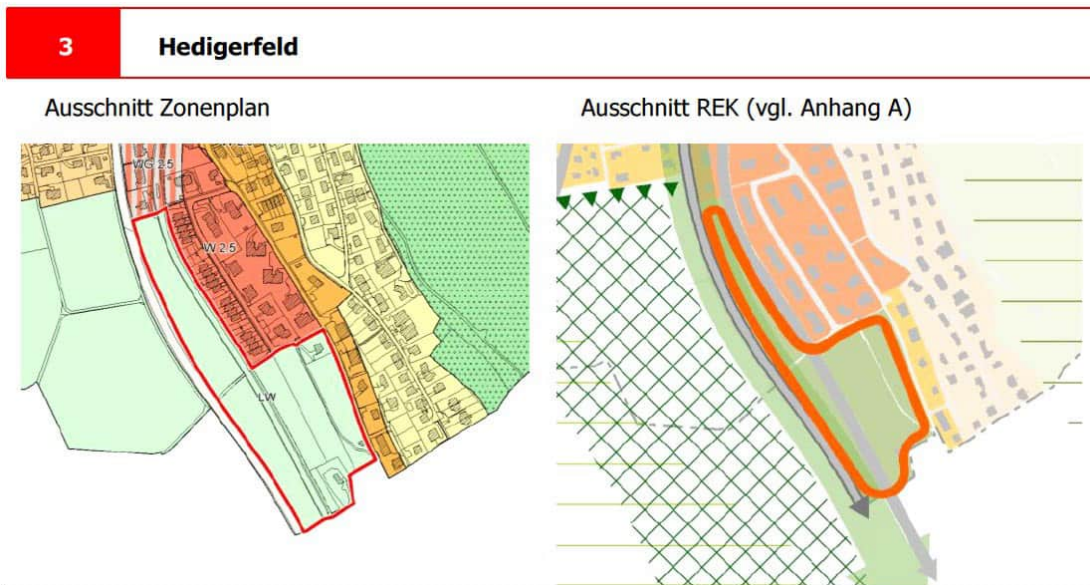
Abb. 2 Entwicklungsgebiet 2, Auszug REK vom 13. September 2021



Im Rahmen des REK wurde das Gebiet Zelgli/Schachen als Entwicklungsgebiet 2 ausgewiesen (siehe oben). Da die grosse Landreserve, im Besitz von der Politischen Gemeinde und zum damaligen Zeitpunkt auch noch der Kirchgemeinde war, höchstens teilweise für öffentliche Bauten, wie Schule und Sportanlagen, oder Infrastrukturanlagen gebraucht wird (vgl. Abs. 3.2), würde sich hier die Möglichkeit zur Realisierung von Alterswohnungen oder von Mehr-Generationen-Wohnen bieten, was gemäss Workshop ein Anliegen der Bevölkerung ist.

Da die Zentrumsplanung erste Priorität und erwartungsgemäss Auswirkungen auf die Verkehrssituation, die Erschliessung und das Wohnungsangebot hat, wird die Entwicklung des Gebietes Zelgli einstweilen zurückgestellt. Mittel- bis langfristig wird nach Abschluss der Zentrumsplanung und bei nachgewiesenem Bedarf eine Entwicklung angegangen. 2030 läuft die Konzession für das Grundwasserpumpwerk aus, sodass sich diesbezüglich allenfalls neue Rahmenbedingungen ergeben können, sofern eine Verlegung möglich ist. Die Realisierung von Alterswohnungen wäre auch in der Zone für öffentliche Bauten zulässig.

Abb. 3 Entwicklungsgebiet 3, Auszug REK vom 13. September 2021



Zwischen Hedingen und Affoltern a. A. liegt ein grösseres Gebiet innerhalb der kommunalen Landwirtschaftszone, welches im Kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet festgelegt ist. Im Regionalen Richtplan Knonaueramt ist das Gebiet Hedigerfeld auf der Seite von Affoltern a. A. als Entwicklungsgebiet ausgeschieden mit dem Hinweis auf eine gemeindeübergreifende Entwicklungsstrategie, die zu erarbeiten wäre. Die Erschliessung durch den MIV ist gut, allerdings ist die Erschliessung durch den öV heute ungenügend, um eine nachhaltige Entwicklung des Gebiets gewährleisten zu können.

Kurz- bis mittelfristig besteht keine Entwicklungsabsicht. Das Gebiet eignet sich langfristig je nach Bedarf als Mischgebiet für Gewerbe und Wohnen. Eine bessere Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist jedoch Voraussetzung für eine Entwicklung, ideal wäre ein zusätzlicher S-Bahn-Halt. Zur Klärung von Nutzung und Flächenbedarf sowie möglichen Erschliessungsvarianten mit dem öffentlichen Verkehr wird im REK die Erarbeitung eines Zukunftsbildes in Zusammenarbeit mit der Region (ZPK) und dem Kanton als Massnahme festgehalten. Entwicklungsabsichten für das Hedigerfeld erfolgen in Absprache mit der Stadt Affoltern am Albis. In der vorliegenden Revision bleibt das Gebiet in der Landwirtschaftszone.

## 3.2 Schulraumbedarf

Die Gemeinde Hedingen verfügt über 6.2 ha Bauzonen in der Zone für öffentliche Bauten. Davon sind 3.0 ha überbaut (Schulhäuser Güpfl und Schachen), 3.2 ha sind unüberbaute Reserven. Davon sind 1.9 ha erschlossen und baureif, 1.3 ha sind grob erschlossen und innert 5 Jahren baureif (Quelle: ARE, Bauzonenstatistik 2018).

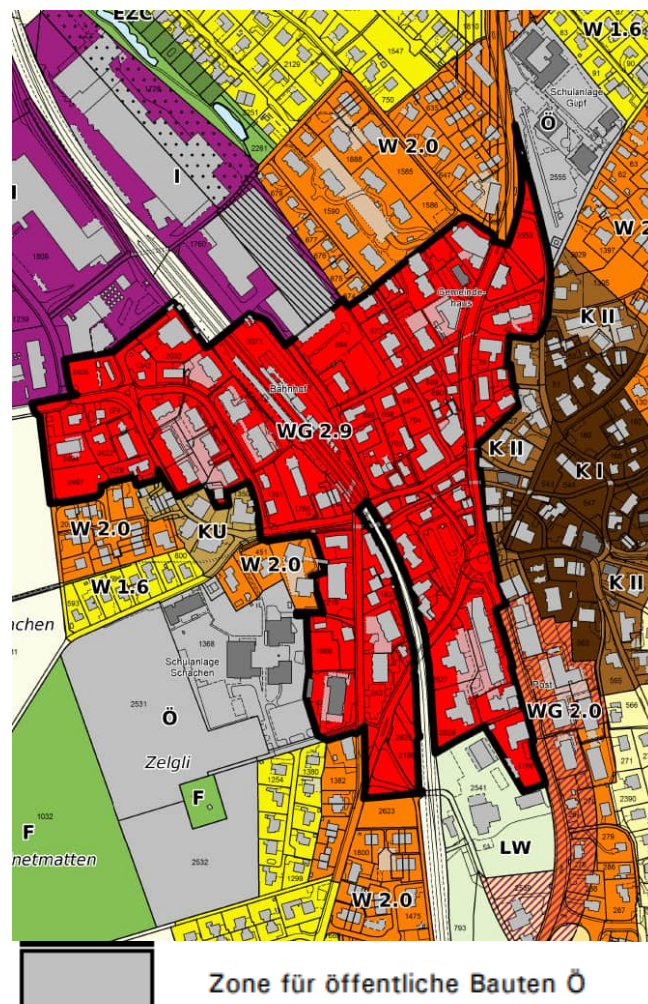
Im Rahmen des REK wurde das Gebiet Zelgli/Schachen als Entwicklungsgebiet 2 ausgewiesen (siehe oben). Da die grosse Landreserve, die heute im Besitz von Politischer Gemeinde und Kirchgemeinde ist, höchstens teilweise für öffentliche Bauten und Infrastrukturanlagen

gebraucht wird, würde sich hier die Möglichkeit zur Realisierung von Alterswohnungen oder von Generationenwohnen bieten.

Um den künftigen Schulraumbedarf konkret abschätzen zu können, hat die Schule Hedingen im September 2019 eine Schülerprognose durchführen lassen und darauf basierend den Raumbedarf für den nächsten Planungshorizont von 15 Jahren ermittelt. Die detaillierten Ergebnisse finden sich im Anhang A.

Hedingen führt zurzeit zwei Schulstandorte, im Güpff und im Schachen. Mittel- bis langfristig ist mit einem Anstieg der Schülerzahlen zu rechnen, was auch im Zusammenhang mit der Einführung des Lehrplans 21 zu einem zusätzlichen Raumbedarf führen wird. Engpässe bestehen heute bereits bei der Oberstufe und dem Betreuungsangebot.

Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan rechtsgültig



Die Gebäude sind derzeit insgesamt in einem guten Zustand, grosse Sanierungsinvestitionen werden in spätestens 10 bis 15 Jahren notwendig sein. Werden Ersatzbauten am Standort Güpff ein Thema, so wäre eine Standortkonzentration im Schachenareal zu prüfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Kindergärten auch künftig dezentral geführt werden. Zudem werden die pädagogischen Anforderungen an Schulraum überarbeitet und an die künftigen Bedürfnisse angepasst.

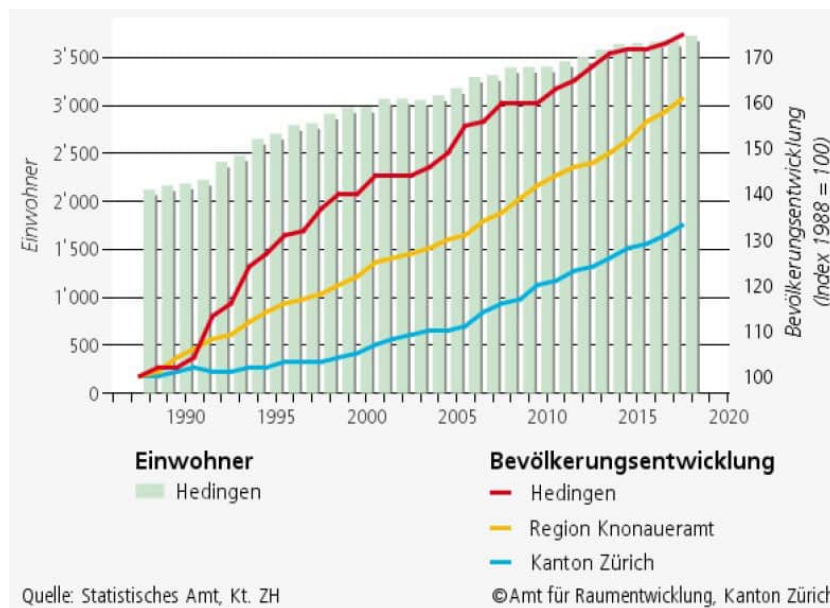
Als Ergebnis der Schulraumplanung wird festgehalten, dass langfristig Landreserven zwischen 1.2 und 1.5 ha im Zelgli für einen möglichen Ausbau der Schulinfrastruktur inkl. Sport- und Freizeitanlagen zu sichern sind. Das wäre maximal die Hälfte der vorhandenen Flächenreserven, die andere Hälfte wäre für andere Zwecke oder für eine Umzonung verfügbar.

## 4 Gemeindeentwicklung

### 4.1 Bevölkerungsentwicklung

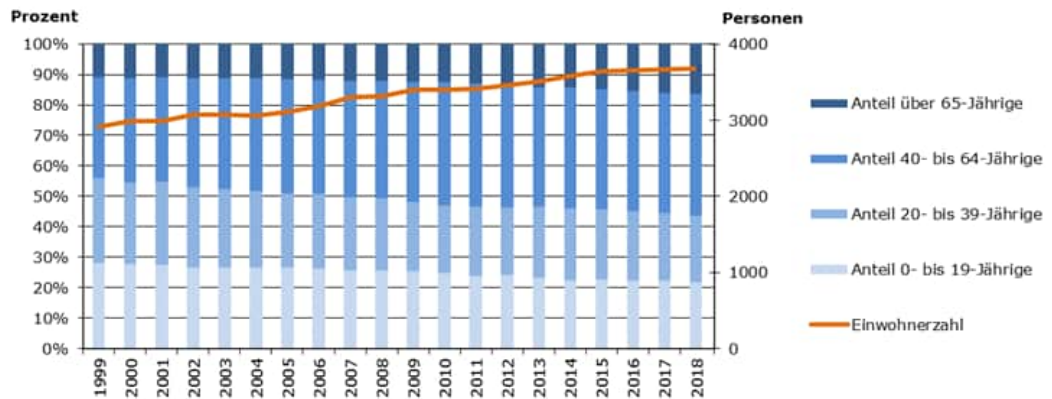
Die Bevölkerung der Gemeinde Hedingen ist seit den 70er-Jahren kontinuierlich auf 3'729 Einwohner per Ende 2018 gestiegen. Insgesamt hat sich die Bevölkerung im Vergleich zu 1970 verdoppelt. Betrachtet man die letzten 20 Jahre, so nahm die Bevölkerung um gut 26 % zu, was einem jährlichen Wachstum von ca. 1.2 % entspricht. Dass dies einem eher hohen Bevölkerungswachstum entspricht, zeigt der Vergleich mit den Durchschnittswerten der Region Knonaueramt und dem Kanton Zürich, welche leicht übertroffen wurden.

Abb. 5 Bevölkerungsentwicklung 1987-2018 Hedingen, Region Knonaueramt und Kt. ZH  
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020



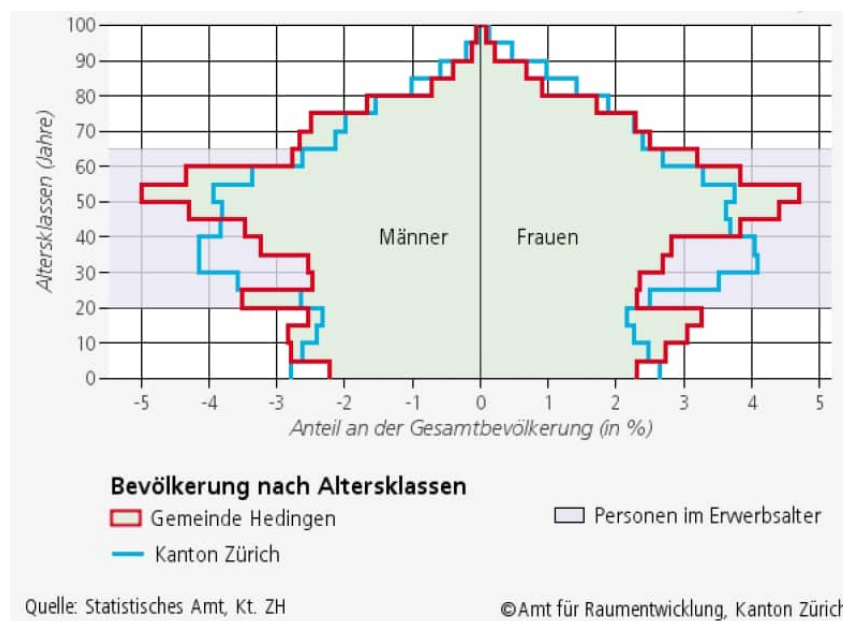
Betrachtet man die Altersstruktur in Abb. 6, so hat in den letzten 20 Jahren in der Gemeinde Hedingen der Anteil der über 40-Jährigen deutlich zugenommen. Dieser lag 1999 noch bei 44 % und ist bis 2018 auf 56 % angestiegen, was auf eine Überalterungstendenz der Hedingen Bevölkerung hinweist. Das lässt sich in der ganzen Schweiz beobachten. Diese Entwicklung hat mittel- bis langfristig Auswirkungen auf den Bedarf an Wohnraum, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulraum, Alterswohnungen, Alterspflege- und Betreuungseinrichtungen.

Abb. 6 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur in Hedingen 1999–2018  
 Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020



Beim Vergleich der Alterspyramide mit dem Kanton Zürich in Abb. 7 fällt auf, dass die Altersgruppe der 25- bis 45-Jährigen, also der jungen Erwachsenen, in Hedingen deutlich untervertreten und dafür die der 45- bis 70-Jährigen deutlich übervertreten ist. Aus dem ebenfalls vergleichsweise hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen (0- bis 20-Jährigen) sowie den 45- bis 70-Jährigen lässt sich schliessen, dass in Hedingen im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt mehr Familien wohnen. Falls die Eltern in Hedingen ansässig bleiben und deren erwachsene Kinder in andere Gemeinden ziehen, so wird die Überalterungstendenz weiter zunehmen. Die Überalterung ist zwar in anderen Gemeinden im Kanton Zürich bereits weiter vorangeschritten, worauf ein höherer Anteil an über 80-Jährigen hindeutet; der hohe Anteil an 45- bis 70-Jährigen lässt jedoch darauf schliessen, dass ein Ausbau der Infrastrukturen für altersgerechtes Wohnen und ambulante Versorgungsstrukturen in den nächsten 20 bis 40 Jahren in Hedingen zweckmässig sein wird.

Abb. 7 Alterspyramide 2019 in Hedingen und Kt. ZH  
 Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020



## 4.2 Bevölkerungsprognose

Gemäss Bevölkerungsprognose des Kantons wird die Bevölkerungszahl der Gemeinde Hedingen bis 2030 auf 4'305 und bis 2040 auf 4'640 steigen. Zwischen 2017 und 2030 wird von einer Bevölkerungszunahme von ca. 630 Einwohnern ausgegangen, was einem jährlichen Wachstum von ca. 1.2 % gleichkommt. Das Bevölkerungswachstum soll sich bis 2040 abschwächen und auf ein jährliches Wachstum von ca. 1.0 % zurückgehen. Die Fortschreibung des dynamischen Wachstumstrends wird aufgrund der jüngeren Entwicklung und der begrenzten Bauzonenreserven angezweifelt. In den letzten beiden Jahren wurde ein jährliches Bevölkerungswachstum von nur 0.3 % verzeichnet.

Abb. 8 Bevölkerungsentwicklung 1960-2015-2040, Prognoselauf BP 2016, Szenario „Trend ZHz“ (STAT)  
 Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2017

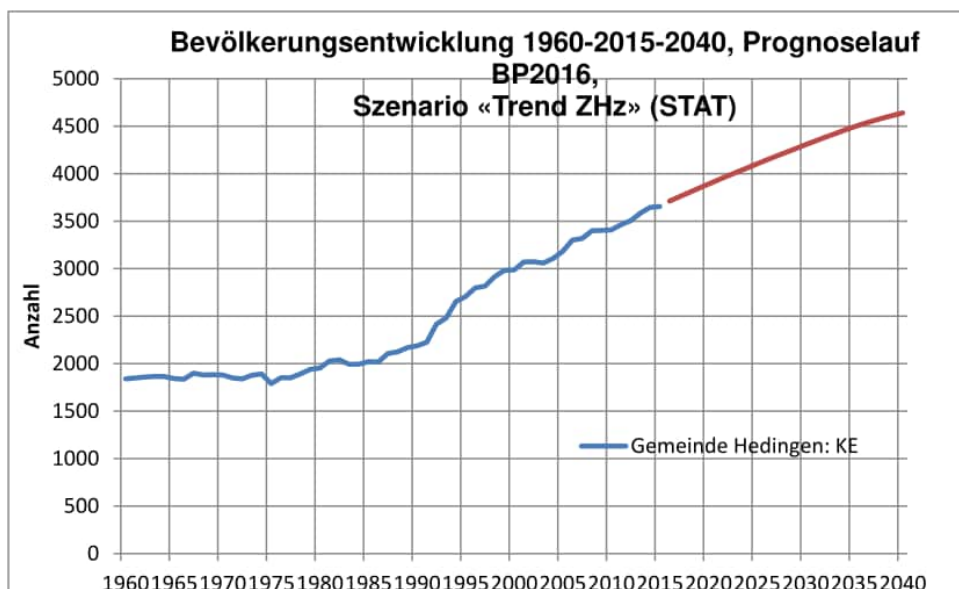


Abbildung 4 Prognose Stat. Amt Kt. ZH März 2017

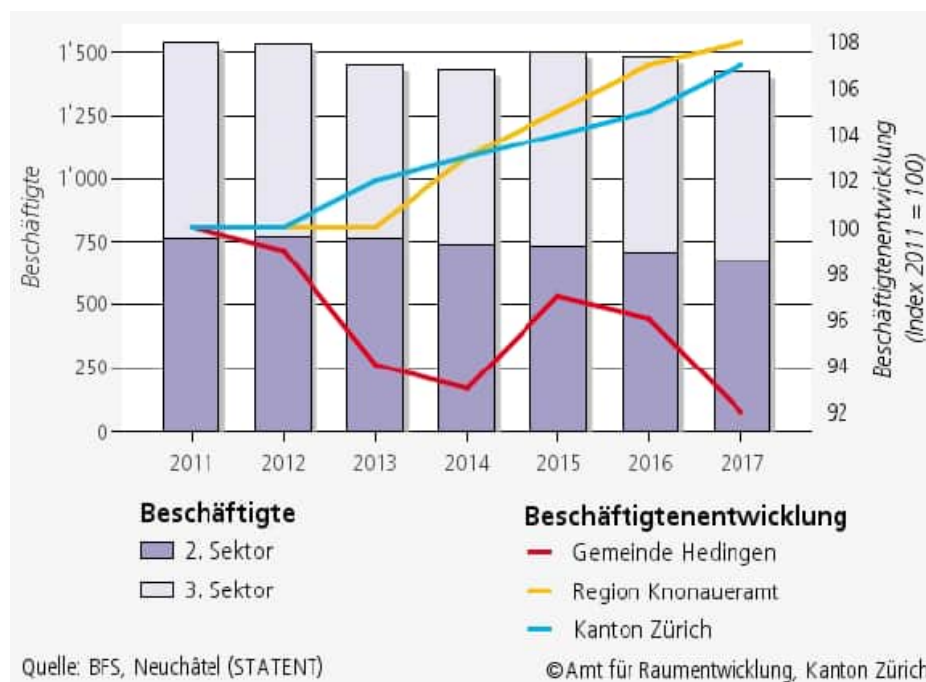
	2014	2030	2040
Hedingen	3'645	4'305	4'640

### 4.3 Beschäftigte

Ende 2017 arbeiteten in der Gemeinde Hedingen 1'166 Beschäftigte (Vollzeitäquivalent). Im Jahr 2011 waren es im Vergleich dazu 1'289 Beschäftigte (Vollzeitäquivalent), was einer Abnahme von 9.5 % in fünf Jahren entspricht. Der industrielle Sektor (2. Sektor) und der Dienstleistungssektor (3. Sektor) beschäftigen je die Hälfte der Beschäftigten. Auffallend gross ist aufgrund diverser grösserer Gewerbe- und Industriebetriebe der Sekundärsektor. In der Region Knonaueramt liegt dieser demgegenüber lediglich bei knapp 20 %.

Abb. 9 Übersicht Beschäftigtenentwicklung 2011 bis 2017

Quelle: Bundesamt für Statistik, 2020

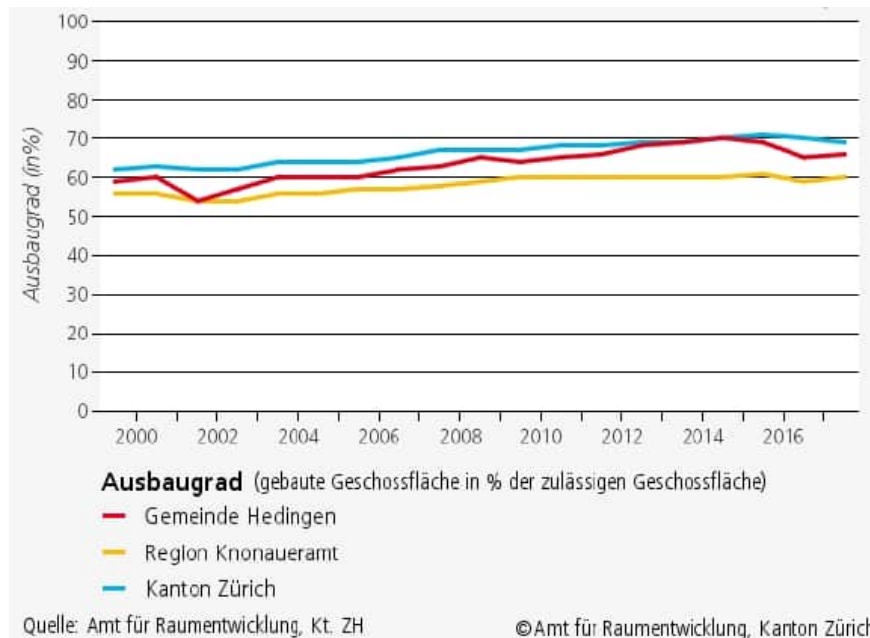


Die Beschäftigtenzahl ist von Ende 2015 bis Ende 2017 um ca. 5 % zurückgegangen. Im Vergleich zur Region Knonaueramt und zum Kanton Zürich verläuft die Entwicklung konträr. Eine Prognose der Beschäftigten für die Gemeinde Hedingen liegt nicht vor, ein Trend lässt sich nicht ablesen. Für die Ansiedlung neuer Betriebe sind keine grösseren Bauzonenreserven in der Industriezone der Gemeinde Hedingen vorhanden.

## 4.4 Ausbaugrad und Dichte

Abb. 10 Übersicht Ausbaugrad 2000 bis 2018

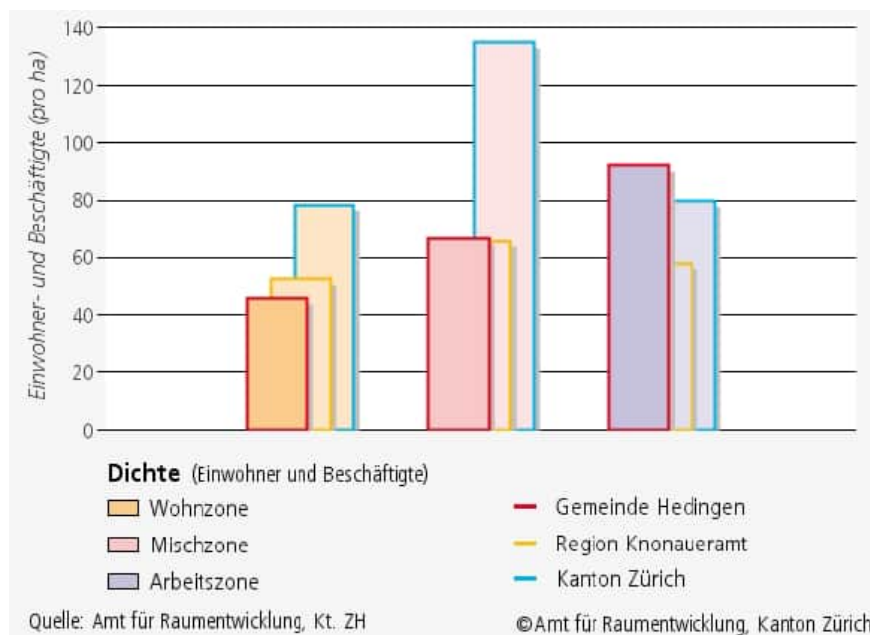
Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2020



Der Ausbaugrad liegt mit 66 % zwischen dem Wert der Region Knonaueramt und des Kantons Zürich. Hier besteht noch ein gewisses Innenentwicklungspotenzial, vor allem in den locker überbauten Einfamilienhausgebieten wie auch im Zentrum, wo die Parzellenstruktur und die Abstandsvorschriften die Ausnutzung der zulässigen Baumasse verhindern.

Abb. 11 Übersicht Einwohner- und Beschäftigtendichte 2017

Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2020



Gemäss den Zieldichten aus dem Regionale Richtplan Knonaueramt vom 15. November 2017 soll in der Gemeinde Hedingen im Industriegebiet, um den Bahnhof und entlang der Affolternstrasse eine Dichte von 100 bis 150 Personen pro Hektare angestrebt werden. Im übrigen Baugebiet wird eine Dichte von 50 bis 100 Personen pro Hektare vorgegeben. Die Dichte in den Wohngebieten liegt in Hedingen mit 43 % unter dem angestrebten Wert von 50 bis 100 Einwohnern und Arbeitsplätzen pro ha. In der Mischzone liegt er mit 65 Einwohnern und Arbeitsplätzen pro ha in der unteren angestrebten Bandbreite. In der Arbeitszone hingegen wird der Wert mit über 90 Einwohnern und Arbeitsplätzen pro ha erreicht.

Weitere umfangreiche Analysen zur Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung sowie zur Bautätigkeit können dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) entnommen werden.

## **5 Erläuterungen zur Nutzungsplanung**

### **5.1 Kernzonenplanung**

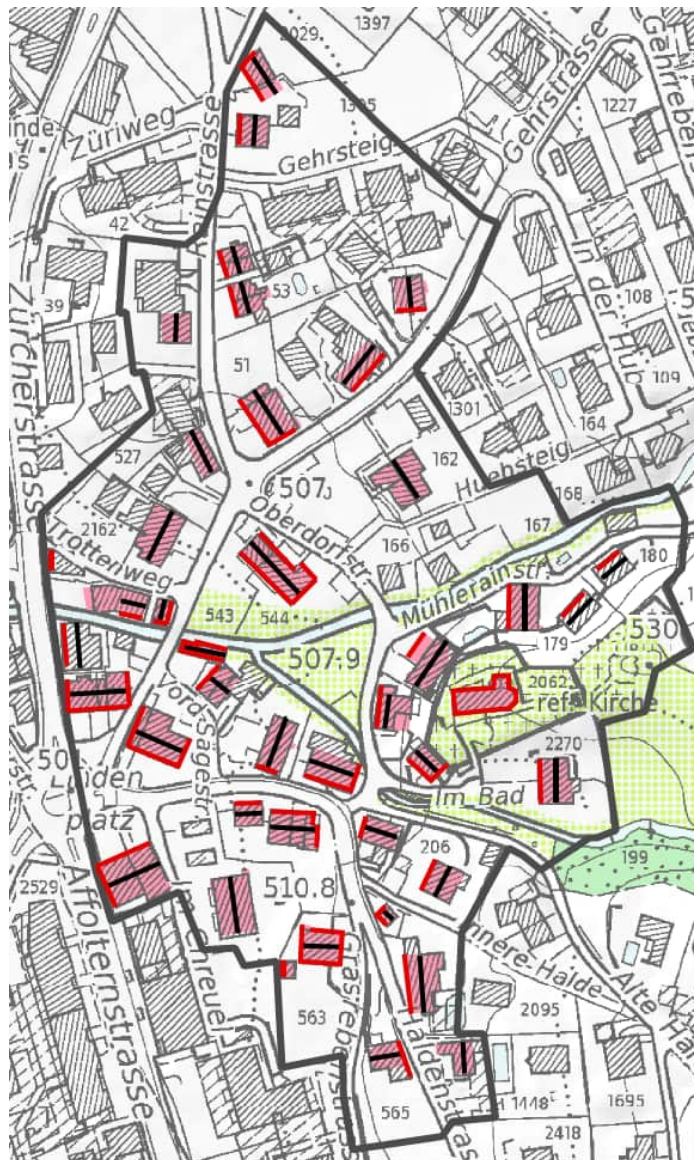
Im Rahmen der Kernzonenplanung wurden die rechtskräftigen Kernzonen mit den Kernzonenvorschriften überprüft. Der rechtskräftige Kernzonenplan über die Kernzone K I und K II stammt aus dem Jahre 1994 und derjenige über die Weiler-Kernzone Fromoos aus dem Jahr 2009. Über die Kernzone Unterdorf und die Weiler-Kernzone Ismatt wurden bislang keine Kernzonenpläne erlassen. Zur besseren Übersichtlichkeit und Vollständigkeit werden die beiden festgesetzten Kernzonenpläne mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung aufgehoben und durch einen neuen Kernzonenplan ersetzt, in welchem nun auch die Kernzone im Unterdorf und die Weiler-Kernzone Ismatt abgebildet sind.





#### **5.1.1 Kernzone**

Gemäss Innenentwicklungsstrategie wird in den Kernzonen eine massvolle Verdichtung durch zeitgemässe architektonische Lösungen unter Bewahrung der Siedlungsstruktur angestrebt. Gemäss dem statistischen Amt des Kantons Zürich besteht grosses Erneuerungspotenzial aufgrund der bestehenden Gebäude- und Bewohnerstruktur sowie der vorhandenen inneren Reserven. Aus kommunaler Sicht ist aufgrund des Ortsbildschutzes und der schützenswerten Bauten nur eine moderate Verdichtung möglich. Daher sind vor allem die unüberbauten Flächen qualitativ zu verdichten.

Eine wichtige Grundlage für die Überprüfung der Kernzone im historischen Dorfkern von Hedingen stellt das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) dar. Das KOBI wurde im Jahre 2017 revidiert, wobei die Gemeinde Hedingen im Rahmen der Anhörung eine Sistierung der Aktualisierung beantragte, da sie vorab ihre kommunale Kernzonenplanung aktualisieren und darauf abstimmen wollte. Der Kanton bestätigte die Sistierung. Hedingen verfügt über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung.

Abb. 12 Ausschnitt Ortsbild Hedingen gemäss KOBİ, Entwurf vom 8. Juni 2017



-  Prägende oder strukturbildende Gebäude
-  Prägende Firstrichtung
-  Wichtige Freiräume  
(innerhalb und angrenzend an die Siedlung)
-  Wichtige Begrenzung von Platz-, Strassen- und Freiräumen

An der Sitzung vom 5. Juli 2019 zwischen der Gemeinde und dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) wurden die in der kommunalen Kernzonenplanung geplanten Änderungen dargelegt und mit dem KOBİ abgeglichen. Die Anpassungen der Kernzonenabgrenzung können der Abb. 13 entnommen werden.

Im Gebiet Güp im nördlichen Teil der Kernzone weicht die Kernzonenabgrenzung vom Perimeter des KOBİ ab. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass eine Reduktion des Perimeters des KOBİ zu Gunsten einer besseren baulichen Entwicklung der unbebauten Flächen auf den

Parzellen Nrn. 1305 und 2029 im Hinblick auf eine innere Verdichtung sinnvoll ist. Diese Flächen sind weder als Freiflächen für das Ortsbild von Bedeutung, noch werden sie als schützenswert erachtet. Der Übergang vom historisch schützenswerten Ortsbild zum Wohngebiet bildete bislang die Kernzone K II. Künftig sollen die Kernzonen K I und K II zusammengelegt werden, da die Kernzonenvorschriften sich in erster Linie auf unterschiedliche Gebäudekategorien beziehen. Es wird unter den ergänzenden Bauvorschriften ein neuer Artikel zur Bauweise formuliert (Art. 43 revBZO), welcher verträgliche Übergänge und eine gute Einordnung neuer Bauten gewährleistet (vgl. Abs. 5.3.4.3). Des Weiteren werden die Parzellen Nrn. 1555 bis 1557 im Nordosten neu der Kernzone zugewiesen, sodass durch den Gehrsteig in diesem Bereich eine sinnvolle und nachvollziehbare Grenze zum Wohngebiet entsteht (vgl. auch Abs. 5.2.1).

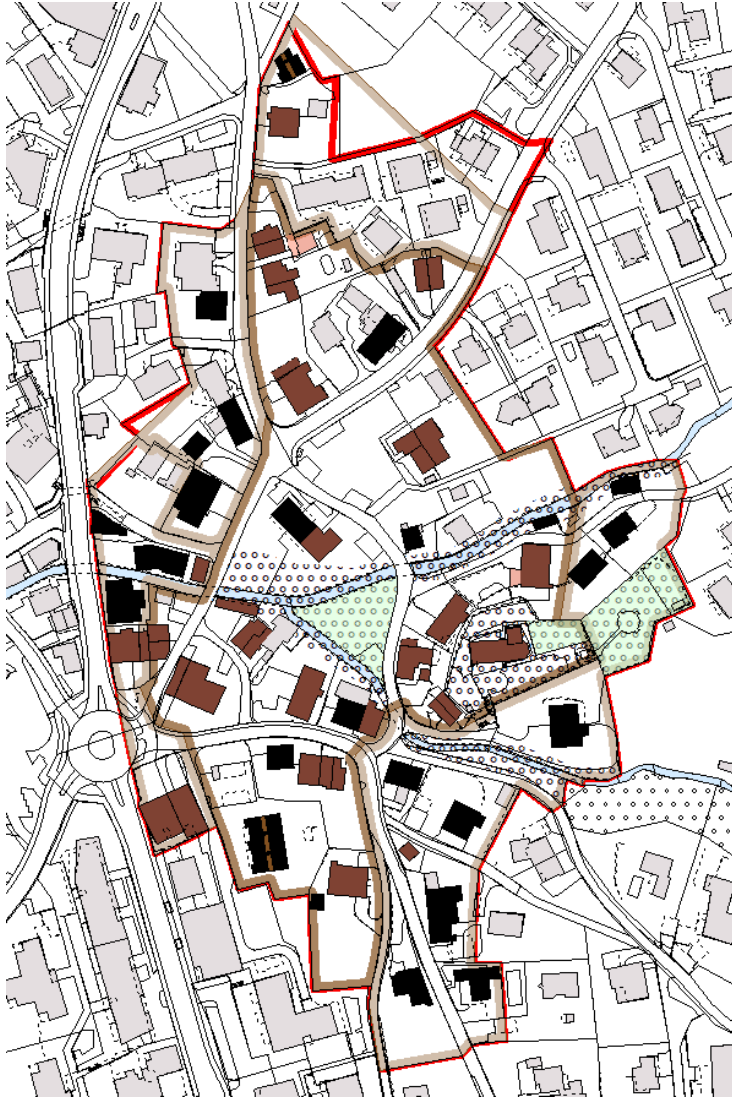
In den rechtsgültigen Kernzonen K I und K II wurden schwarze Gebäude und übrige Gebäude sowie Freiflächen bezeichnet. An dieser Systematik wird grundsätzlich festgehalten. Schwarze Gebäude sind als Einzelbauten durch ihre Lage, Stellung und das Volumen ortsbildprägend. Erscheinungsbild und Gebäudeprofil müssen erhalten oder ersetzt werden. Die übrigen Gebäude hingegen sind strukturbildend, sie sind aber möglicherweise als Einzelbaute und von der Substanz her weniger bedeutend. Diese dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Bei der Erstellung eines Neubaus ohne Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils müssen die entsprechenden Baumasse eingehalten werden. Die bezeichneten Freiflächen sind von Bauten und Anlagen freizuhalten.

Die Gebäude wurden systematisch überprüft und mit dem kommunalen Bauinventar abgeglichen. Im Vergleich zum rechtskräftigen Kernzonenplan wurden einige Gebäude neu als schwarze Gebäude bezeichnet, da sie durchaus ortsbildprägend sind. Diese sind in Abb. 13 schwarz eingefärbt. Die Gebäude, welche im rechtskräftigen Kernzonenplan schwarz bezeichnet waren und im revidierten Kernzonenplan beibehalten werden, sind in der Abb. 13 braun eingefärbt. Ein Gebäude und ein Anbau, welche in Abb. 13 rosa eingefärbt sind, werden im revidierten Kernzonenplan nicht mehr als schwarzes Gebäude bezeichnet.

Im KOBİ sind die Hauptfirstrichtungen eingetragen. Die Bauten mit einer eingetragenen Hauptfirstrichtung werden im revidierten Kernzonenplan als schwarze Gebäude bezeichnet. Hier werden keine ergänzenden Hauptfirstrichtungen eingetragen, da bei baulichen Veränderungen die Hauptfirstrichtungen in der Regel beibehalten werden müssen.

Die im rechtskräftigen Kernzonenplan eingetragenen Freiflächen (in Abb. 13 grün) werden um die im KOBİ eingetragenen Freiflächen ergänzt (Punktschraffur in Abb. 13).

Abb. 13 Vergleich rechtsgültiger und revidierter Kernzonenplan

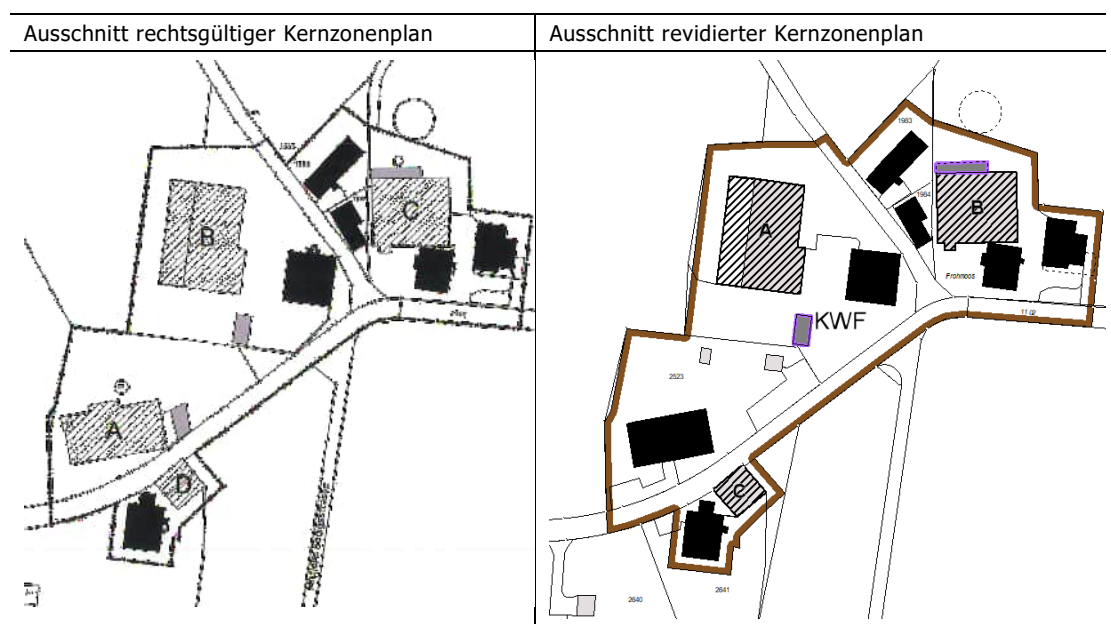


Die Erläuterungen zu den Kernzonenbestimmungen können dem Abs. 5.3.3.1 entnommen werden.

### 5.1.2 Kernzonen Weiler Fromoos und Ismatt

Gemäss dem Merkblatt „Weilerkernzonen“ des ARE vom Juni 2016 gehören Weiler, die nicht oder nur teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, gemäss kantonalem Richtplan zum Siedlungsgebiet. Gemäss Kreisschreiben der Baudirektion vom 24. August 2021 hielt der Bundesrat anlässlich der Genehmigung des kantonalen Richtplans fest, dass es sich bei einer Weilerkernzone um eine Kleinsiedlung ausserhalb der Bauzonen im Sinne von Art. 33 Raumplanungsverordnung (RPV) und um eine Nichtbauzone handelt, welche die Erhaltung des Weilers zum Ziel hat. In Weilerkernzonen sind Neubauten nicht zulässig, daher werden in diesen Kernzonen keine Neubaustandorte ausgeschieden. Für die Baubewilligungen muss die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben. Es ist ein detaillierter Kernzonenplan mit ergänzenden Vorschriften zu erarbeiten.

Die Kernzone Weiler Fromoos wurde am 11. Dezember 2008 von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Aufgrund der Planungssicherheit wurde diese Kernzone Weiler mit den Bestimmungen nahezu eins zu eins übernommen. Neu wurden der Zonenzweck ergänzt und die Baubegriffe mit der IVHB abgestimmt. Zudem wurde konkretisiert, dass bei einem Neubau von schraffierten Gebäuden der Ersatzbau zu einem schwarz bezeichneten Gebäude wird. So wurde das schraffierte Gebäude mit der Gebäudebezeichnung A im rechtskräftigen Kernzonenplan Weiler Fromoos unterdessen durch ein kleineres Volumen ersetzt, weshalb es im revidierten Kernzonenplan als schwarzes Gebäude eingetragen ist (vgl. nachstehende Plan-ausschnitte). Im Rahmen dieser baulichen Veränderungen wurde auch das benachbarte graue Gebäude aus dem Kernzonenplan entlassen.



