



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Grüningen**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5000 vom 14. Juni 2022
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 14. Juni 2022
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 14. Juni 2022
 - Bericht zu den Einwendungen vom 14. Juni 2022

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Grüningen wurde am 13. Juli 2016 durch die Baudirektion genehmigt. Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2021 bezweckt die Gemeinde die Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung an die geänderten übergeordneten kantonalen Vorgaben, im Besonderen an die Begriffe und Messweisen gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Zudem werden verschiedene kommunale Anliegen in der Vorlage umgesetzt. Konkret hat die Bewilligungspraxis gemäss der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung aus Sicht der Gemeinde zu diversen unbefriedigenden Bauten geführt, welche sich nur unzureichend in die Umgebung eingliedern und wohngygienisch nicht optimal sind. Daher werden im Zuge der Umsetzung der IVHB auch die Grundmasse angepasst.

- Festsetzung
- Die Gemeindeversammlung Grüningen setzte mit Beschluss vom 14. Juni 2022 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Hinwil vom 2. August 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 16. August 2022 beantragt die Gemeinde Grüningen die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Neben der Umsetzung der IVHB besteht bei der Nutzungsplanung Anpassungsbedarf an die übergeordneten Richtpläne. Die Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs wurde jedoch aus der Vorlage ausgenommen, da der beabsichtigte Verzicht auf eine kommunale Abgabe aufgrund eines Urteils des Bundesgerichts nicht genehmigungsfähig ist. Ebenfalls wurden die Vorschriften der Weilerzone lediglich an die IVHB angepasst. Darüberhinausgehende Änderungen sind erst dann möglich, wenn das kantonale Recht an die Vorgaben des Bundes zu den Kleinsiedlungen angepasst wurde.

In den Wohnzonen wurden die Regelungen der Dachaufbauten und Untergeschosse dahingehend angepasst, dass keine Bauten mehr realisiert werden können, welche überdimensioniert in Erscheinung treten.

Im Bereich der bestehenden Gewerbezone werden Anpassungen in den Vorschriften und im Zonenplan für eine bessere Eingliederung der Gewerbebauten gegenüber der umgebenden Wohnzonen vorgenommen.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Die Begriffe und Messweisen der IVHB betreffend verschiedene Vorschriften und führen aufgrund der veränderten Definitionen zu materiellen Veränderungen, welche in der Regel jedoch untergeordnet sind. In den Wohnzonen werden Attikageschosse explizit ausgeschlossen (Art. 33 Abs. 2 BZO), da die IVHB zwischen Dach- und Attikageschossen unterscheidet. Somit sind wie bis anhin nur Giebeldächer zulässig. In den Wohnzonen W2/50 und W3/65 sind keine anrechenbaren Untergeschosse mehr erlaubt. Zudem werden die Masse von Quergiebeln (Art. 35 Abs. 2 BZO) und Dachaufbauten (Art. 35 Abs. 3 BZO) beschränkt. Mit dem neuen Art. 40a BZO werden Abgrabungen bei Untergeschossen eingeschränkt. Durch diese Massnahmen können für die Wohnzonen überdimensioniert in Erscheinung tretende Bauten verhindert werden.

In der Gewerbezone wird gegenüber der Esslingerstrasse ein Bereich mit reduzierter Gebäudehöhe aufgehoben, da mit der Teilrevision die giebelseitige Fassadenhöhe generell auf 16.5 m beschränkt wurden. Die altrechtliche Freiflächenziffer wird aufgehoben und durch eine Baumpflanzpflicht im Sinne einer Baumreihe entlang der Strasse Hüferen und der Esslingerstrasse ersetzt (Art. 38a Abs.1 BZO). Dadurch wird eine optische Abgrenzung der Gewerbebauten zur Wohnzone erreicht. Zusätzlich wird eine Pflicht zur Flachdachbegrünung eingeführt (Art. 38a Abs. 2 BZO).