In der Weilerkernzone Ismatt werden alle bestehenden Gebäude schwarz bezeichnet, es werden keine Neubauten zugelassen.



## 5.2 Erläuterungen zum Zonenplan

### 5.2.1 Umzonungen

Der Zonenplan wurde gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) des Kantons erfasst. Aus diesem Grund wird er gesamthaft neu erlassen. Die Gemeinde Hedingen sieht mit der Gesamtrevision keine Erweiterungen des Siedlungsgebietes durch Neueinzonungen vor. Eine allfällige Um- oder Einzonung der im REK bezeichneten Entwicklungsgebiete Zentrum und Zelgli wird bedarfsgerecht und massgeschneidert basierend auf projektbezogenen Planungen zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen. Zur Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie gemäss REK wurden die Zuordnung zu den bestehenden Bauzonen, deren zweckmässige Abgrenzungen sowie die Erholungs- und Freihaltezonen überprüft


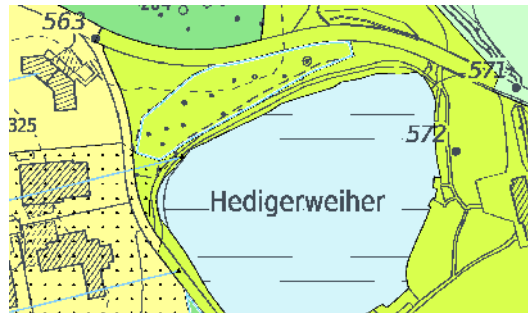
und teilweise angepasst. Nachstehend sind die grösseren im Zonenplan sichtbaren Zonenplanänderungen aufgeführt. Kleine Zonenplananpassungen insbesondere im Rahmen der Abstimmung der Zonengrenzen auf die Liegenschaftsgrenzen der amtlichen Vermessung können dem Anhang C entnommen werden.

**Zonenplanänderung Nr. 1 Gebiet Weierweid, Fläche: 1'908 m<sup>2</sup>**

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher EZB	Neu Wald
	


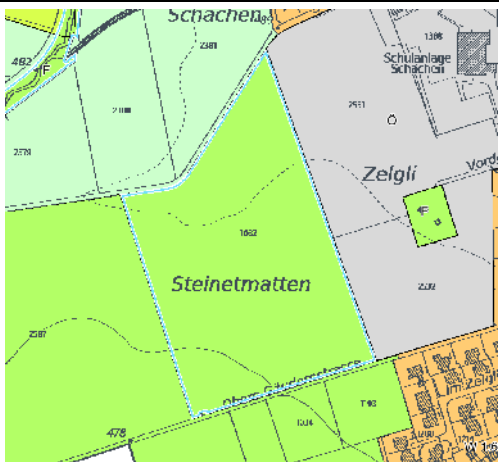
Das Reservoir auf der Parzelle Nr. 1070 liegt im rechtskräftigen Zonenplan in der Erholungszone Bad Hedingerweiher. In den Daten der amtlichen Vermessung ist diese Fläche jedoch als Wald bezeichnet und die Waldgrenze wurde in einem Waldfeststellungsverfahren entlang der Wohnzone W 1.0 festgelegt. Da diese Situation der Zonenzuweisung im Zonenplan widerspricht, wurde die EZB um das Waldstück reduziert. Da es sich um ein unterirdisches Reservoir handelt und lediglich der Zugang befestigt und standortgebunden ist, besteht kein Nutzungskonflikt.

**Zonenplanänderung Nr. 2 Gebiet Hedigerweiher, Fläche 1'350 m<sup>2</sup>**

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher Wald	Neu EZB
	

Der Hedigerweiher wird durch einen Damm gestaut. Gemäss Abklärungen mit dem Kreisförster und dem Gebietsbetreuer vom Amt für Landschaft und Natur (ALN) mit Verweis auf die Stauanlagenverordnung (StAV) ist Wald auf dem Staudamm nicht zulässig und wird daher der umliegenden Erholungszone zugewiesen. Bäume und Sträucher auf Einrichtungen zur Stauhaltung und in deren unmittelbarem Vorgelände gelten nicht als Wald gemäss Art. 2 Abs. 3 WaG.

**Zonenplanänderung Nr. 3 Gebiet Steinmatten, Fläche: 33'306 m<sup>2</sup>**

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher F	Neu kF
	

Die kommunale Freihaltezone Steinmatten wurde vermutlich im Rahmen der geplanten Autobahn A4 als Ersatzfläche festgelegt. Es bestehen keinerlei Schutzvorschriften oder Bewirtschaftungsverträge auf kommunaler Ebene. Jedoch ist zur Siedlungstrennung gestützt auf den Eintrag im regionalen Richtplan eine kantonale Freihaltezone vorgesehen, weshalb die Fläche in die kantonale Freihaltezone umgezont wird.

**Zonenplanänderung Nr. 4 Gebiet Geissberg, Fläche 29'595 m<sup>2</sup>**

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher F	Neu kLW
This map shows a green-shaded area labeled 'F' (Freihaltezone) in the Geissberg region. The area is bounded by roads and fields.	This map shows the same area as the previous one, but now outlined in blue and labeled 'kLW' (Landwirtschaftszone). It includes topographic contour lines and labels for 'Geissbergstrasse', 'Arnistrasse', and 'Geissberg'.

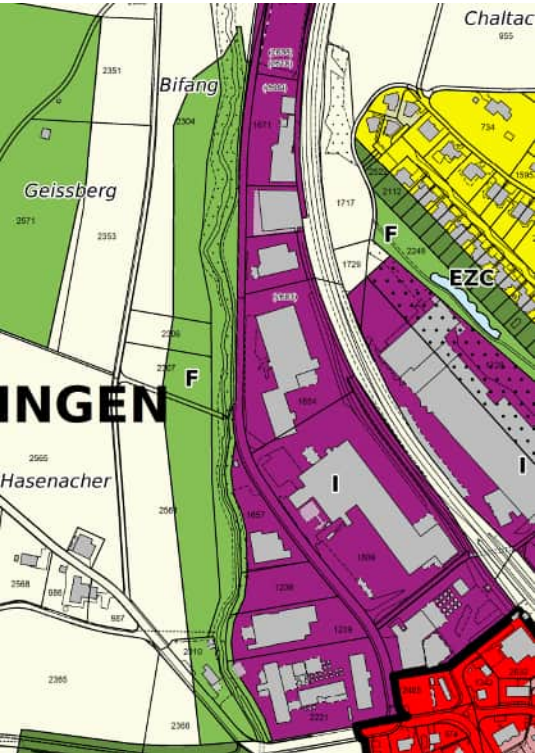
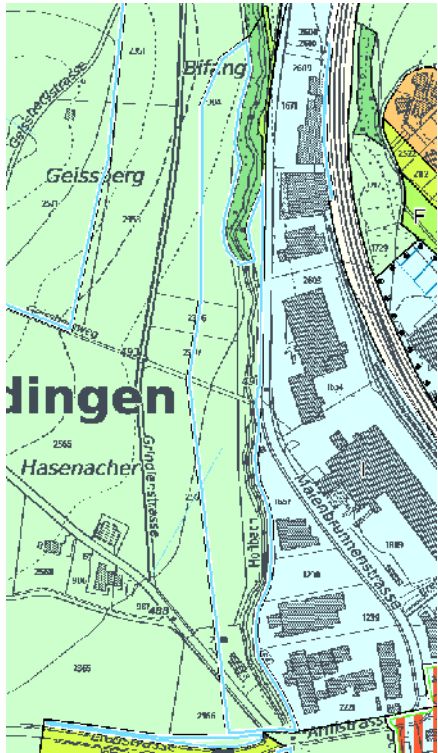
Die Freihaltezone im Gebiet Geissberg wurde vermutlich ebenfalls im Rahmen der geplanten Autobahn A4 als Ersatzfläche festgelegt und ist heute zwecklos. Es bestehen keinerlei Schutzvorschriften oder Bewirtschaftungsverträge, weshalb die Fläche in die Landwirtschaftszone umgezont wird.

**Zonenplanänderung Nr. 5 Gebiet Arnistrasse, Fläche 5'083 m<sup>2</sup>**

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher KU	Neu K
This map shows a residential area with various colored zones. A central area is labeled 'KU' (Kernzone Unterdorf) in red. Other zones include 'W 2.0' in orange and '1:6' in yellow.	This map shows the same residential area, but the 'KU' area is now labeled 'K' (Kernzone) and shaded with red diagonal lines. The 'W 2.0' area remains orange.

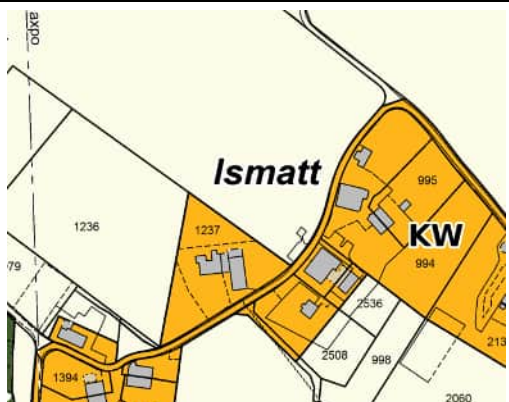
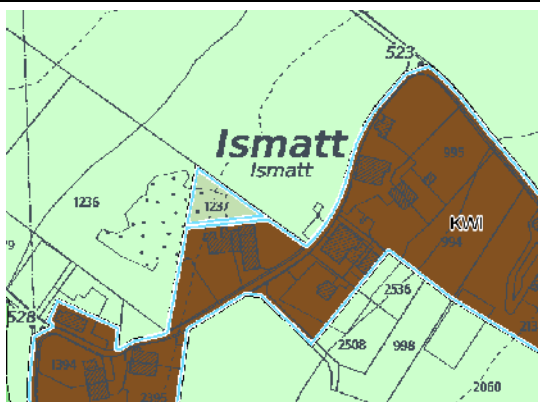
Die Kernzone Unterdorf (KU) wird neu der Kernzone (K) zugewiesen, wodurch die Bauvorschriften geringfügig verändert werden (vgl. Abs. 5.3.3.1). Die Zonengrenze wird so angepasst, dass diese mit den Liegenschaftsgrenzen der amtlichen Vermessung übereinstimmt. Ein Planausschnitt dieser Zonengrenzkorrektur findet sich im Anhang C.

**Zonenplanänderung Nr. 6 Gebiete Hasenacher und Bifang, Fläche 24'911 m<sup>2</sup>**

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher F	Neu kLW
 This is a zoning plan map showing a section of the town of Hedingen. The map is color-coded by zone: a large purple area labeled 'F' (Freihaltezone) runs vertically through the center, flanked by green areas labeled 'Geissberg' and 'Bifang'. To the right, there are yellow and orange areas labeled 'EzC'. The word 'HEDINGEN' is printed in large black letters across the middle. Various parcel numbers and street names like 'Chaltac' and 'Hasenacher' are visible.	 This is a revised zoning plan map of the same area. The purple 'F' zone has been removed, and the area is now colored light blue, labeled 'kLW' (Landwirtschaftliche Zone). The green 'Geissberg' and 'Bifang' areas remain. The word 'Hedingen' is still present. The map shows the same parcel numbers and street names as the previous version, but with the updated zoning designations.

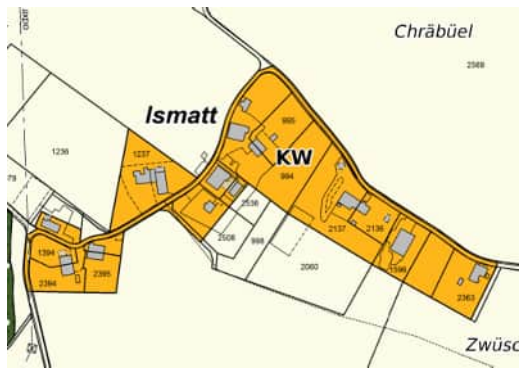
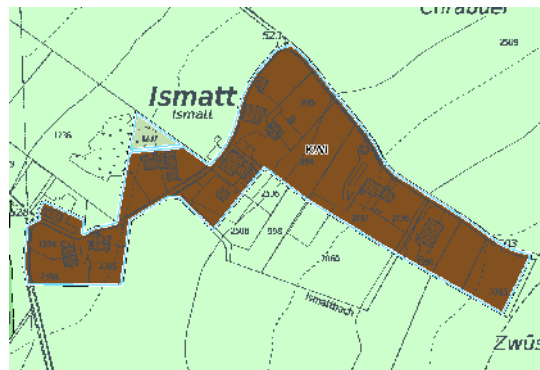
Die Freihaltezone entlang der Industriezone wurde vermutlich im Rahmen der geplanten Autobahn A4 als Ersatzfläche festgelegt und wird heute zwecklos. Es bestehen keinerlei Schutzvorschriften oder Bewirtschaftungsverträge, weshalb die Fläche ausserhalb des Waldareals in die Landwirtschaftszone umgezont werden kann. Die nach wie vor geltende Waldabstandslinie ist beizubehalten (vgl. Abs. 6.5.7).

**Zonenplanänderung Nr. 7 Gebiet Ismatt, Fläche 747 m<sup>2</sup>**

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher KW	Neu kLW
	

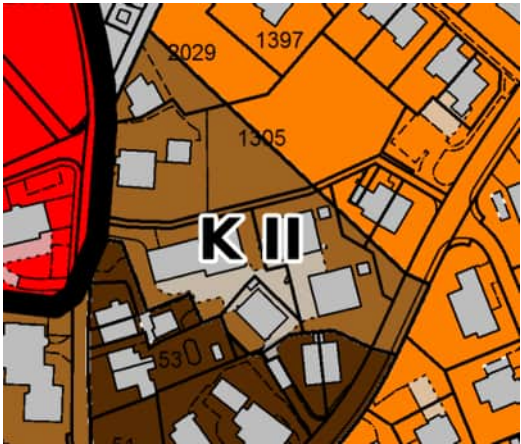
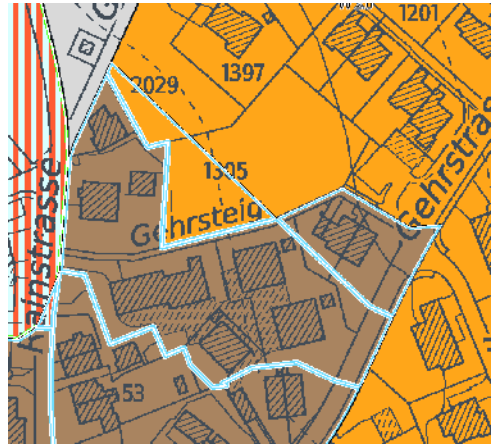
Gemäss Merkblatt «Weilerkernzonen» des Amtes für Raumentwicklung kt. Zürich vom Juni 2016 und Kreisschreiben vom 24. August 2021 dürfen Weiler-Kernzonen keine Neubauand-orte mehr aufweisen, da es sich um Nichtbauzonen handelt. Die Abgrenzung hat entlang der bestehenden Siedlungsränder zu erfolgen, weshalb die Dreiecksfläche auf der Parzelle Nr. 1237 in die kantonale Landwirtschaftszone umgezont wird.

**Zonenplanänderung Nr. 8 Gebiet Ismatt, Fläche 28'497 m<sup>2</sup>**

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher KW	Neu KWI
	

Mit der Ortsplanungsrevision von 1993 wurde die Kernzone «Weiler» mit den Bauvorschriften analog zu den Kernzonen I, II und «Unterdorf» festgelegt. 2008 wurde die Kernzone «Weiler» Fromoos mit separaten Bauvorschriften (vgl. Art. 11a rgBZO) festgelegt. Aufgrund der Vorgaben nach übergeordnetem Recht wird nun die Kernzone «Weiler», welche die beiden Weiler (Ismatt und Fromoos) umfasste, in die Kernzonen Weiler Ismatt und Weiler Fromoos aufgeteilt. Mit dieser Änderung werden die Artikelüberschriften auf die Zonenbezeichnungen im Plan abgestimmt.

**Zonenplanänderung Nr. 9 Gebiet Gehrsteig, Fläche 914 m<sup>2</sup>**

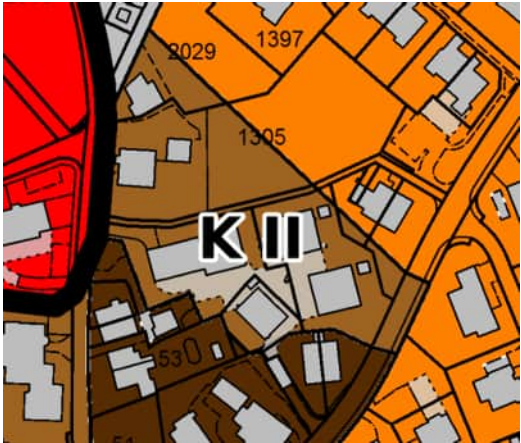
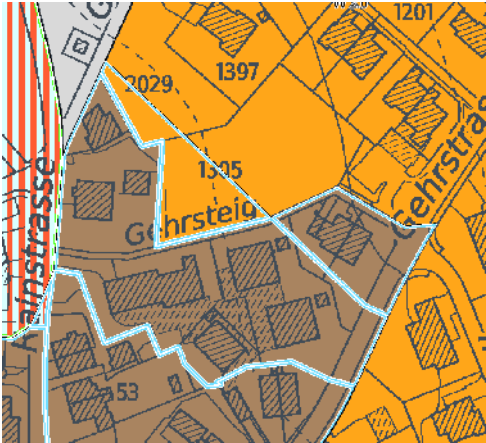
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher K II	Neu W 2.0
	

Für die bauliche Entwicklung der unbebauten Flächen der Parzellen Nrn. 1305 und 2029 ist die bisherige die Abgrenzung der rechtskräftigen Kernzone K II hinderlich, da die Bauzonengrenze quer durch die Parzellen verläuft. Die Zonengrenze der Kernzone wird deshalb parallel in einem Abstand von 3.50 m (entspricht dem Grenzabstand) zu den Bauten reduziert, wodurch die Kernzone in diesem Bereich vom Perimeter des KOBİ abweicht (vgl. Abb. 14). Die Kernzone K II diente als Pufferzone um die Kernzone K I, in welcher strengere Bauvorschriften gelten. Neu werden die Kernzonen K I und K II zusammengelegt und die Funktion des Puffers übernimmt ein neuer Artikel zur Bauweise unter den ergänzenden Bauvorschriften. Daher wird die Abweichung vom Perimeter des KOBİ als zweckmässig im Sinne der inneren Verdichtung erachtet.

Abb. 14 Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (Stand: Entwurf vom 8. Juni 2017 zur Anhörung)





**Zonenplanänderung Nr. 10 Gebiet Gehrsteig, Fläche 4'402 m<sup>2</sup>**

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher K II	Neu K
	


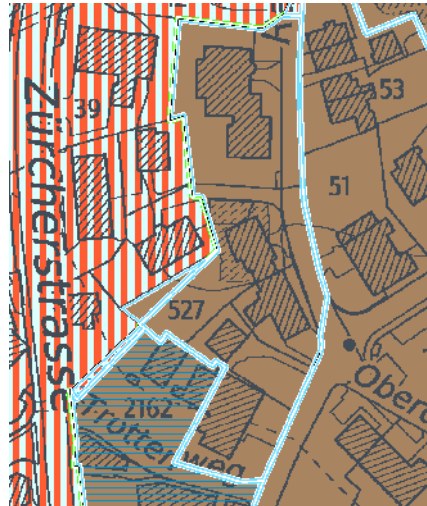
Die Kernzone K II diente als Pufferzone um die Kernzone K I, in welcher zusätzliche Bauvorschriften zu den Themen Dachgestaltung, Solar- und Reklameanlagen gelten. Neu werden die Kernzonen K I und K II zusammengelegt und zweckmässig abgegrenzt. Die Parzellen Nrn. 1556 und 1557 werden der Kernzone zugewiesen, da sie gemäss den Kernzonenvorschriften realisiert wurden.

**Zonenplanänderung Nr. 11 Gebiet Gehrsteig, Fläche 981 m<sup>2</sup>**

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher W 1.0	Neu K
	

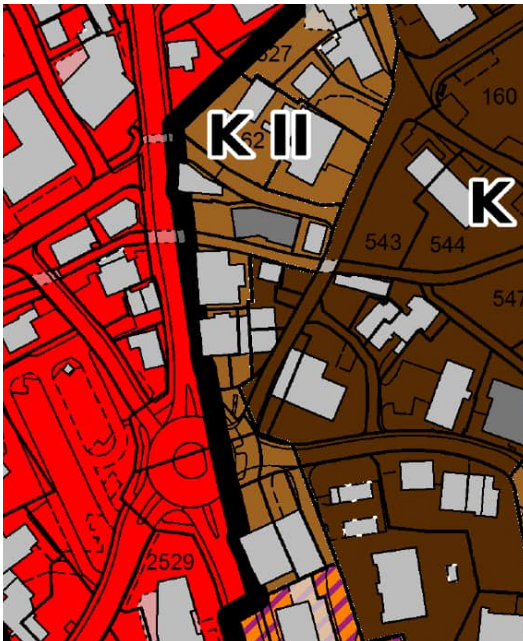
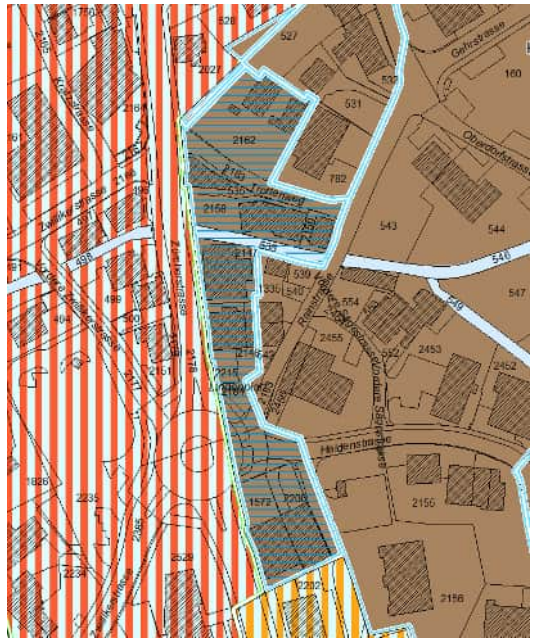
Die Zonenabgrenzung stimmt nicht mit den Parzellengrenzen überein, was mit dieser Anpassung bereinigt werden soll. Zudem wird die Kernzone neu entlang des Gehrsteiges abgegrenzt und es werden die Parzellen Nrn. 1555 bis 1557 der Kernzone zugeführt. Da die Bauten kernzonenkonnform erstellt wurden, ist die Zuweisung zur Kernzone auch als Kompensation der Umzonung Nr. 10 zweckmässig.

**Zonenplanänderung Nr. 12 Gebiet Kernzone, Fläche 3'987 m<sup>2</sup>**

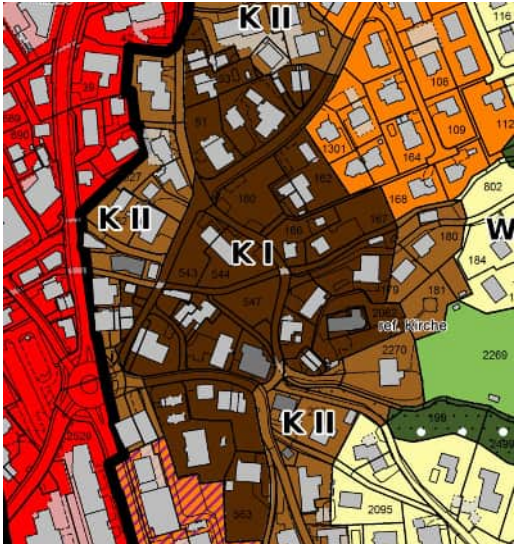
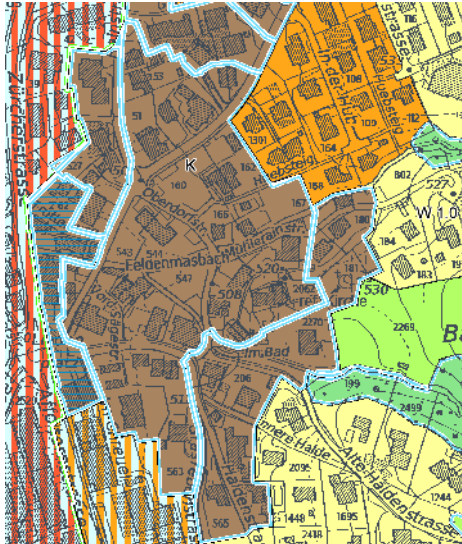
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher K II	Neu K
 <p>This map shows the current zoning plan for the area. It features two distinct zones: 'K II' (Kernzone II) highlighted in red and 'K I' (Kernzone I) highlighted in brown. The map includes various lot numbers such as 39, 51, 530, 130, 160, 162, 166, 543, 544, and 547. The 'Zürcherstrasse' is visible on the left side.</p>	 <p>This map shows the revised zoning plan. The area previously divided into K II and K I is now unified under a single 'Neu K' (New K) zone, indicated by a light blue outline. The 'Zürcherstrasse' and 'Frotteweg' are clearly labeled. Lot numbers 39, 51, 53, 527, 2162, and 543 are visible.</p>

Die Kernzonen K I und K II werden zusammengelegt, sodass im Hauptsiedlungsgebiet zum Schutz des Ortsbildes von regionaler Bedeutung nur noch eine Kernzone besteht. Der gleiche Sachverhalt betrifft die folgenden Umzonungen Nrn. 13-15. Weitere Ausführungen können dem Kapitel zur Kernzonenplanung entnommen werden (vgl. Abs. 5.1).


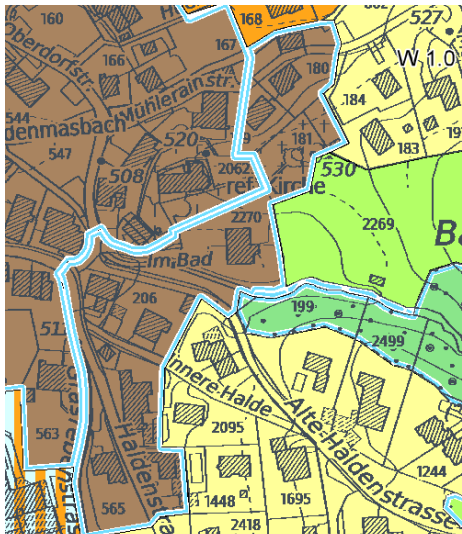
**Zonenplanänderung Nr. 13 Gebiet Kernzone, Fläche 4'012 m<sup>2</sup>**

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher K II	Neu K
 <p>This map shows the current zoning plan for the area. It features two distinct zones: 'K II' (Kernzone II) highlighted in red and 'K' (Kernzone) highlighted in brown. The map includes various lot numbers such as 160, 543, 544, 547, and 2529.</p>	 <p>This map shows the revised zoning plan. The area previously divided into K II and K is now unified under a single 'Neu K' (New K) zone, indicated by a light blue outline. The map shows a dense residential area with numerous lot numbers including 160, 531, 543, 544, 547, 2162, 2158, 2156, 2455, 2453, 2452, 2156, and 2156.</p>


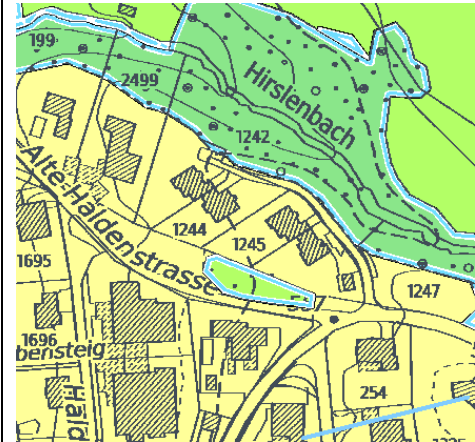
**Zonenplanänderung Nr. 14 Gebiet Kernzone, Fläche 28'446 m<sup>2</sup>**

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher K I	Neu K
	

**Zonenplanänderung Nr. 15 Gebiet Kernzone, Fläche 11'232 m<sup>2</sup>**

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher K II	Neu K
	

**Zonenplanänderung Nr. 16 Gebiet Alte Haldenstrasse, Fläche 492 m<sup>2</sup>**

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher W1	Neu F
	

## 5.2.2 Flächenbilanz



Die untenstehende Flächenbilanz zeigt auf, welche Flächen neu welcher Zone zugewiesen werden. Die KU wird neu der Kernzone K zugewiesen. Weiter werden die Kernzonen K I und K II zusammengelegt, sodass im Hauptsiedlungsgebiet nur noch eine Kernzone (K) besteht. Zugunsten einer besseren Nachvollziehbarkeit betreffend Bauvorschriften wird die Kernzone «Weiler» (KW), in die Kernzonen Weiler Ismatt (KWI) und Kernzonen Weiler Fromoos (KFW) unterteilt. Die weiteren Änderungen sowie die Kleinständerungen (vgl. Anhang C) führen zu den übrigen Veränderungen der Flächenbilanz. Aufgrund der Reduktion der Weilerkernzone Ismatt verringert sich die Bauzonenfläche um knapp 0.12 ha.

Tab. 2 Flächenbilanz der Zonenplanänderungen

Zone rg.	NBF total ha	Zone	NBF total ha	Flächenbilanz
KI	2.51	K	5.07	-0.01
KII	2.10			
KU	0.47			
KW	3.36	KWI	2.54	-0.07
		KWF	0.74	0.00
W1.0	17.97	W1.0	17.89	-0.08
W1.6	13.97	W1.6	13.97	0.00
W2.0	12.76	W2.0	12.79	0.03
W2.5	2.57	W2.5	2.57	0.00
WG2.0	1.08	WG2.0	1.11	0.03
WG2.5	1.09	WG2.5	1.08	0.00
WG2.9	9.79	WG2.9	9.75	-0.03
I	9.48	I	9.48	0.00
Ö	6.05	Ö	6.05	0.00
<b>Total</b>	<b>83.19</b>	<b>Total</b>	<b>83.07</b>	<b>-0.12</b>

### 5.2.3 Nicht zonierte Fläche

#### Nicht zonierte Fläche Gebiet Haldenstrasse, Teilfläche von 51 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 204

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Wald	Neu NZ
	

Mit der Festlegung der statischen Waldgrenzen (29.03.22) wurde die Waldfläche verändert, so dass die bezeichnete Fläche bis zur nächsten Teilrevision der Nutzungsplanung als Nicht zonierte Fläche gilt. Auf die Ausscheidung einer kantonalen Nutzungszone wurde in diesem Bereich verzichtet. Die Beurteilung von Baugesuchen in diesen Bereichen erfolgt gestützt auf Art. 24 RPG.

### 5.3 Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung (BZO)

Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. März 2017 wurden die Baubegriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die heute gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) aus dem Jahre 1993 wird mit der Revision vollständig überarbeitet und auf das neue Planungs- und Baurecht abgestimmt. Der Revisionsvorlage liegt eine synoptische Gegenüberstellung der rechtsgültigen und der revidierten Bauvorschriften bei.

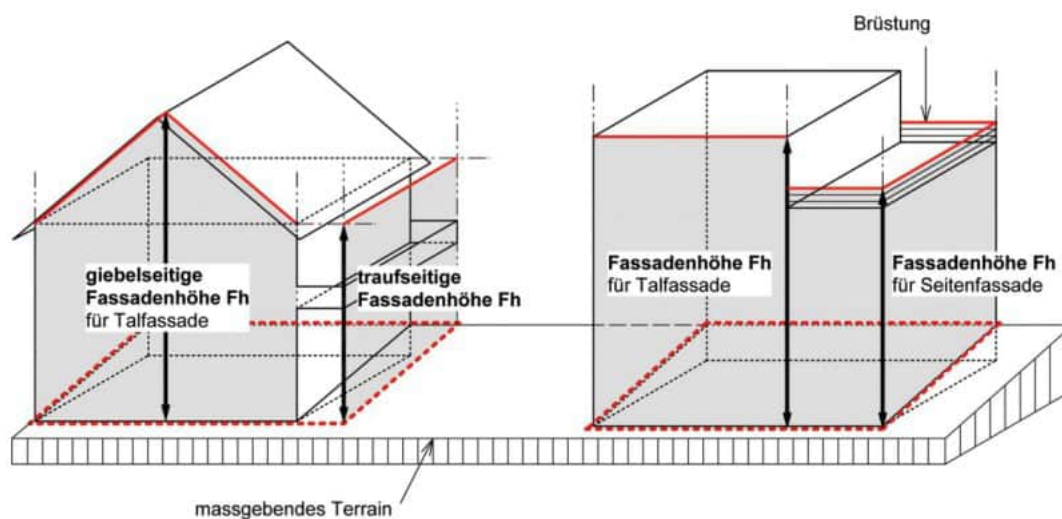
Als Grundlage für die Überarbeitung diente der „Leitfaden zur Anwendung der Baubegriffe nach IVHB“ der Baudirektion vom 16. Januar 2017 mit den Skizzen. In der BZO wird grundsätzlich auf Erläuterungen, Verweise auf PBG und PBV sowie Skizzen zur Umsetzung der IVHB verzichtet.

Statt der Gebäudehöhe wird neu die traufseitige Fassadenhöhe festgelegt, wobei der obere Messpunkt nicht mehr an der Schnittlinie Fassade-Dachfläche, sondern neu an der Schnittlinie Fassadenflucht-Oberkante Dachkonstruktion, also am Traggerüst ohne Isolation und Dach, gemessen wird. Da die Fassadenhöhe im Gegensatz zur bisherigen Gebäudehöhe auch giebelseitig gemessen wird, ist die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe erforderlich oder es gilt § 280 Abs. 1 PBG. Demnach erhöht sich giebelseitig das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die BZO nichts Anderes bestimmt. Nach § 280 Abs. 2 PBG erhöht sich bei Attikageschossen die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m, sofern die BZO nichts Anderes bestimmt. Diese Absätze kommen nicht zum Tragen, da die Gemeinde Hedingen mit

dem neuen Artikel 45 zum Gebäudeprofil etwas Anderes bestimmt (vgl. Abs. 5.3.4.2). Auf die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe wird verzichtet.

In den Bauzonen werden neu in der BZO Gesamthöhen festgelegt, davon ausgenommen ist die Kernzone Weiler Fromoos. Bei Satteldächern wird die Gesamthöhe 7 m und bei Flachdächern rund 3.5 m über der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe festgelegt. Durch die Festlegung einer Gesamthöhe bei Flachdächern kann vermieden werden, dass mehrere Attikageschosse übereinander gebaut werden, was zu architektonisch zweifelhaften Lösungen führen kann.

Abb. 15 Fassadenhöhe gemäss IVHB Ziff. 5.2



### 5.3.1 Zweckartikel

Neu wird in der BZO ein Zweckartikel eingefügt, welcher die wichtigsten räumlichen Ziele zusammenfasst. Bei baurechtlichen Bewilligungen und raumplanerischen Fragestellungen dient dieser Artikel in Zweifelsfällen als Leitlinie für den Beurteilungsspielraum.

### 5.3.2 Zoneneinteilung

Die bisherigen Kernzonen K I, K II und «Unterdorf» werden zusammengelegt zur Kernzone K. Für die Kernzone Weiler Ismatt gelten die gleichen Bauvorschriften wie für die Kernzone. Die Darstellungsverordnung verlangt jedoch, dass Weiler-Kernzonen anders als Kernzonen dargestellt werden. Deshalb wird die Kernzone Weiler Ismatt auch anders bezeichnet. Zudem unterscheidet sie sich von der Kernzone Weiler Fromoos, deren Bestimmungen nur minimal angepasst wurden und nach wie vor den Vorschriften des Kernzonenplans «Weiler Fromoos» aus dem Jahre 2009 entsprechen.

Zur Vereinfachung wird die Wohnzone «Hang» W1.0 nur noch als Wohnzone W1.0 bezeichnet.

Die Landwirtschaftszone und die überkommunale Freihaltezone sind nicht Gegenstand der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Die geltenden Vorschriften sind abschliessend im PBG geregelt.

Lärmvorbelastete Gebiete mit erhöhter Empfindlichkeitsstufe sind im Zonenplan entlang der Zürcher- und Affolternstrasse ausgewiesen. Baugesuche für Bauten mit lärmempfindlichen Nutzungen müssen einen Lärmschutznachweis über die Strassenlärmbelastung und allfällig notwendige Lärmschutzmassnahmen enthalten.

Ergänzungspläne zum Waldabstand und zum Aussichtsschutz sind Bestandteile der BZO und können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Das Gebiet mit Aussichtsschutz ist im Zonenplan eingetragen.

Tab. 3 Gegenüberstellung der Zonenbezeichnungen in der rechtsgültigen und revidierten BZO

Zonenplan rechtsgültig		Zonenplan revidiert	
Kernzone (innerer Bereich)	K I	Kernzone	K
Kernzone (äusserer Bereich)	K II		
Kernzone «Unterdorf»	KU		
Kernzone «Weiler»	KW	Kernzone Ismatt	KWI
Kernzone «Weiler Fromoos»	KWF	Kernzone Weiler Fromoos	KWF
Wohnzonen		Wohnzonen	
- Wohnzone	W 2,5	- Wohnzone	W 2.5
- Wohnzone	W 2,0	- Wohnzone	W 2.0
- Wohnzone	W 1,6	- Wohnzone	W 1.6
- Wohnzone «Hang»	W 1,0	- Wohnzone	W 1.0
Wohnzonen, mässig störendes Gewerbe zulässig		Wohnzonen, mässig störendes Gewerbe zulässig	
- Wohnzone	WG 2,9	- Wohnzone	WG 2.9
- Wohnzone	WG 2,5	- Wohnzone	WG 2.5
- Wohnzone	WG 2,0	- Wohnzone	WG 2.0
Industriezone	I	Industriezone	I
Zone für öffentliche Bauten	Ö	Zone für öffentliche Bauten	Ö
Kommunale Freihaltezonen	F	Kommunale Freihaltezone	F
Erholungszone «Bad Hedingerweiher»	EZB	Erholungszone «Bad Hedingerweiher»	EZB
Erholungszone «Pflanzgärten Gäudern»	EZP	Erholungszone «Pflanzgärten Gäudern»	EZP
Erholungszone «Sportplatz Schlag»	EZS	Erholungszone «Sportplatz Schlag»	EZS
Erholungszone «Chrätzacher»	EZC	Erholungszone «Chrätzacher»	EZC

### 5.3.3 Zonenordnung

#### 5.3.3.1 Kernzone und Kernzone Weiler Ismatt

Den Bestimmungen zur Kernzone und der Kernzone Weiler Ismatt wird ein Ziel- und Zweckartikel vorangestellt, welcher die Erhaltung des historischen Ortskerns von regionaler Bedeutung in den Vordergrund stellt, aber zeitgemässe architektonische Lösungen zulässt. Als Grundlage für die Überarbeitung diente der „Leitfaden für die Ausgestaltung von Kernzonenvorschriften“ des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 15. Dezember 2009, wobei nach Gebäudekategorien unterschiedlich strenge Vorschriften gelten. Die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude sind ortsbildprägend und unterstehen einem Volumenschutz.

Die übrigen Gebäude können entweder unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden oder gemäss den Neubauvorschriften.

Gemäss Merkblatt «Weilerkernzonen» vom Juni 2016 sind in den Weilern keine Neubauten mehr zulässig, weshalb im Artikel Neubauten bei der Kernzone Weiler Ismatt ausgeführt wird, dass nur noch einzelne Gartenhäuschen und Schöpfe bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3 m Gesamthöhe, die einen Bezug und eine räumliche Nähe zur Hauptbaute aufweisen, zulässig sind.

Im „Leitfaden für die Ausgestaltung von Kernzonenvorschriften“ des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 15. Dezember 2009 wird empfohlen, dass bei einem Rückbau und bei erheblichen Veränderungen der Umgebungsgestaltung eine zusätzliche Bewilligungspflicht gilt. Der Artikel wird ergänzt und differenziert. Ortsbildprägende Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur zurückgebaut werden das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist. Nicht bezeichnete Gebäude können rückgebaut werden, wenn eine Ersatzbaute gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Zur besseren Einpassung von Balkonen und Lauben wird gemäss Leitfaden ein neuer Absatz eingefügt, der diese nur auf den Traufseiten zulässt, wobei sie in der Regel nicht über die Flucht des Dachvorsprungs hinausragen dürfen. Balkone und Lauben sollen auf den Giebelfassaden vermieden werden, da sie hier in der Regel zu stark in Erscheinung treten.

Im KOB sind an einigen Bauten Hauptfirstrichtungen eingetragen. Die meisten dieser Bauten werden im revidierten Kernzonenplan als schwarze Gebäude bezeichnet, wobei bei baulichen Anpassungen die Hauptfirstrichtungen in der Regel der bestehenden Richtung entsprechen müssen. Zwei Gebäude (Parzelle Nr. 2029 und 2156) werden jedoch nicht als schwarze Gebäude bezeichnet, da diese nicht ortsbildprägend sind, deren Hauptfirstrichtung wird aber als ortsbildprägend beurteilt und ist beizubehalten. In der BZO wird ein neuer Artikel eingefügt.

Die Baubehörde erhält neu im Sinne von § 50 Abs. 2 PBG die Möglichkeit, bei fehlenden Baulinien den Strassenabstand sämtlicher Gebäude bis an die Strassengrenze zu erlauben. Dies unter den Aspekten der Verkehrssicherheit, Wohnhygiene und der guten Einfügung in Ortsbild. Es wird ein entsprechender Absatz in die BZO eingefügt.

Aufgrund der engen Platzverhältnissen in den Kernzonen war in Vergangenheit die Erstellung der Pflichtparkplätze, von Abstellplätzen für Fahrräder sowie von Spiel- und Ruheflächen des Öfteren nicht im vorgeschriebenen Rahmen möglich. Daher gelten die Pflichtparkplätze in der Kernzone im Sinne des Leitfadens neu als Richtwerte, von denen der Gemeinderat im Interesse des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit abweichen kann.

Die Bauvorschriften zur Dachgestaltung, den Solar- und Reklameanlagen gelten durch die Zusammenlegung der Kernzonen neu auch für die ehemalige Kernzone K II, die Kernzone «Unterdorf» und die Kernzone Weiler Ismatt, was in diesen Zonen eine gewisse Verschärfung bedeutet. Diese Bauvorschriften wurden im Sinne des Leitfadens überarbeitet, wodurch zeitgemässe architektonische Lösungen ermöglicht werden.

### **5.3.3.2 Kernzone Weiler Fromoos**

Der Ergänzungsplan «Weiler Fromoos» stammt aus dem Jahre 2009 und wird im Sinne der Planbeständigkeit nicht grundsätzlich überarbeitet. Neu wird eine Zweckbestimmung eingefügt, die Baubegriffe werden harmonisiert und der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen und deren Bewilligungspflicht werden präzisiert.

### **5.3.3.3 Wohnzonen**

Aufgrund der Quartieranalysen und der Innenentwicklungsstrategie wird auf eine generelle Erhöhung der Baumassenziffern (BMZ) und der Baumasse verzichtet, um die Quartierbilder vor allem in den Hanglagen zu erhalten. Ausserdem sind die BMZ bereits ausreichend hoch angesetzt. Zudem lässt § 13 ABV eine generelle Erhöhung der BMZ um 20 % für Wintergrärten und Anbauten zu, die dem Energiesparen dienen (ohne heiztechnische Installationen).

Einzig die grossen Grundabstände werden zur Förderung der inneren Verdichtung in den Zonen W1.0, W2.5 und WG2.5 auf 9 m reduziert. In der WG2.9 gilt nur noch ein Grundabstand von 6 m. Da diese Zone zentral um den Bahnhof liegt und daher sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen ist, ist diese Reduktion sinnvoll und zweckmässig. Der Mehrlängenzuschlag wird für die nötige Wohnhygiene beibehalten.

Die bisherigen Boni für zusätzliche Baumasse werden gestrichen und durch einen Bonus ersetzt, welcher bei Einhaltung des aktuellen Gebäudestandards Energiestadt gewährt wird. Da sich die Technologien im Energiebereich laufend ändern und neue Standards auf den Markt kommen, sind mit dem aktuellen Gebäudestandard Energiestadt strenge, aber klare Vorgaben verbunden, die jeweils angepasst werden. Die Einhaltung kann im Rahmen der Baubewilligungsverfahren mit relativ geringem Aufwand geprüft werden. Dieser Bonus beträgt 10 % der zonengemässen Grundziffer. Damit wird die innere Verdichtung an hohe Energiestandards geknüpft.

Zusätzlich zum oben erwähnten Bonus kann im Rahmen von Arealüberbauungen ein Bonus von ebenfalls 10 % der zonengemässen Grundziffer bezogen werden. Die Möglichkeit zur Erstellung von Arealüberbauungen wird auf die Wohnzonen W2.5 und WG2.5 erweitert, um die innere Verdichtung und die Erneuerung des Gebäudebestandes zu fördern. Die Anforderungen an Arealüberbauungen werden über § 71 PBG hinaus in der BZO nicht weiter präzisiert. Da in Vergangenheit mit der Arealüberbauung sehr lange Gebäude realisiert wurden, wird die Gebäudelänge neu auf 50 m begrenzt.

### **5.3.3.4 Industriezone**

In der Industriezone werden lediglich die Baubegriffe nach IVHB angepasst.

### **5.3.3.5 Zone für öffentliche Bauten**

Da in der Zone für öffentliche Bauten auch Bauten mit Alterswohnungen zulässig sind, werden neu für Wohnbauten die Grundmasse festgelegt; dies vor allem im Hinblick auf eine mögliche Überbauung der Baulandreserven im Gebiet Zelgli. Die Baumassenziffer wird nicht festgelegt, die kann im Einzelfall durch den Gemeinderat bestimmt werden. Die Grundmasse entsprechen ansonsten denjenigen der Wohnzonen W2.5, WG2.5 und W2.9.

### 5.3.3.6 Freihalte- und Erholungszonen

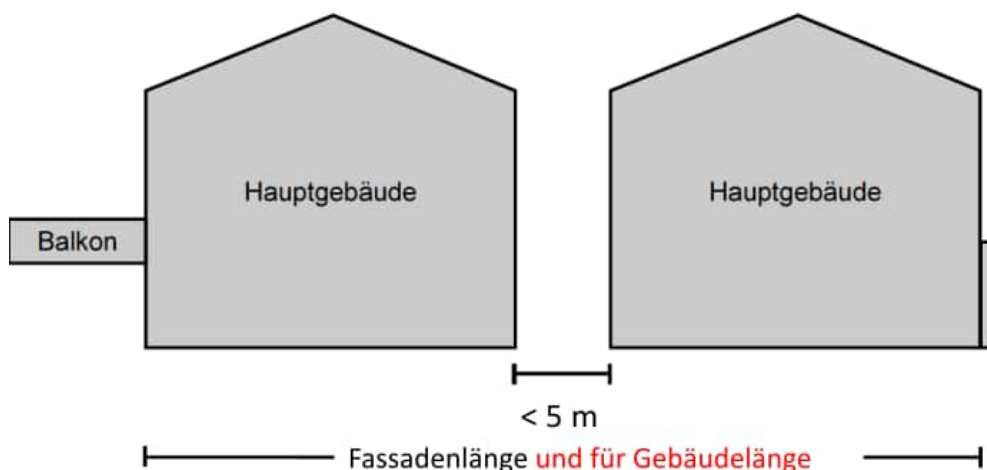
Die Erholungszonen werden minimal angepasst. So wird beim Sportplatz Schlag auf eine festgelegte Gesamthöhe verzichtet, um im Bereich der Sportanlagen auch höhere Bauten zuzulassen. Die Gemeinde als Grundeigentümerin kann die Entwicklung steuern.

Der Verweis für die Freihaltezonen auf die Vorschriften der §§ 39-44 und §§ 61-64 PBG wird neu eingefügt.

### 5.3.4 Ergänzende Bestimmungen

#### 5.3.4.1 Grenzabstand

Zur Gewährleistung der Wohnhygiene wird neu ein Absatz aufgenommen, welcher besagt, dass bei einem reduzierten Gebäudeabstand von weniger als 5.0 m die Gebäudelänge unter Einbezug sämtlicher Hauptgebäude einschliesslich des Gebäudeabstandes gemäss § 28 ABV bestimmt wird. Dies gilt analog zum Sachverhalt beim Mehrlängenzuschlag.



#### 5.3.4.2 Gebäudeprofil

Da in der BZO keine Geschossigkeit definiert ist, soll in der Gemeinde Hedingen wie bisher das hypothetische Gebäudeprofil gemäss § 281 Abs. 1 PBG vor IVHB, welches über die Gebäudehöhe und die Dachneigung von 45° definiert wurde, gelten. Die Einhaltung hat sich in der Vergangenheit bewährt. Deshalb wird an dieser Systematik festgehalten und ein Vorschrift in Anlehnung an die bisherige Regelung im PBG definiert. So dürfen Giebelfassaden von Bauten mit Schrägdächern das Gebäudeprofil bzw. die maximale Fassadenhöhe mit einem ansteigenden Winkel von 45° nicht überschreiten. Gemäss § 275 Abs. 4 PBG müssen Attikageschosse bei den fiktiven Traufseiten nur noch um das halbe Mass ihrer Höhe gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückversetzt sein. An den fiktiven Giebelseiten ergibt dieser Rückversatz im Verhältnis 1:2 einen Winkel von 63.43°. Folglich dürfen die fiktiven Giebelseiten von Bauten mit Flachdach und Attikageschoss das Gebäudeprofil mit einem von der traufseitigen Fassadenhöhen abgehenden Winkel von 63.43° nicht durchstossen. Da in der BZO keine Geschossigkeit definiert ist und damit kein Attikageschoss, wird die Regelung gemäss PBG für Flachdächer übernommen und in der BZO ergänzt.

Mit der separaten Festlegung einer Gesamthöhe für Satteldächer und für Flachdächer kann zudem gewährleistet werden, dass nur ein Attikageschoss erstellt wird. Von den obigen Ausführungen ausgenommen sind Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG, diese dürfen auf maximal der Hälfte der Fassadenlänge über das Gebäudeprofil hinausragen.

#### **5.3.4.3 Bauweise**

Bisher gewährleistete die Kernzone K II einen harmonischen Übergang von der Kernzone K I zur baulichen Umgebung. Da mit der Revision die Kernzonen zusammengelegt werden, soll ein neuer Artikel zur Bauweise gewährleisten, dass die Bauweise bei unmittelbar an die Kernzone grenzenden Grundstücken auf der ersten Bautiefe so auf die bestehenden Kernzonenbauten abgestimmt wird, dass ein verträglicher Übergang und eine gute Einordnung gewährleistet ist. Gemäss § 49 PBG kann die BZO die zulässige bauliche Grundstücknutzung durch Bestimmungen unter anderem über die Bauweise näher ordnen. Im Sinne von ortsbaulich verträglichen Übergängen wird davon Gebrauch gemacht.

#### **5.3.4.4 Umgebungsgestaltung**

Mit der Ergänzung des Artikels zur Umgebungsgestaltung soll neu die Durchlässigkeit an den Siedlungsändern insbesondere für Kleintiere verbessert werden. Mauern und Einfriedungen, welche für Kleintiere ein unüberwindbares Hindernis darstellen, sollen künftig nicht mehr zulässig sein. Damit wird die ökologische Vernetzung und die Durchgrünung des Siedlungsgebietes gefördert. Zur Veranschaulichung zeigt die nachstehende Visualisierung ein gutes Beispiel für einen durchlässigen Siedlungsrand.

Auf eine Grünflächenziffer wird verzichtet, da in den bestehenden Einfamilienhausquartieren grosszügige Gartenanlagen und unversiegelte Grünräume vorhanden sind.

Neu wird vorgeschrieben, dass bei der Umgebungsgestaltung geeignete Flächen, Mulden, Gräben, Baumscheiben und dergleichen für das Zurückhalten und Versickern des Regenabwassers von Dächern und anderen versiegelten Flächen als attraktive und multifunktional nutzbare Elemente zu integrieren sind. Und zudem für ein ausgeglichenes Mikroklima möglichst viele schattenspendende Bäume in die Gestaltung zu integrieren sind.

Abb. 16 Attraktive Siedlungsränder in den Höfen (Quelle: LEK Höfe © Institut für Landschaft und Freiraum (ILF), HSR)



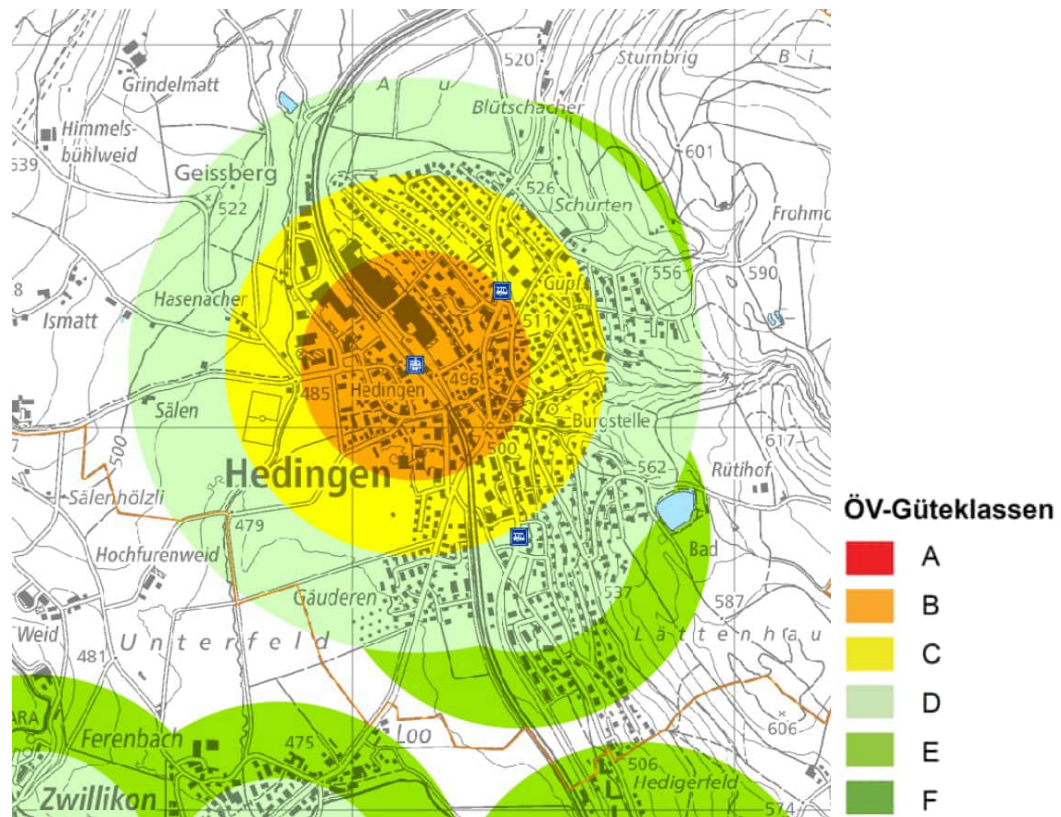
#### 5.3.4.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die Anzahl Pflichtparkplätze hat sich bewährt und wird deshalb nur minimal angepasst. In den Kernzonen gelten diese neu als Richtwerte, da aufgrund der engen Platzverhältnissen diese häufig nicht realisiert werden konnten (vgl. Abs. 5.3.3.1). Gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion vom Oktober 1997 wird Hedingen dem Gemeinde-Typ 1 zugerechnet, wo eine Reduktion des Pflichtbedarfs aufgrund des ÖV-Erschliessungsgüte empfohlen wird. Daher wird die Vorschrift ergänzt, dass künftig innerhalb der ÖV-Güteklasse B der Pflichtbedarf für Parkplätze von Bewohnern und Besuchern auf 60 % reduziert werden kann. So kann bei guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr die Dichte an Parkplätzen und privaten Fahrzeugen reduziert werden. Freiwillig dürfen mehr Parkplätze realisiert werden. Die aktuelle ÖV-Güteklasse ist jeweils auf dem GIS-Browser [maps.zh.ch](https://maps.zh.ch) einsehbar, daher ist kein Ergänzungsplan notwendig. Die Vorschrift wurde zusätzlich so ergänzt, dass Unterschreitungen des Pflichtbedarfs in begründeten Fällen mit einem geeigneten Mobilitätskonzept in allen ÖV-Güteklassen möglich sind.

Erfahrungsgemäss braucht es bei grösseren Überbauungen nicht so viele Besucherparkplätze wie bisher gefordert, diese stehen oft leer (wie unter 8.1 beschrieben). Mit dem Ziel, weniger Aussenraum durch Parkplätze zu belegen, wurde die Anzahl Pflichtparkplätze für Besucher reduziert. Neu ist pro sechs Wohnungen und nicht mehr pro vier Wohnungen ein Besucherparkplatz zu erstellen. Bruchteile sind aufzurunden. Das heisst, dass bei einer bis sechs Wohnungen ein Besucherparkplatz zu erstellen ist, ab sieben bis zwölf Wohnungen zwei usw.

Oberirdische Parkplätze sind neu grundsätzlich wasserdurchlässig zu gestalten, ausser der Grundwasserschutz verlange andere Lösungen.

Abb. 17 ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2018/19, Quelle: <https://maps.zh.ch>)



#### 5.3.4.6 Fahrräder und fahrzeugähnliche Geräte

Der Begriff «Kinderwagen» wird durch fahrzeugähnliche Geräte ersetzt. Unter fahrzeugähnliche Geräte fallen auch Rollschuhe, Inline-Skates, Skateboards, Trottinette, Kinderräder oder Rollatoren. Das Merkblatt Version 1.0 «Veloparkierung für Wohnbauten» der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich sieht vor, dass pro Zimmer ein Veloabstellplatz erstellt werden soll. Dieser Richtwert wird übernommen. Dieses Merkblatt und die übrigen Merkblätter zur Veloparkierung des Kantons Zürich sind bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.

#### 5.3.4.7 Naturgefahrenzonen

Gemäss Leitfaden «Umsetzung Gefahrenkarten» des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich müssen die Gemeinden die Anforderungen des Schutzes vor Naturgefahren im Rahmen der Nutzungsplanung, bei Revisionen der Bau- und Zonenordnung sowie in Gestaltungs- und Quartierplänen berücksichtigen. Deshalb wurde zur Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die Nutzungsplanung ein neuer Artikel mit Hinweisen zu möglichen Schutzmassnahmen in den Naturgefahrenzonen eingefügt. Diese basieren auf der von der Baudirektion erlassenen Naturgefahrenkarte vom 2. Juli 2013.

## 5.4 Kommunalen Mehrwertausgleich

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde, setzt diese bundesrechtlichen Vorgaben um. Das MAG wurde im Kanton Zürich mit der ausführenden Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) auf den 1. Januar 2021 in Kraft treten.

Die Gemeinden haben nun die Möglichkeit, bei Auf- und Umzonungen eine kommunale Mehrwertabgabe zwischen 0 % und 40 % des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts festzulegen. Mit Schreiben vom 12. Februar 2020 hat das Amt für Raumentwicklung entsprechende Musterbestimmungen für die BZO zur Verfügung gestellt.

Auch ein Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich muss zwingend in der BZO geregelt werden. Wird auf den Mehrwertausgleich verzichtet, kann auch kein Vorteilsausgleich mittels städtebaulicher Verträge erfolgen. Denn gemäss § 19 Abs. 6 MAG ist ein vertraglicher Ausgleich nur anstelle der Abgabe zulässig. Nur so liegt bei gescheiterten Vertragsverhandlungen die Rückfallebene einer Abgabeleistung überhaupt vor.

Der Gemeinderat Hedingen ZH hat für die Erhebung des kommunalen Mehrwertausgleichs die Mehrwertabgabe mit 30 % und die Freifläche mit 1'500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Daher wird die entsprechende Musterbestimmung in der BZO als neuer Artikel 3a vor den Zonenvorschriften eingefügt:

### Art. 3a Erhebung einer Mehrwertabgabe

- <sup>1</sup> Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
- <sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'500 m<sup>2</sup>.
- <sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.
- <sup>4</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

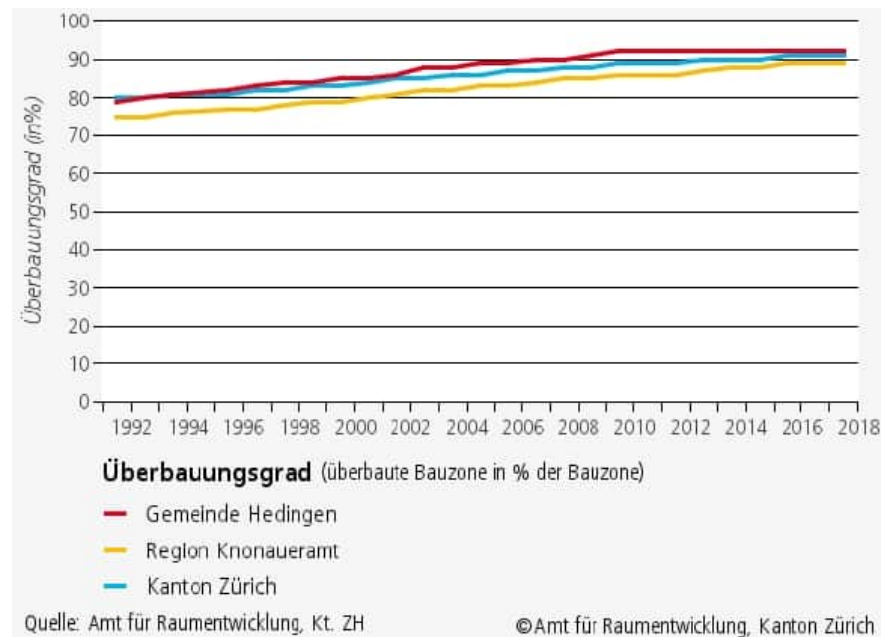
Mit der Planaufgabe gemäss § 7 Abs. 2 PBG wurde die Mehrwertprognose für die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke gesamthaft bekannt gegeben. Die Festsetzungsverfügung wird den betroffenen Grundeigentümern (rechtliches Gehör, § 16 MAV) mit der Planaufgabe gemäss § 5 Abs. 3 PBG zugestellt und der ermittelte Mehrwert für die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke gesamthaft bekannt gegeben. (vgl. Anhang D: Ermittelter Mehrwert, § 16 Abs. 1 MAV).

## 5.5 Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

### 5.5.1 Geschossflächenreserven

Abb. 18 Übersicht Überbauungsgrad 1991 bis 2018

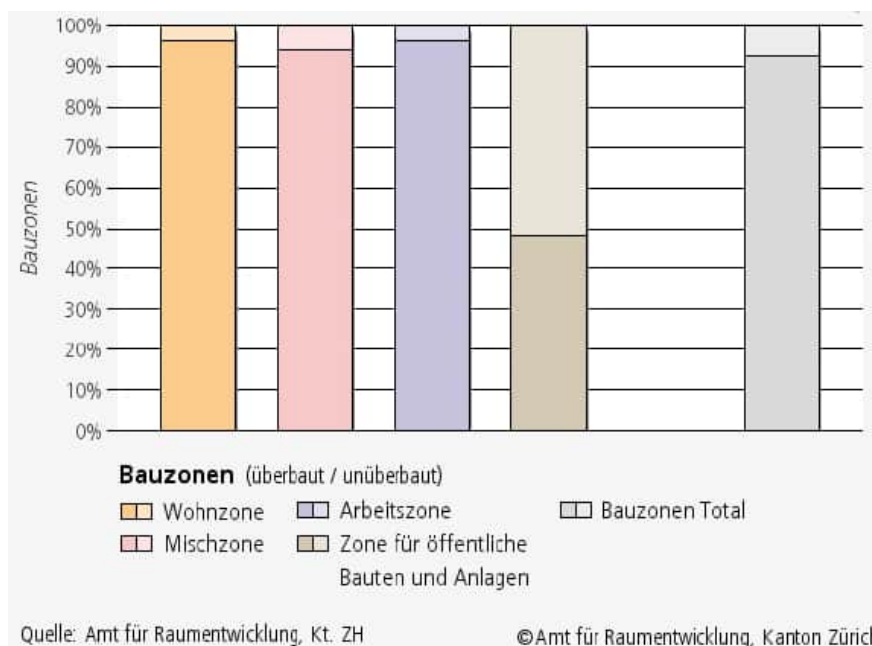
Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2020



Der Überbauungsgrad liegt in der Gemeinde Hedingen mit 93 % leicht über dem Überbauungsgrad der Region Knonaueramt (90 %) und des Kantons Zürich (91 %).

Abb. 19 Übersicht Bauzonen 2018

Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2020



Die grössten Flächenreserven sind in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorhanden. In den Mischzonen gibt es noch gewisse Reserven, die vor allem im Zentrum teilweise jedoch aufgrund der Parzellenformen und Abstandsvorschriften nicht vollständig überbaut werden können. In den Wohn- und Arbeitszonen sind über 95 % der Bauzonen überbaut. Das Amt für Raumentwicklung hat in folgender Übersicht die Bauzonenreserven dargestellt und diese in Geschossflächen umgerechnet.

Abb. 20 Übersicht Bauzonen und Geschossflächenreserven 2018

Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2020

Kanton Zürich	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	öff. Bauten	Total
<b>Bauzonen [in Hektaren]</b>					
Bauzonen 2018	13'996.7	8'440.7	3'541.6	2'736.6	28'715.6
- davon überbaut	13'084.7	7'848.9	2'995.3	2'400.2	26'329.0
- nicht überbaut	912.0	591.9	546.3	336.4	2'386.6
<b>Bauzonen-Verbrauch [in Hektaren]</b>					
15-Jahres-Verbrauch 2003-2018	869.2	531.4	322.2	88.8	1'811.5
<b>Geschossflächenreserven [in 1000 m2]</b>					
Geschossflächenreserven 2018	25'868.1	19'837.6	30'718.3	–	76'424.1
- davon in überbauten Bauzonen	21'414.0	14'737.2	22'763.3	–	58'914.6
- in nicht überbauten Bauzonen	4'454.1	5'100.4	7'955.0	–	17'509.5

Raumbearbeitung Kanton Zürich  
 © ARE Amt für Raumentwicklung

## 5.5.2 Kapazitätsberechnung

Im Folgenden wurden die Einwohnerkapazitäten im Detail anhand der Flächen, der Dichte, des jeweiligen Wohnanteils und der Wohnfläche pro Einwohner für den rechtsgültigen Zonenplan berechnet (siehe detaillierte Berechnungen im Anhang). Die Kapazitätsberechnung wurde differenziert nach Bauzonen auf der Basis der Einwohnerzahlen vom 31.12.2017 (STATPOP, BFS) durchgeführt.

Tab. 4 Einwohnerkapazitäten in den rechtsgültigen Bauzonen 2019

Quelle Einwohnerdaten: STATPOP Bundesamt für Statistik, 2017; Berechnung suisseplan 2019

Zone	NBF total	davon NBF überbaut	Einwohner- kapazität in überbauter Bz	Einwohner- kapazität in unüberbauter Bz und Baulücken	Einwohner- kapazität gesamt	Einwohner EWR 31.12.2017 in Bauzonen
	ha	ha	Ew	Ew	Ew	
KI	2.51	2.31	148	17	164	135
KII	2.10	2.07	141	3	144	123
KU	0.47	0.47	48	0	48	40
KW	3.36	2.67	78	43	120	66
W1.0	17.97	17.61	659	14	673	614
W1.6	13.97	13.40	722	45	767	654
W2.0	12.76	11.94	860	76	936	791
W2.5	2.57	2.39	254	24	278	222
WG2.0	1.08	1.08	88	0	88	76
WG2.5	1.09	0.97	86	17	103	68
WG2.9	9.79	9.24	855	74	929	741
I	9.48	9.12	10	0	10	10
Ö	6.05	2.90	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>83.19</b>	<b>76.16</b>	<b>3948</b>	<b>313</b>	<b>4261</b>	<b>3540</b>

Die parzellenweise Betrachtung der Bauzonen zeigt, dass 91.5 % der Bauzonen überbaut sind. Die Berechnungen ergeben eine theoretische Einwohnerkapazität in den Bauzonen von 4'261 Personen gemäss rechtsgültigem Zonenplan, wobei von einer Verdichtung im bereits weitgehend überbauten Gebiet von 5 % ausgegangen wird. 2017 lebten in Hedingen 3'678 Einwohner, davon 3'540 innerhalb der Bauzonen und 138 Personen ausserhalb. Die Bauzonen boten demnach im Jahr 2017 Kapazitäten für weitere 721 Einwohner, was einem theoretischen Wachstum von 19.6 % entspricht. Geht man von einer Planungsperiode von 15 Jahren aus, würde das ein jährliches Wachstum von 1.3 % ermöglichen, was dem durchschnittlichen Wachstum der letzten 20 Jahre und in etwa der Bevölkerungsprognose des Kantons entspricht.

### Innere Verdichtung

In den bereits überbauten Bauzonen stecken Reserven für ungefähr 408 Einwohner, wenn die bestehende Gebäudestruktur nicht massiv verändert wird (Verdichtung von 5 %). Diese

Reserven sind nur mittel- bis langfristig zu mobilisieren. Darüber hinaus können weitere Reserven im überbauten Gebiet mobilisiert werden, indem durch Erhöhung des Ausbaugrades das Baugebiet weiter verdichtet wird, was sich aber meist nur durch Abbruch und Neubau erreichen lässt.

### Verfügbare Baulandreserven

2017 standen in den unüberbauten Bauzonen und Baulücken Kapazitäten für rund 310 Einwohner zur Verfügung. Diese sind sofort mobilisierbar und erlauben ein Bevölkerungswachstum von 8.5 %.

Das durchschnittliche jährliche Wachstum der letzten zehn Jahre lag bei 1.08 %. Geht man von einer gleichbleibenden Entwicklung aus, reichen die Reserven in den unüberbauten Bauzonen ohne weitere Massnahmen zur Innenverdichtung theoretisch für gut 10 Jahre.

## 5.6 Nutzungsreserven gemäss revidiertem Zonenplan

Für den revidierten Zonenplan wurden die Einwohnerkapazitäten mit den gleichen Parametern wie für den rechtsgültigen Zonenplan im vorhergehenden Absatz auf der Basis der Einwohnerzahlen gemäss BfS von Ende Juni 2017 berechnet (siehe detaillierte Berechnungen im Anhang). Jedoch wurde aufgrund der Massnahmen zur Innenentwicklung (z. B. Areal- und Energiebonus) von einem künftig höheren Ausbaugrad im überbauten Gebiet ausgegangen. Durch die Reduktion der Weiler-Kernzonen wurden die Bauzonen insgesamt um knapp 0.12 ha verkleinert.

Tab. 5 Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen gemäss revidiertem Zonenplan 2021

Quelle Einwohnerdaten: STATPOP Bundesamt für Statistik, 2017; Berechnung suisseplan 2021

Zone	NBF total ha	davon NBF überbaut ha	Differenz NBF ZPneu - ZPalt ha	Einwohner- kapazität in überbauter Bz	Einwohner- kapazität in unüberbauter Bz und Baulücken	Einwohner- kapazität gesamt	Zunahme Einwohner- kapazität
				Ew	Ew	Ew	
K	5.07	4.87	-0.01	337	18	355	-1
KWI	2.54	1.86	-0.07	54	0	54	-45
KWF	0.74	0.74	0.00	22	0	22	0
W1.0	17.89	17.57	-0.08	661	12	673	0
W1.6	13.97	13.40	0.00	806	50	856	88
W2.0	12.79	11.94	0.03	936	87	1023	87
W2.5	2.58	2.40	0.02	264	24	287	9
WG2.0	1.11	1.11	0.03	94	0	94	6
WG2.5	1.08	0.97	0.00	97	17	114	11
WG2.9	9.75	9.20	-0.03	916	74	990	61
I	9.48	9.12	0.00	10	0	10	0
Ö	6.05	2.90	0.00	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>83.07</b>	<b>76.08</b>	<b>-0.12</b>	<b>4196</b>	<b>281</b>	<b>4477</b>	<b>216</b>

Die Berechnungen ergeben eine theoretische Einwohnerkapazität in den Bauzonen gemäss revidiertem Zonenplan von 4'477 Personen, das sind 216 mehr als gemäss rechtsgültigem Zonenplan. Ende 2018 zählte Hedingen 3'729 Einwohner, was gegenüber 2017 einer Zunahme von 51 Personen entspricht.

Insgesamt bietet der revidierte Zonenplan mit Kapazitäten von 4'477 Raum für 750 zusätzliche Einwohner, abzüglich der Zunahme 2018 ergibt das ca. 700 Einwohner. Dies entspricht einem möglichen theoretischen Wachstum von gut 25 %.

### **Innere Verdichtung**

Durch die Revision der Bauvorschriften und die Verknappung von Bauland aufgrund der Vorgaben des Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans wird von einer besseren Ausnützung der bereits überbauten Bauzonen ausgegangen. In den traditionellen Einfamilienhausquartieren lassen sich bereits Verdichtungstendenzen beobachten, der Ausbaugrad wird zudem mit dem vielerorts anstehenden Generationenwechsel erhöht. Diese Reserven sind jedoch nur mittel- bis langfristig zu mobilisieren, da sie einen (Teil-)Abbruch oder massive Umbauten voraussetzen. Sie dienen ausserdem teilweise einer Erhöhung des Flächenbedarfs pro Einwohner und damit einer Steigerung der Wohnqualität. Man kann davon ausgehen, dass in einer Planungsperiode von ca. 15 Jahren etwa ein Drittel dieser Reserven mobilisiert wird, also Flächen für etwa 200 Einwohner.

### **Verfügbare Baulandreserven**

Von grösserem Interesse sind hingegen die unmittelbar verfügbaren Baulandreserven. Gemäss revidiertem Zonenplan stehen in den unüberbauten Bauzonen und Baulücken Kapazitäten für rund 281 Einwohner zur Verfügung, das sind etwa 30 weniger als im rechtsgültigen Zonenplan. Die Reduktion ergibt sich durch die Auszonungen von Flächen in den Weiler-Kernzonen. Mit den mobilisierbaren Reserven im weitgehend überbauten Gebiet von rund 200 Einwohnern ergibt das Raum für circa 481 zusätzliche Einwohner, was einem möglichen Wachstum von 11.4 % gegenüber 2018 entspricht (4'212 Einwohner). Gemäss kantonalen Prognose wird für Hedingen bis 2030 eine Einwohnerzahl von 4'305 erwartet.

Das durchschnittliche jährliche Wachstum der letzten zehn Jahre lag bei 1.2 %. Geht man von einer gleichbleibenden Entwicklung aus, reichen die mobilisierbaren Reserven ohne Berücksichtigung der Entwicklungsgebiete theoretisch für etwa 11-12 Jahre. Das bestätigt die Entwicklungsstrategie der Gemeinde Hedingen, die beiden Gebiete Zentrum und Zelgli bedarfsgerecht und im Rahmen qualitätssichernder Verfahren zu entwickeln.

Für die Flächenreserven in der öffentlichen Zone werden keine Einwohnerkapazitäten angenommen, auch wenn gemäss § 60 PBG die Realisierung von Alterswohnungen zulässig wäre.

## **5.7 Massnahmen zur Baulandmobilisierung**

Zu Beginn des Planungsverfahrens zur Revision der Nutzungsplanung wurden die noch unüberbauten grösseren Flächenreserven erfasst und überprüft. In keinem der Fälle geht man

von Baulandhortung aus, verschiedene Verkaufs-, Bau- und Planungsabsichten waren bekannt. Daher sind aus Sicht der Gemeinde neben der Revision der Bauvorschriften keine weiteren Massnahmen zur Baulandmobilisierung notwendig.

## **5.8 Beitrag zur qualitätsvollen Innenentwicklung**

Mit der vorliegenden Planung werden zielgerichtet und punktuell für die Innenentwicklung geeignete Gebiete ausgewiesen. Zusätzliche Boni werden nur im Rahmen von Arealüberbauungen oder bei der Umsetzung hoher energetischer Standards gewährt. Die Zentrumsentwicklung wird in einem qualifizierten Verfahren separat vorangetrieben. Das Ortsbild von regionaler Bedeutung wird im Rahmen der Kernzonenplanung bewahrt, wobei zeitgemässe architektonische Lösungen zugelassen werden sollen. Die Flächenreserven für öffentliche Einrichtungen werden für einen künftigen Bedarf an Schulraum oder Alterswohnungen bewahrt.

## **5.9 Abstimmung Siedlung und Verkehr**

Im Bericht zum kommunalen Verkehrsrichtplan wird die Abstimmung von Siedlung und Verkehr in Kapitel 7 umfassend behandelt.

In Verhältnis zum prognostizierten Bevölkerungswachstum (vgl. Kap. 3.2 REK) wird im Bericht zum kommunalen Richtplan Kap. 6.2.3 und 6.2.4 anhand von Szenarien aufgezeigt, dass die Gemeindestrassen das Verkehrsaufkommen auch bei einer baulichen Verdichtung noch aufnehmen können.

## **5.10 Naturschutz**

Durch die Bautätigkeit und insbesondere auch im Zug der Nachverdichtung stehen innerhalb des Siedlungsgebiets viele Grünräume von ökologischem Wert unter Druck. Das kommunale Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte wurde überarbeitet und am 12. Juni 2018 vom Gemeinderat festgelegt. Das Inventar wird berücksichtigt und Objekte werden, wenn nötig durch Verfügungen, grundeigentümergebunden geschützt. Im Rahmen von Bauvorhaben ist die frühzeitige Berücksichtigung der Schutzobjekte zu beachten.

## 6 Berichterstattung gemäss Art. 2 und 3 RPV

### 6.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

#### Ziele

Art. 1 Abs. 1	haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugebiet
Mit der vorliegenden Ortplanungsrevision wird das Siedlungsgebiet nicht vergrössert, sondern sogar geringfügig reduziert und verdichtet, was im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung ist.	
Art. 1 Abs. 2	natürliche Lebensgrundlagen schützen
Die natürlichen Lebensgrundlagen werden durch die Vorlage nicht beeinträchtigt. Die Gewässerräume werden in einem parallelen Verfahren ausgeschieden.	
Art. 1 Abs. 2 a <sup>bis</sup>	Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität
Es wurden eine umfassende Innenentwicklungsstrategie erarbeitet und Entwicklungsgebiete ausgeschieden. Der inneren Verdichtung wird insbesondere durch die Flexibilisierung der Bauvorschriften Rechnung getragen. Durch die Präzisierung der Bauvorschriften wird die Wohnqualität gefördert.	
Art. 1 Abs. 2 b	kompakte Siedlungen schaffen
Durch den Verzicht von Einzonungen, die Reduktion und Optimierung der Bauzonen und die Überarbeitung der Bauvorschriften bleibt das Siedlungsgebiet klar abgegrenzt und kompakt.	
Art. 1 Abs. 2 b <sup>bis</sup>	räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten
Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft werden im Bestand erhalten, mit der Zentrumsplanung werden sie künftig verbessert.	
Art. 1 Abs. 2 c	Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft.
Durch die Optimierung der Bau- und Zonenordnung wird insbesondere der Wohnstandort Hedingen an gut mit dem öV erschlossener Lage gestärkt.	

#### Planungsgrundsätze Landschaft

Art. 3 Abs. 2 a	Kulturland erhalten
Mit der vorliegenden Ortplanungsrevision wird das Siedlungsgebiet zugunsten des Kulturlandes geringfügig reduziert. Ebenfalls werden Freihaltezonen der Landwirtschaftszone zugewiesen.	
Art. 3 Abs. 2 b	Einordnung in die Landschaft
Es werden neu Vorschriften zur durchlässigen und naturnahen Gestaltung der Siedlungsränder in die BZO aufgenommen.	

Art. 3 Abs. 2 c	Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer
Die Gewässerräume werden in einem separaten Verfahren festgelegt. Damit wird die Freihaltung der Ufer und deren Zugänglichkeit gesichert.	
Art. 3 Abs. 2 d	Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume
Die naturnahen Landschaften und die Erholungsräume werden durch die vorliegende Ortsplanungsrevision nicht geschmälert. Die bestehenden Freihalte- und Erholungszonen wurden überprüft und ihrem Zweck entsprechend definiert und zugewiesen.	
Art. 3 Abs. 2 e	Erhaltung der Waldfunktion
Der Wald wird durch die Zonenplanänderungen nicht tangiert.	

### Planungsgrundsätze Siedlung

Art. 3 Abs. 3 a	zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
Im Siedlungsgebiet sind die Wohn- und Arbeitsgebiete bereits zweckmässig zugeordnet. In einigen Fällen wurden Zonengrenzen arrondiert.	
Art. 3 Abs. 3 a <sup>bis</sup>	Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung
Zur Förderung der inneren Verdichtung werden in weiteren Zonen Arealüberbauungen zugelassen und es wird ein Energiebonus in allen Wohnzonen und Wohn-/Gewerbezone gewährt.	
Art. 3 Abs. 3 b	Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen schonen
Mit der vorliegenden Ortplanungsrevision werden keine neuen Wohngebiete geschaffen. Es werden zum Schutz vor Naturgefahren Bestimmungen in die BZO aufgenommen. Die Lärmbelastung an der Kantonsstrasse hat sich durch die Reduktion des Verkehrsaufkommens in den letzten Jahren deutlich reduziert. Das Störfallrisiko verändert sich nicht. Weitere Einwirkungen werden im Rahmen der Baubewilligungsverfahren im Detail geprüft.	
Art. 3 Abs. 3 c	Rad- und Fusswege erhalten und schaffen
Im Verkehrsrichtplan wurden die notwendigen Langsamverkehrsverbindungen gesichert.	
Art. 3 Abs. 3 d	günstige Voraussetzungen für die Versorgung schaffen
Die Versorgungssituation soll mit der künftigen Zentrumsplanung verbessert werden.	
Art. 3 Abs. 3 e	Durchgrünung
Die neuen Vorschriften zur Gestaltung durchlässiger und naturnaher Siedlungsränder trägt zur Durchgrünung und ökologischen Vernetzung auch im Siedlungsgebiet bei.	

## **6.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung**

Am 3. November 2018 fand im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung ein Workshop mit der Bevölkerung der Gemeinde Hedingen statt. Um die hundert Einwohnerinnen und Einwohner haben sich einen halben Tag lang Gedanken über die künftige Entwicklung des Dorfes gemacht. In zwei Gruppenarbeiten wurden die Stärken und Schwächen der Gemeinde, Visionen und Ziele sowie wichtige Merkmale der Quartiere erarbeitet.

Die Inputs der Bevölkerung wurden von der Planungskommission ausgewertet und als Leitsätze oder Massnahmen in das REK vom 13. September 2021 integriert.

Die Bevölkerung wird im Rahmen von Sprechstunden orientiert und erhält während der öffentlichen Auflage Gelegenheit, sich zur Vorlage zu äussern.

## **6.3 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes**

### **6.3.1 Bundesinventare**

Mit dem BGE Rüti aus dem Jahr 2009 hat das Bundesgericht bestätigt, dass die Bundesinventare nach Art. 5 des Natur- und Heimatschutzes (NHG) auch bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben zu berücksichtigen sind, da sie «ihrer Natur nach [...] Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG» gleichkommen. Den Schutzanliegen der Bundesinventare ist im Rahmen der Nutzungsplanung Rechnung zu tragen. Innerhalb des Gemeindegebiets von Hedingen sind folgende Bundesinventare zu berücksichtigen:

Der Gerhauweiher (Objektnamen Weiher Fromoos) und seine Umgebung sind im Inventar der Amphibienlaichgebiete als Laichgebiet für Amphibien (ortsfestes Objekt) eingetragen. Auf kantonaler Stufe wird dieses Objekt mittels Verordnung über den Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Hedingen vom 20. Juli 1995 geschützt.

Des Weiteren sind einige Strassen im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) eingetragen. Bei den Einträgen handelt es sich jedoch lediglich um Strassen von regionaler und lokaler Bedeutung. Bei der Mehrheit dieser Strassen handelt es sich um historische Verläufe ohne Substanz. Es werden keine Einträge im Zonenplan vorgenommen.

Gemäss Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) grenzt das Gebiet Albiskette-Reppischtal (Nr. 1306) an die östliche Gemeindegrenze von Hedingen. Bei Planungsvorhaben in diesem Bereich ist dem BLN-Gebiet entsprechend Beachtung zu schenken.

Das Ortsbild von Hedingen ist nicht von nationaler Bedeutung und deshalb nicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) eingetragen. In den übrigen Bundesinventaren finden sich ebenfalls keine relevanten Einträge für die Gemeinde Hedingen.

Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) hat die Wildtierkorridore von überregionaler Bedeutung erfasst. Zwischen den Siedlungsgebieten von Hedingen und Bonstetten liegt ein Wildtierkorridor, welcher in seiner Bedeutung als national eingestuft wurde. Allfällige Beeinträchtigungen und Hindernisse sind zu reduzieren, sodass die Durchlässigkeit für das Wild verbessert wird. Es werden keine Festlegungen in der Nutzungsplanung getroffen.

### 6.3.2 Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)

Zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Sicherung der Versorgungsbasis des Landes hat der Bund 1992 den Umfang an Fruchtfolgeflächen (FFF) bestimmt und auf die Kantone verteilt. Die Kantone haben die FFF zu sichern, was der Kanton Zürich mit der Festlegung im Kantonalen Richtplan umgesetzt hat. Flächenverzehrende, irreversible Nutzungen von FFF müssen durch Auszonungen gleichwertiger Böden oder Aufwertung kompensiert werden. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden keine Flächen neu eingezont. Folglich werden die Fruchtfolgeflächen nicht tangiert bzw. vermindert. Einige Flächen werden neu der Landwirtschaftszone zugewiesen.