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 21. März 2022 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Überprüfung
Kleinsiedlungen

Mit Kreisschreiben der Baudirektion vom 24. August 2021 wurden die Gemeinden darauf hingewiesen, dass das ARE die planerischen und rechtlichen Grundlagen für Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets umfassend überprüft und allenfalls erforderliche Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie des Planungs- und Baugesetzes vorzuschlagen wird. Aufgrund der in Aussicht stehenden Anpassungen wurde den Gemeinden empfohlen, keine BZO-Revisionen mehr vorzunehmen, die Kleinsiedlungen ausserhalb

des Siedlungsgebiets betreffen. Mit Kreisschreiben vom 18. März 2022 wurden die Gemeinden darüber informiert, dass die Ausgestaltung von Kernzonen im Zusammenhang mit Weilern als Nichtbauzonen wegen der abschliessenden Aufzählung der zulässigen Zonenarten im PBG nicht rechtmässig ist. Aus diesem Grund wurden sie am 18. März 2022 angewiesen, ab sofort keine Planungsakte mehr festzusetzen, die Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets betreffen. Den Gemeinden wurde aber in Aussicht gestellt, dass technische Anpassungen im Zuge der Harmonisierung der Baubegriffe genehmigt werden, wenn sie im Bereich der betroffenen Kleinsiedlungen nicht mit materiellen Anpassungen verbunden sind.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der BZO werden an den Weilerzonen für die Kleinsiedlungen Adletshusen, Bächelsrüti und Holzhusen keine materiellen Änderungen vorgenommen (vgl. Art. 26 ff BZO), welche über die Harmonisierung der Baubegriffe hinausgehen. Neben den Kleinsiedlungen Adletshusen, Bächelsrüti und Holzhusen befindet sich aber auch die Kleinsiedlung Büel ausserhalb des Siedlungsgebiets. Gemäss der aktuellsten Kategorisierung der verschiedenen Kleinsiedlungen (Stand Vernehmlassung Übergangsordnung) soll auch diese Kleinsiedlung einer Weilerzone zugeordnet werden. Büel ist aber der Kernzone K2 zugeteilt, in welcher Neubauten zulässig sind. In der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung sollen Änderungen an den BZO-Bestimmungen zur Kernzone K2 vorgenommen werden. Diese stehen nicht direkt im Zusammenhang mit der Harmonisierung der Baubegriffe, führen aber zu keinen wesentlichen inhaltlichen Änderungen. Aus diesem Grund lässt sich eine Nichtgenehmigung der vorliegenden Teilrevision nicht rechtfertigen.

Die vorliegende Situation kann aber dazu führen, dass die Kernzonenbestimmungen für die Kleinsiedlung Büel durch die Einführung der geplanten Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen, die voraussichtlich per 1. Januar 2023 erfolgen soll, übersteuert werden. Dementsprechend kann aus der vorliegenden Genehmigung kein Anspruch auf Vertrauensschutz oder ein Ausnehmen von der Übergangsordnung abgeleitet werden. Für die in der Übergangsordnung als Weiler festgelegten Kleinsiedlungen wird somit ab deren Inkraftsetzung in erster Linie die Übergangsordnung massgebend sein und die BZO höchstens ergänzend. Insbesondere Art. 18 Abs. 3 und 19 BZO werden somit nach Inkrafttreten der Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen für Büel nicht mehr zur Anwendung gelangen bzw. übersteuert.

C. Ergebnis

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

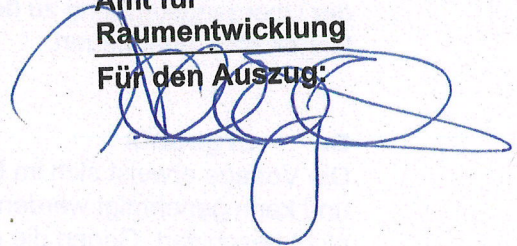
IVHB Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Grüningen mit Beschluss vom 14. Juni 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Grüningen wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Grüningen (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)
 - Acht Grad Ost AG, Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 28. NOV. 2022

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Kanton Zürich
Gemeinde Grünigen

Teilrevision Nutzungsplanung

ZONENPLAN

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 14. Juni 2022

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am **28. Nov. 2022**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **0906/22**

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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



Kanton Zürich
Gemeinde Grüningen

Teilrevision Nutzungsplanung

ZONENPLAN

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 14. Juni 2022

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Die Schreibern:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**
Planer und Architekten AG
Förribuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31071 - 14.6.2022

Festlegungen

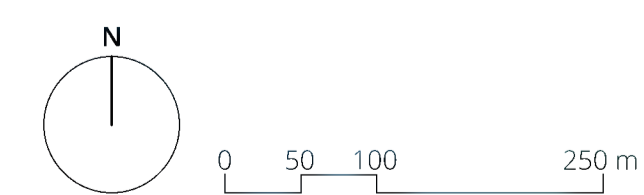
	Kernzone	III
	Kernzone	III
	Kernzone	III
	Weilerzone	III
	eingeschossige Wohnzone	II
	zweigeschossige Wohnzone	II / III
	dreigeschossige Wohnzone	II / III
	Gewerbezone	III
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	II
	Erholungszone	III
	Reservezone	
	Bereich mit reduzierter Gebäudehöhe	
	Betriebsart erleichtert	