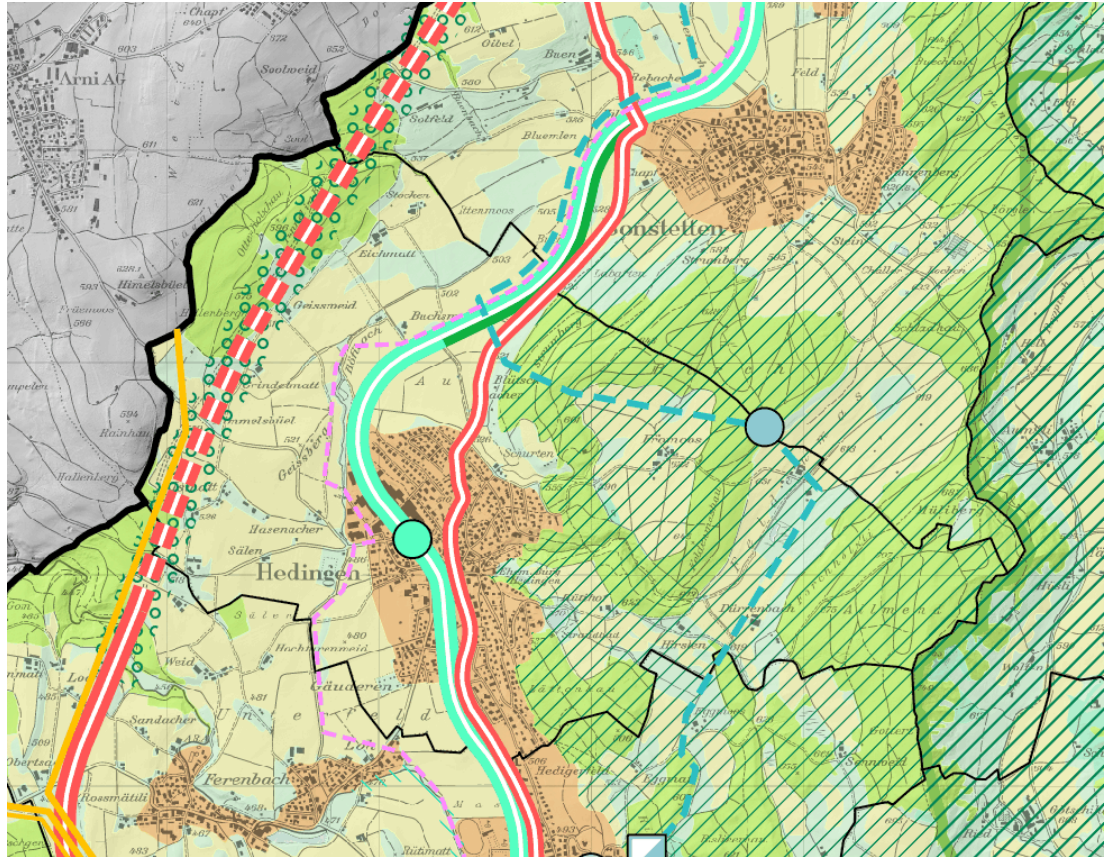
## 6.4 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes

### 6.4.1 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan (Stand 28.10.2019) wurde wie folgt berücksichtigt: Die Leitlinien unter Abs. 1.2 wurden zugrunde gelegt, insbesondere bildet Leitsatz 1 zur Sicherstellung und Verbesserung der Siedlungsstrukturen durch Siedlungsentwicklung nach innen bei Erhalt und Steigerung der Wohnqualität die Grundlage der vorliegenden Revision. Hedingen gehört gemäss Raumordnungskonzept zur urbanen Wohnlandschaft, die massvoll entwickelt werden soll. Zentral sind weiter folgende Ziele und Massnahmen:

Kantonaler Richtplan 2015	Berücksichtigung
<b>2.1.2 c)</b> Haushälterischer Umgang mit dem Boden, gute Wohn- und Siedlungsqualität, Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, die Schliessung von Baulücken, angemessene Ausnützung bestehender Gebäude.	Durch die revidierten Bauvorschriften erhalten die Grundeigentümer die Möglichkeit, die zulässigen Baumassen voll auszunutzen und allenfalls von Boni zu profitieren. Weitere Vorschriften der BZO fördern die Umsetzung dieser Ziele.
<b>2.2.3 c)</b> Die Gemeinde können die kantonalen und regionalen Festlegungen im kommunalen Richtplan konkretisieren.	Dies wird mit dem REK und dem Kommunalen Richtplan umgesetzt.
Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen.	Diese Massnahme wurde mit dem REK, der Innenentwicklungsstrategie und der Revision der BZO vollumfänglich umgesetzt.

Abb. 21 Auszug Kantonalen Richtplan (Stand: 28. Oktober 2019)



Da die vorliegende Ortsplanungsrevision keine Einzonungen vorsieht, entspricht die Abgrenzung des Siedlungsgebiets nach wie vor demjenigen des Kantonalen Richtplans.

#### 6.4.2 Regionaler Richtplan Knonaeramt

Die wesentlichen Vorgaben des Regionalen Richtplans Knonaeramt vom 15. November 2017 wurden ausführlich im REK abgehandelt, im Kommunalen Richtplan und in der BZO umgesetzt. Vor allem die Vorgaben zu den anzustrebenden Dichten im Siedlungsgebiet sind in die Planung eingeflossen. Im Knonaeramt kommt der Gestaltung der Siedlungsgränder eine spezielle Bedeutung zu. Die Siedlungen liegen eingebettet in den Landschaftsraum bzw. im landschaftsorientierten Freiraum. Die Siedlungsgränder prägen das Landschaftsbild stark mit. Daher wurde eine Vorschrift zur Gestaltung durchlässiger und naturnaher Siedlungsgränder in die BZO aufgenommen.

Abb. 22 Auszug Regionaler Richtplan – Siedlung und Landschaft (Stand: 15. November 2017)

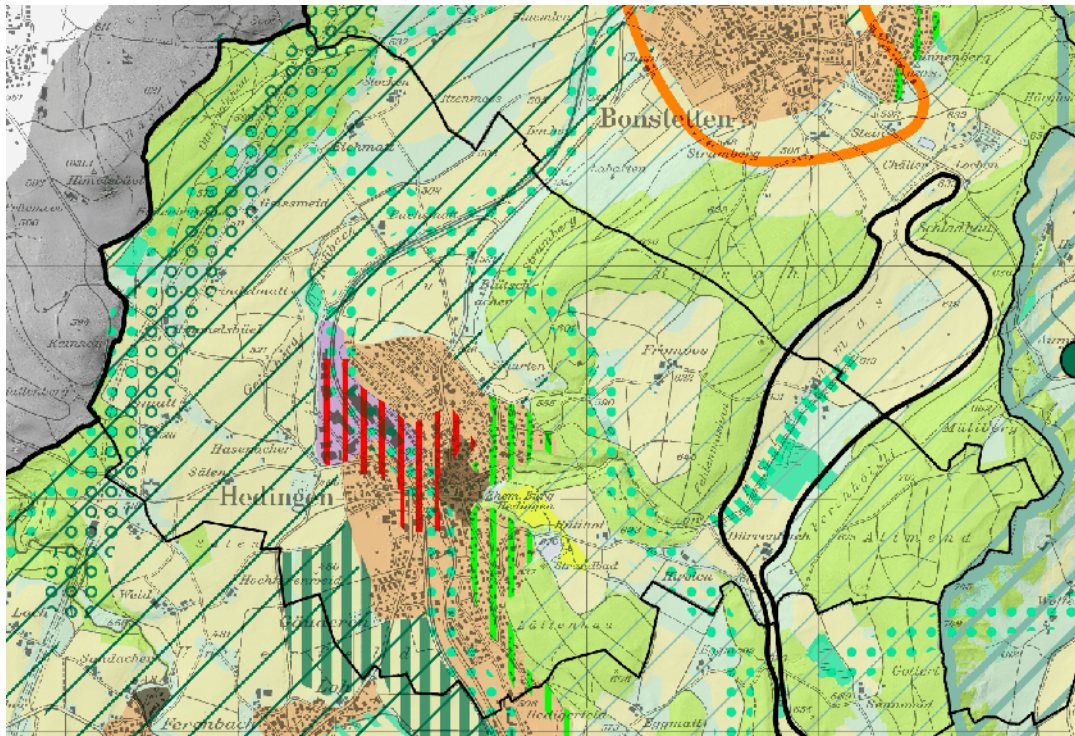
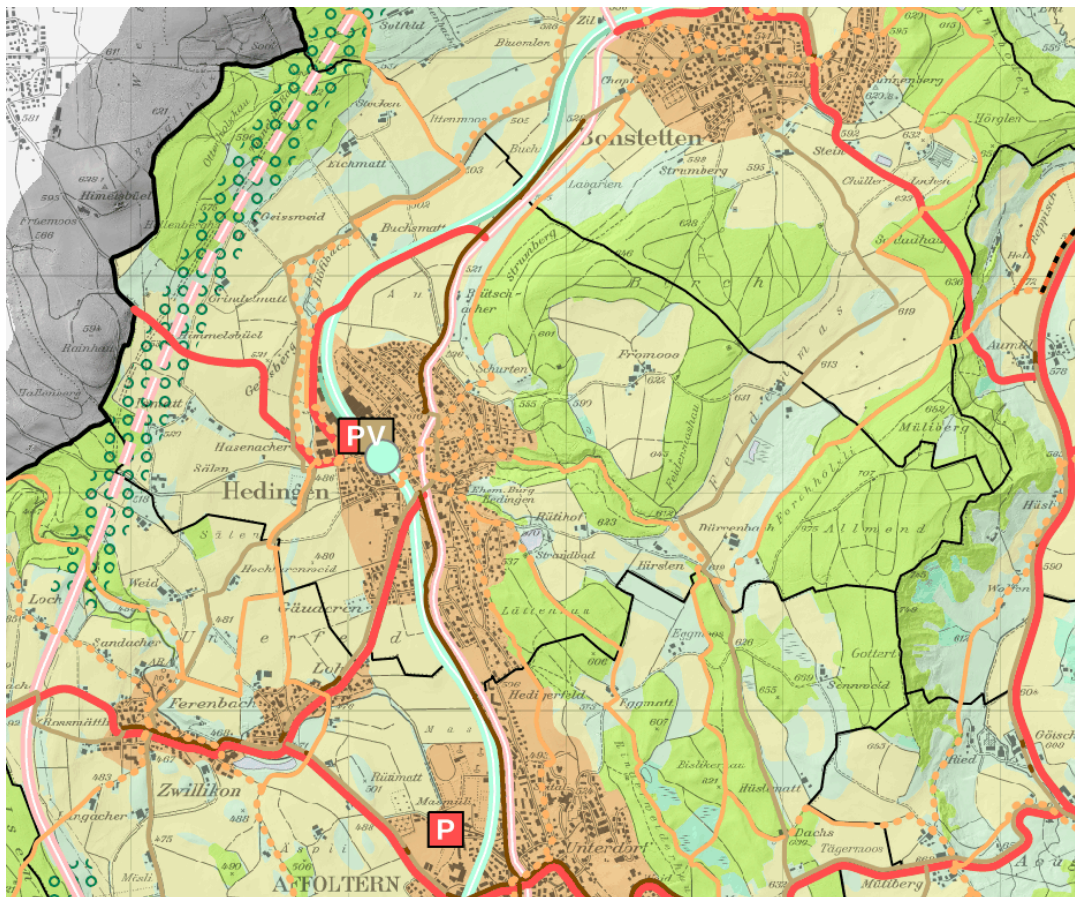


Abb. 23 Auszug Regionaler Richtplan – Verkehr (Stand: 15. November 2017)



## **6.5 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung**

### **6.5.1 Luft**

Zur Förderung der Luftreinhaltung wurde der Pflichtbedarf an Parkplätzen in Abhängigkeit von der öV-Gütekategorie reduziert. Weitere Massnahmen wurden nicht getroffen.

### **6.5.2 Lärm**

Die Lärmbelastung an der Kantonsstrasse hat sich durch die Reduktion des Verkehrsaufkommens in den letzten Jahren deutlich reduziert. Im Zonenplan bleiben die Gebiete mit Höhereinstufung der Empfindlichkeitsstufe wegen Lärmbelastung unverändert. Ansonsten sind keine neuen Lärmquellen bekannt.

### **6.5.3 Störfallvorsorge**

Die Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV) soll die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen schützen. Raumplanung und Störfallvorsorge sind dabei zu koordinieren. In Hedingen sind diverse Störfallbetriebe ansässig, die teilweise Gefahrgüter am Bahnhof Hedingen verladen. Durch die Betriebe sind Risikobeurteilungen vorzulegen, die bei Änderungen der Betriebsabläufe und der Gefahrgutmengen zu aktualisieren sind. Der Störfallperimeter umfasst den Zentrumsbereich um den Bahnhof Richtung Norden. Durch die aktuelle Planung wird der gefährdete Personenkreis nicht vergrössert.

Bei Bauvorhaben, die den gefährdeten Personenkreis deutlich vergrössern, wäre eine Risikoabschätzung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzunehmen.

Abb. 24 Auszug Chemie-Risikokataster Hedingen (Quelle: maps.zh.ch, 18. November 2019)



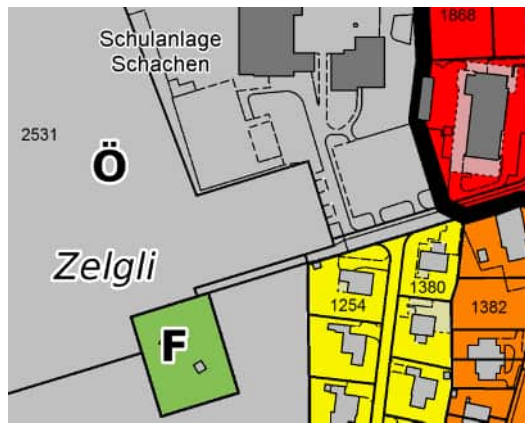
## 6.5.4 Energie

Im Jahr 2012 hat die Gemeinde Hedingen die Erarbeitung einer Energieplanung in Auftrag gegeben. Aus dem Bericht und dem angehängten Energieplan der PLANAR AG für Raumentwicklung vom 13. März 2012 gehen Prioritäten der Energienutzung und Massnahmen für die einzelnen Siedlungsgebiete hervor. Am 25. November 2008 wurde Hedingen erstmals mit dem Label Energiestadt ausgezeichnet. Am 29. November 2016 wurde die Gemeinde zum zweiten Mal rezertifiziert. Im Re-Audit Bericht sind die nächsten Schritte und Massnahmen bis 2020 festgelegt. In der BZO wird ein Bonus bei besonders energieeffizienten Überbauungen gewährt.

## 6.5.5 Gewässerschutz

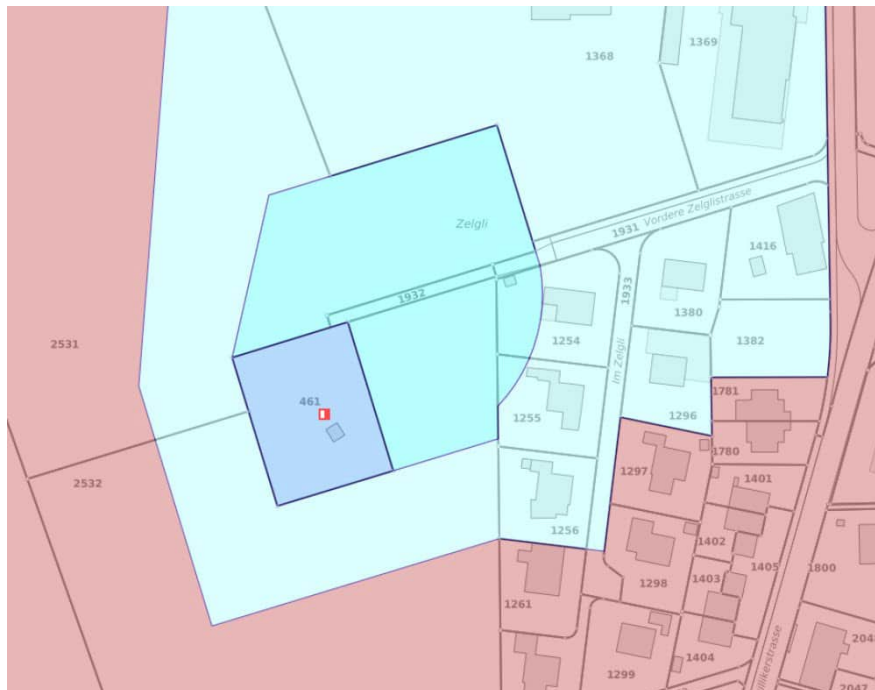
Die Ausscheidung der Gewässerräume innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss Gewässerschutzgesetz und -verordnung des Bundes (GSchG, GSchV) wurde von der Gemeinde in einem separaten Verfahren begonnen, jedoch aufgrund der aufwändigen Planungsarbeiten im Rahmen der OP-Revision zwischenzeitlich sistiert. Bis zur definitiven Ausscheidung der Gewässerräume gelten die Übergangsbestimmungen.

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Im Gebiet Zelgli wurde zum Schutz der Grundwasserschutzzone S1 eine Freihaltezone ausgeschieden. Diese bleibt unverändert. Die Konzession für das Grundwasserpumpwerk läuft noch bis zum Jahr 2030. Der östliche Bereich der Grundwasserschutzzone S2 reicht teilweise bis in die Wohnzone, was im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen ist. Die Abgrenzungen der Grundwasserschutzzonen können der nachstehenden Abbildung entnommen werden.

Abb. 25 Gewässerschutzzonen der Grundwasserfassung Zelgli (Auszug der Gewässerschutzkarte aus dem GIS-Browser des Kantons Zürich, Abfrage 3.10.2019)



## 6.5.6 Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Mit dem Klimawandel hat das Anliegen, Siedlungen möglichst grün mit unversiegelten Flächen zu gestalten und dafür zu sorgen, dass das Regenwasser vor Ort versickert und im Boden gespeichert bleibt, eine zentrale Bedeutung erhalten. Art. 1 des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG) verlangt die Sicherung der natürlichen Funktion des Wasserkreislaufs und Art. 7 das Versickernlassen des von bebauten und befestigten Flächen abfließenden, nicht verschmutzten Regenabwassers. Ergänzend zu den Bestimmungen auf Bundesebene werden in der Bau- und Zonenordnung mit Art. 44 zur Umgebungsgestaltung geeignete Flächen, Mulden, Gräben, Baumscheiben und dergleichen für das Zurückhalten und Versickern des Regenabwassers von Dächern und anderen versiegelten Flächen als attraktive und multifunktional nutzbare Elemente vorgeschrieben. Über die bestehende Gesetzgebung hinaus wird vorgeschrieben, dass für ein ausgeglichenes Mikroklima möglichst viele schattenspendende Bäume in die Gestaltung zu integrieren sind (vgl. Abs. 5.3.4.4).

Die differenzierten Klimakarten auf [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch) zeigen die Zusammenhänge zwischen der Bauweise, der Oberflächenbeschaffenheit und dem Lokalklima auf. Mit der laufenden PBG-Revision werden die Grundlagen für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung auf kantonaler Ebene geschaffen.

## 6.5.7 Wald

Die kantonalen und regionalen Nutzungszonen werden zurzeit gestützt auf § 2 lit. b des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) vom 7. September 1975 (Stand 1. Juli 2015) bzw. §§ 36 und 39 PBG festgesetzt. Festgesetzt werden auch die Lückenschliessungen der Waldgrenzen entlang von Bauzonen basierend auf Art. 10 Abs. 2 lit. a und 13 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz, WaG) und die statischen Waldgrenzen ausserhalb der Bauzone, gestützt auf Art. 10 Abs. 2 lit. b und 13 WaG, sowie auf den kantonalen Richtplan (Beschluss des Kantonsrates [Festsetzung]; Stand 28. Oktober 2019, Pt. 3.3 Wald).

Die bereits öffentlichen aufgelegenen Anpassungen sind im ÖREB-Kataster abrufbar und werden nach deren Festlegung im Zonenplan dargestellt.

Die Waldgebiete in Siedlungsnähe wurden überprüft und geringfügig angepasst (vgl. Abs. 5.2.1). Die Waldabstandslinien (genehmigt gemäss RRB Nr. 1185 vom 27. April 1994) sind nach wie vor gültig und müssten im laufenden Nutzungsplanungsverfahren aufgehoben werden. Die Aufhebung wird zu einem späteren Zeitpunkt geprüft.

## 7 Änderungen aufgrund der Vorprüfung

Mit Schreiben vom 2. März 2020 hat die Gemeinde Hedingen die Revision der kommunalen Nutzungsplanung und den kommunalen Richtplan zur Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 19. August 2020 nimmt das kantonale Amt für Raumentwicklung im Rahmen der Vorprüfung dazu Stellung. Die Auflagen und Empfehlungen werden wie folgt umgesetzt (V = Vorbehalt, E = Empfehlung, H = Hinweis).

Betrifft	Ergebnis Vorprüfung	Umsetzung
<i>Zonenplan</i>	<i>3. Beurteilung im Einzelnen</i>	
VDNP	Die Darstellung der Zonenplanrevision hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten (Titelblatt und Legendenblatt). (V)	Wird umgesetzt
Kantonale Nutzungszonen und statische Waldgrenzen	Die Neufestsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie die Festsetzung der statischen Waldgrenzen sollen direkt in die Überarbeitung der vorliegenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung miteinfließen und mit dem ARE abgeglichen werden. (V, Z)	Wird umgesetzt
Gewässerraumfestlegung	Innerhalb der Zonenplanänderung Nr. 6, Gebiete Hasenacher und Bifang, fließt der Hofibach, öffentliches Gewässer Nr. 1.0. Bezüglich der Nutzung des Uferstreifens sind die oben genannten Vorschriften zu beachten. (H)	Bestimmungen GSchV werden nicht ergänzt, aber in Art. 38 Stauanlagen im Sinne der Stauanlagen-VO als zulässige standortgebundene Anlage
Wald	Auf den Parzellen Kat.-Nr. 2311 und Kat.-Nr. 2314 beim Hasenacher und Bifang darf nur die Fläche ausserhalb des rechtskräftigen Waldareals, gemäss aktueller amtlicher Vermessung, umgezont werden. Die gültige Waldabstandslinie ist beizubehalten. Der heutige Verlauf der Waldabstandslinie ist zu überprüfen. Der Planungsbericht ist auf Seite 23 beim Gebiet Hasenacher und Bifang entsprechend anzupassen. (V)	Wird umgesetzt
Naturschutz	Das kommunale Schutzgebiet, Objekt Nr. 310 gemäss der kommunalen Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz vom 12. Juni 2018, soll von der Wohnzone 1.0 in eine Freihaltezone umgezont werden. (E)	Wird umgesetzt

Betrifft	Ergebnis Vorprüfung	Umsetzung
Lärmschutz	Die Gebiete mit rechtskräftiger Höhereinstufung in der Wohnzone sowie in der Kernzone entlang der Zürcherstrasse nach Art. 43 Abs. 2 LSV sind zu überprüfen und zurückzunehmen. (V, Z)	Nicht umgesetzt: Aufgrund Baugesuche der letzten Jahre sind Lärmschutzmassnahmen sogar zur Einhaltung von ES III nötig; (Arealüberbauung am Kreisel, Krone → Lärmschutzarchitektur wie Laubengänge und Wand)
	Aus Sicht der Fachstelle Lärmschutz könnte vorliegend auf eine ES-Zuordnung bei den Erholungszonen EZP und EZC vermutlich verzichtet werden. Bei der Erholungszone EZS und allenfalls EZB dürfte sich die ES-Zuordnung auf lärmempfindliche Räume in Bauten beschränken. Diese gebäudespezifische ES-Zuordnung ist im Zonenplan und der BZO eindeutig festzuhalten. Weitere Informationen sind der FALS-Publikation Lärminfo 1 zu entnehmen. Die ES-Zuordnung in den Erholungszonen ist zu überprüfen. (E, Z)	EZP Familiengärten und EZC Gärten der EFH brauchen ES, auch die übrigen ES bei Freizeitnutzungen beibehalten (Lautsprecheranlage beim Sportplatz wird heute verboten).
	Den Wohnzonen W1.6, W2.0 und W2.5 sowie der Kernzone K ist im Zonenplan sowie in der BZO (Art. 2 Abs. 1 lit. a) nur die ES II zuzuordnen. In der Kernzone Weiler und der Kernzone Unterdorf sind auch mässig störende Betriebe zulässig, sodass die ES III gilt. Eine Höhereinstufung wird durch Überlagerung sichtbar. (V)	Wird umgesetzt
<b>Kernzonenplan</b>		
Perimeter Kernzone	Nördlich des Gersteigs und östlich der Haldenstrasse korrespondiert die Grenze der Kernzone noch nicht mit derjenigen des Inventarplans. Die Bereiche im Ortsbildperimeter sind in der Kernzone zu belassen (vgl. auch Protokoll der Besprechung von Vertretern der Gemeinde und des Kantons vom 05. Juli 2019, Pt. 2). Namentlich betrifft dies die folgenden Parzellen: - Kat.-Nr. 1305 (südwestlicher Teil) - Kat.-Nr. 2029 (südlicher Teil) - Kat.-Nr. 1448 (westlicher Teil) Der Perimeter des Kernzonenplans ist um die genannten Parzellenteile zu	Der Perimeter des Kernzonenplans wird nicht um die genannten Parzellen erweitert. Im Gegenzug wird am Art. 46 BZO festgehalten.

Betrifft	Ergebnis Vorprüfung	Umsetzung
	erweitern und mit demjenigen des Ortsbildinventars abzugleichen.	
Schwarz bezeichnete Gebäude	Es ist nachzuweisen, wie mit den «schwarzen Gebäuden» sowohl die Anforderung an ein «prägendes Gebäude», an die Firstrichtung und auch an eine «wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen» (KOBİ) gewährleistet werden kann. Allenfalls ist zusätzlich zur Bezeichnung der «schwarzen Gebäude» je eine Linie zur Sicherung der Firstrichtung und der «wichtigen Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen» einzuführen. (V)	Wird umgesetzt: In BZO Art. 5 ergänzen, im Plan nicht, da Kanton ins Baubewilligungsverfahren einbezogen wird.
	Bei der Bezeichnung der «schwarzen Gebäude» wurden die gemäss kantonalem Ortsbildinventar «prägenden Gebäude» nicht vollständig übernommen. Ebenfalls gibt es Differenzen bei der Bezeichnung der Hauptfirstrichtung und der mit einer «wichtigen Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen» markierten Gebäude. Bei der Überarbeitung des Kernzonenplans sind die im KOBİ definierten Schutzziele grundsätzlich zu übernehmen, Ausnahmen sind ortsbaulich zu begründen. Zur Sicherung der Schutzziele ist die Markierung folgender Gebäude zu überarbeiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäude Vers. Nr. 1105 («prägendes Gebäude», Hauptfirstrichtung)</li> <li>- Gebäude Vers. Nr. 104 («prägendes Gebäude», Hauptfirstrichtung, «wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen»)</li> <li>- Gebäude Vers. Nr. 1164 («prägendes Gebäude», Hauptfirstrichtung)</li> <li>- Gebäude Vers. Nr. 162 («wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen»)</li> <li>- Gebäude Vers. Nr. 221 («prägendes Gebäude», Hauptfirstrichtung, «wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen») (V)</li> </ul>	Wird umgesetzt: Die Gebäude mit GVS-Nr. 1105, 104, 1164, 162 und 221 als «schwarze Gebäude» bezeichnen.

Betrifft	Ergebnis Vorprüfung	Umsetzung
Grau bezeichnete Gebäude	Die übrigen Gebäude sind als Signatur in der Legende der Kernzonenpläne zu ergänzen (Grau bezeichnete Gebäude) (V)	Wird umgesetzt. K-Plan angepasst: graue Gebäude mit violetter Bandierung.
<b>Bau- und Zonenordnung</b>		
Art. 5 Um- und Ersatzneubauten (Gewässerraum)	In Art. 5 der Bau- und Zonenordnung ist zu ergänzen, dass bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich sind, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert. Diese Abklärung muss im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung erfolgen. Die Kernzone gilt im gewässerräumlichen Kontext als «dicht überbaut». (V)	Wird umgesetzt
Art. 7 Nutzweise	Art. 7 ist dahingehend anzupassen, dass unmissverständlich klar wird, welches Gebiet mit «Gebiet Unterdorf» gemeint ist und/oder es ist dieses im Zonenplan entsprechend zu kennzeichnen. (V)	Wird umgesetzt.
Art. 10 Hauptfirstrichtung	Mit Art. 10 BZO werden die Hauptfirstrichtungen gesichert und deren Bedeutung geregelt. Die Hauptfirstrichtungen sind aber im Kernzonenplan nicht dargestellt (oder nicht erkennbar), daher sind in diesem Punkt Kernzonenplan und Zonenordnung nicht kongruent. Es ist sicher zu stellen, dass die Kongruenz zwischen Art. 10 und Kernzonenplan gegeben ist. (V)	Hinfällig, da die Gebäude als «schwarze Gebäude» bezeichnet werden.
Art. 9 Gestaltung und Einordnung der Bauten	Art. 9 Abs. 2 bestimmt, dass Balkone und Lauben (u. a.) in der Regel nicht über die Flucht des Dachvorsprungs hinausragen dürfen. Entweder ist eine bestimmte Formulierung zu wählen oder es ist der Artikel so zu ergänzen, dass klar wird, was als Regel und was als Ausnahme gilt. (V)	Folgende Änderung wurde umgesetzt: Sie dürfen <del>in der</del> Regel nicht über die Flucht des Dachvorsprungs hinausragen. Die Gemeinde kann bei guten architektonischen Lösungen Ausnahmen bewilligen.
Kapitel B Kernzone Weiler Fromoos – Ergänzender Artikel Parkierung	Analog Art. 12 in Kapitel A, Kernzone und Kernzone Weiler Ismatt, wird empfohlen, auch in Kapitel B, Kernzone Weiler Fromoos, eine Regelung bezüglich der Parkierung einzuführen. Es wird dringend empfohlen, einen ergänzenden Artikel zur Regelung der Parkierung in der Kernzone Weiler	Wird umgesetzt: Art. 12 nach hinten verschoben unter Art. 48, sodass er für alle Kernzonen gilt.

Betrifft	Ergebnis Vorprüfung	Umsetzung
	Fromoos einzuführen. Dabei ist darauf zu achten, dass insbesondere die für das Ortsbild wichtigen Aussenräume, aber auch Einzelobjekte wie Brunnen oder Bäume, geschützt werden können. (E)	
Art. 22 Abs. 3 Neubauten Hauptgebäude, Grundmasse	Analog zu Art. 20 wird der Vollständigkeit halber empfohlen, den Artikel wie folgt zu ergänzen: «Anstelle der im Kernzonenplan schwarz und grau bezeichneten Gebäude <u>und Gebäudeteile</u> sind Neubauten unzulässig.» (E)	Wird umgesetzt
Art. 27 Abs. 2 Rückbau und zusätzliche Bewilligungspflicht	Artikel ist irreführend und widersprüchlich zu Art. 18 formuliert und daher wie folgt anzupassen: «Der Abbruch / Rückbau von im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäuden, <del>die für das Ortsbild von Bedeutung sind</del> , darf nur gestattet werden, wenn [...]» (V)	Wird umgesetzt
Art. 30 Abs. 3 Umgebungsgestaltung und Terrainveränderung	Kapitel III BZO regelt die Arealüberbauungen und den Aussichtschutz – beides Regelungen, welche für die Kernzone Weiler Fromoos nicht zutreffen bzw. nicht anwendbar sind. Der Artikel ist daher wie folgt anzupassen: «Im Übrigen sind auch die Bestimmungen gemäss Kapitel <del>III</del> <del>und</del> IV BZO anwendbar.» (V)	Wird umgesetzt
Art. 47 Umgebungsgestaltung / weitere (Naturschutz)	Bei der Bau- und Zonenordnung sind zusätzliche ökologische Massnahmen, wie die Einführung einer minimalen Grünflächenziffer (§ 49 PBG), die Erhaltung und der Ersatz von bezeichneten Baumbeständen und gebietsweise angemessene Neupflanzungen sowie die Begrünung von Flachdächern (§ 76 PBG) aufzuführen. (V)	Teilweise umgesetzt: Keine Grünflächenziffer; gemäss PBG «kann»-Vorschrift; Vorschriften zum Erhalt von Baumbeständen erfordern ein Inventar bzw. Bezeichnung im ZP. Flachdächer werden gemäss Praxis bereits begrünt (Auflage in BG), Bestimmung wird aufgenommen.
Siedlungsentwässerung	Der Klimawandel erfordert Anpassungen in der Siedlungsentwässerung. Artikel 1 des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz verlangt die Sicherung der natürlichen Funktion des Wasserkreislaufs und Artikel 7 das Versickern lassen des von bebauten und befestigten Flächen	Wird umgesetzt: Versickerungsfähige Parkierungsflächen sind Auflage in jeder Baubewilligung, wird aufgenommen; Hedingen hat schlecht versickerungsfähige Böden,

Betrifft	Ergebnis Vorprüfung	Umsetzung
	abfliessenden, nicht verschmutzten Regenabwassers.	daher keine weiteren Vorschriften zur Versickerung von Regenwasser. Zudem ist die Versickerung von Meteorwasser bereits in der Gewässerschutzgesetzgebung geregelt.
	Die Bau- und Zonenordnung ist wie folgt zu ändern/zu ergänzen (Änderungen und Ergänzungen in kursiv): Art. 47 Umgebungsgestaltung - Textergänzung: «Die Siedlungsränder ... beispielsweise mit lockerer, <i>möglichst einheimischer und standortgerechter</i> Baumbepflanzung und ...» (V)	Nicht umsetzen.
Art. 48 Abstellplätze Motorfahrzeuge, Anzahl	Vgl. Ausführungen und Anträge zu Kap. 5.3.4.5 des Planungsberichts zur Revision der Nutzungsplanung.	
Luftreinhaltung und Klimaschutz	Gemäss § 242 PBG ist die Zahl der Abstellplätze nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs festzulegen. Gemäss Vorlage reduziert sich die Anzahl Pflichtabstellplätze innerhalb der ÖV-Güteklasse B auf 60%. Wir beantragen, die Reduktion auch auf die anderen Nutzungsarten anzuwenden und eine angemessene Reduktion des Mindestbedarfs an Stellplätzen festzulegen. Weiter empfehlen wir, die Pflichtabstellplätze auch innerhalb der Güteklasse C zu reduzieren. (E) <i>Hedingen wird zukünftig wie bereits die Nachbargemeinde Affoltern a. A. dem Gemeindetyp 2 zugeordnet (siehe unten).</i>	Keine Anpassung: Hedingen ist nicht Affoltern, Gemeindetyp 2 wird abgelehnt; Reduktion des Pflichtbedarfs ist zu gross;  Nicht ergänzen.  ergänzen
Art. 49 (neu) Fahrräder und fahrzeugähnliche Geräte	In dem Artikel wird die erforderliche Anzahl der Veloabstellplätze geregelt. Wir empfehlen eine Aufrundung der Anzahl bei Bruchteilen auch aufgrund dessen, dass möglicherweise die Kinderwagen und andere Geräte bei den Veloabstellplätzen abgestellt werden. (E)	Nicht umsetzen. Da pro Zimmer ein Velo-PP zu erstellen ist, machen Bruchteile wenig Sinn → streichen.
Weilerkernzone Ismatt Art. 11 Freiräume und Terrainveränderungen	Es werden keine Objekte im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) tangiert. Der Weiler Ismatt befindet sich jedoch auf einem Objekt Nr. 107_17	Muss gemäss Besprechung mit ARE nicht umgesetzt werden.

Betrifft	Ergebnis Vorprüfung	Umsetzung
	(Endmoränenwälle von Hedingen). Das Ziel ist der Erhalt dieses Endmoränenwalls. Die Weilerkernzonenvorschriften sind dahingehend anzupassen, dass keine Terrainveränderungen vorgenommen werden dürfen, sofern sie für den Erhalt des Ortsbildes des Weilers nicht zwingend notwendig sind.	
Siedlungsentwässerung	Die vier unter Siedlungsentwässerung erwähnten Aspekte (Rückhaltung auf Flachdächern, wasserdurchlässige Park-, Weg- und Platzflächen, Integration wasserrückhaltender Elemente in der Umgebungsgestaltung, Bäume) des nachhaltigen und zeitgemässen Umgangs mit Regenwasser in Siedlungen sind im Planungsbericht nach Art. 47 zu erörtern und sinngemäss an geeigneter Stelle als Bestimmungen in die BZO aufzunehmen. (V)	Wird umgesetzt: Punktuelle Ergänzungen in BZO, Erläuterungen im Planungsbericht ergänzt.
Gemeindeübergreifende Entwicklung Hedigerfeld	Im Planungsbericht ist zu ergänzen, dass die Entwicklungsabsichten für das Hedigerfeld in Absprache mit der Stadt Affoltern am Albis erfolgt. (V)	Wird umgesetzt
Kap. 5.2.1 Umzonungen, Zonenplanänderung Nr. 2, Gebiet Hedigerweiher – Wald	Die Fläche wird im Zonenplan zukünftig als Erholungszone ausgeschieden. Im Beschrieb zur Zonenplanänderung Nr. 2 (S. 21) ist zu ergänzen, dass Bäume und Sträucher auf Einrichtungen zur Stauhaltung und in deren unmittelbarem Vorgelände nicht als Wald gemäss Art. 2 Abs. 3 WaG gelten. (V)	Wird umgesetzt
Kap. 5.3.4.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	Hedingen wird damit zukünftig wie bereits die Nachbargemeinde Affoltern a.A. dem Gemeindetyp 2 zugeordnet, was zur Folge hat, dass für den massgebenden Bedarf in Abhängigkeit von der ÖV-Güteklasse neben der minimal erforderlichen Anzahl Parkplätze auch die Zahl der maximal zulässigen Anzahl festzulegen ist. Es wird empfohlen, dass die Gemeinde Hedingen sich an den Vorgaben für Gemeindetyp 2 analog der Nachbargemeinde Affoltern a. A. orientiert. Es wird empfohlen, dass der Fall der	Nicht umsetzen: Hedingen ist nicht Affoltern, Gemeindetyp 2 wird abgelehnt.

Betrifft	Ergebnis Vorprüfung	Umsetzung
	Unterschreitung der Pflichtparkplätze ergänzt wird und an die Verpflichtung zur Erstellung eines geeigneten Mobilitätskonzepts als Genehmigungsgrundlage gebunden wird. (E)	
Naturschutz	Um im Rahmen von Bauvorhaben eine frühzeitige Berücksichtigung der Schutzobjekte zu gewährleisten, ist der Umgang mit den Schutzobjekten an geeigneter Stelle im Planungsbericht zur Nutzungsplanung zu ergänzen. (V)	Wird umgesetzt: Planungsbericht ergänzt, Hinweis auf aktuelle Inventare; diese werden berücksichtigt und wenn nötig grundeigentümerverbindlich geschützt durch Verfügungen usw.
Festlegung Gewässerräume	Die Aussage im Raumentwicklungskonzept, Kap. 4.1.2 «M9.3 Die Festlegung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet ist in der Nutzungsplanung umzusetzen» ist zu überprüfen und ggf. zu korrigieren. Wir vermuten, dass die Gewässerräume eher im vereinfachten Verfahren festgelegt werden sollen. (V)	Wird umgesetzt
Fehlende Baubewilligungen für Bauten ausserhalb der Bauzone	Die kommunale Baubehörde wird hierzu separat informiert und aufgefordert, den baulich rechtmässigen Zustand zu prüfen und – sofern notwendig – nachträgliche Baugesuche einzufordern.	Kenntnisnahme
Grundwasser, OEBA Zelgli	Die Grundwasserschutzzonen S2 und S3 liegen zudem vollständig bzw. weitgehend in der Zone Öffentliche Bauten (mit Schulanlage Schachen). Gemäss dem Bericht zum Räumlichen Entwicklungskonzept REK wird vorgeschlagen, im Gebiet Zelgli die längerfristig nicht für öffentliche Bauten benötigten Flächen für die Erstellung von Wohnbauten zu nutzen. Bauten mit Schmutzwasseranfall sind in der Zone S2 nicht zulässig. In den Grundwasserschutzzonen sollten somit keine neuen Hoch- und Tiefbauten geplant werden, solange die Grundwasserfassung Zelgli zur Gewinnung von Trinkwasser genutzt wird. (E)	In Schutzzonenreglement ausführlich geregelt, Kenntnisnahme;
Amt für Verkehr mit Amt für Mobilität ersetzen	Generelle redaktionelle Anpassung (V)	Wird umgesetzt
Allgemein	Es wird empfohlen, die strategischen	<i>Bereits im bereinigten</i>

Betrifft	Ergebnis Vorprüfung	Umsetzung
	Kernaussagen des Planungsberichts in die Zielvorgaben des Richtplantextes zur Gesamtstrategie sowie zu den Verkehrsträgern zu übertragen und den Richtplantext entsprechend zu überarbeiten. (E)	<i>Dossier umgesetzt.</i>
Kapitel 6, öffentlicher Verkehr	Weiter möchten wir darauf hinweisen, dass aktuell aufgrund der hohen Nachfrage auf den Linien 200 und 210 Angebotsausbauten während Hauptverkehrszeiten durch PostAuto und ZVV geprüft werden. Eine allfällige Anpassung des Angebots wird frühestens im Rahmen der Fahrplanverfahren 2022/23 und/oder 2024/25 festgelegt. (E)	Wird zur Kenntnis genommen: Kontakt PostAuto, falls gewünscht durch Gemeinde (E)
Kapitel 8, Radwege	Die Veloverbindungen sollen ohne Änderungen aus dem Regionalen Richtplan übernommen werden. (E)	Verlegung des Abschnitts Rainstrasse auf Zürcherstrasse. Umsetzen.
	<p>Es werden gemäss Kap. 8.3 lediglich zwei lokale Verbindungen zum regionalen Netz in den kommunalen Verkehrsplan aufgenommen. Die Gemeinde geht davon aus, dass auf den kommunalen Strassen aufgrund T-30 keine weiteren Massnahmen getroffen werden müssen. Gemäss Kap. 8.4. soll das Velonetz laufend im Rahmen von Sanierungen optimiert werden. Dies kann jedoch nur erfolgen, wenn bekannt ist, wo das kommunale Velonetz verläuft.</p> <p>Es wird empfohlen, das kommunale Velonetz analog dem Fusswegnetz zu planen und im Verkehrsrichtplan zu bezeichnen. Dort wo notwendig als bestehend. Oft bestehen punktuelle Schwachstellen und Handlungsbedarf bei Knoten. Die Koordinationsstelle Veloverkehr stellt als Arbeitshilfe das Merkblatt «Kommunale Velonetzplanung» zu Verfügung (siehe unter <a href="https://velo.zh.ch">https://velo.zh.ch</a> -&gt; Veloförderung) (E)</p>	Nicht Umsetzen
	In der Tabelle Radwege (Seite 15) wird viermal als Massnahme „Beschilderung der bestehenden Radwegverbindung zum regionalen Radwegnetz“ aufgeführt. Die kantonalen Alltagsveloverbindungen sind noch nicht ausgedeutet. Das	<i>Bereits im bereinigten Dossier umgesetzt.</i>

Betrifft	Ergebnis Vorprüfung	Umsetzung
	<p>kantonale Konzept muss zuerst überprüft werden. Lediglich die SchweizMobil Routen (in Hedingen Nr. 84) sind mit den roten Wegweisern und Routennummern ausgeschildert.</p> <p>Es wird empfohlen, mit der Massnahme Ausschilderung von lokalen Alltagsverbindungen noch etwas abzuwarten oder zumindest mit dem Amt für Verkehr abzustimmen.</p> <p>Aus diesem Grund empfehlen wir einen Koordinationshinweis bei den Massnahmen R3, R4, R5 und R11 anzubringen: «Koordination mit dem Amt für Verkehr». (E)</p>	
Lärmschutz	<p>In den Kap. 7 und 8.3.2 des Planungsberichtes zum Richtplan ist auf die Benennung einer Ortsumfahrung als langfristige Massnahme zu verzichten. Die Umfahrung ist zudem aus dem REK (Plan Anhang A) zu streichen. (E)</p>	Wird umgesetzt → Verzicht.
Kapitel 5, übergeordnete Richtplanung	<p>Das Kap. 5 ist bezüglich dem Thema Abstimmung Siedlung und Verkehr zu überarbeiten und nachvollziehbar zu vervollständigen. (E)</p>	<i>Bereits im bereinigten Dossier umgesetzt.</i>
Kapitel 6.1, Ziel und Zweck der kommunalen Richtplanung	<p>Das Unterkap. 6.1 soll bezüglich dem Thema Abstimmung Siedlung und Verkehr entsprechend ergänzt werden. (E)</p>	<i>Bereits im bereinigten Dossier umgesetzt.</i>
Kapitel 6.2, Grundlagen und Analysen	<p>Es wird gebeten, dass auch das «Sanierungs- und Aufwertungskonzept Fusswegnetz» der AKP Verkehrsingenieur AG mit eingereicht wird. (E)</p>	<i>Wurde mit dem bereinigten Dossier nachgereicht.</i>
	<p>Entgegen der Bezeichnung des Kap. 6.2.2.4 («Abschätzung des künftigen Verkehrsaufkommens») werden in dem Unterkapitel lediglich Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen hergeleitet mit dem Zweck der Überprüfung der Sammelstrassen (Kap. 6.2.2.5).</p> <p>Kap. 6.2.2.4 soll umbenannt werden zu «Abschätzung von Bevölkerung und Beschäftigten innerhalb der Bauzonen».</p> <p>In Kap. 6.2 oder einem Unterkapitel soll ergänzt werden, von welchem zusätzlichen Verkehrsaufkommen</p>	<i>Bereits im bereinigten Dossier umgesetzt.</i>

<b>Betrifft</b>	<b>Ergebnis Vorprüfung</b>	<b>Umsetzung</b>
	aufgrund der Entwicklung von Bevölkerung und Beschäftigten ausgegangen wird. (E)	
	Es ist darüber hinaus empfehlenswert, dass zusätzlich auch eine Analyse zur Verkehrsnachfrage (Ist und Trend) als Teil der Analyse aufgenommen wird. Ausserdem ist die Ausweisung der Stärken und Schwächen des bestehenden/ geplanten Verkehrsangebots vor dem Hintergrund der erwarteten Nachfrageentwicklung und die Ableitung des Handlungsbedarfs empfehlenswert. Die könnte auch pro Verkehrsträger erfolgen (s. u.). (E)	Nicht umsetzen.
Kapitel 6.2.3, Analyse Fuss- und Veloverkehr	Es wird gebeten, das Sanierungs- und Aufwertungskonzept Fusswegnetz der AKP Verkehrsingenieur AG mit einzureichen. Eine entsprechende Beurteilungsgrundlage für den Veloverkehr ist zu erstellen (V).	<i>Wurde mit dem bereinigten Dossier nachgereicht.</i> Die Grundlagen Veloverkehr wurden erarbeitet, jedoch wird auf die Beilage aller Grundlagenanalysen verzichtet.
Kapitel 6.3	Die Kapitelnummerierung ab Kap. 6.3 ist zu überprüfen. (E)	<i>Bereits im bereinigten Dossier umgesetzt.</i>
Kapitel 6.4, Gesamtstrategie	In der Gesamtstrategie fehlen Ziele zur Entwicklung von Verkehrsangebot und -nachfrage sowie bzgl. kommunalen Beitrag zum Modalsplit-Ziel.  Das Kap. 6.4 ist das zentrale Fundament des kommunalen Richtplans Verkehr, denn alle Massnahmen in den Infrastrukturnetzen und die künftigen Nutzungsplanungen/Baubewilligungen werden daran gemessen, ob sie der Strategie dienen oder nicht. Sie ist die langfristige behördenverbindliche Leitlinie für die Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung der nächsten 15 Jahre.  Das Kap 6.4 soll ergänzt und konkretisiert werden, so dass die Massnahmen des Richtplans und der Nutzungsplanung hinsichtlich ihrer Wirksamkeit zur Erreichung der Ziele überprüft werden können. (E)	<i>Bereits im bereinigten Dossier umgesetzt.</i>
6.5, Massnahmen MIV	Das Kapitel geht auf einzelne offenbar betriebliche Schwachstellen im MIV-	<i>Bereits im bereinigten Dossier umgesetzt.</i>

Betrifft	Ergebnis Vorprüfung	Umsetzung
	<p>Netz ein, zu denen konkrete Massnahmen bereits geplant sind. Aus dem Bericht geht jedoch nicht hervor, welche Funktion den Strassen im Siedlungsgefüge zugeordnet wird bzw. werden soll. Ebenfalls ist keine Strategie zum MIV auf Gemeindegebiet ersichtlich. Welche Strassen haben welche Funktion? Sind Anpassungen geplant? Welche Auswirkungen hat dies auf die Siedlungsentwicklung? Hedingen hat nicht nur Durchgangsverkehr, sondern überwiegend Quell-, Ziel- und Binnenverkehr. Mit den vorliegenden Informationen ist die Abstimmung von Siedlung und Verkehr nicht nachvollziehbar.</p> <p>Es wird empfohlen, die strategische Ausrichtung der Infrastruktur des MIV in Abstimmung mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen, den Mobilitätszielen und der angestrebten Siedlungsentwicklung der Gemeinde darzulegen. (E)</p>	
Kapitel 6.6, Massnahmen Parkierung MIV	Es wird empfohlen, die strategische Ausrichtung des PP-Angebots und der Bewirtschaftung in Abstimmung mit den Mobilitätszielen der Gemeinde darzulegen. (E)	Zentrumsnahe Parkierung für öV-Nutzung <i>Bereits im bereinigten Dossier umgesetzt.</i>
Kapitel 6.7, öffentlicher Verkehr	<p>Es wird empfohlen, die strategische Ausrichtung des Angebots im ÖV in Abstimmung mit den Mobilitätszielen der Gemeinde darzulegen.</p> <p>In §19 des Gesetzes über den öffentlichen Personenverkehr ist festgelegt, dass das Verbundangebot durch den Verkehrsrat festgelegt wird. Dies umfasst auch Linienführung, Bedienungshäufigkeit und Betriebszeiten von Buslinien. Demzufolge sind Einträge und Aussagen im kommunalen Verkehrsplan lediglich als Information zu verstehen.</p> <p>ÖV-Güteklassen werden sowohl im Planungsbericht, als auch im Richtplandtext (Kap. 6.1) erwähnt. Nur die kantonale Angebotsverordnung ist für die Beurteilung der Erschliessungspflicht massgebend.</p>	Ergänzung: zentrumsnahe Bushaltestelle prüfen; Ortsbus macht wegen der zahlreichen Sackgassen keinen Sinn; <i>Bereits im bereinigten Dossier umgesetzt.</i>

Betrifft	Ergebnis Vorprüfung	Umsetzung
	(E)	
Kapitel 6.8, Fuss- und Wanderwege	Es wird gebeten, das «Sanierungs- und Aufwertungskonzept Fusswegnetz» der AKP Verkehrsengeieur AG mit einzureichen.  Es wird empfohlen, die strategische Ausrichtung des Angebots im Fussverkehr in Abstimmung mit den Mobilitätszielen der Gemeinde darzulegen. (E)	<i>Wurde mit dem bereinigten Dossier nachgereicht. Bereits im bereinigten Dossier umgesetzt.</i>
Kapitel 6.7, Radwege / Veloverkehr	Es wird empfohlen, die strategische Ausrichtung und die Grundsätze des Angebots im Veloverkehr (inkl. Abstellanlagen) in Abstimmung mit den Mobilitätszielen der Gemeinde darzulegen. (E)	<i>Bereits im bereinigten Dossier umgesetzt.</i>
Kapitel 7, Abstimmung Siedlung und Verkehr	Es wird empfohlen, dass anstelle eines eigenen Kapitels die Nachweise der Abstimmung von Orts- und Verkehrsplanung in den Kapiteln der jeweiligen Verkehrsträger bzw. in der Gesamtstrategie verankert werden. (E)	Nicht umsetzen.

## 8 Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage

Der Gemeinderat von Hedingen hat die revidierte Nutzungsplanung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 8. Oktober bis 7. Dezember 2021 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Vorlagen und den Planinhalten äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind vier schriftliche Einwendungen zur Nutzungsplanung mit mehreren Anträgen eingegangen. Ausserdem wurden im Rahmen von öffentlichen Sprechstunden Anliegen vorgebracht, die nicht als Einwendungen zu behandeln sind. Sämtliche Anträge wurden auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft. Sie flossen bei positiver Beurteilung in die Revisionsvorlage ein. Die Änderungen sind diesem Planungsbericht nach Art. 47 RPV zu entnehmen. Eine Einwendung wurde nicht berücksichtigt, drei Einwendungen wurden nur teilweise berücksichtigt. Diese sind in einem Bericht zu dokumentieren und die Ablehnungen zu begründen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung an der Gemeindeversammlung entschieden.

Folgende Änderungen wurden aufgrund der Einwendungen und Anregungen vorgenommen:

## 8.1 BZO

Es wurde beantragt, die Zahl der erforderlichen Besucherparkplätze in Art. 46 BZO tiefer anzusetzen. Mit bisher einem Besucherparkplatz pro vier Wohnungen muss eine sehr hohe Zahl von Besucherparkplätzen erstellt werden, die oft leer stehen. Diese konkurrenzieren andere Nutzungen wie Spiel- und Grünflächen. Der Antrag wurde mit einer Änderung des Art. 46 Abs. 4 berücksichtigt. Neu ist auf sechs Wohnungen ein Besucherparkplatz zu erstellen und nicht mehr auf vier Wohnungen; Bruchteile sind aufzurunden. Zudem wird mit der Ergänzung im Art. 46 Abs. 6 eine Reduktion des Pflichtbedarfs für Bewohner und neu auch für Besucher auf 60 % ermöglicht. In Hedingen gibt es keinen Maximalwert bei der Parkplatzzahl, daher können bei Bedarf auch mehr Parkplätze erstellt werden.

## 8.2 Zonenplan

Die folgenden Änderungen am Zonenplan sind aufgrund ihrer geringen Ausdehnung im Zonenplan mit den Änderungen im Massstab 1:5'000 nicht sichtbar. Daher sind sie nicht als Umzonungen unter Abs. 5.2.1 abgehandelt:

1. Die Abgrenzung der Freihaltezone F im Bereich der Liegenschaft Breitenstrasse 22/24 umfasst den privaten Gebäudeumschwung. Bei allen anderen Liegenschaften an der Chrätzacherstrasse 5-41 ist der private Gebäudeumschwung der Erholungszone (EZC) zugewiesen. Im Sinne der Gleichbehandlung wurde dies auch bei den beiden Liegenschaften Kat.-Nrn. 2251 und 2464 (2605) angepasst und die Streifen von Freihaltezone in EZC umgezont. Kat.-Nrn. 2250 und 2261 wurde in der Freihaltezone belassen (vgl. Anhang C Änderung Nr. 33).
2. Die Zonenabgrenzung auf Liegenschaft Kat.-Nr. 1447 wird gemäss Antrag der Grundeigentümerschaft gegenüber dem rechtsgültigen Zonenplan nicht verändert. Dies entspricht auch der Haltung des ARE (KOBİ).
3. Bei den Strassenparzellen Kat.-Nr. 1849 Widenacherstrasse und Kat.-Nr. 1897 Hausackerstrasse wurde die Zonengrenze dem Strassenverlauf angepasst (vgl. Anhang C Änderung Nr. 32).

## 9 Festsetzung

An der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2022 haben die Stimmberechtigten die Vorlage gesamthaft ohne Änderungen festgesetzt. Aufgrund eines Antrags wurde einzig das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds angepasst. Unter Art. 3 Verwendungszweck wurden Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas und der ökologischen Infrastruktur bzw. Biodiversität ergänzt.

## 10 Interessenabwägung und Fazit

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die Revisionsvorlage mit der Optimierung der Bauzonen die Einwohnerkapazitäten rein rechnerisch leicht gestiegen sind. Inwieweit in der nächsten Planungsperiode die Reserven innerhalb der überbauten Bauzonen mobilisiert werden können, ist schwer vorauszusagen. Jedoch wurde eine Innenentwicklungsstrategie formuliert und umgesetzt, die eine moderate Verdichtung erlaubt, was den Zielvorgaben des Regionalen Richtplans Knonauseramt wie auch dem Kantonalen Richtplan entspricht. Dabei wurde eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen.

Die im REK formulierten Entwicklungsziele wurden folgendermassen in die Nutzungsplanung umgesetzt:

- Durch die Revision der Bauvorschriften, die Boni für Arealentwicklungen und energieeffiziente Bauten wird eine qualitätsvolle Innenentwicklung angestrebt.
- Die Zentrumsplanung wird mit hoher Priorität in einem separaten qualifizierten Verfahren vorangetrieben.
- Mit den revidierten Bauvorschriften werden Anreize zur Erneuerung der alten Bausubstanz und zur Mobilisierung der Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Siedlungsgebiet geschaffen.
- Die Kernzonenplanung bezweckt eine Belebung und Erneuerung der Kernzone.
- Im Rahmen der Kernzonenplanung wurden die kommunalen Schutzobjekte überprüft.
- Die lockeren hangseitigen Überbauungen werden als ortsbauliches Qualitätsmerkmal durch einen Verzicht auf eine höhere Baumasse sowie gewisse Gestaltungsvorschriften erhalten.
- Das Gewerbe kann sich im Rahmen der bestehenden Industriezonen entwickeln und findet seine Interessen im Rahmen der Zentrumsplanung berücksichtigt.
- Die Siedlungsränder werden aufgewertet.
- Die Freiflächen in der Nähe des Siedlungsgebiets werden erhalten und ihrem Zweck entsprechend der Erholungs- oder Freihaltezone zugewiesen oder der Landwirtschaft zugänglich gemacht.
- Die Gewässerräume werden in einem separaten Verfahren ausgeschieden.

Die Gemeinde strebt ein moderates Bevölkerungswachstum mit einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen an, dazu wurden die Rahmenbedingungen gesetzt. Damit die Entwicklung in zehn Jahren aber nicht zu stagnieren beginnt, muss sie beobachtet werden. Gleichzeitig werden mit der Zentrumsplanung neue Entwicklungspotenziale geschaffen.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gabriele Horvath



## **Anhang A**

Schulraumplanung – Kurzbericht mit Anhängen (Schülerprognosen und Richtraumprogramm), Gemeinde Hedingen vom 28. Januar 2020

## Information an die Planungskommission BZO

28. Januar 2020

### Schulraumplanung – Kurzbericht

Im Zuge der Bevölkerungsentwicklung und der BZO Revision stellt sich die Frage des zukünftigen Schulraumbedarfs. Aus diesem Grund wurde eine externe Fachperson engagiert, der einerseits die Schülerprognose für die nächsten Jahre evaluiert, andererseits das heutige Raumangebot analysiert (notwendiger Bedarf gegenüber dem bestehenden Raumangebot).

Zurzeit sind 413 Schüler an der Schule Hedingen, davon 87 Schüler in der Oberstufe. Seit der Einführung des Lehrplans 21 hat sich der Raumbedarf verändert: Mehr Gruppenarbeiten, die separaten Raum benötigen (ausserhalb des eigentlichen Klassenzimmers). Im folgenden wird auf die Schülerprognose, den Raumbedarf und die strategische Schulraumplanung eingegangen.

**Schülerprognose** – Bei der Schülerprognose wird zwischen 'gesicherten' (nächsten 6 Jahre) und 'langfristigen' Bedarf (2034+) unterschieden. Es zeigt sich folgendes Bild:

	19 / 20	20 / 21	21 / 22	22 / 23	23 / 24	24 / 25	25 / 26	moderat 34 / 35	hoch 35 / 36
Kindergarten	79	90	91	78	85	82	81	93	108
Primarstufe	247	254	255	276	263	265	257	261	302
Oberstufe	87	91	85	84	93	98	109	88	104
<b>Total</b>	<b>413</b>	<b>435</b>	<b>431</b>	<b>438</b>	<b>441</b>	<b>445</b>	<b>447</b>	<b>442</b>	<b>514</b>

Die derzeitige Bautätigkeit wurde in den Schülerzahlen berücksichtigt. Während in der Kindergarten-, und Primarstufe bis 25/26 eher ein konstantes Bild zeigt, ist die Prognose bei der Oberstufe sehr schwierig; abhängig von der Anzahl Übertritte ins Gymnasium und in die Privatschule. Trotzdem muss heute schon damit gerechnet werden, dass die Schülerzahl auf über 100 Schüler steigen wird, was bedeutet, dass eine 5. Schulklasse geöffnet werden muss (heute sind es 4).

Zusammenfassend zeigt sich folgendes Bild:

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Kindergarten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Kinderkategorie 4-Klassen / langfristig 4-8 Klassen</b></li> </ul> </li> <li>▪ <b>Primarschule</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Kinderkategorie 1-8 Klassen / langfristig 12-16 Klassen</b></li> </ul> </li> <li>▪ <b>Sekundarschule</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>unterteilt in 5 Klassen / langfristig 4-8 Klassen</b></li> </ul> </li> <li>▪ <b>Niederstrige Anstieg bei Sekundarschule abhängig von:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Erhöhter Anstieg bei den Wohnbauprojekten</b></li> <li>▪ <b>Erhöhte Neue Übertritts-Gymnasien (Annahme 1200 pro Jahrgang) und Anzahl Privatschulen (Annahme 500 pro Jahrgang)</b></li> </ul> </li> </ul>
---

Quelle: immoprogress, 27.09.2019

**Raumbedarf** – Der Raumbedarf wurde differenziert pro Schulstufe betrachtet (Klassenzimmer, Fachräume, Gruppenräume etc.) und zwischen dem heutigen Zustand und dem Soll-Zustand gegenübergestellt.

Die Hauptproblematik besteht derzeit bei der Oberstufe und dem Betreuungsangebot. Durch das Mosaiksystem (drei verschiedene Jahrgangsklassen/ drei Stufen) ist der Raumbedarf höher als bei einer klassischen Jahrgangsklassen. Bei 4 Schulklassen zeigt sich bereits heute ein sehr knappes Angebot. Falls die Oberstufenklassen auf 5 erhöht werden müssen, dann benötigt die Oberstufe mehr Schulraum.

Beim Betreuungsangebot (Hort) zeigt sich ein sehr hoher Betreuungsgrad. Derzeit besuchen 144 Schüler mindestens ein Modul im Hort (bsp. Mittagstisch / Nachmittagsbetreuung), davon 79 Schüler mindestens drei Module, was

gesamthaft einen Betreuungsanteil von 24% bedeutet. Dies hat Auswirkungen auf den Platzbedarf, der den Anforderungen bereits heute nicht genügt. Aus diesem Grund wird seit August 19 der Werkhof als Ausweichraum für die Mittagstische verwendet. Eine Lösung muss hier dringend erarbeitet werden.

**Strategische Schulraumplanung** – Hedingen führt zurzeit zwei Schulstandorte. Im Güpff befindet sich die Oberstufe, die Primarstufe (1. / 2. Klassen) und zwei Kindergärten. Das Schulareal Güpff, Kat. 2555, hat eine Landfläche von 13'122 m<sup>2</sup> (Schulareal Schachen, Kat. Nr. 1368: 15'225 m<sup>2</sup>). Die Gebäude sind derzeit in einem guten Zustand. Grosse Sanierungsinvestitionen werden in spätestens 10 bis 15 Jahren nötig sein. Werden Ersatzbauten im Standort Güpff ein Thema, wäre eine Standortkonzentration im Schachenareal zu prüfen.

Um diese strategische Option offen zu halten, kann davon ausgegangen, dass der Raumbedarf ungefähr demjenigen vom derzeitigen Schulraum im Güpff entsprechen könnte. In diesem Zusammenhang sind aber drei Aspekte noch zu berücksichtigen. Die Standortkonzentration der Kindergärten wird auch in Zukunft keine Option sein, weshalb der Kindergarten Güpff ohnehin im Standort Güpff beibehalten werden wird. Auch bei Schulbauten soll eine verdichtete Bauweise erfolgen. Bei einer Standortkonzentration würde Landfläche im alten Schulareal 'Güpff' frei werden. Zudem müssen die pädagogischen Anforderungen an Schulraum überarbeitet und den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Dies ist bereits in Arbeit und dürfte die nachfolgende Empfehlung nicht behindern.

**Kurz-, bis mittelfristige Empfehlung:**

In enger Zusammenarbeit zwischen Schule und der politischen Gemeinde muss die Schulraumplanung, insbesondere hinsichtlich der Raumkapazität für die Oberstufe und das Betreuungsangebot dringend angegangen werden. Lösungsvarianten sind in den nächsten 1 bis 2 Jahren auszuarbeiten. In diesem Zusammenhang muss die Machbarkeit einer Aufstockung des Schulhauses 'Beta' im Schachen geprüft werden (Schulhaus Beta ist ohnehin sanierungsbedürftig). Dies wäre eine naheliegende Lösung um kurz-, bis mittelfristig mehr Raumkapazität zu schaffen.

**Langfristige Empfehlung: Landreserven sichern:**

Auf Basis der heute bekannten Einflussgrössen (insbesondere der Bevölkerungs-, und Schülerprognose) wird empfohlen, eine **Landfläche zwischen 12'000 und 15'000 m<sup>2</sup> im Zelgli zu sichern**. Dies ermöglicht einen Ausbau der Schulinfrastruktur (inkl. Sport-, und Freizeitanlagen) auch langfristig. Gesamthaft für die Schule stehen damit langfristig mindestens 40'000 m<sup>2</sup> zu Verfügung.

Nicole Doppler

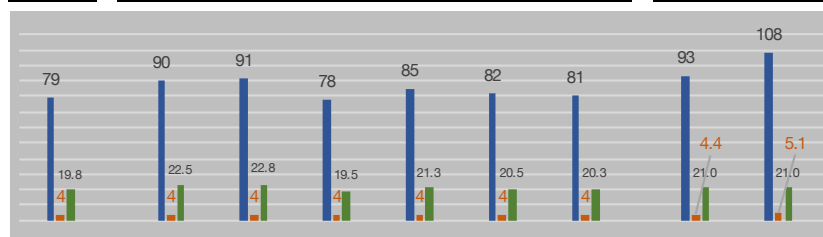
Gemeinderätin, Vorsteherin Finanzen, Steuern und Liegenschaften, nicole.doppler@hedingen.ch

## Schülerprognosen Auswertungen

Stand: 27.9.2019

### Auswertung Kindergarten

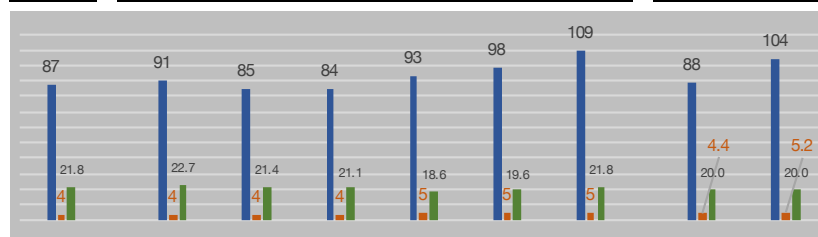
Aktuell	gesicherter Bedarf (Fortschreibung)						lanfristiger Bedarf	
19 / 20	20 / 21	21 / 22	22 / 23	23 / 24	24 / 25	25 / 26	34 / 35	34 / 35
79	90	91	78	85	82	81	93	108
4	4	4	4	4	4	4	4.4	5.1
19.8	22.5	22.8	19.5	21.3	20.5	20.3	21.0	21.0



SJ 19/20 SJ 20/21 SJ 21/22 SJ 22/23 SJ 23/24 SJ 24/25 SJ 25/26 SJ 34/35 SJ 34/35  
 Schülerzahlen KG Klassen KG Ø / Klasse KG moderat hoch

### Auswertung Sekundarstufe

Aktuell	gesicherter Bedarf (Fortschreibung)						lanfristiger Bedarf	
19 / 20	20 / 21	21 / 22	22 / 23	23 / 24	24 / 25	25 / 26	34 / 35	34 / 35
87	91	85	84	93	98	109	88	104
4	4	4	4	5	5	5	4.4	5.2
21.8	22.7	21.4	21.1	18.6	19.6	21.8	20.0	20.0



SJ 19/20 SJ 20/21 SJ 21/22 SJ 22/23 SJ 23/24 SJ 24/25 SJ 25/26 SJ 34/35 SJ 34/35  
 Schülerzahlen SEK Klassen SEK Ø / Klasse SEK moderat hoch

### Beschrieb

Schuljahre (SJ)

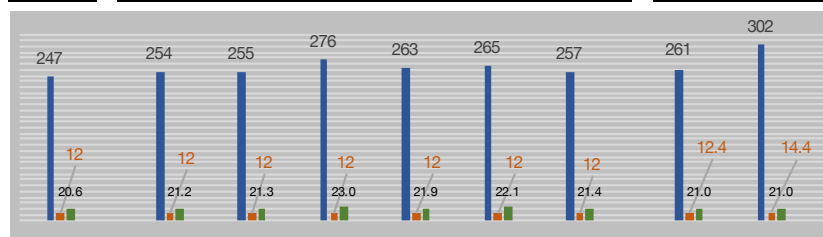
Schülerzahlen

Klassen

Ø / Klasse

### Auswertung Primarstufe

Aktuell	gesicherter Bedarf (Fortschreibung)						lanfristiger Bedarf	
19 / 20	20 / 21	21 / 22	22 / 23	23 / 24	24 / 25	25 / 26	34 / 35	34 / 35
247	254	255	276	263	265	257	261	302
12	12	12	12	12	12	12	12.4	14.4
20.6	21.2	21.3	23.0	21.9	22.1	21.4	21.0	21.0



SJ 19/20 SJ 20/21 SJ 21/22 SJ 22/23 SJ 23/24 SJ 24/25 SJ 25/26 SJ 34/35 SJ 34/35  
 Schülerzahlen PS Klassen PS Ø / Klasse PS moderat hoch

Schuljahre (SJ)

Schülerzahlen

Klassen

Ø / Klasse

## Schülerprognosen Inputdaten

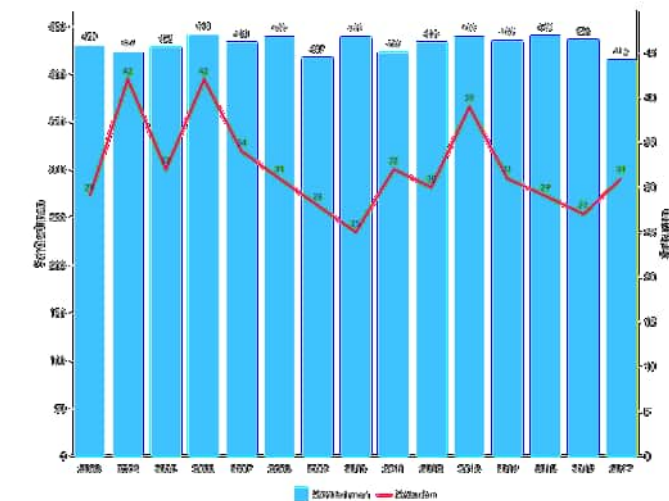
Stand: 27.9.2019

### Prognose gesicherter Bedarf

Schuljahr aktuell	SJ	19	/	20
Regelklassengrössen	Kindergarten	20	Annahme	Immoprogross
	Primarstufe US	22	Angabe	SL
	Primarstufe MS	20	Angabe	SL
	Sekundarstufe	20	Angabe	SL
Spezialklassen	Einschulungsklasse	nein		
	weitere	nein		
Rückstellungen KG	nächstes Schuljahr	11		
Erfassung Vorschulalter	Quelle	Angaben Gemeinde erfasst bis Ende 2018		
Geburten	Annahme Entwicklung	32	Annahme	Immoprogross
Abgang Privatschule	ab KG	0%	Annahme	
	ab PS	0%	Annahme	
	ab SEK	5%	Angabe	SL
Übertritt ins Gymnasium	ab 6 Klasse	15%	Angabe	SL
	ab 2. SEK	2 SuS	Angabe	SL
Wohnbautätigkeit	berücksichtigt	ja		
Zu- und Wegzugeffekt	SJ -5 und -6	0	mit WB berücksichtigt	
	SJ -4	3	Annahme: Zusätzlich zu WB	

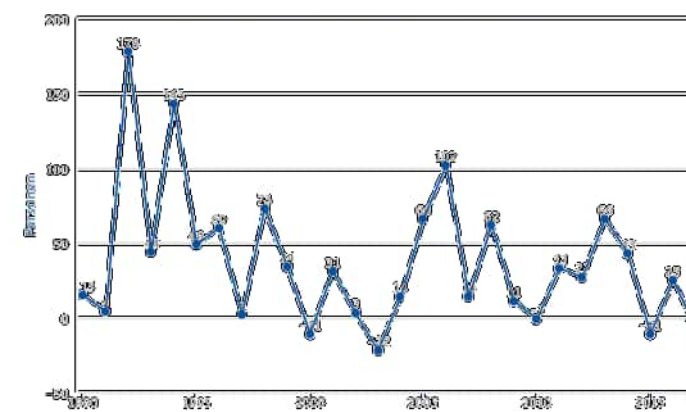
### Entwicklung SchülerInnen / Geburten

Quelle: Eckhaus, Datenapp



### Wanderungsbilanz (Zu- und Wegzug)

Quelle: Eckhaus, Datenapp



### Schülerprognosen Inputdaten

Stand: 27.9.2019

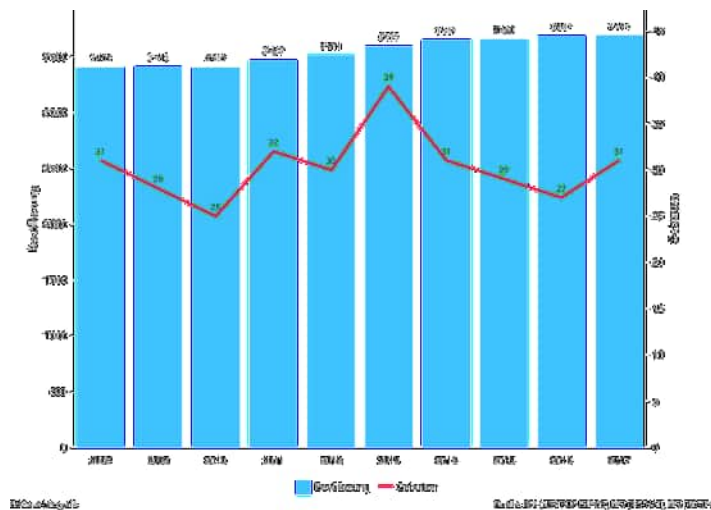
#### Prognose langfristiger Bedarf

Prognose	Prognosejahr	<b>2034</b>		Entwicklung Bevölkerung / Geburten	
	Prognosezeitraum	<b>15</b> Jahre			
Rückschreibung		Jahr	E	Veränd. in %	Anteil 0-14 Jahre
		2012	3'506		17.6%
		2013	3'585	2.3%	17.0%
		2014	3'645	1.7%	16.6%
		2015	3'655	0.3%	16.9%
		2016	3'667	0.3%	16.5%
		<b>2017</b>	<b>3'678</b>	<b>0.3%</b>	16.3%
Fortschreibung	Grundlage	Stat. Amt. Kt. ZH, 2015 und BP2019*			
	Prognose	2030	4'305	1.20%	15.0%
	Veränderung absolut	2015	-	2030	17.8%
	Anteil 0-14 Jahre	Veränd. in %	-	8.0%	

\*BP 2019 für Entwicklung Demografie

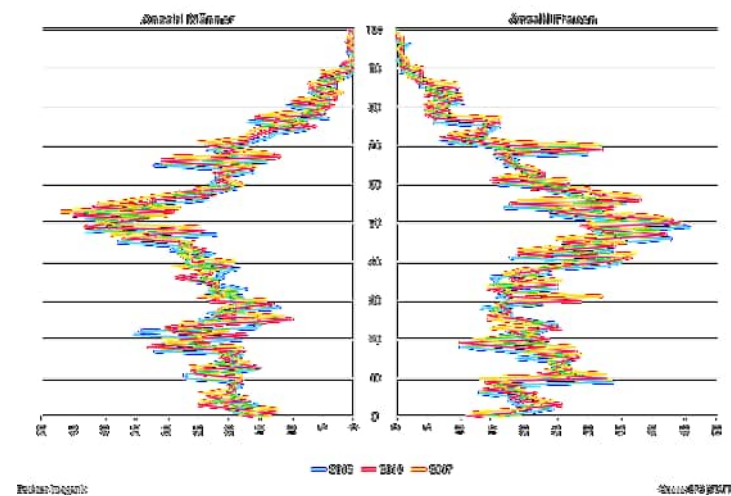
Entwicklung Bevölkerung / Geburten

Quelle: Eckhaus, Datenapp



Demografie

Quelle: Eckhaus, Datenapp



### Schülerprognosen Inputdaten

Stand: 27.9.2019

#### Zu- und Wegzugeffekt

	SJ	SuS	Geb.	Diff.
		Periode		
Eintritte 1. KG	19/20, inkl. Rückstell.	41	30	11
	18/19	41	35	6
	17/18	48	35	14
	16/17	40	31	9
	15/16	46	31	15
	14/15	33	27	7
	13/14	31	30	2
	12/13	41	33	9
	11/12	34	38	-4

Ø letzten 9 Jahre 7

Geburten	SuS	Geb.
2017	31	
2016	27	
2015	29	
2014	31	31
2013	39	39
2012	30	30
2011	32	32
2010	25	25
2009	28	28
2008	31	31
2007	34	34
2006	42	42

### Schülerprognosen Kindergarten

Stand: 27.9.2019

SJ	Total			KG Güpf 1/2, SB, SG					Wohnbautätigkeit			
	SuS	Kl.	Ø	1	2	SuS	Kl.	Ø	1	2	SuS	Kl.
19 / 20	79	4	19.8	35	44	79	4	19.8	0	0	0	0
				Bemerkungen								

### SuS Vorschulalter

Eintritt SJ	Kinder von bis						
20 / 21	1.8.	15	bis	31.7.	16	40	effektive Anz. Kinder
21 / 22	1.8.	16	bis	31.7.	17	30	effektive Anz. Kinder
22 / 23	1.8.	17	bis	31.7.	18	38	effektive Anz. Kinder
23 / 24	1.8.	18	bis	31.7.	19	35	Geschätzt, erfasst bis Ende 2018
24 / 25	1.8.	19	bis	31.7.	20	35	Geburten + Zu- und Wegzug
25 / 26	1.8.	20	bis	31.7.	21	35	Geburten + Zu- und Wegzug
Rückstellung für kommendes Schuljahr					11	nicht in effektive Anz. Kinder erfasst	

20 / 21	90	4	22.5	51	35	86	4	21.5	2	2	4	0
Wohnbautätigkeit												
A				2				2				
B												
C												
Tot.				2				2				
KG				1				2				
21 / 22	91	4	22.8	30	51	81	4	20.3	5	5	10	0
Wohnbautätigkeit												
A				2								
B				3				3				
C												
Tot.				5				3				
KG				1				2				

### Schülerprognosen Kindergarten

Stand: 27.9.2019

SJ	Total			KG Güpf 1/2, SB, SG					Wohnbautätigkeit				
	SuS	Kl.	Ø	1	2	SuS	Kl.	Ø	1	2	SuS	Kl.	
22 / 23	78	4	19.5	38	30	68	4	17.0	5	5	10	0	
	Wohnbautätigkeit			A		B		C		Tot.		KG	
				2		3			5	0	1	2	
				3									
				1	1								
				6	1								
				1	2								
23 / 24	85	4	21.3	35	38	73	4	18.3	6	6	12	0	
	Wohnbautätigkeit			A		B		C		Tot.		KG	
				2		3			6	1	1	2	
				3									
				1	1								
				6	1								
				1	2								
24 / 25	82	4	20.5	35	35	70	4	17.5	6	6	12	0	
	Wohnbautätigkeit			A		B		C		Tot.		KG	
				2		3			6	0	1	2	
				3									
				1									
				6	0								
				1	2								
25 / 26	81	4	20.3	35	35	70	4	17.5	5	6	11	0	
	Wohnbautätigkeit			A		B		C		Tot.		KG	
				1		3			5	0	1	2	
				3									
				1									
				5	0								
				1	2								
	Total			29	6	35							

### Schülerprognosen Primarschule

Stand: 27.9.2019

SJ	Total			PS Güpf									PS Schachen										
	SuS	Kl.	Ø	1	2	3	4	5	6	SuS	Kl.	Ø	1	2	3	4	5	6	SuS	Kl.	Ø		
<b>19 / 20</b>	247	12	20.6	49	42					91	4	22.8			48	35	36	37	156	8	19.5		
	Bemerkungen			MJK 1, 2 im SH Güpf									MJK 3, 4 und 5,6 im SH Schachen										
	Kindergartenübertritte			1 KG Güpf, SB, SG 2 KG									#### 0%	1 KG 2 KG									0% 0%
<b>20 / 21</b>	254	12	21.2	44	49					93	4	23.3			42	48	35	36	161	8	20.1		
				1	44	44	SJ 19 / 20						1										
				2	0		WB						2										
<b>21 / 22</b>	255	12	21.3	37	44					81	4	20.3			49	42	48	35	174	8	21.8		
				1	35	37	SJ 20 / 21						1										
				2	2		WB						2										
<b>22 / 23</b>	276	12	23.0	56	37					93	4	23.3			44	49	42	48	183	8	22.9		
				1	51	56	SJ 21 / 22						1										
				2	5		WB						2										
<b>23 / 24</b>	263	12	21.9	35	56					91	4	22.8			37	44	49	42	172	8	21.5		
				1	30	35	SJ 22 / 23						1										
				2	5		WB						2										
<b>24 / 25</b>	265	12	22.1	44	35					79	4	19.8			56	37	44	49	186	8	23.3		
				1	38	44	SJ 23 / 24						1										
				2	6		WB						2										
<b>25 / 26</b>	257	12	21.4	41	44					85	4	21.3			35	56	37	44	172	8	21.5		
				1	35	41	SJ 24 / 25						1										
				2	6		WB						2										

### Schülerprognosen Sekundarstufe

Stand: 27.9.2019

SJ	Total			SEK Güpf					
	SuS	Kl.	Ø	7	8	9	SuS	Kl.	Ø
19 / 20	87	4	21.8	29	34	24	87	4	21.8
	Bemerkungen								
	Primarschulübertritt	Abzug Total	20%						
		Übertritt ins Gymnasium	15%						
		Abgang Privatschule	5%						
	Übertritt Gymnasium ab 2. Sek	Anzahl SUS	2						
	Zuweisung Kindergärten	1 PS Schacken	100%						
		2 PS xx	0%						
20 / 21	91	4	22.7	30	29	32	91	4	22.7
		1	37	37	SJ	19	20		
		2							
21 / 22	85	4	21.4	29	30	27	85.4	4	21.4
		1	36	36	SJ	20	21		
		2							
22 / 23	84	4	21.1	28	29	28	84.4	4	21.1
		1	35	35	SJ	21	22		
		2							
23 / 24	93	5	18.6	38	28	27	93.2	5	18.6
		1	48	48	SJ	22	23		
		2							
24 / 25	98	5	19.6	34	38	26	98	5	19.6
		1	42	42	SJ	23	24		
		2							
25 / 26	109	5	21.8	39	34	36	109	5	21.8
		1	49	49	SJ	24	25		
		2							

**Schülerprognosen Wohnbautätigkeit**

Stand: 27.9.2019

Anteil 0-14 Jährige/ WE für Prognose		E	0-14 Jährige in %	0-14 Jährige	Wohneinheiten (WE) Anzahl Per. Pro Wohneinheit	
2012	0.44	3'506	17.6%	617	1'412	-
2013	0.42	3'585	17.0%	609	1'468	2.44
2014	0.40	3'645	16.6%	605	1'499	2.42
2015	0.41	3'655	16.9%	618	1'492	2.44
2016	0.40	3'667	16.5%	605	1'507	2.44
2017	0.39	3'678	16.3%	600	1'518	2.42
2030	Quelle Stat. Amt. Kt. ZH, BP2015	4'305	15.0%			
Realisierungsgrad mit Baubewilligung	100%					
Realisierungsgrad ohne Baubewilligung	80%					

Wohnungen				Wohneinheiten						Bezug		SuS																							
Nr.	Kat.Nr.	Bezeichnung	Adresse	Anz. EFH	Anz. MFH	Anz. Andere	6-Zi-Wng und mehr	5-Zi-Wng	4-Zi-Wng	3-Zi-Wng	1-2-Zi-Wng	Total Wohneinheiten	Bezug geplant	Baubewilligung erteilt / geplant	Realisierungsgr. in %	Wohneinheiten eff.	Total SuS	100%	10%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%									
7.0	2363	MFH	Ismattstrasse 1	1				1	1	1		3	2019		100%	3	1.1																		
8.0	2637	MFH	Alte Zwillikerstrasse 7+5	2				3	10	16		29	2019		100%	29	10.7																		
																	<b>SJ 20/21</b>		11.8	1.2	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8								
																	<b>A</b>			25/26	24/25	23/24	22/23	21/22	20/21	20/21									
2.0	2200	MFH	Affolternstrasse 1	1					2	2		4	2021	2019	100%	4	1.5																		
3.0	279	MFH	Rainackerstrasse 8	1				3	1			4	2021	2019	100%	4	1.5																		
4.0	270	MFH	Reinackerstrasse 5	1			1	1	3	1		6	2021	2019	100%	6	2.2																		
5.0	2050, 154F	MFH	Sunnemattstrasse	5				2	11	10		23	2021	2019	100%	23	8.5																		
6.0	1585	MFH	Kaltackerstrasse	2				2	6	2		10	2021	2019	100%	10	3.7																		
																	<b>SJ 21/22</b>		17.4	1.7	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6								
																	<b>B</b>			25/26	24/25	23/24	22/23	21/22	21/22										
1.0	2497	Neubau MFH	Schachenweg	1				6	4	2		12	2023	2021	80%	9.6	3.6																		
																	<b>SJ 23/24</b>		3.6	0.4	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5								
																	<b>C</b>			25/26	24/25	23/24	23/24												
																	<b>Kontrolle</b>				32.8														
																			0%	1%	20%	42%	37%	100%											

## Schülerprognosen langfristiger Bedarf

Stand: 27.9.2019

Bevölkerungsent.			KG			PS			SEK			Kindergarten						Szenario hoch					
Jahr	E	Veränd. in %	Anz.	Kl.	%	Anz.	Kl.	%	Anz.	Kl.	%	Jahr	E	SuS	Kl.	Ø	Anteil	Jahr	E	SuS	Kl.	Ø	Anteil
2012	3'506											2017	3'678	89	4	22.3	2.4%	2017	3'678	89	4	22.3	2.4%
2013	3'585	2.3%	70		2.0%	281		7.8%	93		2.6%	2034	4'212	93	4.4	21	2.2%	2034	4'505	108	5.1	21	2.4%
2014	3'645	1.7%	66		1.8%	271		7.4%	98		2.7%												
2015	3'655	0.3%	80		2.2%	265		7.3%	95		2.6%												
2016	3'667	0.3%	87		2.4%	244		6.7%	85		2.3%												
<b>2017</b>	<b>3'678</b>	<b>0.3%</b>	<b>89</b>	<b>4</b>	<b>2.4%</b>	<b>246</b>	<b>12</b>	<b>6.7%</b>	<b>79</b>	<b>4</b>	<b>2.1%</b>												
2018			90			240			88														
2019																							

### Bevölkerungsprognose

17 Jahre Betrachtungszeitraum

2034 Prognosejahr

#### Szenario moderat

#### Szenario hoch

### Bevölkerungsentwicklung

Grundlage Annahme  
Zuwachs / a 0.80% 1.008 Umrechnung  
2034 E 4'212  
absolut 14.5% im Betrachtungszeitraum

Grundlage Stat. Amt. Kt. ZH, BP2015  
Zuwachs / a 1.20% 1.012 Umrechnung  
2034 E 4'505  
absolut 22.5% im Betrachtungszeitraum

### Demografie

Grundlage Stat. Amt. Kt. ZH, BP2019  
Veränderung 8.0% abzüglich (ca.)