Informationsinhalte

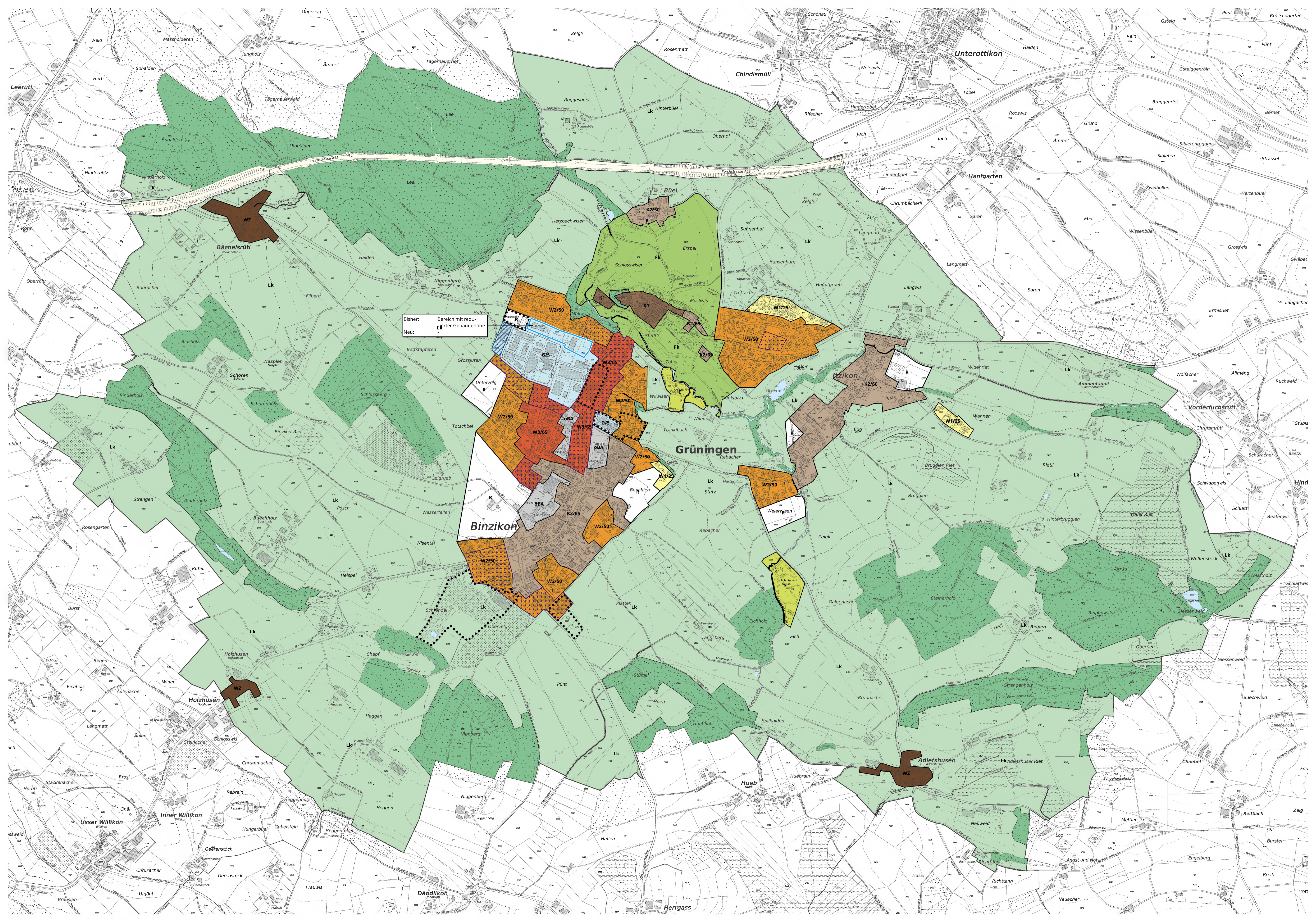
	Gestaltungspläne bestehend
	kantonale Freihaltezone
	kantonale Landwirtschaftszone
	Wald
	Gewässer
	Verkehrsfäche ausserhalb Bauzone
	beantragte Festlegungen