### Sekundarstufe

#### Szenario moderat

2017 3'678 79 4 19.8 2.1%  
2034 4'212 88 4.4 20 2.1%

#### Szenario hoch

2017 3'678 79 4 19.8 2.1%  
2034 4'505 104 5.2 20 2.3%

\* falls Gymi-Kote bei 15% und 2 SuS an Privatschulen

## Richtprogramm Primarstufe

Stand: 27.9.2019

Gemeinde / Stadt, Kanton:  
Hedingen, ZHGrundlagen: Empfehlungen für Schulhausanlagen Kanton Zürich, vom 1.2.2012  
Lehrplan 21, Kt. ZH, Lektionentafel PSEmpfehlungen für Schulhausanlagen,  
Kanton Zürich vom 1.1.2012

Richtprogramm Standardgemeinde, Kt. ZH

Bez.	Raumarten Räume	Abk.	Mengen		Mengen			Bemerkungen Anzahl Lekt./Kl./Wo.	für 8 Klassen		
			m2	Beschrieb	m2	Anz.	von bis Kl.		m2	Anz.	m2 Total
<b>A</b>	<b>Klassenräume</b>							<b>8</b>	<b>576</b>		
	Klassenraum		72	1 pro Klasse	72	1	pro Klasse	72	8	576	
<b>B</b>	<b>Gruppenräume</b>							<b>8</b>	<b>144</b>		
	Gruppenraum		18	1 Gruppenraum pro Klasse	18	1	pro Klasse oder 1 Raum à 36m2 pro 2 Klassen	18	8	144	
<b>C</b>	<b>Förderräume</b>							<b>8</b>	<b>198</b>		
	Psychomotorik		72	1 ab 12 Klassen	72	1	ab 12 Klassen als Zentrumsangebot geführt	72	1	72	
	Therapieräume		36	1 ab 6 Klassen	siehe Förderräume						
	Förderräume										
	Schulsozialarbeit	SSA			18	1	pro Schulanlage	18	1	18	
	Logopädie	Logo			18	2	1 - 12 Kl.	18	2	36	
					18	3	13 - 18 Kl.				
	Deutsch als Zweitsprache	DaZ			18	1	1 - 3 Kl.	18	4	72	
	Integrierte Förderung	IF			18	2	4 - 6 Kl.				
	Integrierte Sonderschüler	ISR			18	3	7 - 9 Kl.				
					18	4	10 - 18 Kl.				
	Schulpsychologischer Dienst	SPD					als Zentrumsangebot geführt	0	0	0	
<b>D</b>	<b>Fachräume</b>							<b>3</b>	<b>216</b>		
	Handarbeiten		72	1 pro 6 Klassen	72	1	1 - 6 Kl.	72	2	144	
					72	2	7 - 12 Kl.				
					72	3	13 - 18 Kl.				
	Werken		72	1 pro 6 Mittelstufen-Klassen	72	1	1 - 18 Kl.	72	1	72	
	LP 21:										
	Zeichen, Bildnerisches Gestalten	BG			findet in den Klassenräumen statt			1-6 Klasse: 2 Lektionen / Woche			
	Textiles und Techn. Gestalten	TTG			findet in den Räumen Handarbeit und Werken statt			1-6 Klasse: 2 Lektionen / Woche* * in der Regel in Halbklassen			
	Medien und Informatik	MI			findet in den Klassenräumen statt			5-6 Klasse: 1 Lektion / Woche			
	Musik	MU			findet im Singsaal oder in den Klassenräumen statt			1-6 Klasse: 2 Lektionen/Woche			
<b>E</b>	<b>Materialräume</b>							<b>3</b>	<b>54</b>		
	Materialraum Handarbeit		18	1 pro Handarbeitsraum	18	1	pro Raum	18	2	36	
	Materialraum Werken		18	1 pro Werkraum	18	1	pro Raum	18	1	18	
<b>F</b>	<b>Gemeinschaftsräume</b>							<b>2</b>	<b>180</b>		
	Mehrwecksaal / Singsaal		108	für 12 Klassen	108	1	6 - 12 Kl.	ab 6 Klassen	108	1	108
			144	für 24 Klassen	144	1	13 - 18 Kl.				
	Bibliothek / Mediathek		36	für 6 Klassen	36	1	1 - 6 Kl.	72	1	72	
			72	für 12 Klassen	72	1	7 - 12 Kl.				
			108	für 18 Klassen	108	1	13 - 24 Kl.				
	Aufenthalts-/ Blockzeitenraum		36	für 6 Klassen	36	1	1 - 6 Kl.	nur wenn kein Hort auf der Schulanlage	72	0	0
			72	für 12 Klassen	72	1	7 - 18 Kl.				
<b>G</b>	<b>Räume für LehrerInnen</b>							<b>-</b>	<b>150</b>		
	Aufenthaltsbereich Lehrpersonen (LP)		6	pro Klassenzimmer	6	1	pro Klasse	6	8	48	
	Arbeitsbereich LP/ Sammlung		6	pro Klassenzimmer	6	1	pro Klasse	6	8	48	
	Schulleitung		18	ohne Mengenangabe	18	1	1 - 12 Kl.	18	1	18	
					18	2	13 - 24 Kl.				
	Sitzungszimmer		36		36	1	6 - 12 Kl.	Kleinschulen unter 6 Klassen ohne	36	1	36
			54		54	1	13 - 18 Kl.				
	Archiv-, Material- und Lagerräume		9	pro Unterrichtsraum im Keller oder Estrich	nicht im RRP eingerechnet da keine HNF						
<b>H</b>	<b>Weitere Räume</b>										

**Richraumprogramm Sekundarstufe**  
 Stand: 9.8.2019
Gemeinde / Stadt, Kanton:  
Hedingen, ZHGrundlagen: Empfehlungen für Schulhausanlagen Kanton Zürich, vom 1.2.2012  
Lehrplan 21, Kt. ZH, Lektionentafel PSEmpfehlungen für Schulhausanlagen,  
Kanton Zürich vom 1.1.2012

Richraumprogramm Gemeinde / Stadt Beispiel

Bez.	Raumarten Räume	Abk.	Mengen		Mengen			Bemerkungen Anzahl Lekt./Kl./Wo.	für m2	4 Anz.	Klassen m2 Total
			m2	Beschrieb	m2	Anz.	von bis Kl.				
<b>A Klassenräume</b>											
	Klassenraum		72	1 pro Klasse	72	1	pro Klasse		72	4	288
	Klassenzimmer als Fachräume		-		72	1	pro 4 Klassen		72	1	72
<b>B Gruppenräume</b>											
	Gruppenraum		18	1 Gruppenraum pro Klasse	18	1	pro Klasse	oder 1 Raum à 36m2 pro 2 Klassen	18	4	72
<b>C Förderräume</b>											
	Psychomotorik Therapieräume		72	1 ab 12 Klassen	72	0	für Sekundarst.	nutzt Angebot der PS bei Bedarf	72	0	0
	Förderräume						siehe Förderräume				
	Schulsozialarbeit	SSA			18	1	pro Schulanlage		18	1	18
	Förderung				18	1	1 - 12 Kl.		18	1	18
					18	2	13 - 18 Kl.				
	Schulpsychologischer Dienst	SPD						als Zentrumsangebot geführt		0	0
<b>D Fachräume</b>											
	Handarbeiten		72	1 pro 9 Klassen	72	1	1 - 9 Kl.		72	1	72
					72	2	10 - 18 Kl.				
	Werkstatt Holz		72	1 pro 9 Klassen	90	1	1 - 9 Kl.	inkl. 18m2 Maschinenraum	90	1	90
					90	2	10 - 18 Kl.				
	Werkstatt Metall		72	1 pro 9 Klassen	90	1	1 - 9 Kl.	inkl. 18m2 Maschinenraum	90	1	90
					90	2	10 - 18 Kl.				
	Kombi(werkstatt)raum		72	1 ab 12 Klassen	72	1	1 - 18 Kl.	Bildnerisches Gestalten	72	1	72
	Naturkunderaum		72	1 bis 12 Klassen	72	1	1 - 12 Kl.		72	1	72
					72	2	13 - 18 Kl.				
	Informatik und Medienraum		72	1 bis 12 Klassen	72	1	1 - 12 Kl.	Medienraum	72	1	72
					72	1	13 - 18 Kl.				
	Schulküche		108	1 bis 9 Klassen	108	1	1 - 9 Kl.	inkl. Vorratsraum	108	1	108
					108	2	10 - 18 Kl.				
	LP 21: kein Verweis										
<b>E Materialräume</b>											
	Materialraum Handarbeit		18	1 pro Handarbeitsraum	18	1	pro Raum		18	1	18
	Materialraum Werkstatt Holz		18	1 pro Werkstatt	18	1	pro Raum		18	1	18
	Materialraum Werkstatt Metall		18	1 pro Werkstatt	18	1	pro Raum		18	1	18
	Materialraum Kombi(werkstatt)raum		36	1 pro Raum	36	1	pro Raum	Bildnerisches Gestalten	18	1	18
	Vorbereitung und Material Naturkunde		36	1 pro Raum	36	1	pro Raum		36	1	36
<b>F Gemeinschaftsräume</b>											
	Mehrzwecksaal / Singsaal		108	für 12 Klassen	108	1	1 - 12 Kl.		108	1	108
			144	für 24 Klassen	144	1	13 - 18 Kl.				
	Bibliothek / Mediathek		36	für 6 Klassen	36	1	1 - 6 Kl.		72	1	72
			72	für 12 Klassen	72	1	7 - 12 Kl.				
			108	für 18 Klassen	108	1	13 - 24 Kl.				
	Aufenthalts-/ Blockzeitenraum		36	für 6 Klassen	36	1	1 - 6 Kl.		36	1	36
			72	für 12 Klassen	72	1	7 - 18 Kl.				
<b>G Räume für LehrerInnen</b>											
	Aufenthaltsbereich Lehrpersonen (LP)		6	pro Klassenzimmer	6	1.5	pro Klasse	Interpretation Klassenzimmer	6	6	36
	Arbeitsbereich LP/ Sammlung		6	pro Klassenzimmer	6	1.5	pro Klasse	Interpretation Klassenzimmer	6	6	36
	Schulleitung		18	ohne Mengenangabe	18	1	1 - 12 Kl.		18	1	18
					18	2	13 - 24 Kl.				
	Sitzungszimmer				36	1	1 - 12 Kl.		36	1	36
					54	1	13 - 18 Kl.				
	Archiv-, Material- und Lagerräume		9	pro Unterrichtsraum im Keller oder Estrich				nicht im RRP eingerechnet da keine HNF			
<b>H Weitere Räume</b>											

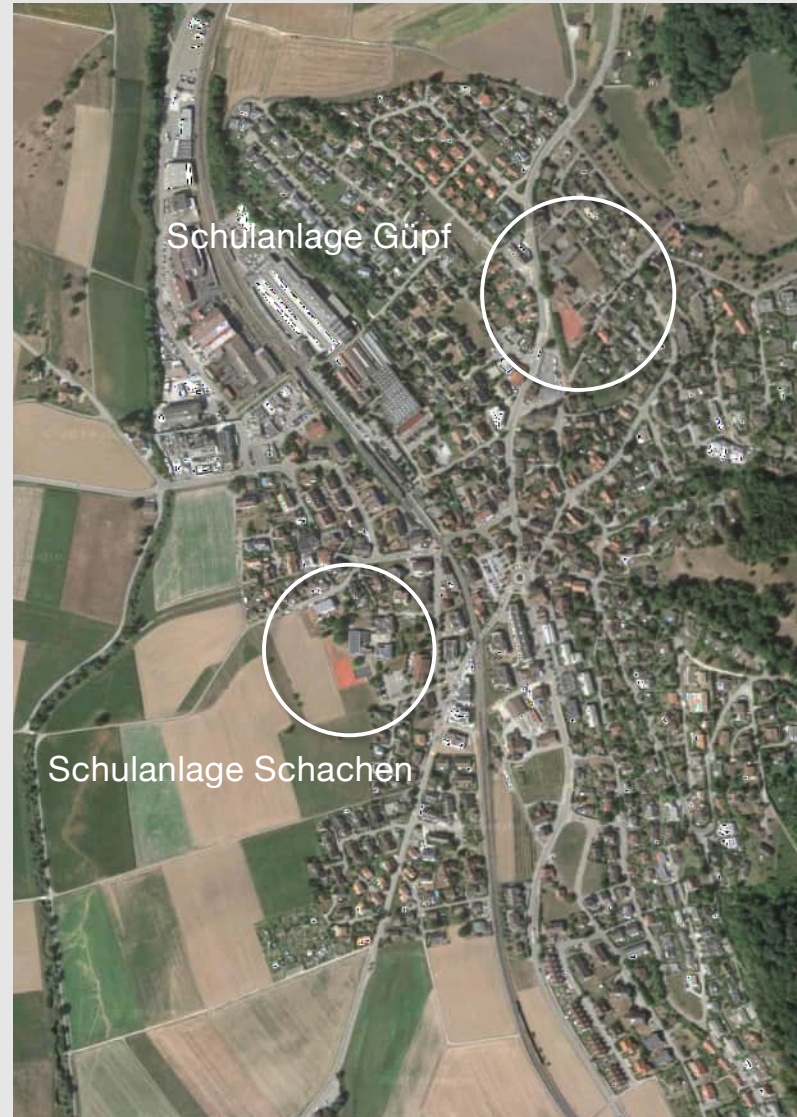
# Gebäudelandkarte Auswertungen KG, PS, SEK

KG Güpf		
Anzahl Klassen	SJ 19/20	1
Raumanalyse quant.		18%
Kindergarten	GZ	
Aussenraum		knapp

KG Güpf Turnhalle		
Anzahl Klassen	SJ 19/20	1
Raumanalyse quant.		33%
Turnhalle	GZ	
Aussenraum		knapp

KG Schachen Beta		
Anzahl Klassen	SJ 19/20	1
Raumanalyse quant.		1%
KG Güpf	GZ	
Aussenraum		gut

KG Schachen Gamma		
Anzahl Klassen	SJ 19/20	1
Raumanalyse quant.		-16%
SH Gamma	GZ	
Aussenraum		gut



SEK Güpf		
Anzahl Klassen	SJ 19/20	4
Raumanalyse quant.		-10%
Sekundartrakt	GZ	
Spezialtrakt	GZ	

PS Güpf		
Anzahl Klassen	SJ 19/20	4
Raumanalyse quant.		-5%
Altes SH	GZ	

PS Schachen		
Anzahl Klassen	SJ 19/20	8
Raumanalyse quant.		26%
SH Alpha	GZ	
SH Beta	GZ	
SH Delta	GZ	
SH Gamma	GZ	

**Auswertung Raumanalyse**

Schulanlage Schachen

SA\_SCH

Stand: 27.9.2019

Gebäude auf der Schulanlage:	Schachen Alpha Schachen Beta Schachen Gamma	Schachen Delta - -
------------------------------	---	--------------------------

Gebäude ausserhalb der Schulanlage
Bibliothek
-

Gemeinde / Stadt	<b>Hedingen, ZH</b>	Schuljahr	<b>19/20</b>
Schulanlage	<b>Schulanlage Schachen</b>	Anzahl Klassen	<b>8</b>
Nutzungsart	<b>Primarstufe</b>	Anzahl SuS	<b>156</b>

Raumgruppen	Auswertungstabelle	Anz.	Interpretation	Ist		Soll		Differenz		
				Anz.	m2	Anz.	m2	Anz.	m2	%

Raumgruppen		Auswertungstabelle				Anz.	Interpretation	Ist		Soll		Differenz		
		Abweichung Soll-Ist in m2				Diff.	n.r. = nicht relevant	Anz.	m2	Anz.	m2	Anz.	m2	%
A	Klassenräume	33	190			2	2 Räume zusätzlich, MJK und pädagogisches Konzept (falls Bedarf 10 Klassenzi., Redukt. auf + 16%)	10	766	8	576	2	190	33
B	Gruppenräume	-20	-29			-2	etwas knapp, aber Gruppenräume sind vorhanden und in der Nähe der Klassenzimmer	6	115	8	144	-2	-29	-20
C	Förderräume	40	80			n.r.	gutes Angebot, insbesondere im Schachen Gamma ein Zimmer im OG1 "frei" (58m2)	7	278	8	198	-1	80	40
D	Fachräume	6	14			0	Angebot entspricht RRP	3	230	3	216	0	14	6
E	Materialräume	22	12			0	Angebot entspricht RRP	3	66	3	54	0	12	6
F	Gemeinschaftsräume	-1	-2			0	Flächen vorhanden, allerdings ist der MZR im Untergeschoss	4	324	-	252	-	72	29
G	Räume für LehrerInnen	51	76			n.r.	Flächenmässig gute Raumsituation, jedoch Lehrervorbereitung im UG	-	226	-	150	-	76	51
H	Weitere Räume	100	273			12	Alles UG Räume, ausser Sitzungszimmer Schulpflege im 1. OG Schachen Gamma	12	273			12	273	100

Total A-G	<b>26 %</b>	Ausgelagerte Nutzungen	Bibliothek
Benchmark m2 / SuS Ist	12.9 m <sup>2</sup>	Zentrumsangebote	Psychomotorik
Benchmark m2 / SuS Soll	9.5 m <sup>2</sup> bei 21 SuS / Klasse		

2'005	1'590	415	26
Bemerkungen			

**Auswertung Raumanalyse**

Schulanlage Güpf

SA\_Gue

Stand: 27.9.2019

Gebäude auf der Schulanlage:	Altes Schulhaus	-
	Sekundarschulhaus	-
	-	-

Gebäude ausserhalb der Schulanlage
Bibliothek
Schachen Gamma

Gemeinde / Stadt	<b>Hedingen, ZH</b>	Schuljahr	<b>19/20</b>
Schulanlage	<b>Schulanlage Güpf</b>	Anzahl Klassen	<b>4</b>
Nutzungsart	<b>Primarstufe</b>	Anzahl SuS	<b>91</b>

Raumgruppen	Auswertungstabelle	Anz.	Interpretation	Ist		Soll		Differenz	
				Anz.	m2	Anz.	m2	Anz.	m2

Raumgruppen		Auswertungstabelle		Anz.	Interpretation
		Abweichung Soll-Ist in m2		Diff.	n.r. = nicht relevant
A	Klassenzimmer	11	32	0	Klassenzimmer grösser als RRP
B	Gruppenräume	11	8	-1	Flächenmässig OK, aber Anzahl knapp
C	Förderräume	2	4	n.r.	OK, insbesondere im DG Psychomotorik ausgelagert
D	Fachräume	-35	-51	0	Knapp, Werken gemeinsam mit Sek
E	Materialräume	17	6	0	OK
F	Gemeinschaftsräume	-50	-36	-1	Aufenthaltsbereich fehlt Bibliothek ausgelagert
G	Räume für LehrerInnen	-12	-8	n.r.	knapp
H	Weitere Räume	100	31	2	Räume im DG

Ist		Soll		Differenz		
Anz.	m2	Anz.	m2	Anz.	m2	%
4	320	4	288	0	32	11
3	80	4	72	-1	8	11
6	166	4	162	0	4	2
2	93	2	144	0	-51	-35
2	42	2	36	0	6	-35
1	36	2	72	-	-36	29
-	58	-	66	-	-8	-12
2	31			2	31	100
795		840		-45		-5

Total A-G	<b>-5 %</b>	Ausgelagerte Nutzungen	Bibliothek, Werken, Psychomotorik
Benchmark m2 / SuS Ist	8.7 m <sup>2</sup>	Zentrumsangebote	
Benchmark m2 / SuS Soll	10.0 m <sup>2</sup> bei 21 SuS / Klasse		

Bemerkungen
-------------

**Auswertung Raumanalyse**

Schulanlage Güpf

SA\_Gue

Stand: 9.8.2019

Gebäude auf der Schulanlage:	Altes Schulhaus	-
	Sektrakt	-
	Spezialtrakt	-

Gebäude ausserhalb der Schulanlage
Bibliothek
-

Gemeinde / Stadt	<b>Hedingen, ZH</b>	Schuljahr	<b>19/20</b>
Schulanlage	<b>Schulanlage Güpf</b>	Anzahl Klassen	<b>4</b>
Nutzungsart	<b>Sekundarstufe</b>	Anzahl SuS	<b>87</b>

Raumgruppen	Auswertungstabelle		Anz. Diff.	Interpretation	Ist		Soll		Differenz		
	Abweichung Soll-Ist in m2 und in %				Anz.	m2	Anz.	m2	Anz.	m2	%
A Klassenräume			0	Für 4 Klassen gutes Angebot	5	474	5	360	0	114	32
B Gruppenräume			-2	gutes Angebot aufgrund Umbau	2	88	4	72	-2	16	22
C Förderräume			n.r.	knapp	0	0	4	36	-2	-36	-100
D Fachräume			-1	sehr knappes Angebot, es fehlt ein Medienraum, kleine Räume, Handarbeit mit PS genutzt	6	421	7	576	-1	-155	-27
E Materialräume			-1	Es fehlt ein Vorbereitungsraum Naturkunde	4	85	5	108	-1	-23	-27
F Gemeinschaftsräume			-1	Es fehlt ein Aufenthaltsbereich	2	204	-	216	-	-12	29
G Räume für LehrerInnen			n.r.	Nutzung gemeinsam mit PS, sehr knapp	-	76	-	126	-	-50	-40
H Weitere Räume			0	keine weiteren Räume	0	0	-	-	0	0	100

1'348      1'494      -146      -10

Total A-G	<b>-10 %</b>	Ausgelagerte Nutzungen	Bibliothek, Handarbeiten, Schulküche
Benchmark m2 / SuS Ist	15.5 m <sup>2</sup>	Zentrumsangebote	-
Benchmark m2 / SuS Soll	18.7 m <sup>2</sup> bei 20 SuS / Klasse		

Bemerkungen

### Raumanalyse Kindergarten

Stand: 27.9.2019

Gemeinde/Stadt, Kt.	Hedingen, ZH
Lage	Schulanlage Schachen
Abkürzung	SA_SCH
Name	<b>KG Schachen Beta</b>
Schuljahr	19/20
Gebäude	Schachen Beta, SH_B
	-
	-

GZ

-
-

Anzahl KG Klassen	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="19"/>	Anzahl SuS	
<b>Raumbedarf</b>				
KG Hauptraum	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="72"/>	pro Kindergarten	<input type="text" value="72"/>
KG Gruppenraum	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="36"/>	pro Kindergarten	<input type="text" value="36"/>
<b>Total</b>				<input type="text" value="108"/>

Bemerkungen 1) siehe Gebäudelandkarte

Legende \* nur falls nicht SA\_SCH  
\*\* nur falls komplettes Inventar

#### Innenräume

Lage*	Objekt	Gesch.	Nr.**	Beschrieb	Anz.	m2	m2 tot.
-------	--------	--------	-------	-----------	------	----	---------

**Kindergarten Ist** **2** **109**

Lage*	Objekt	Gesch.	Nr.**	Beschrieb	Anz.	m2	m2 tot.
	SH_B	EG		R4, Hauptraum	1	79	79
	SH_B	EG		R3, Gruppenraum	1	30	30
							0
							0
							0
							0
							0

**Weiteres Raumangebot** **0** **0**

Lage*	Objekt	Gesch.	Nr.**	Beschrieb	Anz.	m2	m2 tot.
							0
							0
							0
							0
							0

#### Aussenräume

Ist ein direkt zugewiesener, ausreichend grösser Aussenraum vorhanden ?	<input type="text" value="ja"/>
Ist ein anderweitiger Aussenraum vorhanden ? (z.B. Mitnutzung der Schulanlage)	<input type="text" value="ja"/>
Besteht ein direkter Zugang von den Innenräumen zum Aussenraum ?	<input type="text" value="ja"/>

Gesamteindruck

#### Auswertung

Abweichung in m2

Abweichung in %

Weiteres Raumangebot (Aufenthalt SuS \*)

### Raumanalyse Kindergarten

Stand: 27.9.2019

Gemeinde/Stadt, Kt.	Hedingen, ZH
Lage	Schulanlage Schachen
Abkürzung	SA_SCH
Name	<b>KG Schachen Gamma</b>
Schuljahr	19/20
Gebäude	Schachen Gamma, SH_G
	-
	-

GZ  1)

-
-

Anzahl KG Klassen	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="19"/>	Anzahl SuS	
<b>Raumbedarf</b>				
KG Hauptraum	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="72"/>	pro Kindergarten	<input type="text" value="72"/>
KG Gruppenraum	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="36"/>	pro Kindergarten	<input type="text" value="36"/>
<b>Total</b>				<input type="text" value="108"/>

Bemerkungen 1) siehe Gebäudelandkarte

Legende \* nur falls nicht SA\_SCH  
\*\* nur falls komplettes Inventar

#### Innenräume

Lage*	Objekt	Gesch.	Nr.**	Beschrieb	Anz.	m2	m2 tot.
-------	--------	--------	-------	-----------	------	----	---------

**Kindergarten Ist** **2** **91**

Lage*	Objekt	Gesch.	Nr.**	Beschrieb	Anz.	m2	m2 tot.
	SH_G	EG		R3, Hauptraum	1	80	80
	SH_G	EG		R2, Gruppenraum	1	11	11
							0
							0
							0
							0
							0

**Weiteres Raumangebot** **0** **0**

Lage*	Objekt	Gesch.	Nr.**	Beschrieb	Anz.	m2	m2 tot.
							0
							0
							0
							0
							0

#### Aussenräume

Ist ein direkt zugewiesener, ausreichend grösser Aussenraum vorhanden ?	<input type="text" value="ja"/>
Ist ein anderweitiger Aussenraum vorhanden ? (z.B. Mitnutzung der Schulanlage)	<input type="text" value="ja"/>
Besteht ein direkter Zugang von den Innenräumen zum Aussenraum ?	<input type="text" value="ja"/>

Gesamteindruck

#### Auswertung

Abweichung in m2

Abweichung in %

Weiteres Raumangebot (Aufenthalt SuS \*)

### Raumanalyse Kindergarten

Stand: 27.9.2019

Gemeinde/Stadt, Kt.	Hedingen, ZH
Lage	Schulanlage Güpf
Abkürzung	SA_GUE
Name	KG Güpf Turnhalle
Schuljahr	19/20
Gebäude	Güpf Turnhalle
	-
	-

GZ  1)

<input type="checkbox"/>
-
-

Anzahl KG Klassen	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="19"/>	Anzahl SuS	
Raumbedarf				
KG Hauptraum	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="72"/>	pro Kindergarten	<input type="text" value="72"/>
KG Gruppenraum	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="36"/>	pro Kindergarten	<input type="text" value="36"/>
Total				<input type="text" value="108"/>

Bemerkungen 1) siehe Gebäudelandkarte

Legende \* nur falls nicht SA\_GUE  
\*\* nur falls komplettes Inventar

#### Innenräume

Lage*	Objekt	Gesch.	Nr.**	Beschrieb	Anz.	m2	m2 tot.
-------	--------	--------	-------	-----------	------	----	---------

**Kindergarten Ist** 2 144

Lage*	Objekt	Gesch.	Nr.**	Beschrieb	Anz.	m2	m2 tot.
	TH	DG		R1, Hauptraum	1	123	123
	TH	DG		R2, Gruppenraum	1	21	21
							0
							0
							0
							0
							0
							0

**Weiteres Raumangebot** 0 0

Lage*	Objekt	Gesch.	Nr.**	Beschrieb	Anz.	m2	m2 tot.
							0
							0
							0
							0
							0
							0

#### Aussenräume

Ist ein direkt zugewiesener, ausreichend grösser Aussenraum vorhanden ?	<input type="text" value="nein"/>
Ist ein anderweitiger Aussenraum vorhanden ? (z.B. Mitnutzung der Schulanlage)	<input type="text" value="ja"/>
Besteht ein direkter Zugang von den Innenräumen zum Aussenraum ?	<input type="text" value="ja"/>

Gesamteindruck **ausreichend**

#### Auswertung

Abweichung in m2

Abweichung in %

Weiteres Raumangebot (Aufenthalt SuS \*)

### Raumanalyse Kindergarten

Stand: 27.9.2019

Gemeinde/Stadt, Kt.	Hedingen, ZH
Lage	Schulanlage Güpf
Abkürzung	SA_GUE
Name	KG Güpf
Schuljahr	19/20
Gebäude	Kindergarten
	-
	-

GZ	1)
	-
	-

Anzahl KG Klassen	1	19	Anzahl SuS	
Raumbedarf				
KG Hauptraum	1	72	pro Kindergarten	72
KG Gruppenraum	1	36	pro Kindergarten	36
Total				108

Bemerkungen 1) siehe Gebäudelandkarte

Legende \* nur falls nicht SA\_GUE  
\*\* nur falls komplettes Inventar

#### Innenräume

Lage*	Objekt	Gesch.	Nr.**	Beschrieb	Anz.	m2	m2 tot.
-------	--------	--------	-------	-----------	------	----	---------

Kindergarten Ist				2	127	
	KG	EG	R1, Hauptraum	1	111	111
	KG	EG	R2, Gruppenraum	1	16	16
						0
						0
						0
						0
						0
						0

Weiteres Raumangebot				0	0
					0
					0
					0
					0
					0
					0

#### Aussenräume

Ist ein direkt zugewiesener, ausreichend grösser Aussenraum vorhanden ?	nein
Ist ein anderweitiger Aussenraum vorhanden ? (z.B. Mitnutzung der Schulanlage)	ja
Besteht ein direkter Zugang von den Innenräumen zum Aussenraum ?	ja
Gesamteindruck	ausreichend

#### Auswertung

Abweichung in m2	19
Abweichung in %	18
Weiteres Raumangebot (Aufenthalt SuS *)	0

### Raumanalyse Betreuung

Stand: 27.9.2019

Gemeinde/Stadt, Kt.	Hedingen, ZH
Lage	Schulanlage Schachen
Abkürzung	SA_SCH
Name	<b>Hort Schachen</b>
Schuljahr	19/20

Gebäude	Schachen Gamma, SH_G
	-
	-

GZ	1)
	-
	-

Bemerkungen 1) siehe Gebäudelandkarte

Legende \* nur falls nicht SA\_SCH  
\*\* nur falls komplettes Inventar

Anzahl KG Klassen	4	79
Anzahl PS Klassen	12	247
Anzahl SEK Klassen	0	0

Anzahl SuS  
Anzahl SuS  
Anzahl SuS

Total	16	326
-------	----	-----

SuS, welche mind. 1 Modul besuchen	144
Betreuungsgrad	44%

inkl. Cielo im Werkgebäude  
inkl. SuS Güpf

Ø 3 meistbesuchte Module (SUS)	79
Betreuungsanteil	24%

inkl. Cielo im Werkgebäude  
inkl. SuS Güpf

m2 / SuS	4
----------	---

Hortrichtlinien Kanton Zürich

#### Innenräume

Lage*	Objekt	Gesch.	Nr.**	Beschrieb	Anz.	m2	m2 tot.
-------	--------	--------	-------	-----------	------	----	---------

**Aufenthaltsbereich** 5 221

Lage*	Objekt	Gesch.	Nr.**	Beschrieb	Anz.	m2	m2 tot.
	SH_G	EG		R4, abzüglich Küche	1	60	60
	SH_G	EG		R5	1	66	66
	SH_G	EG		R6	1	32	32
	SH_G	EG		R7	1	32	32
	SH_G	OG		R5 (auch Sizu SP)	1	31	31

**Weiteres Raumangebot** 1 78 \*

Lage*	Objekt	Gesch.	Nr.**	Beschrieb	Anz.	m2	m2 tot.
	SH_G	UG		Hort Bewegungsraum	1	78	78
							0
							0
							0

#### Aussenräume

Ist ein direkt zugewiesener, ausreichend grosser Aussenraum vorhanden ?	ja
Ist ein anderweitiger Aussenraum vorhanden ? (z.B. Mitnutzung der Schulanlage)	ja
Besteht ein direkter Zugang von den Innenräumen zum Aussenraum ?	ja

Gesamteindruck **gut**

#### Auswertung

Auswertung Ø 3 meistbesuchte Module **2.8**

> ohne Räumlichkeiten im Werkgebäude

Kapazität **55**

Weiteres Raumangebot (Aufenthalt SuS \*) in m2 **78**

### Auslastung Turnhallen

Stand: 27.9.2019

Potential				
Stufe	Beschrieb	Pot. / Halle	Reserve	Pot.
Kindergarten- und Primarstufe	4 Lektionen Morgens	32	5%	30.4
	3 Lektionen Nachmittags (ohne Mittwochnachmittag)	gerundet		30
Sekundarstufe	5 Lektionen Morgens	41	5%	38.95
	4 Lektionen Nachmittags (ohne Mittwochnachmittag)	gerundet		38

Bedarf				
Stufe	Lekt. / Wo.	Faktor	Bez.	Beschrieb
Kindergartenstufe	1	2	a)	für umziehen, die Halle ist für 2 Lektionen besetzt
Primarstufe	3			
Sekundarstufe	3	1.5	b)	für geschlechtergetrennter Unterricht
Entlastung Schwimmunterricht	keine Entlastung eingerechnet			

### SA Güpf

Auswertung

Potential					
Lage*	Stufen	Halleneinh.	Pot. / Halle	Bemerkung	Pot.
TH Güpf Sek	Sek	1	38		38
	KG, PS	1	30		30
					68

### SA Schachen

Auswertung

Potential					
Lage*	Stufen	Halleneinh.	Pot. / Halle	Bemerkung	Pot.
TH Schachen	PS	1	30		30
					30

### Bedarf

Stufe / Schule Kl. Lekt./Wo. Lekt./Wo. Fakt. Bez. Lekt. / Wo.

Aktuell						
KG	2	1	2	2	a)	4
PS Güpf	4	3	12	1		12
SEK Güpf	4	3	12	1.5	b)	18
Entlastung Schwimmen						0
					50%	34

### Bedarf

Stufe / Schule Kl. Lekt./Wo. Lekt./Wo. Fakt. Bez. Lekt. / Wo.

Aktuell						
KG	2	1	2	2	a)	4
PS Schachen	8	3	24	1		24
Entlastung Schwimmen						0
					93%	28

## **Anhang B**

Kapazitätsberechnungen Z0 und Z1

Zone		Nettosiedlungsfläche 1) NSF ha	Strassenabzug 1) %	Strassenabzug ha	NBF überbaut ha	NBF Baulücken ha	NBF unüberbaut ha	NBF total ha	Dichte D	Ausbaugrad Ag %	Flächenbedarf Einwohner Be m2	Wohnanteil P <sub>w</sub> %	m Einwohner	Arbeitsplatzanteil P <sub>A</sub> %	a Faktor Arbeitsplätze	A Arbeitsplätze	P <sub>Z</sub> Zweitwohnungsanteil %	BZ Flächenbedarf Zweitwohnung	Z Zweitwohnungsbetten	P <sub>H</sub> Hotelanteil %	h Faktor Hotelbetten	H Hotelbetten	Einwohnergleichwerte total	Kontrolle Anteile	Bemerkungen
KI	überbaut				2.31				0.55	68	50	85	148	15	1.0	26	0	0.0	0	0	0.0	0	174	i.O.	
	Baulücken					0.20			0.55	90	50	85	17	15	1.0	3	0	0.0	0	0	0.0	0	20	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.55	90	50	85	0	15	1.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							2.51					164			29			0			0	193	i.O.	
KII	überbaut				2.07				0.60	63	50	90	141	10	1.0	16	0	0.0	0	0	0.0	0	157	i.O.	
	Baulücken					0.03			0.60	90	50	90	3	10	1.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	3	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.60	90	50	90	0	10	1.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							2.10					144			16			0			0	160	i.O.	
KU	überbaut				0.47				0.55	95	50	98	48	2	1.0	1	0	0.0	0	0	0.0	0	49	i.O.	
	Baulücken					0.00			0.55	90	50	98	0	2	1.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.55	90	50	98	0	2	1.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							0.47					48			1			0			0	49	i.O.	
KW	überbaut				2.67				0.40	42	55	95	78	5	1.0	4	0	0.0	0	0	0.0	0	82	i.O.	
	Baulücken					0.69			0.40	90	55	95	43	5	1.0	2	0	0.0	0	0	0.0	0	45	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.40	90	55	95	0	5	1.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							3.36					120			6			0			0	127	i.O.	
W1.0	überbaut				17.61				0.20	95	50	99	659	1	0.5	13	0	0.0	0	0	0.0	0	672	i.O.	
	Baulücken					0.37			0.20	95	50	99	14	1	0.5	0	0	0.0	0	0	0.0	0	14	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.20	95	50	99	0	1	0.5	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							17.97					673			14			0			0	686	i.O.	
W1.6	überbaut				13.40				0.45	67	55	98	722	2	0.5	29	0	0.0	0	0	0.0	0	751	i.O.	
	Baulücken					0.57			0.45	100	55	98	45	2	0.5	2	0	0.0	0	0	0.0	0	47	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.45	100	55	98	0	2	0.5	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							13.97					767			31			0			0	799	i.O.	
W2.0	überbaut				11.94				0.55	74	55	98	860	2	0.5	35	0	0.0	0	0	0.0	0	895	i.O.	
	Baulücken					0.82			0.55	95	55	98	76	2	0.5	3	0	0.0	0	0	0.0	0	80	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.55	95	55	98	0	2	0.5	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							12.76					936			38			0			0	974	i.O.	
W2.5	überbaut				2.39				0.70	78	50	98	254	2	0.5	10	0	0.0	0	0	0.0	0	265	i.O.	
	Baulücken					0.18			0.70	95	50	98	24	2	0.5	1	0	0.0	0	0	0.0	0	25	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.70	95	50	98	0	2	0.5	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							2.57					278			11			0			0	289	i.O.	
WG2.0	überbaut				1.08				0.55	87	50	85	88	15	1.0	16	0	0.0	0	0	0.0	0	103	i.O.	
	Baulücken					0.00			0.55	95	50	85	0	15	1.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.55	95	50	85	0	15	1.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							1.08					88			16			0			0	103	i.O.	
WG2.5	überbaut				0.97				0.70	58	45	99	86	1	1.0	1	0	0.0	0	0	0.0	0	87	i.O.	
	Baulücken					0.11			0.70	95	45	99	17	1	1.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	17	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.70	95	45	99	0	1	1.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							1.09					103			1			0			0	104	i.O.	
WG2.9	überbaut				9.24				0.80	65	45	80	855	20	1.0	214	0	0.0	0	0	0.0	0	1069	i.O.	
	Baulücken					0.55			0.80	95	45	80	74	20	0.9	21	0	0.0	0	0	0.0	0	95	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.80	95	45	80	0	20	0.9	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							9.79					929			234			0			0	1164	i.O.	
I	überbaut				9.12				1.20	84	50	0.6	10	99	2.0	914	0	0.0	0	0	0.0	0	924		
	Baulücken					0.37			1.20	90	50	0.2	0	100	2.0	40	0	0.0	0	0	0.0	0	40		
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		1.20	90	50	0.2	0	100	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0		
	total							9.48					10			954			0			0	964		
Ö	überbaut				2.90				0.25	100	50	0	0	100	2.5	58	0	0.0	0	0	0.0	0	58		
	Baulücken					0.00			0.25	100	50	0	0	100	20.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0		
	unüberbaut	3.15	0	0.00			3.15		0.25	100	50	0	0	100	20.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0		
	total							6.05					0			58			0			0	58		
Total	83.19	3.15	0.00	76.16	3.88	3.15	83.19					4'261			1'409			0			0	5'670			
weitgehend überbautes Gebiet					80.04																				
Bevölkerung ausserhalb der Bauzonen													138			5									
Gesamttotal													4399			1414									