Ergänzungspläne

Kernzonen	Büel, Stadtl.	genehmigt am 13.7.2016
Kernzonenplan	Büel, Stadtl.	genehmigt am 13.7.2016
Gestaltungspläne		genehmigt am 21.9.2010
• Privater Gestaltungsplan Oberzell		genehmigt am 28.6.2007
• Privater Gestaltungsplan Platten		genehmigt am 11.10.1989
• Privater Gestaltungsplan Chatterweid		genehmigt am 14.12.1988
• Privater Gestaltungsplan VZO		genehmigt am 8.4.1987
• Privater Gestaltungsplan Werkstrasse		



Bearbeitung: Lea Humbel
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.
Grundlagendaten
Übersichtsplan: ARE, GIS Kanton Zürich vom 6. Mai 2021





Kanton Zürich
Gemeinde Grüningen

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 14. Juni 2022

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Genehmigung durch die Baudirektion am 28. Nov. 2022

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

0906/22

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

1. ZONEN UND ZONENPLAN	4
2. KERNZONEN	6
2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen	6
2.2 Kernzone K1	7
2.3 Kernzone K2	10
2.4 Weilerzone WZ	15
3. WOHNZONEN	19
4. GEWERBEZONE	23
5. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN	25
6. ERHOLUNGSZONEN	25
7. BESONDERE BESTIMMUNGEN	26
8. SCHLUSSBESTIMMUNG	29

<p>Links: Gültige BZO vom 27. März 2015</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO</p> <p>rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i></p>
---	--	--

1. ZONEN UND ZONENPLAN

Art. 1 Zonen

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht von übergeordneten Zonen, Wald und Gewässern überlagert ist, in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen zugeordnet:

1. Bauzonen

- | | | | |
|---|-----|--------|--|
| a) Kernzonen | | | |
| - Kernzone 1 | K1 | ES III | |
| - Kernzone 2 | K2 | ES III | |
| - Weilerzone | WZ | ES III | |
| b) Wohnzonen | | | |
| - eingeschossige Wohnzone | W1 | ES II | |
| - zweigeschossige Wohnzone
(mässig störendes Gewerbe zulässig) | W2 | ES II | |
| - dreigeschossige Wohnzone
(mässig störendes Gewerbe zulässig) | W3 | ES II | |
| - dreigeschossige Wohnzone
(mässig störendes Gewerbe zulässig) | W3 | ES III | |
| c) Gewerbezone | G | ES III | |
| d) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | öBA | ES II | |

1. ZONEN UND ZONENPLAN

Art. 1 Zonen

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht von übergeordneten Zonen, Wald und Gewässern überlagert ist, in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen zugeordnet:

1. Bauzonen

- | | | | |
|--|-------|--------|--|
| a) Kernzonen | | | |
| - Kernzone 1 | K1 | ES III | |
| - Kernzone 2/65 | K2/65 | ES III | |
| - Kernzone 2/50 | K2/50 | ES III | |
| - Weilerzone | WZ | ES III | |
| b) Wohnzonen | | | |
| - eingeschossige Wohnzone/25 | W1/25 | ES II | |
| - zweigeschossige Wohnzone/50
(mässig störendes Gewerbe zulässig) | W2/50 | ES II | |
| - dreigeschossige Wohnzone/65
(mässig störendes Gewerbe zulässig) | W3/65 | ES II | |
| - dreigeschossige Wohnzone/65
(mässig störendes Gewerbe zulässig) | W3/65 | ES III | |
| c) Gewerbezone/5 | G/5 | ES III | |
| d) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | öBA | ES II | |

Die Gemeinde Grüningen erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Stand am 1. November 2019) und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Vorbemerkung entspricht den aktuellen Vorgaben des ARE/Rechtsdienstes.

Anpassung an die Darstellungsverordnung.

Gültige Fassung (Stand 27.3.2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2. Weitere Zonen

- a) Freihaltezone F
- b) Erholungszone E ES II / III
- c) Reservezone R

2. Weitere Zonen

- ~~a) Freihaltezone F~~
- a) Erholungszone E ES ~~II~~ III
- b) Reservezone R

Eine kommunale Freihaltezone ist nicht vorhanden. Bei der Freihaltezone ums Stedtli handelt es sich um eine kantonale Freihaltezone.

Die Erholungszone wird zwecks Präzisierung vollständig der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen (Gebiete botanischer Garten und Schwimmbad).

Art. 2 Massgebende Grundlagen

Massgebende Pläne

¹ Folgende Pläne sind massgebend:

- a) der Zonenplan im Massstab 1:5000
- b) die Waldabstandslinienpläne im Massstab 1:500 / 1:1000
- c) die Kernzonenpläne Stedtli und Büel im Massstab 1:1000

Rechtsverbindlichkeit

² Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf der Waldgrenzen, Gewässer, Waldabstands- und Baulinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.

Art. 2 Massgebende Grundlagen

Massgebende Pläne

¹ Folgende Pläne sind massgebend:

- a) der Zonenplan im Massstab 1:5000
- b) die Waldabstandslinienpläne im Massstab 1:500 / 1:1000
- c) die Kernzonenpläne Stedtli und Büel im Massstab 1:1000

Rechtsverbindlichkeit

~~² Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf der Waldgrenzen, Gewässer, Waldabstands- und Baulinien sind in der amtlichen Vermessung definiert. Die rechtsverbindlichen Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes liegen bei der Baubehörde auf.~~

³ Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der entsprechende Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB).

Anpassung aufgrund Vorgaben ARE.

Gültige Fassung (Stand 27.3.2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 3 Einsehbarkeit

Einsehbarkeit

Die massgebenden Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

2. KERNZONEN

2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen

Art. 4 Einordnungsanforderungen

Grundsatz

In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbau-liche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspek-ten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Ma-terialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.

Art. 5 Nutzweise

Zulässige Nutzungen

In den Kernzonen sind Wohnen und mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 6 Gestaltungsgrundsätze

Umgebungsgestaltung

¹ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu überneh-men. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Verände-

Art. 3 Einsehbarkeit

Einsehbarkeit

Die massgebenden Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

2. KERNZONEN

2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen

Art. 4 Einordnungsanforderungen

Grundsatz

In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbau-liche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspek-ten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Mate-rialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.

Art. 5 Nutzweise

Zulässige Nutzungen

In den Kernzonen sind Wohnen und mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 6 Gestaltungsgrundsätze

Umgebungsgestaltung

¹ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu überneh-men. Am ~~gewachsenen~~ **massgebenden** Terrain sind möglichst

Anpassung an die Begriffe der IVHB.

Gültige Fassung (Stand 27.3.2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

rungen vorzunehmen. Markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang unter Wahrung der Verkehrssicherheit zu ersetzen.

Detailgestaltung

² Die Detailgestaltung von Umbauten und Aussenrenovationen hat nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erfolgen.

Art. 7 Abstände

Strassenabstand

¹ Soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen, ist für Neubauten, die keinen Altbau ersetzen, das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert bzw. verbessert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Vorbauten

² Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge, Balkone u. dgl. dürfen bis maximal 2.00 m über die Strassengrenze hinausragen, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet und die für den jeweiligen Strassentyp notwendige lichte Höhe eingehalten ist. Mindestens ist jedoch in allen Fällen ein Vertikalabstand von 3.00 m zum Strassenniveau einzuhalten.

2.2 Kernzone K1

Art. 8 Begrenzung

Begrenzung

Die Kernzone K1 umfasst das Stedtli bis zum Stadtmannshaus sowie das Gebiet Müli gemäss Bezeichnung im Zonenplan.

wenige Veränderungen vorzunehmen. Markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang unter Wahrung der Verkehrssicherheit zu ersetzen.

Detailgestaltung

² Die Detailgestaltung von Umbauten und Aussenrenovationen hat nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erfolgen.

Art. 7 Abstände

Strassenabstand

¹ Soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen, ist für Neubauten, die keinen Altbau ersetzen, das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert bzw. verbessert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Vorbauten

² ~~Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge, Balkone u. dgl.~~ **Vorspringende Gebäudeteile** dürfen über die Strassengrenze hinausragen, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet und die für den jeweiligen Strassentyp notwendige lichte Höhe eingehalten ist. Mindestens ist jedoch in allen Fällen ein Vertikalabstand von 3.00 m zum Strassenniveau einzuhalten.

2.2 Kernzone K1

Art. 8 Begrenzung

Begrenzung

Die Kernzone K1 umfasst das Stedtli bis zum Stadtmannshaus sowie das Gebiet Müli gemäss Bezeichnung im Zonenplan.