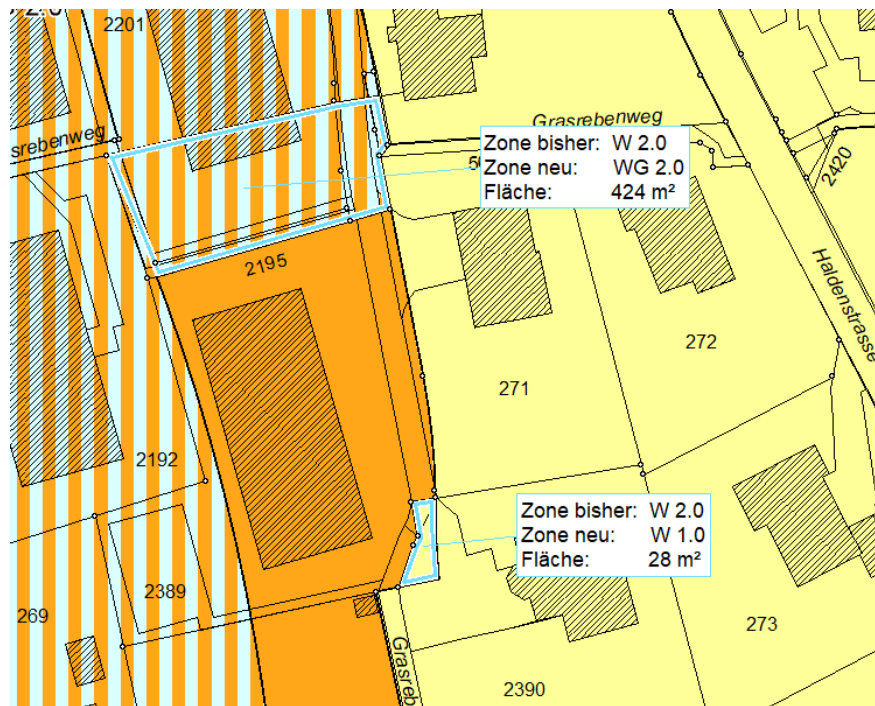




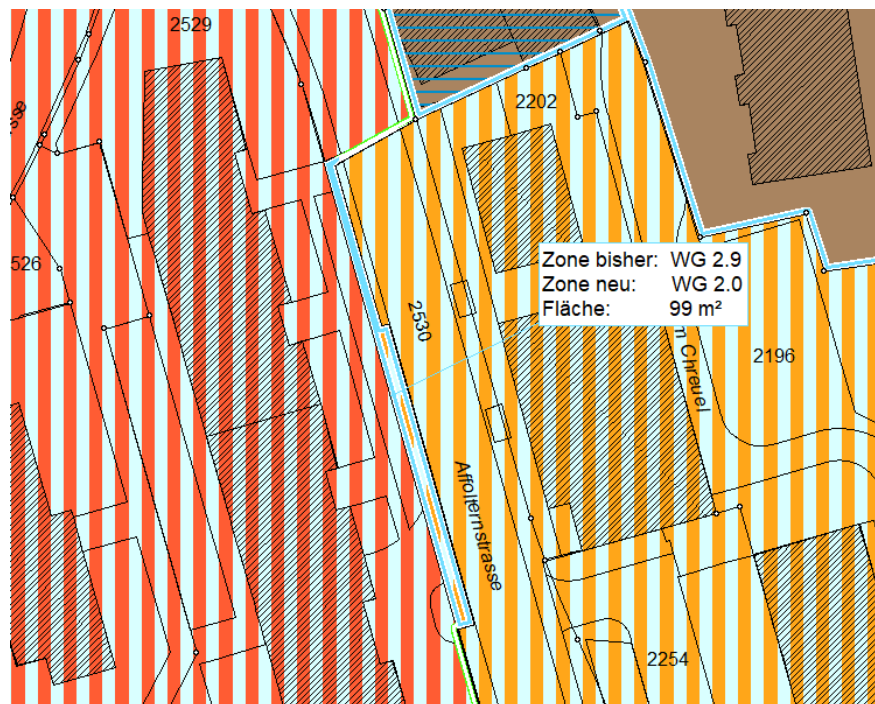
## **Anhang C**

Kleinständerungen im Zonenplan

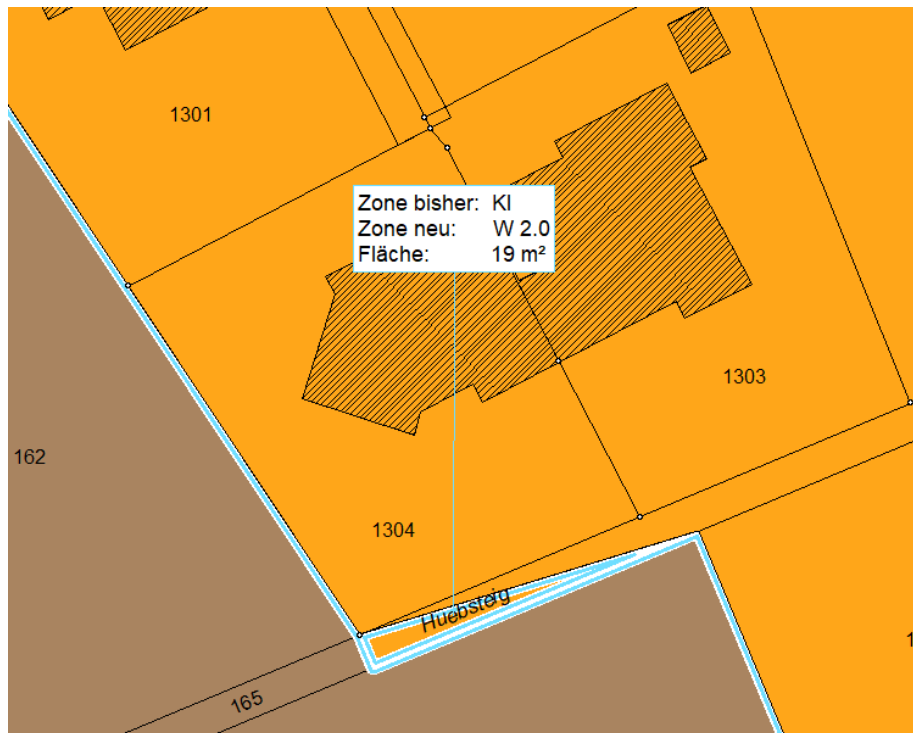
Nr. 1, Parz.-Nr. 2201, 2390



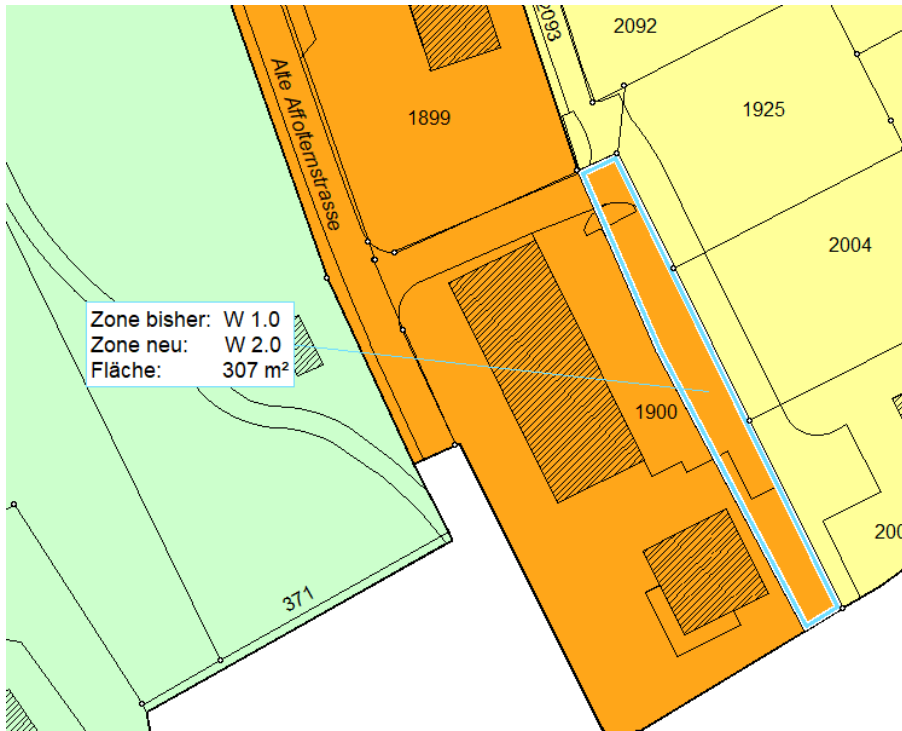
Nr. 2, Parz.-Nr. 2530



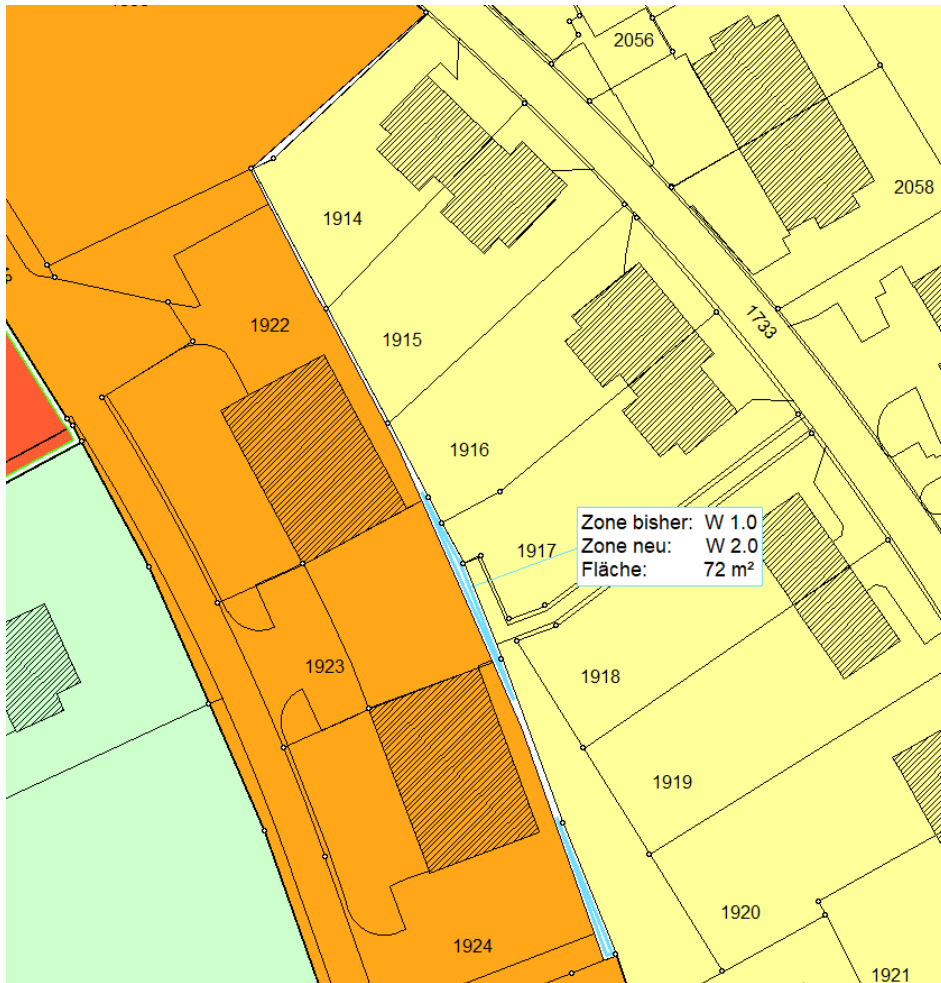
Nr. 3, Parz.-Nr. 165



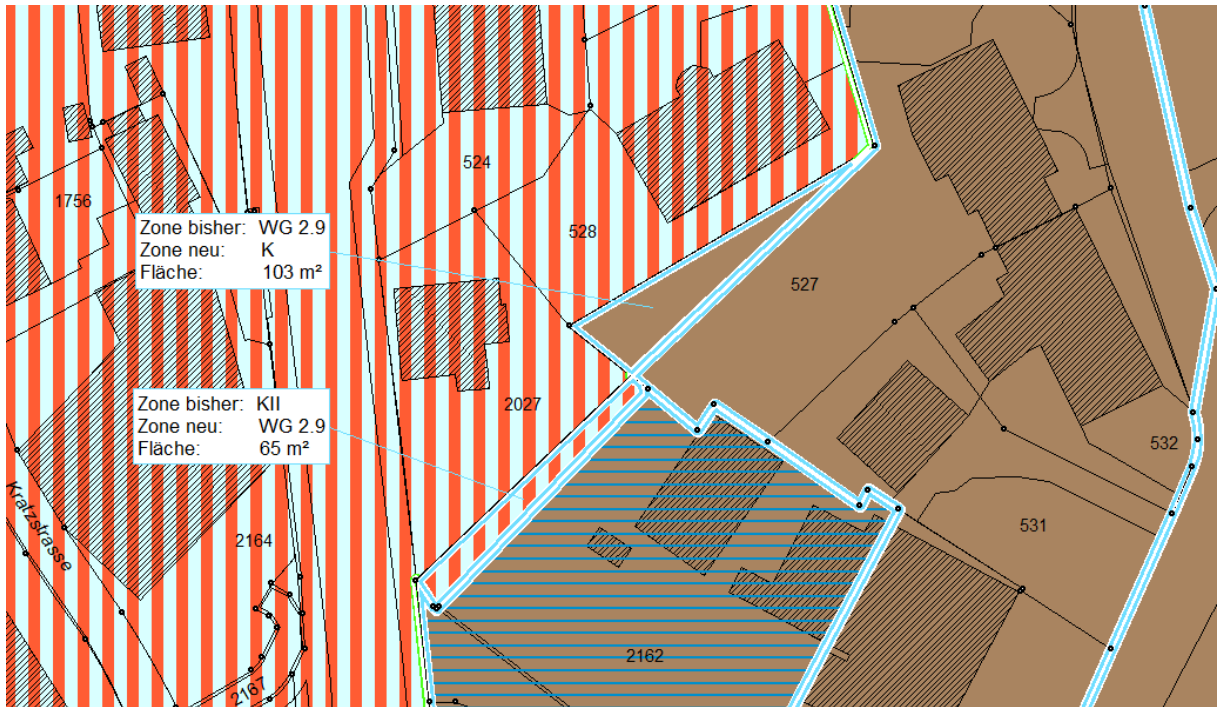
Nr. 4, Parz.-Nr. 1900



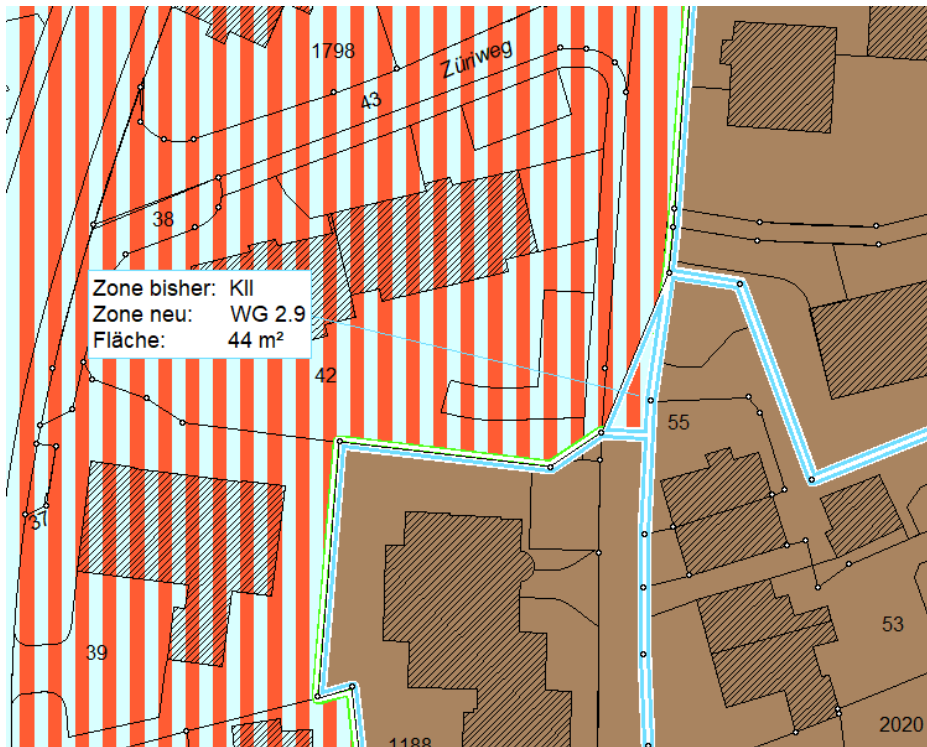
Nr. 5, Parz.-Nr. 1922, 1923, 1924



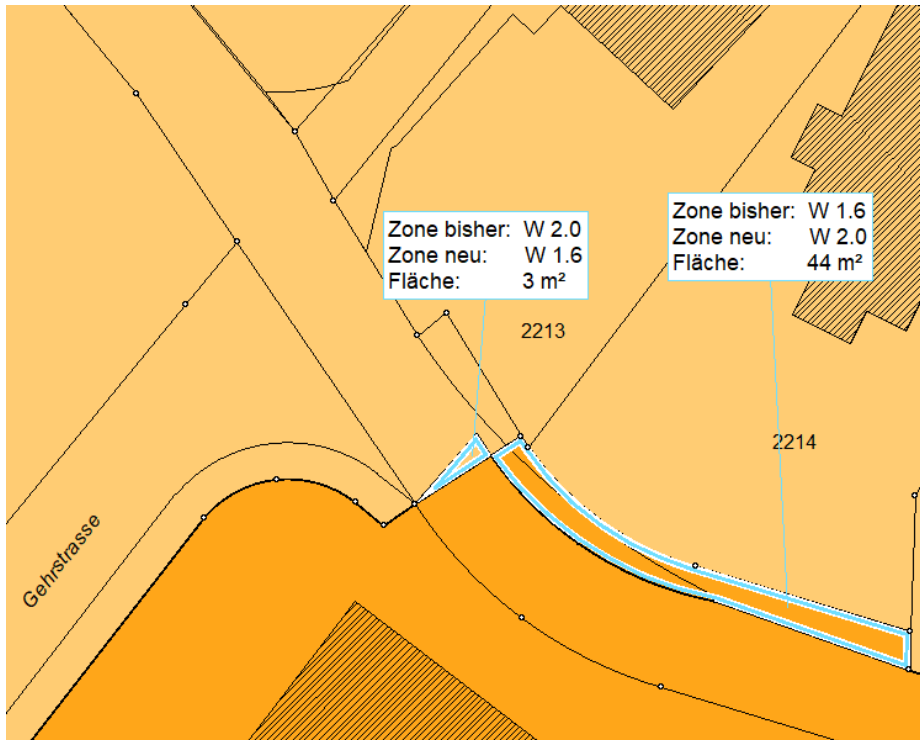
Nr. 6, Parz.-Nr. 527, 2027



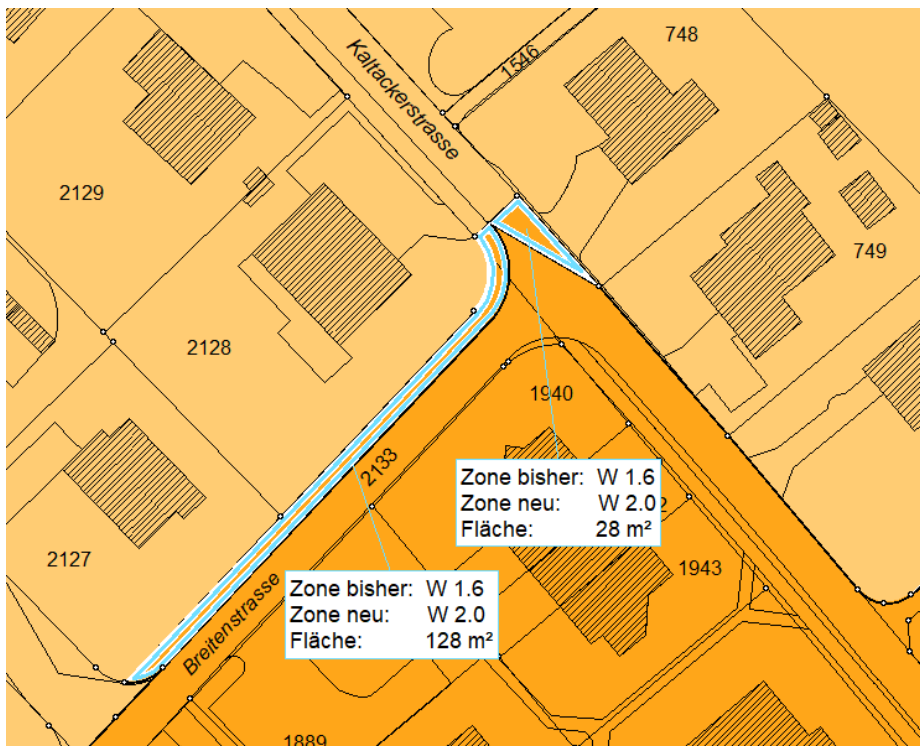
Nr. 7, Parz.-Nr. 49



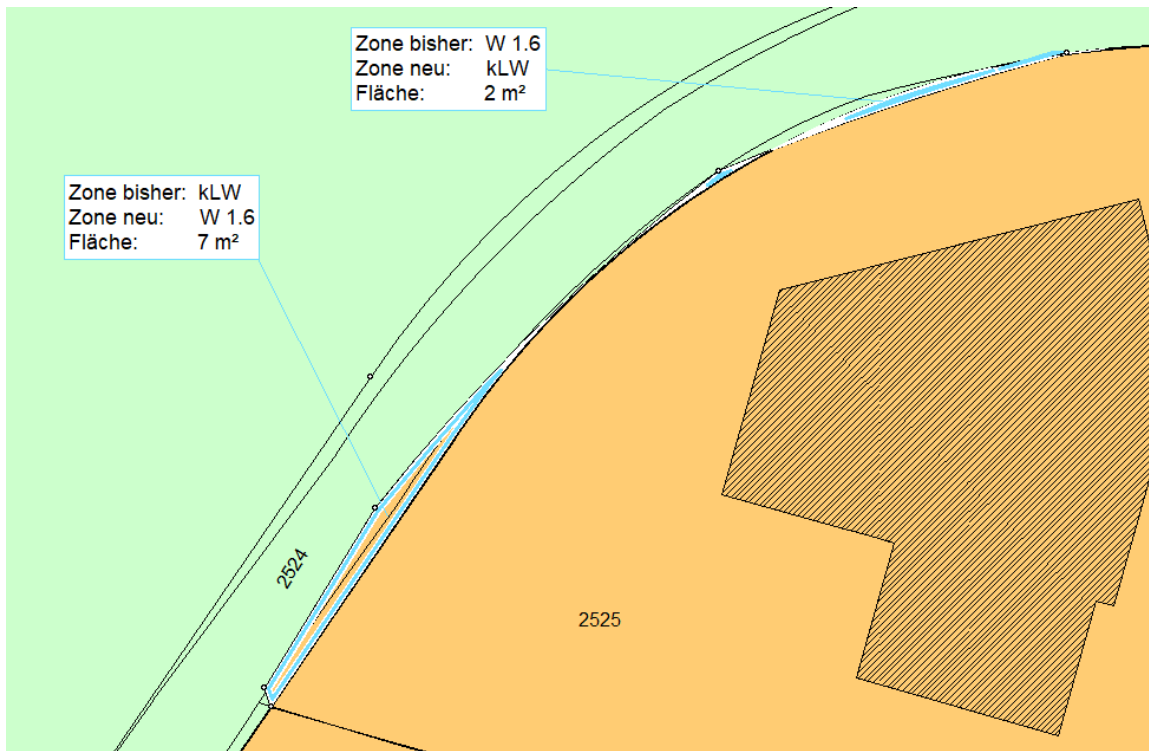
Nr. 8, Parz.-Nr. 2101



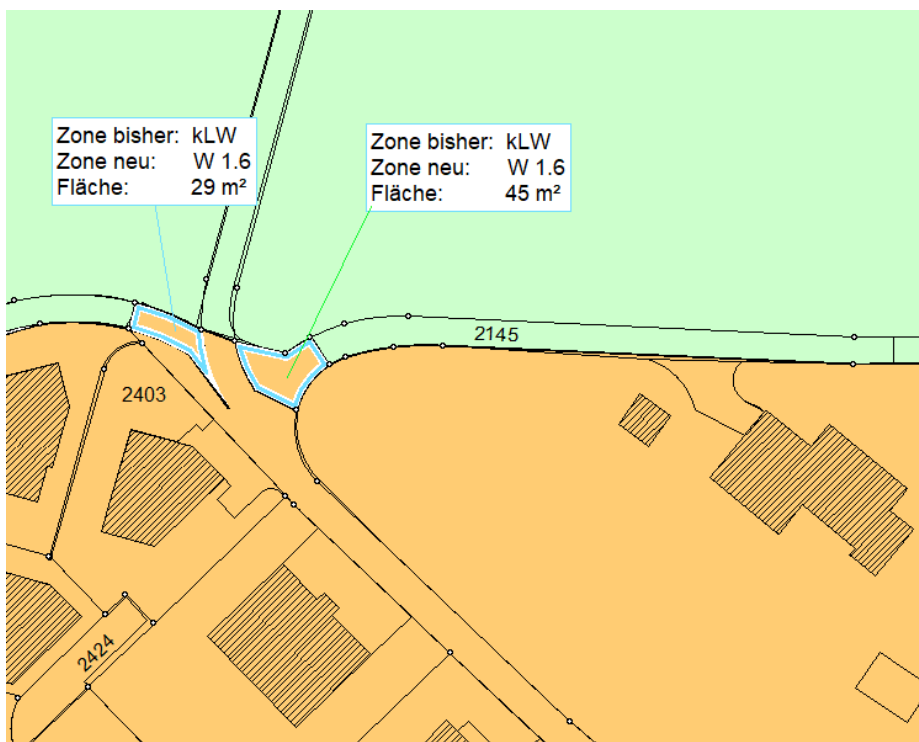
Nr. 9, Parz.-Nr. 2133



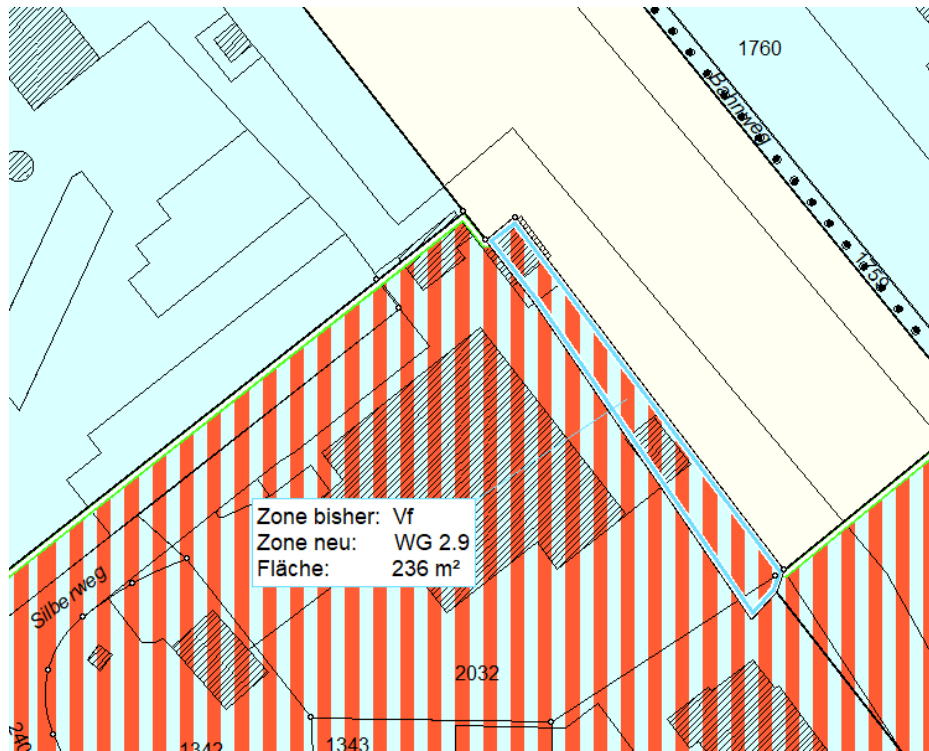
Nr. 10, Parz.-Nr. 2524, 2525



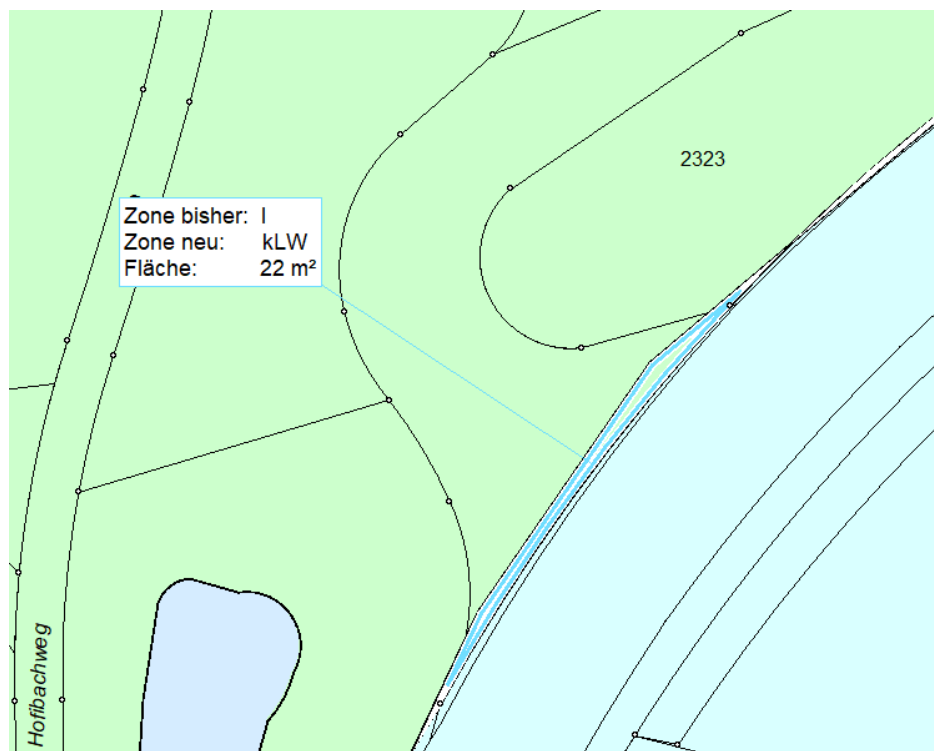
Nr. 11, Parz.-Nr. 2134



Nr. 12, Parz.-Nr. 2032, 2216



Nr. 13, Parz.-Nr. 2320



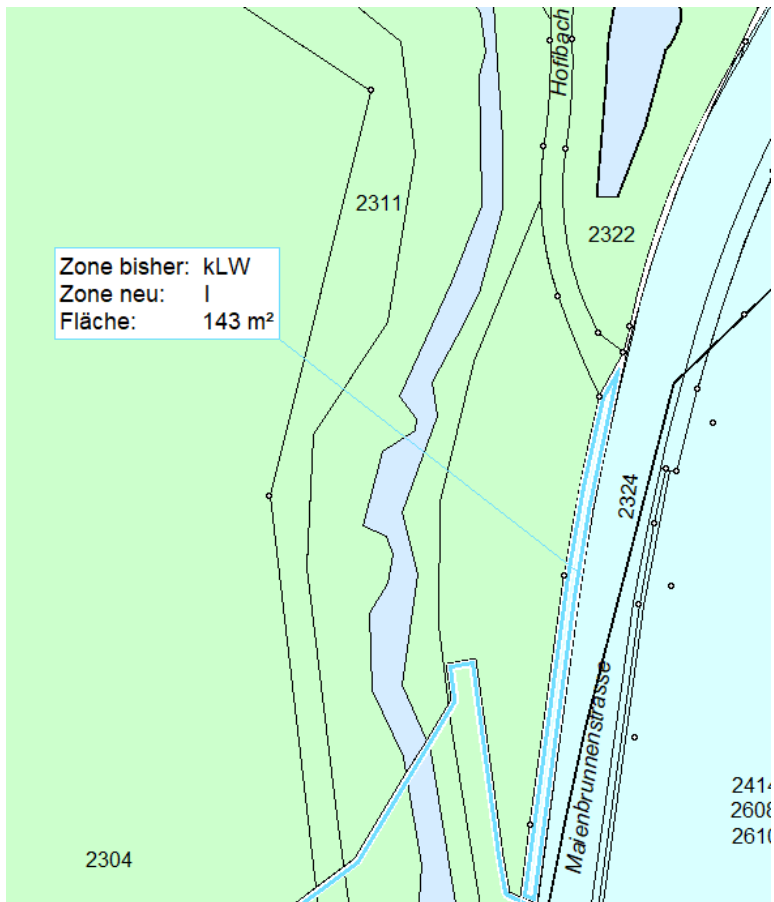
Nr. 14, Parz.-Nr. 2324



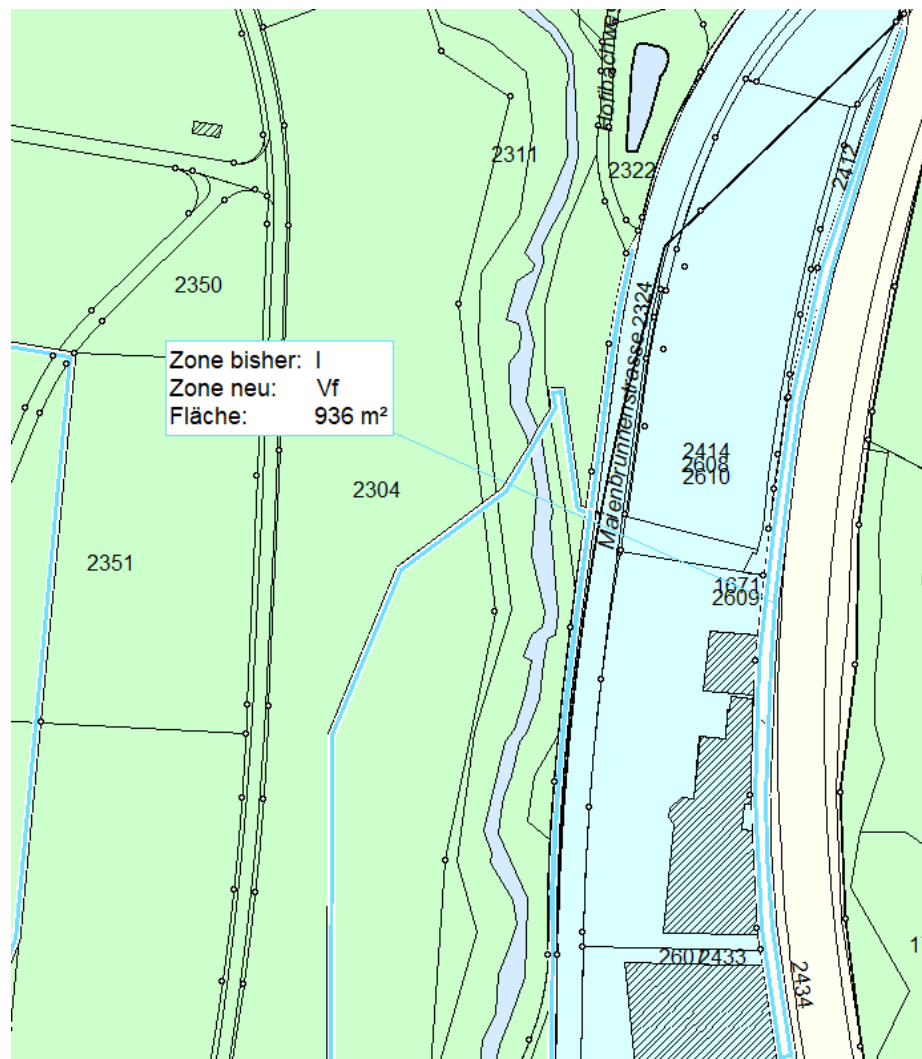
Nr. 15, Parz.-Nr. 2323



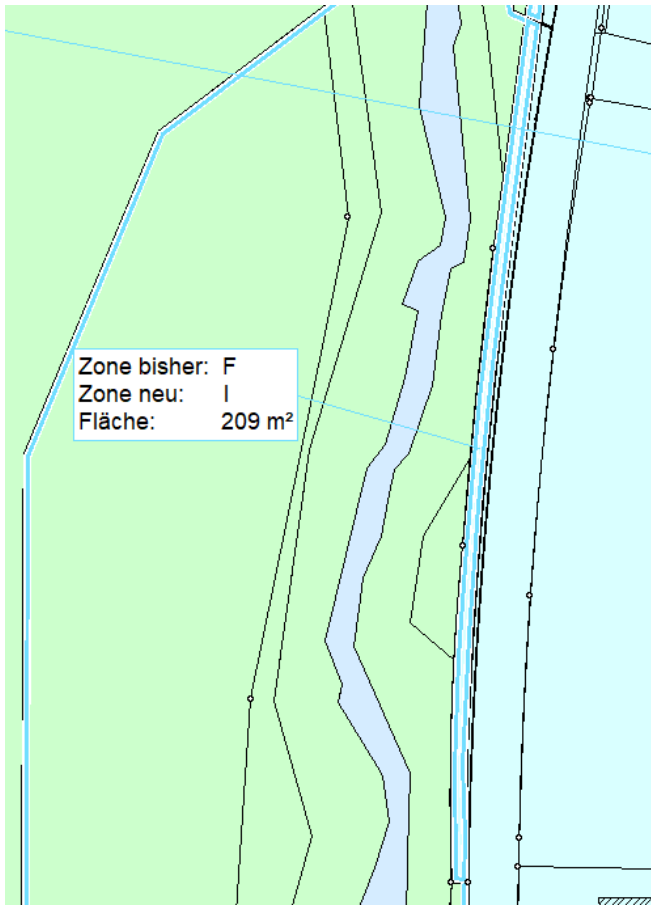
Nr. 16, Parz.-Nr. 2324



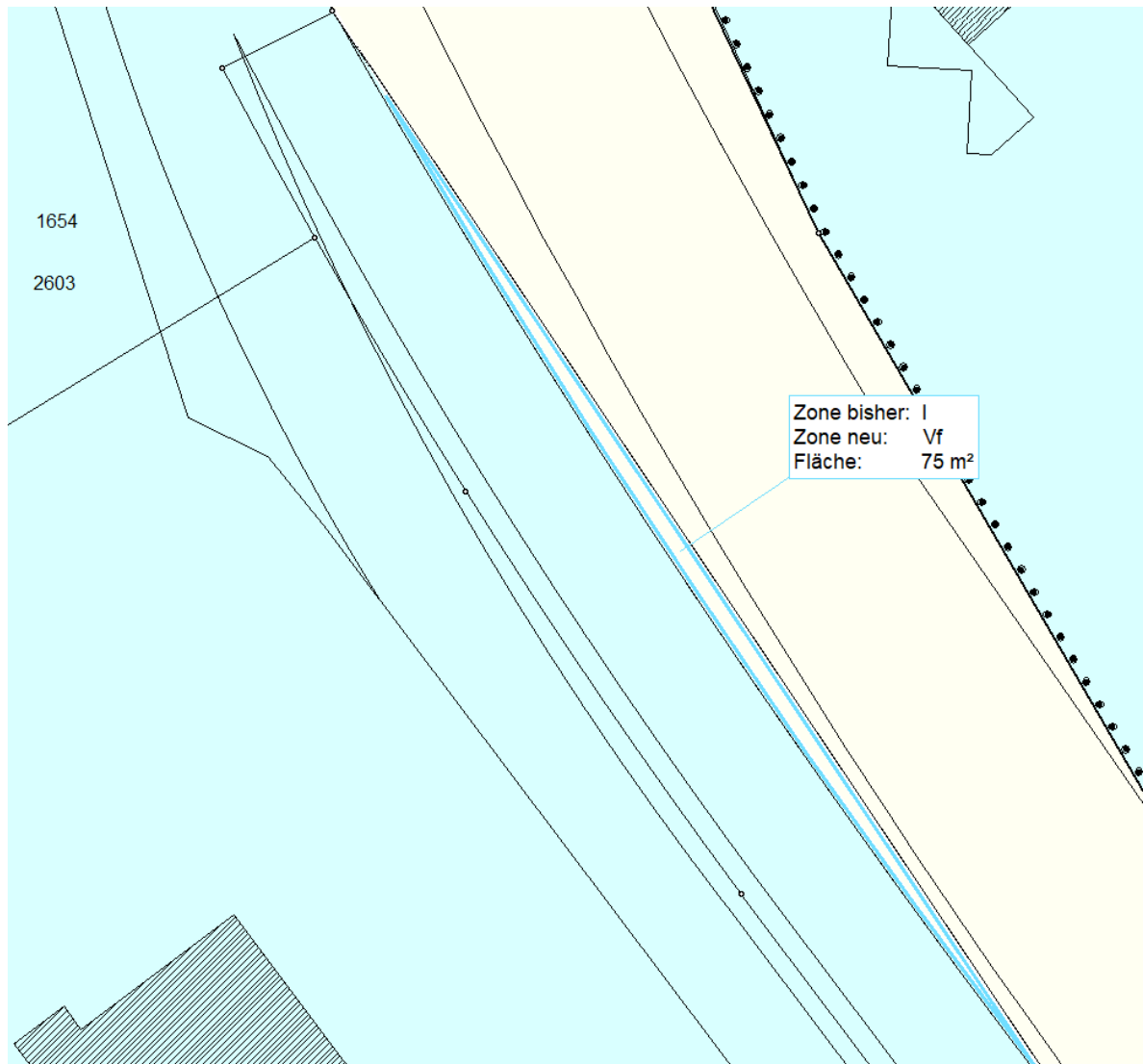
Nr. 17, Parz.-Nr. 2324



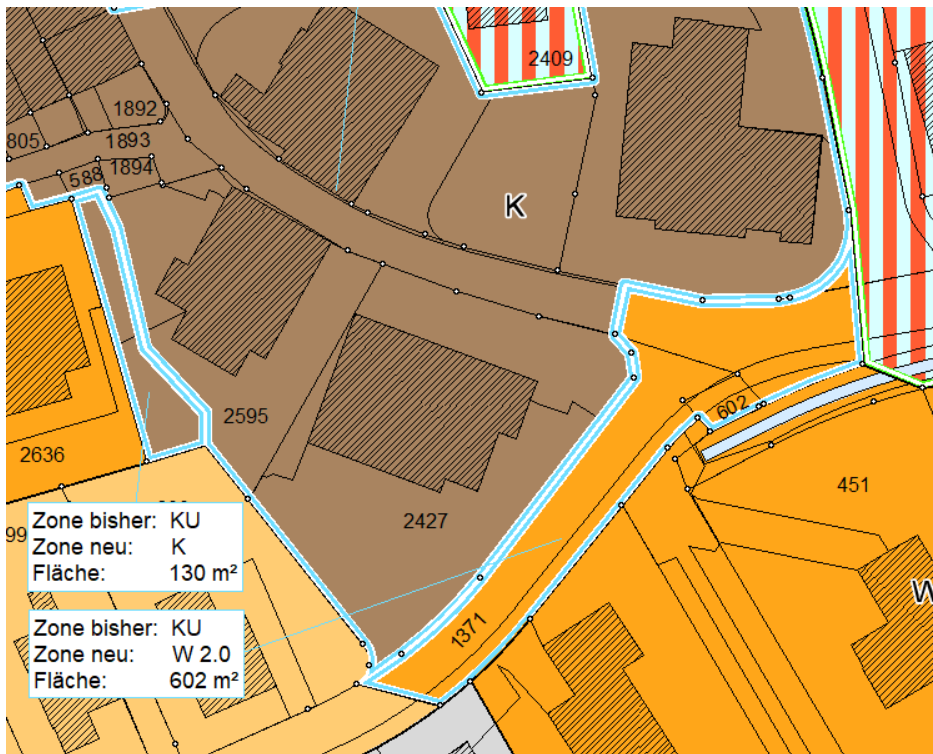
Nr. 18, Parz.-Nr. 2324



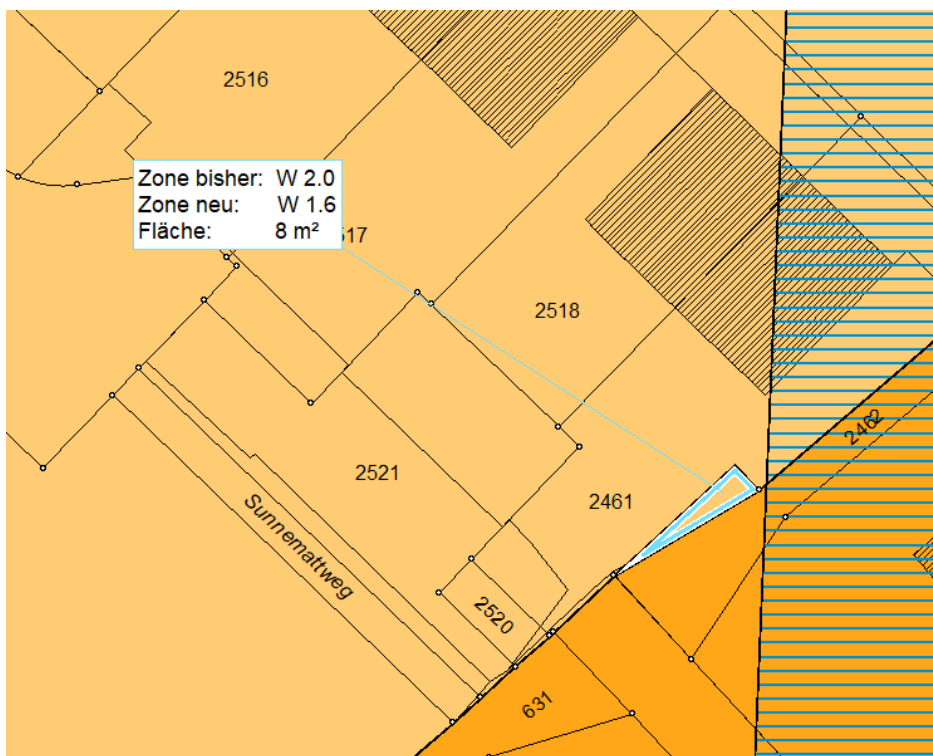
Nr. 19, Parz.-Nr. 2439



Nr. 20, Parz.-Nr. 1371, 2595



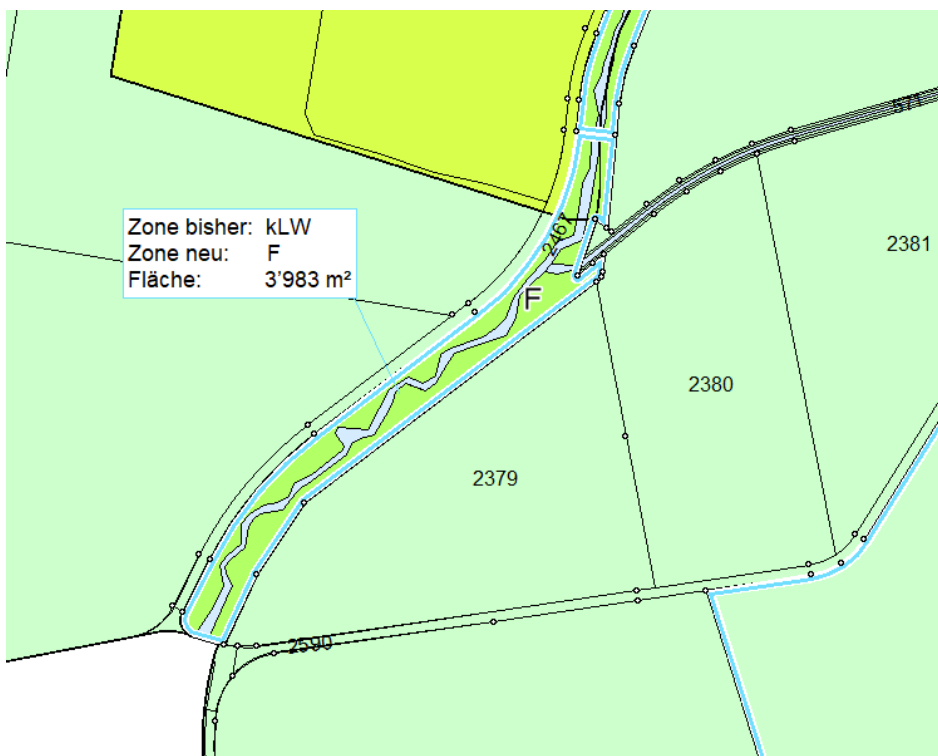
Nr. 21, Parz.-Nr. 2462



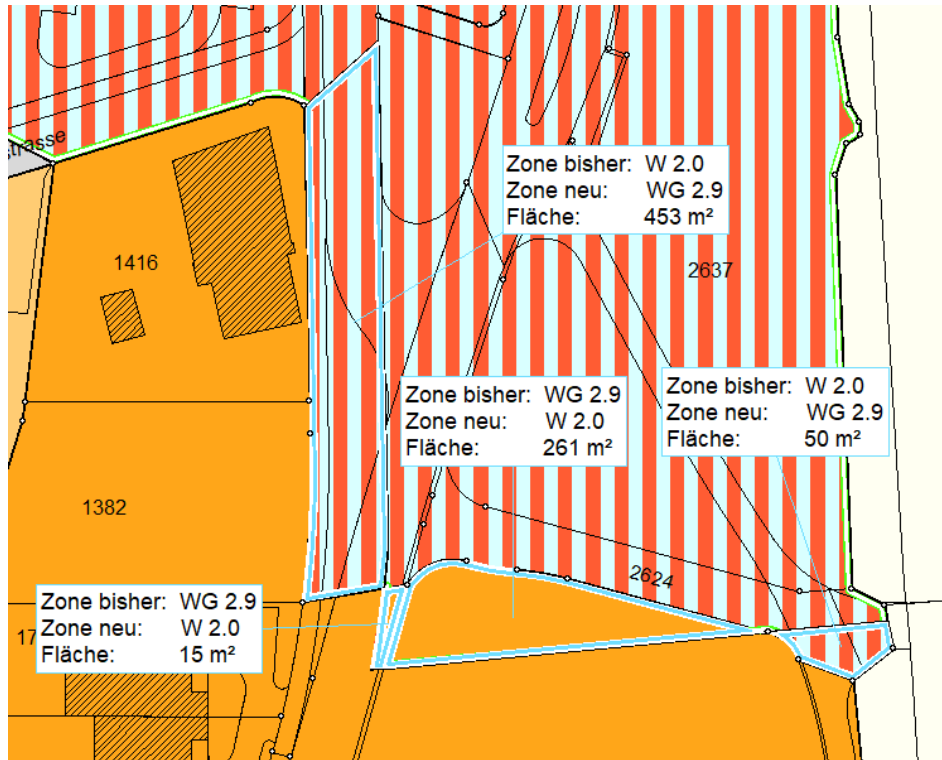
Nr. 22, Parz.-Nr. 2365, 2376



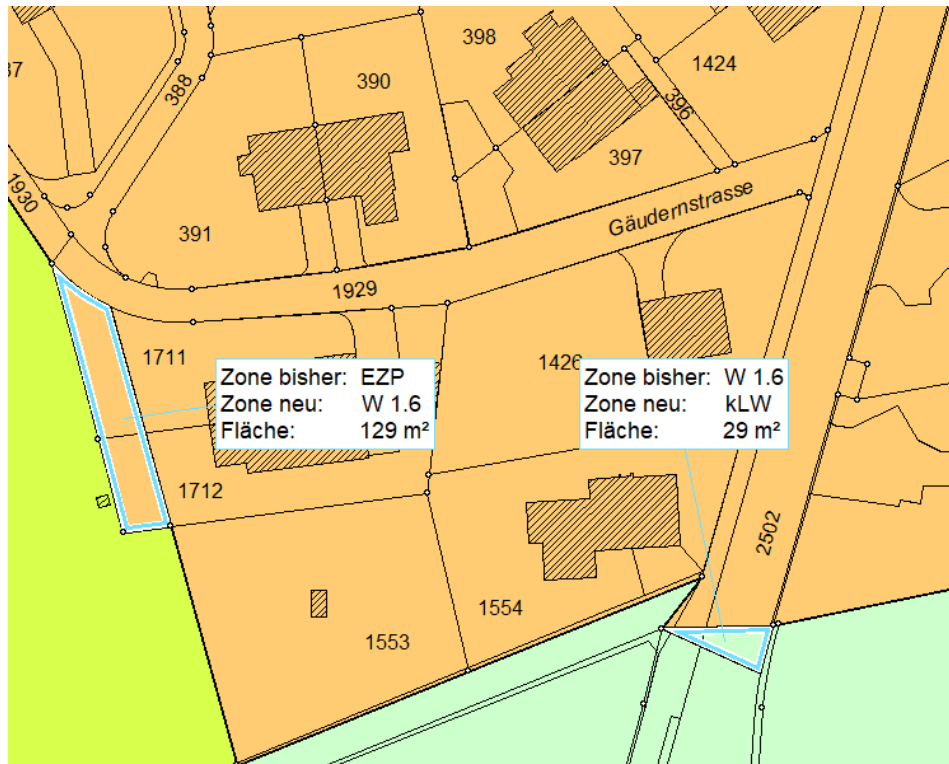
Nr. 23, Parz.-Nr. 2467



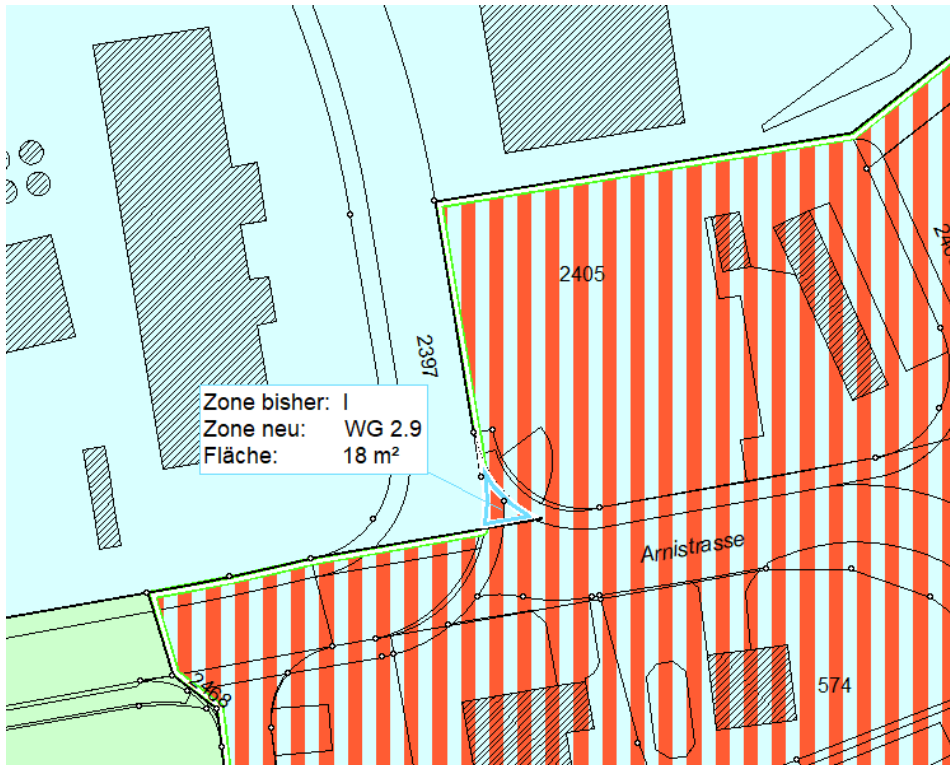
Nr. 24, Parz.-Nr. 2502, 2623, 2624



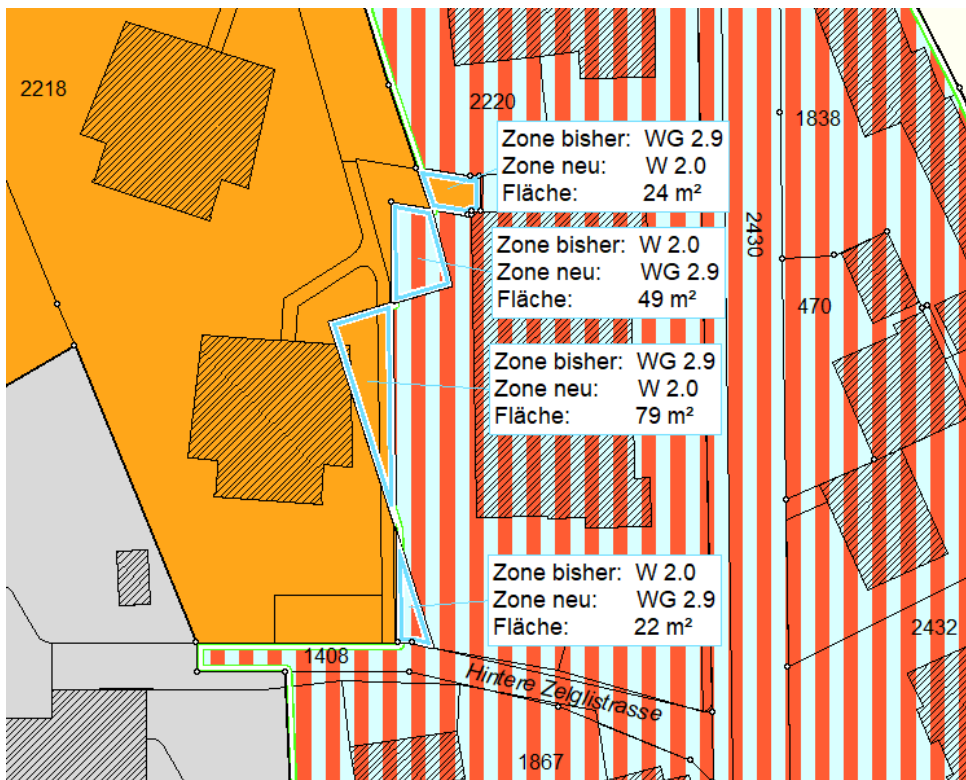
Nr. 25, Parz.-Nr. 1711, 1712, 2500



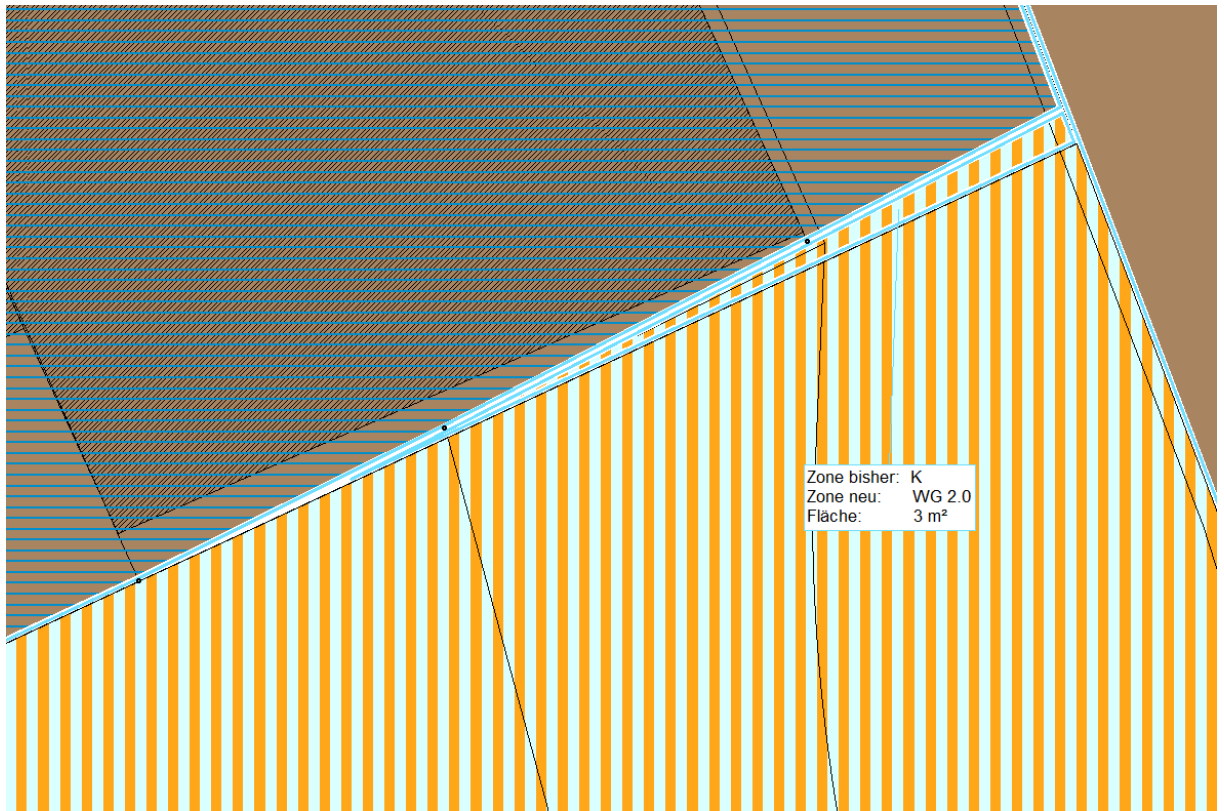
Nr. 26, Parz.-Nr. 2428



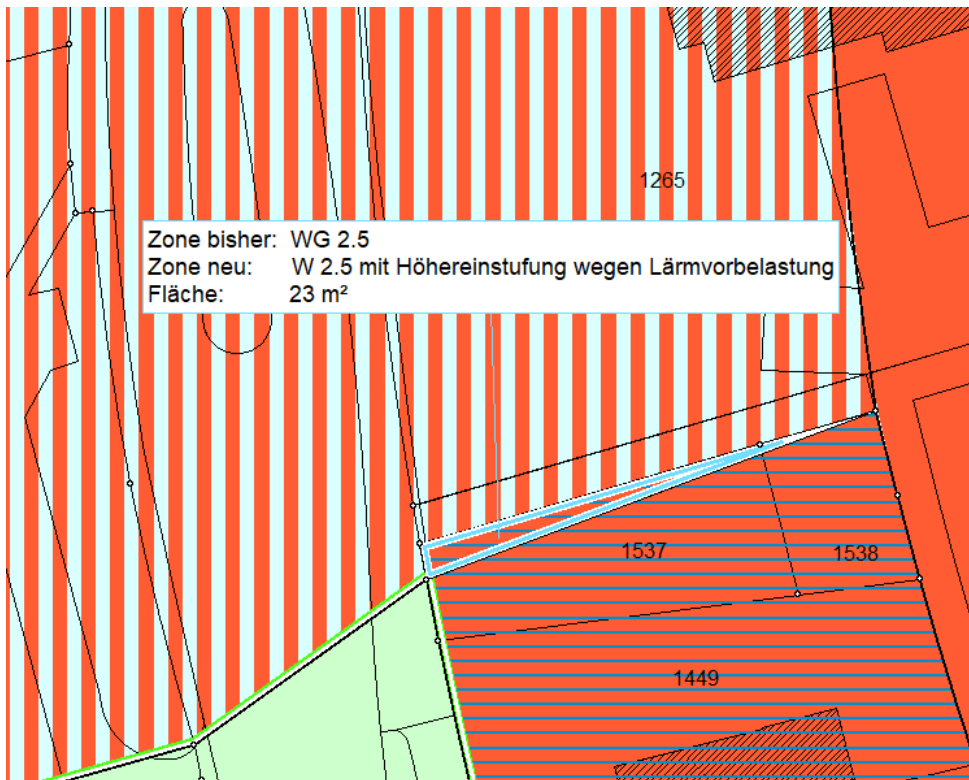
Nr. 27, Parz.-Nr. 2218, 2219



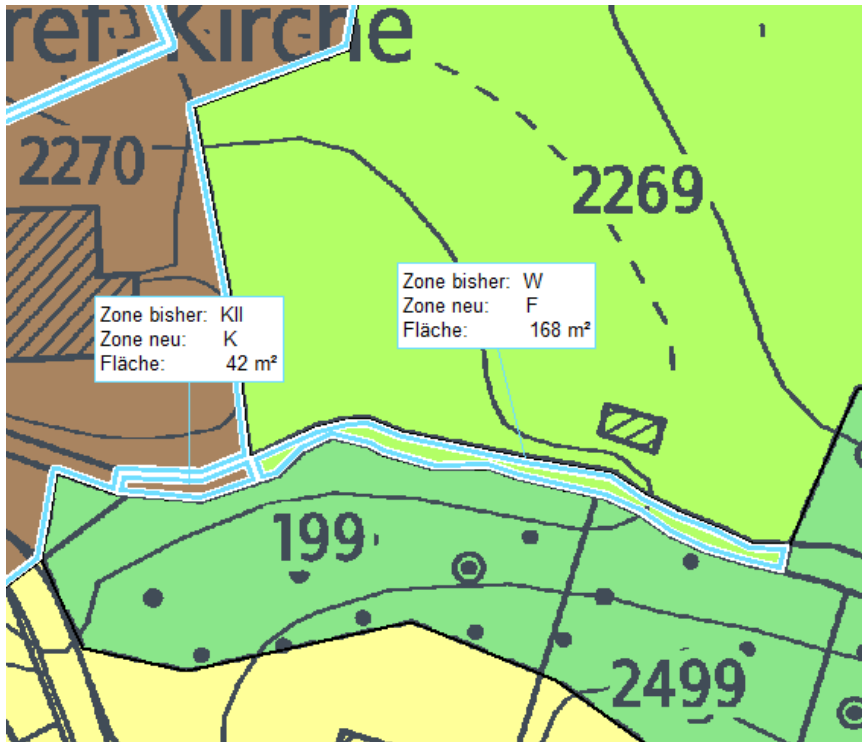
Nr. 28, Parz.-Nr. 2196



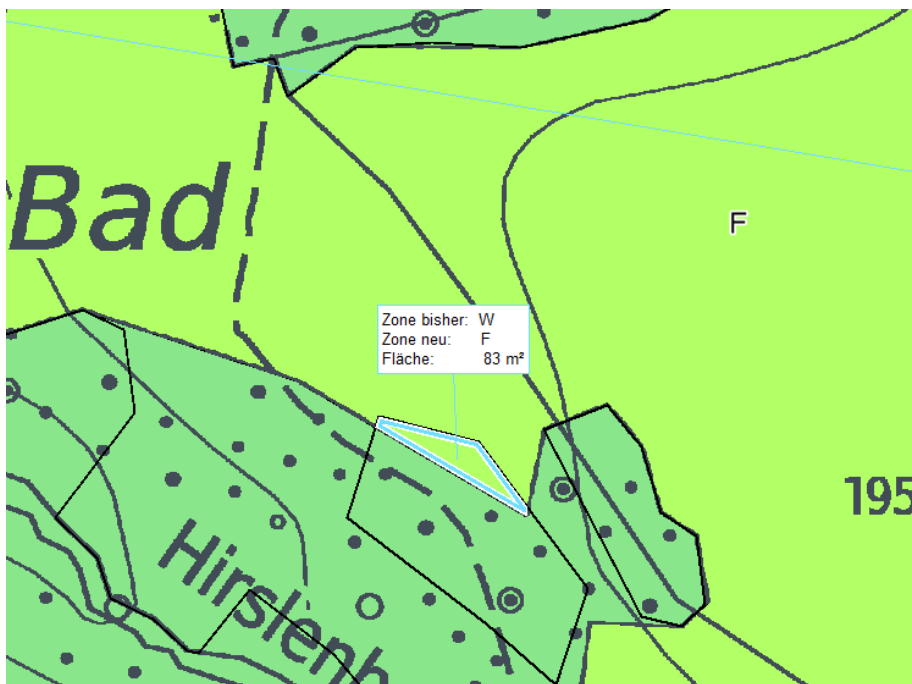
Nr. 29, Parz.-Nr. 1537, 1538



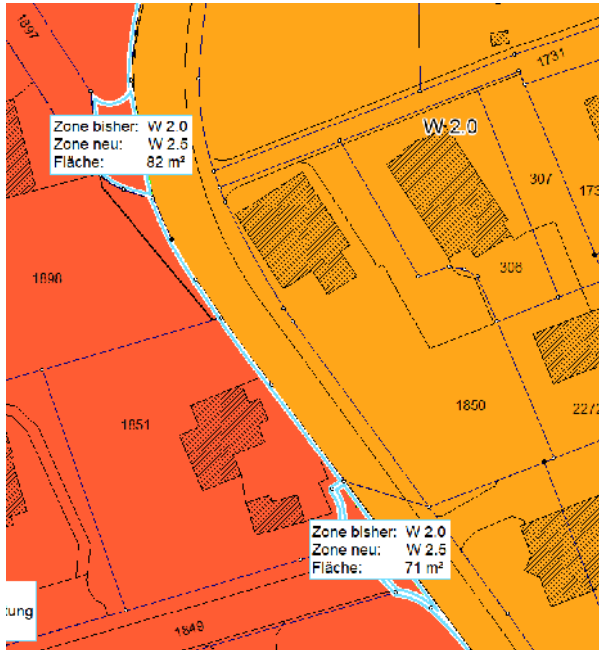
Nr. 30, Parz.-Nr. 1999, 2499 (vorgesehene Änderung gem. Neufestsetzung des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen / Festsetzung statische Waldgrenzen, öffentliche Auflage vom 20. August 2021 bis 19. Oktober 2021)



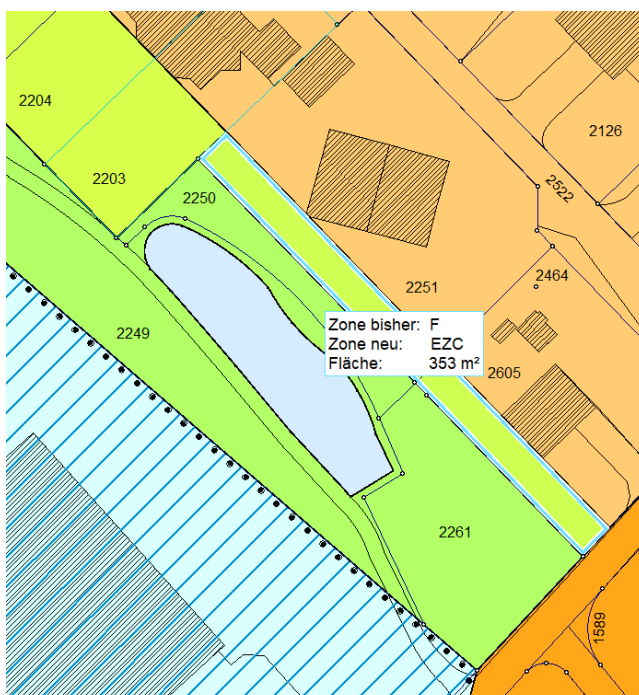
Nr. 31, Parz.-Nr. 195 (vorgesehene Änderung gem. Neufestsetzung des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen / Festsetzung statische Waldgrenzen, öffentliche Auflage vom 20. August 2021 bis 19. Oktober 2021)



Nr. 32, Parz.-Nr. 1848, 1849 und 1897: Anpassung der Zonengrenze auf Strassenverlauf Widenerstrasse und Hausackerstrasse. Der Zonenverlauf liegt im rechtsgültigen Zonenplan auf der Parzellengrenze. Der Zonenverlauf wird dem Strassenverlauf angepasst, abweichend von den Parzellengrenzen.



Nr. 33, die Streifen der Kat.-Nr. 2251 und 2464 (2605) werden von Freihaltezone in EZC umgezont. Die Abgrenzung der Freihaltezone F im Bereich der Liegenschaft Breitenstrasse 22/24 umfasst auch den privaten Gebäudeumschwung. Bei allen anderen Liegenschaften an der Chrätzacherstrasse 5-41 ist der private Gebäudeumschwung der Erholungszone zugewiesen. Im Sinne der Gleichbehandlung wird dies auch bei unserer Liegenschaft angepasst werden. Kat.-Nr. 2250 und 2261 in Freihaltezone belassen.



## Anhang D

### Ermittelter Mehrwert Planungsmassnahme, § 16 Abs. 1 MAV

Der ermittelte Mehrwert für die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke wird gesamthaft mit der Planaufgabe gemäss § 5 Abs. 3 PBG bekannt gegeben.



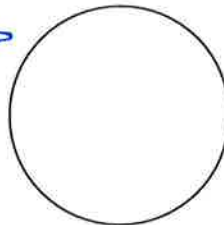
## Genehmigung

# Revision der Nutzungsplanung

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 9. Juni 2022

Der Gemeindepräsident:



Die Gemeindeschreiberin:

## **Impressum**

Verfasser: Gabriele Horvath

Auftraggeber: Gemeinde Hedingen  
Zürcherstrasse 27  
8908 Hedingen  
www.hedingen.ch

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG  
raum + landschaft  
Thurgauerstrasse 60  
8050 Zürich  
www.suisseplan.ch

Datei: N:\11 ZH\64 Hedingen\01 BZO-Revision\13 Nutzungsplan\60  
Genehmigung\BZO\_Ber\_nicht\_berücks\_Einwendungen

## V01.docx **Änderungsverzeichnis**

Datum	Projektstand
24.01.2022	Festsetzung
09.06.2022	Genehmigung

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Öffentliche Auflage</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Nicht berücksichtigte Einwendungen</b>	<b>1</b>
2.1	Einwendungen Maja und Martin Vetsch	1
2.1.1	Antrag 1	1
2.2	Einwendungen Genossenschaft Wasserversorgung Hedingen	2
2.2.1	Antrag 3	2
2.3	Einwendungen Mauritius Bollier	2
2.3.1	Antrag 1 zu BZO Art. 2 und Abschnitt II Zonenzuordnung A	2
2.3.2	Antrag 2 zu BZO Art. 4 Ziel und Zweck	3
2.3.3	Antrag 3 zu BZO Art. 7 Nutzweise	3
2.3.4	Antrag 4 zu BZO Art. 8 und 24 Rückbau und zusätzliche Bewilligungspflicht	4
2.3.5	Antrag 5 und 6 zu BZO Art. 9 Gestaltung und Einordnung der Bauten und Art. 11 Dachgestaltung	4
2.3.6	Antrag 7 zu BZO Abschnitt C. Wohnzonen: Dachgestaltung in der Wohnzone «Zentrum»	5
2.3.7	Antrag 8 zu BZO Art. 46 Abstellplätze	5
2.4	Einwendungen Grüne Bezirk Affoltern	6
2.4.1	Antrag 1 zu BZO Art. 46 Motorfahrzeuge, Anzahl	6
2.4.2	Antrag 2 BZO Art. 36 Arealüberbauungen	6
2.4.3	Antrag 3 zu BZO Art. 46 Motorfahrzeuge, Anzahl	7
2.4.4	Antrag 4 zu BZO Art. 5 Um- und Ersatzbauten und Art. 18 Abweichungen	7

# 1 Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat von Hedingen hat die revidierte Nutzungsplanung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 8. Oktober 2021 bis 7. Dezember 2021 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Vorlagen und den Planungsinhalten äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind fristgerecht vier schriftliche Einwendungen gegen die Nutzungsplanung mit teilweise mehreren Anträgen eingegangen. Sämtliche Anträge wurden auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft. Die Anpassungen der Vorlage aufgrund berücksichtigter Einwendungen und Anträge sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV erläutert. Die Begründungen für die Ablehnung der übrigen Anträge können diesem Bericht entnommen werden.

## 2 Nicht berücksichtigte Einwendungen

Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind gemäss § 7 PBG in einem Bericht zu dokumentieren und die Ablehnungen sind zu begründen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

### 2.1 Einwendungen Maja und Martin Vetsch

#### 2.1.1 Antrag 1

Es wird beantragt die Liegenschaft (Kat.-Nr. 1447) an der Haldenstrasse 15 aus der Kernzone zu entlassen und in die Wohnzone W1 zu übertragen.

##### *Begründungen gemäss Einwendung*

- Das Gebäude (Baujahr 2002/2003) entspricht nicht der Bauweise der Kernzone und ist somit nicht qualifiziert, zur Kernzone des schützenswerten Ortsbildes zuge schlagen zu werden. Die Baute entspricht eher den Vorgaben der W1.
- Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung KOBİ (15. Juni 2001) basiert auf falschen Annahmen. Der Verzicht auf die Umzonung behindert die Erhaltung des historischen Dorfkerns nicht.

##### **Erwägungen Gemeinderat**

Es wurde eine grundstücksbezogene Lösung angestrebt, sodass der Perimeter des Ortsbildschutzperimeters mit der Parzellengrenze übereinstimmt. Die Gemeinde hat beim Kanton beantragt, den Perimeter des überkommunalen Ortsbildes in der laufenden KOBİ-Revision entsprechend anzupassen, was jedoch abgelehnt wurde. Der Kanton hält am Perimeter fest, da die Liegenschaft eine Torfunktion für den historischen Ortskern habe. Auf die geplante Umzonung des Gartens mit dem Naturpool wird verzichtet (Berücksichtigung von Antrag 2), jedoch verbleibt die Liegenschaft in der Kernzone.

##### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## 2.2 Einwendungen Genossenschaft Wasserversorgung Hedingen

### 2.2.1 Antrag 3

Es wird Klärung beantragt, ob in der Zone Wald Wasserbauwerke weiterhin realisiert werden können.

#### *Begründungen gemäss Einwendung*

- Das Reservoir Weierweid liegt bisher in der Zone Erholungszone EZB, jedoch neu in der Zone Wald.
- Das Reservoir Weierweid muss in ca. 10–20 Jahren erneuert und ausgebaut werden.

#### **Erwägungen Gemeinderat**

Das Reservoir befindet sich gemäss amtlicher Vermessung und neuer Waldgrenze im Wald. Die Waldgrenze wurde entlang der Wohnzone W 1.0 in einem Waldfeststellungsverfahren festgelegt.

Die Waldfestlegung erfolgt durch den Kanton in einem separaten Verfahren. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 20.08.2021 bis 19.10.2021. Die Fläche ist gemäss AV-Daten heute bereits Wald.

Bei nachgewiesener Standortgebundenheit sind Ausnahmegewilligungen für Bauten im Wald möglich und beim Kanton zu beantragen.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Auf die Einwendung wird nicht eingetreten bzw. der Antrag wird nicht berücksichtigt.

## 2.3 Einwendungen Mauritius Bollier

### 2.3.1 Antrag 1 zu BZO Art. 2 und Abschnitt II Zonenzuordnung A

Die Bezeichnung der Kernzone insbesondere der Kernzone «Unterdorf» soll weiterhin in der BZO erwähnt werden.

Zwischen der Kernzone im Oberdorf und der Kernzone Unterdorf ist neu eine Wohnzone «Zentrum» zu schaffen. Der Einwendung liegt eine Skizze mit der Abgrenzung bei.

#### *Begründungen gemäss Einwendung*

Die Anforderungen an die einzelnen Zonen sind durch die Gebietsbezeichnungen besser nachvollziehbar.

#### **Erwägungen Gemeinderat**

Die beiden Kernzonen werden künftig gleich behandelt, in den Vorschriften gibt es nur noch eine Kernzone mit unterschiedlichen Gebäudetypologien. Ortsbildprägende

Gebäude werden im Kernzonenplan bezeichnet. Für diese gelten strengere Vorschriften. Für Neubauten in der Kernzone sollen im ganzen Dorf die gleichen Vorgaben gelten.

Für den Bereich der vom Einwender vorgeschlagenen Wohnzone «Zentrum» besteht eine Planungszone, für die nach der laufenden Testplanung (Zentrumsplanung) in einem separaten Verfahren detaillierte Bestimmungen erlassen werden. Dies ist erst nach Abschluss der Zentrumsplanung möglich.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### **2.3.2 Antrag 2 zu BZO Art. 4 Ziel und Zweck**

Es wird beantragt den Satzteile «mit Spielraum für gute zeitgemässe architektonische Lösungen» zu streichen.

#### *Begründungen gemäss Einwendung*

- Unklar ist, was gute zeitgemässe architektonische Lösungen sind.
- Die BZO habe nachvollziehbare Anforderungen zu stellen.

#### **Erwägungen Gemeinderat**

Die Gemeinde handelt entsprechend dem «Leitfaden für die Ausgestaltung von Kernzonenvorschriften» des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 15.12.2009. Die Absichten sind im Planungsbericht gem. Art. 47 RPV nachvollziehbar erläutert. Es wird ein qualifiziertes pflichtgemässes Ermessen bei Einordnung, Gestaltung und Qualität eingeräumt und dies gezielt bei einzelnen Vorschriften definiert.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### **2.3.3 Antrag 3 zu BZO Art. 7 Nutzweise**

Es wird beantragt den Begriff «im Gebiet» zu streichen.

#### *Begründungen gemäss Einwendung*

Es sei unklar was mit «Gebiet im Unterdorf» gemeint ist. Die Bezeichnungen haben denjenigen im Zonenplan zu entsprechen.

#### **Erwägungen Gemeinderat**

Im Kernzonenplan ist das Gebiet Unterdorf mit einem separaten Planausschnitt bezeichnet wie auch die anderen Gebiete, in denen der Kernzonenplan gilt.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### **2.3.4 Antrag 4 zu BZO Art. 8 und 24 Rückbau und zusätzliche Bewilligungspflicht**

Es wird beantragt den Begriff «Renovation» zu streichen.

#### *Begründungen gemäss Einwendung*

Eine Renovation, bei der das Aussehen nicht verändert wird, müsse vom Gesetz nicht geregelt werden. Die übrige Bewilligungspflicht reiche aus, um eine unerwünschte Veränderung des Gebäudes zu verhindern.