Vorspringende Gebäudeteile ragen gemäss § 6c ABV höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinaus, weshalb auf dieses Mass in der BZO verzichtet werden kann. Neu sind vorspringende Gebäudeteile auf der Hälfte des betreffenden Fassadenabschnitts zulässig (bisher ein Drittel).

Gültige Fassung (Stand 27.3.2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 9 Zweck

Zweck

Die Kernzone K1 bezweckt die Erhaltung und sinngemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen.

Art. 10 Um- und Ersatzbauten

Grundsatz

Die im Kernzonenplan braun bezeichneten Bauten sowie die übrigen bestehenden Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Stellung, Grundriss, Dachform, kubischer Gestaltung und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden. Das äussere Erscheinungsbild ist beizubehalten. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene und des Ortsbildschutzes liegt oder wenn damit ein früheres Erscheinungsbild wiederhergestellt wird. Die Abstandsvorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes finden keine Anwendung.

Art. 11 Neubauten

Neubauten unzulässig

In der Kernzone K1 sind ausser Ersatzbauten und einzelnen besonderen Gebäuden keine Neubauten zugelassen.

Art. 12 Abbrüche

Abbrüche unzulässig

Der Abbruch von Gebäuden ist nicht gestattet; der Abbruch von Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Art. 9 Zweck

Zweck

Die Kernzone K1 bezweckt die Erhaltung und sinngemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen.

Art. 10 Um- und Ersatzbauten

Grundsatz

Die im Kernzonenplan braun bezeichneten Bauten sowie die übrigen bestehenden Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Stellung, Grundriss, Dachform, kubischer Gestaltung und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden. Das äussere Erscheinungsbild ist beizubehalten. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene und des Ortsbildschutzes liegt oder wenn damit ein früheres Erscheinungsbild wiederhergestellt wird. Die Abstandsvorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes finden keine Anwendung.

Art. 11 Neubauten

Neubauten unzulässig

In der Kernzone K1 sind ausser Ersatzbauten und einzelnen ~~besonderen Gebäuden~~ **Klein- und Anbauten nach § 2a ABV** keine Neubauten zugelassen.

Art. 12 Abbrüche

Abbrüche unzulässig

Der Abbruch von Gebäuden ist nicht gestattet; der Abbruch von Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Anpassung an die Begriffe der IVHB.

Gültige Fassung (Stand 27.3.2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 13 Stellung

Fassadenlinien

Sind im Kernzonenplan Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten.

Art. 14 Dächer

Grundsatz

¹ Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen. Der Einbau von Dachflächenfenstern ist unzulässig. Dachaufbauten in Form von Schleppegauben und Giebellukarnen sind gestattet, sofern sie gut gestaltet sind und der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche erhalten bleibt.

Hauptfirstrichtung

² Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hauptfirst in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Die Traufhöhe ist derjenigen der Umgebung anzugleichen.

Art. 15 Umgebungsgestaltung

Besondere Aussenräume

¹ Die im Kernzonenplan bezeichneten besonderen Aussenräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen).

Markante Bäume

² Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.

Brunnen

³ Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflasterung zu erhalten. Bei einem Ersatz

Art. 13 Stellung

Fassadenlinien

Sind im Kernzonenplan Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten.

Art. 14 Dächer

Grundsatz

¹ Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen. Der Einbau von Dachflächenfenstern ist unzulässig. Dachaufbauten in Form von Schleppegauben und Giebellukarnen sind gestattet, sofern sie gut gestaltet sind und der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche erhalten bleibt. **Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.**

Hauptfirstrichtung

² Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hauptfirst in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Die Traufhöhe ist derjenigen der Umgebung anzugleichen.

Art. 15 Umgebungsgestaltung

Besondere Aussenräume

¹ Die im Kernzonenplan bezeichneten besonderen Aussenräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen).

Markante Bäume

² Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.

Brunnen

³ Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflasterung zu erhalten. Bei einem Ersatz

Begrenzung der Dachaufbauten aufgrund der neuen PBG-Regelung (§ 292 PBG), welche Dachaufbauten bis zur Hälfte der betreffenden Fassadenlänge ermöglicht (bisher ein Drittel).

Gültige Fassung (Stand 27.3.2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

2.3 Kernzone K2

Art. 16 Begrenzung

Begrenzung

Die Kernzone K2 umfasst die Kernzonen in den Dorfteilen Binzikon und Itzikon, den Weiler Büel und das Stedtli östlich des Stadtmannshauses gemäss Bezeichnung im Zonenplan.

Art. 17 Zweck

Zweck

Die Kernzone K2 bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der historischen Dorfkerne sowie die schonende Einordnung von Bauten im Übergangsbereich zwischen der Kernzone K2 und den angrenzenden Zonen.

Art. 18 Um- und Ersatzbauten

Grundsatz

Die im Kernzonenplan braun bezeichneten Bauten sowie die übrigen bestehenden Gebäude herkömmlicher Bauart dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Stellung, Grundriss, kubischer Gestaltung und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Art. 19 ersetzt werden. Die Abstandsvorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes finden für solche Bauten keine Anwendung.

infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

2.3 Kernzonen K2

Art. 16 Begrenzung

Begrenzung

Die Kernzonen K2 umfassen die Kernzonen in den Dorfteilen Binzikon und Itzikon, den Weiler Büel und das Stedtli östlich des Stadtmannshauses gemäss Bezeichnung im Zonenplan.

Art. 17 Zweck

Zweck

Die Kernzonen K2 bezwecken die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der historischen Dorfkerne sowie die schonende Einordnung von Bauten im Übergangsbereich zwischen der Kernzone K2 und den angrenzenden Zonen.

Art. 18 Um- und Ersatzbauten

Grundsatz Braun bezeichnete Bauten

¹ Die ~~im in den~~ Kernzonenplänen Stedtli und Büel braun bezeichneten Bauten ~~sowie die übrigen bestehenden Gebäude herkömmlicher Bauart~~ dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Stellung, Grundriss, kubischer Gestaltung und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut ~~bzw. oder~~ ersetzt ~~oder durch Neubauten gemäss Art. 19 ersetzt~~ werden. Die Abstandsvorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes finden für solche Bauten keine Anwendung.

Abweichungen von kubischer Gestaltung

² Abweichungen von der kubischen Gestaltung sind zulässig, soweit diese für ausreichende lichte Raumhöhen erforderlich sind.

*Anpassung an die Darstellungsverordnung.
Die Kernzonen 2 beinhalten die Zonen K2/65 und K2/50.*

*Anpassung an die Darstellungsverordnung.
Die Kernzonen 2 beinhalten die Zonen K2/65 und K2/50.*

Umformulierung zwecks Präzisierung und Klärung. Es ist zu unterscheiden zwischen den braun bezeichneten Bauten in den Kernzonenplänen und den übrigen bestehenden Gebäuden (Abs. 3).

Bei Um- und Ersatzneubauten sollen neu auch Abweichungen von der kubischen Gestaltung

Gültige Fassung (Stand 27.3.2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 19 Neubauten

Grundmasse

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		Stedtli/ Binzikon	Itzikon/ Büel
- Vollgeschosse	max.	2	2
- Dachgeschosse	max.	2	1
- Gebäudelänge	max.	40 m	30 m
- Ausnützung	max.	65 %	50 %
- Grundabstand			
- kleiner	min.	3.5 m	3.5 m
- grosser	min.	7.0 m	7.0 m

Gebäudehöhe

² Die zulässige Gebäudehöhe beträgt max. 7.5 m.

Grundabstand

³ Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für die stärker nach Süden oder Westen orientierte Gebäudelängsseite.

Übrige bestehende Gebäude

³ Die übrigen bestehenden Gebäude können entweder nach Abs. 1 oder, wenn dadurch eine ortsbaulich und architektonisch mindestens gleichwertige Lösung entsteht, durch Neubauten gemäss Art. 19 ersetzt werden. Die Abstandsvorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes finden für solche Bauten keine Anwendung.

Art. 19 Neubauten

Grundmasse

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		K2/65 Stedtli/ Binzikon	K2/50 Itzikon/ Büel
- Vollgeschosse	max.	2	2
- Dachgeschosse	max.	2	1
- Gebäudelänge	max.	40 m	30 m
- Ausnützung	max.	65 %	50 %
- Grundabstand			
- kleiner	min.	3.5 m	3.5 m
- grosser	min.	7.0 m	7.0 m

Fassadenhöhe

² Die zulässige Gebäudehöhe Fassadenhöhe beträgt max. 7.5 m. Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 6 m.

Grundabstand

³ Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für die stärker nach Süden oder Westen orientierte Gebäudelängsseite.

infolge Anpassung an ausreichende lichte Höhe von Räumen möglich sein.