#### **Erwägungen Gemeinderat**

Es ist korrekt, dass die Bewilligungspflicht kantonal geregelt ist. Zur besseren allgemeinen Verständlichkeit wie auch als Dienst an den Grundeigentümerschaften wird der Begriff beibehalten. Eine offizielle Definition des Begriffs Renovation, der bedeuten würde, dass bei einer Renovation das Aussehen nicht verändert wird, ist nicht bekannt. Grundeigentümer von inventarisierten Gebäuden sind sich oft nicht bewusst, dass erhöhte Anforderungen für ihre Gebäude gelten, darum ist es wichtig, dass der Begriff Renovation in der Vorschrift erwähnt wird.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### **2.3.5 Antrag 5 und 6 zu BZO Art. 9 Gestaltung und Einordnung der Bauten und Art. 11 Dachgestaltung**

Es wird beantragt, die Ergänzung in Art. 9 zu löschen, dass die Gemeinde bei guten architektonischen Lösungen Ausnahmen bewilligen kann. Weiter sei in Art. 11 der Satz «Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse können zugelassen werden, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.» zu streichen.

#### *Begründungen gemäss Einwendung*

Es sei unklar, was eine gute architektonische Lösung ist. Der Einwender fordert nachvollziehbare Anforderungen.

#### **Erwägungen Gemeinderat**

Die Bauvorschriften zur Zulässigkeit von Balkonen und Lauben sowie zur Dachgestaltung sind teilweise neu und gelten durch die Zusammenlegung der Kernzonen neu auch für die ehemalige Kernzone K II, die Kernzone «Unterdorf» und die Kernzone Weiler Ismatt, was in diesen Zonen eine gewisse Verschärfung bedeutet. Diese Bauvorschriften wurden im Sinne des Leitfadens des ARE überarbeitet, wobei klare Vorgaben gemacht werden, die in der Regel einzuhalten sind. Ergeben sich durch zeitgemässe architektonische Projekte bessere Lösungen, so sollen diese ermöglicht werden können. Dafür wird ein gewisser Spielraum eingeräumt. Die Absichten sind im Planungsbericht gem. Art. 47 RPV nachvollziehbar erläutert. Es wird ein qualifiziertes pflichtgemäßes Ermessen bei der Einordnung und Gestaltung eingeräumt.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### **2.3.6 Antrag 7 zu BZO Abschnitt C. Wohnzonen: Dachgestaltung in der Wohnzone «Zentrum»**

Es wird beantragt, in der Wohnzone «Zentrum» bei Hauptgebäuden nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zuzulassen, die mit denjenigen der benachbarten Bauten harmonisieren. Bei eingeschossigen Erweiterungen von Hauptgebäuden sowie bei Klein- und Anbauten sollen andere Dachformen zugelassen werden, sofern sie sich besonders gut in die bauliche Umgebung einordnen.

#### *Begründungen gemäss Einwendung*

Bewahrung des Dorfcharakters (vgl. Dorfbild und BZO der Gemeinde Bonstetten).

#### **Erwägungen Gemeinderat**

In der rechtgültigen BZO gibt es keine Zentrumszone. Im Rahmen der vorliegenden Revision ist auch keine Wohnzone «Zentrum» vorgesehen. Für die vom Einwender vorgeschlagene Wohnzone «Zentrum» besteht eine Planungszone, für die nach Abschluss der laufenden Testplanung (Zentrumsplanung) in einem separaten Verfahren detaillierte Bestimmungen erlassen werden sollen. Mit Art. 43 nBZO Bauweise gilt neu eine Pufferzone um die Kernzonen, in der in der 1. Bautiefe die Bauweise auf die bestehenden Kernzonenbauten abzustimmen ist. Damit wird angrenzend an die Kernzone die gute Einordnung gewährleistet.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### **2.3.7 Antrag 8 zu BZO Art. 46 Abstellplätze**

Es wird beantragt, den Satz «In den Kernzonen sind Autoabstellplätze möglichst unterirdisch oder in geschlossenen Gebäuden unterzubringen.» zu streichen.

#### *Begründungen gemäss Einwendung*

Wohnhäuser in den Kernzonen würden durch den Einbau von Garagen zerstört. Da das Kellergeschoss oft nur halb im Boden versenkt ist, müssen Garagenabfahrten gemacht werden, wodurch ebenfalls Vorgärten vernichtet würden.

#### **Erwägungen Gemeinderat**

Die Vorschrift betrifft nur Neubauten und wird durch «möglichst» relativiert. Im Vordergrund stehen die haushälterische Bodennutzung und der Ortsbildschutz. Dabei ist eine Interessenabwägung vorzunehmen. Bei der Anordnung der Parkplätze sind im Einzelfall die Kernzonenvorschriften zu berücksichtigen. Zudem erhält der Gemeinderat die Möglichkeit zur Reduktion der Pflichtparkplätze in der Kernzone, wenn der Ortsbildschutz und/oder die Verkehrssicherheit höher zu gewichten sind.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## 2.4 Einwendungen Grüne Bezirk Affoltern

### 2.4.1 Antrag 1 zu BZO Art. 46 Motorfahrzeuge, Anzahl

Die Anzahl der Autoabstellplätze soll nach Quadratmeter Wohnfläche und nicht pro Wohnung bemessen werden. Mindestens je ein Abstellplatz üblicher Grösse für Personenwagen ist zu erstellen:

a) pro 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### *Begründungen gemäss Einwendung*

Die Wohnungsgrösse soll bei der Bemessung der Parkplätze berücksichtigt werden. Kleinere Wohnungen sind oft nur von einer Person bewohnt. Viele Einzelpersonenhaushalte verfügen über kein Auto. Grössere Wohnungen sind hingegen von mehreren Personen bewohnt. Entsprechend ist auch die Zahl der Autos höher.

#### **Erwägungen Gemeinderat**

Der Antrag wurde von der Planungskommission anhand bewilligter Bauvorhaben vertieft geprüft. Die aufgeführte Begründung ist nicht statistisch nachgewiesen. In Hedingen ist das autofreie Wohnen noch nicht Realität. Mit der 100-m<sup>2</sup>-Regel hätten zwischen 2016 bis 2021 mehr Parkplätze erstellt werden müssen als mit der bestehenden Bestimmung: Mit der geltenden Bestimmung wurden im Zeitraum von 2016 bis 2021 bei 11'261 m<sup>2</sup> Wohnfläche 113 PP für 113 Wohnungen erstellt. Mit der 100-m<sup>2</sup>-Regel hätten bei 11'261 m<sup>2</sup> Wohnfläche 158 PP erstellt werden müssen.

Zudem wird neu die Möglichkeit geschaffen, innerhalb der öV-Güteklasse B die Anzahl Parkplätze zu reduzieren.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### 2.4.2 Antrag 2 BZO Art. 36 Arealüberbauungen

Es wird beantragt, den Ausnützungsbonus bei Arealüberbauungen auf 5 % der Bau-massenziffer BMZ festzulegen.

#### *Begründungen gemäss Einwendung*

Einen Bonus von 10 % gibt es gem. Art. 28 BZO für Bauvorhaben, die den aktuellen Gebäudestandard Energiestadt einhalten. Arealüberbauungen sollen von einem geringeren Bonus profitieren. Nur so kann sichergestellt werden, dass auch bei Arealüberbauungen der Anreiz für die Einhaltung des Gebäudestandards bestehen bleibt. Mit dem 10-%-Bonus gäbe es für Arealüberbauungen keinen Anreiz mehr. Gerade hier wären aber wegen des grossen Gebäudevolumens höhere Anforderungen wichtig.

#### **Erwägungen Gemeinderat**

Die Boni Arealüberbauung und Energieeffizienz lassen sich kumulieren. Somit wird durch den Bonus für Arealüberbauungen der Anreiz zum energieeffizienten Bauen nicht beeinträchtigt.

### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### **2.4.3 Antrag 3 zu BZO Art. 46 Motorfahrzeuge, Anzahl**

Die Zahl der erforderlichen Besucherparkplätze sei tiefer anzusetzen. Sie soll an die Zahl der zu erstellenden Bewohnerparkplätze gekoppelt werden. Es soll immer in der gleichen Weise gerundet werden. Es wird beantragt, pro 8 Parkplätze für die Wohnnutzung einen zusätzlichen Parkplatz für Besucher und Lieferanten vorzusehen sowie die Bruchteile der Anzahl Parkplätze nach mathematischer Regel zu runden.

#### *Begründungen gemäss Einwendung*

Mit einem Besucher-PP pro 4 Wohnungen muss eine sehr hohe Zahl von Besucher-PP erstellt werden. Diese stehen oft leer. Da diese frei zugänglich sein sollen, werden sie oberirdisch angelegt und stehen in Konkurrenz zu anderen Nutzungen wie Grün- und Spielflächen, Veloparkierung, Aufenthalt usw. Die Zahl der Besucher-PP soll tiefer angesetzt werden. Zudem soll die Rundung gemäss üblichen Rundungskriterien erfolgen. Da es sich um eine Mindestanzahl handelt, kann der Bauherr immer noch eine höhere Anzahl an Parkplätzen erstellen. Es ist schwer verständlich, wenn in einem Absatz eine Aufrundung und im nächsten Absatz eine Abrundung verlangt wird.

#### **Erwägungen Gemeinderat**

Der Antrag wurde in der Planungskommission vertieft geprüft. Jedoch wird die Zahl der erforderlichen Besucherparkplätze abweichend vom Antrag nicht an die zu erstellenden Bewohnerparkplätze gekoppelt, sondern wie bisher an die Anzahl Wohnungen. Statt für je vier Wohnungen ist jedoch für je sechs Wohnungen ein Besucherparkplatz zu erstellen. Die Anzahl ist aufzurunden.

Innerhalb der ÖV-Güteklasse B kann gemäss BZO Art. 46 die Anzahl Parkplätze auf 60 % reduziert werden. Im Zentrum ist die geforderte Mindestanzahl Besucherparkplätze aufgrund der Platzverhältnisse erfahrungsgemäss eher schwierig zu realisieren. Daher soll im Zentrum die Möglichkeit der Reduktion der Parkplatzzahl aufgrund der ÖV-Güteklasse B auch für Besucher-Parkplätze gelten.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt:

Art. 46 Abs. 4 und Abs. 6 BZO werden geändert:

Abs. 4: Zusätzlich ist auf je **sechs** Wohnungen ein Besucherparkplatz zu erstellen. Bruchteile der Anzahl Besucherparkplätze sind **aufzurunden**.

Abs. 6: Reduktion Pflichtbedarf für Bewohner und **Besucher** auf 60 %.

### **2.4.4 Antrag 4 zu BZO Art. 5 Um- und Ersatzbauten und Art. 18 Abweichungen**

Es wird beantragt eine identische Formulierung bei beiden Artikeln zu wählen:

Geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil sind zulässig oder können angeordnet werden, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt, ~~insbesondere im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer höheren Energieeffizienz oder des Ortsbildschutzes.~~ Das «öffentliche Interesse» ist eine ausreichende Formulierung und soll sowohl in Art. 5 als auch Art. 18 in der gleichen Weise formuliert werden.

*Begründungen gemäss Einwendung*

Der Halbsatz «insbesondere im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer höheren Energieeffizienz oder des Ortsbildschutzes» kann weggelassen werden. Er bringt keinen Mehrwert.

**Erwägungen Gemeinderat**

Für die raumplanerische Interessenabwägung und ein pflichtgemässes Ermessen ist es zweckmässig, die besonders betroffenen Interessen zu bezeichnen, um sie entsprechend gewichten zu können.

**Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 05.07.2024  
**Öffentlich einsehbar bis:** 05.07.2027  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000002452

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Hedingen - Hochbau, Zürcherstrasse 27, 8908 Hedingen

## **Teilrevision kommunale Richtplanung sowie Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (teilweise Nichtgenehmigung), Inkraftsetzung, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8908 Hedingen

### **Angaben zum Inhalt:**

Diese Publikation ersetzt diejenige vom 25. Juni 2024.

Am 9. Juni 2022 setzte die Gemeindeversammlung die Teilrevision der kommunalen Richtplanung und der kommunalen Nutzungsplanung fest. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Richtplanung mit Verfügung vom 6. März 2023. Die Nutzungsplanung (teilweise Nichtgenehmigung) verfügte die Baudirektion am 21. November 2023. Gegen die Richt- und Nutzungsplanung sind gemäss Rechtskraftbescheinigungen keine Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der kommunalen Richtplanung und die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (teilweise Nichtgenehmigung) sind in Rechtskraft erwachsen und sind ab 5. Juli 2024 auf der Homepage der Gemeinde abrufbar.

Die Teilrevision der kommunalen Richtplanung sowie die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft. d. h. die Beurteilung von Baugesuchen erfolgt ab 6. Juli 2024 auf Basis der revidierten Bau- und Zonenordnung.

5. Juli 2024

Gemeinderat Hedingen