Entspricht weitgehend der bisherigen Regelung in Abs. 1. Zur Stärkung des Ortsbildes sollen Neubauten neu nur noch möglich sein, wenn dadurch eine ortsbaulich und architektonisch mindestens gleichwertige Lösung entsteht.

Anpassung an die Darstellungsverordnung.

Beschränkung der giebelseitigen Fassadenhöhe auf max. 13.5 m (7.5 m + 6 m) aufgrund der geänderten Messweise und der geänderten Definition von Dachgeschossen gemäss § 275 PBG (Kniestockhöhe von 1.5 m).

Gültige Fassung (Stand 27.3.2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Geschlossene Überbauung

⁴ Die geschlossene Überbauung ist in Itzikon/Büel bis zur Gesamtlänge von 30 m, in Binzikon und beim Stedtli bis zur Gesamtlänge von 40 m gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 20 Abbrüche

Bewilligungspflicht

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Art. 21 Stellung

Fassadenlinien

Sind im Kernzonenplan Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten.

Art. 22 Dächer

Hauptfirstrichtung

¹ Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hauptfirst parallel oder im rechten Winkel zur Strassenrichtung zu verlaufen. Die Traufhöhe ist derjenigen der Umgebung anzugleichen.

Dachneigung und Dachform

² Hauptgebäude haben, soweit nicht andere herkömmliche Dachformen übernommen werden, allseitig vorspringende Dächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen, wobei bei Dächern von Flarzhäusern eine Neigung von 20° bis 30° alter Teilung zulässig ist und übrige Dächer eine Neigung von 30° bis 50° alter Teilung aufzuweisen haben. Querfirste, Schleppegauben, und Giebellukar-

Geschlossene Überbauung

⁴ Die geschlossene Überbauung ist in Itzikon/Büel bis zur Gesamtlänge von 30 m, in Binzikon und beim Stedtli bis zur Gesamtlänge von 40 m gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 20 Abbrüche

Bewilligungspflicht

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Art. 21 Stellung

Fassadenlinien

Sind ~~im~~ **in den** Kernzonenplänen **Stedtli und Büel** Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten.

Art. 22 Dächer

Hauptfirstrichtung

¹ Die ~~im~~ **in den** Kernzonenplänen **Stedtli und Büel** eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hauptfirst parallel oder im rechten Winkel zur Strassenrichtung zu verlaufen. Die Traufhöhe ist derjenigen der Umgebung anzugleichen.

Dachneigung und Dachform

² ~~Hauptgebäude~~ **Gebäude (Hauptgebäude)** haben, soweit nicht andere herkömmliche Dachformen übernommen werden, allseitig vorspringende Dächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen, wobei bei Dächern von Flarzhäusern eine Neigung von 20° bis 30° alter Teilung zulässig ist und übrige Dächer eine Neigung von 30° bis 50° alter Teilung aufzuweisen haben.

Präzisierung

Präzisierung

Anpassung an die Begriffe der IVHB. Der Begriff "Hauptgebäude" wird nicht mehr verwendet.

Gültige Fassung (Stand 27.3.2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

nen sind erlaubt. Für besondere Gebäude nach § 273 PBG sind auch Pultdächer zulässig.

Quergiebel

³ Quergiebel sind auf beiden Fassadenseiten zulässig und müssen min. 1.0 m tiefer als der First liegen.

Dachaufbauten

⁴ Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in der Form von Schleppegauben und Giebellukarnen zulässig.

Dacheinschnitte

⁵ Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

Dachflächenfenster

⁶ Es sind Dachflächenfenster mit einer Glaslichtfläche von max. 0.76 m² zugelassen. Sie sind hochliegend mit einer ziegelfarbenen Umrahmung auszuführen. Sie müssen bezüglich Lage und Anzahl sorgfältig auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sein und in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen. Dachflächenfenster haben pro Dachfläche die gleiche Grösse und Form aufzuweisen.

Zweites Dachgeschoss

⁷ Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassaden möglich ist. Bei innenliegenden Räumen, die nicht ausreichend über die Giebelfassade belichtet werden können, ist eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses entweder mit schmalen horizontalen oder vertikalen Dachflächen-Lichtbändern zulässig, wenn es sich um ein besonders gutes Projekt gemäss Art. 25 BZO handelt. Dachflächen-Lichtbänder sind dachflächenbündig anzuordnen und haben mindestens eine Ziegelreihe Abstand zum Dachfirst ein-

Querfirste, Schleppegauben, und Giebellukarnen sind erlaubt. Für ~~besondere Gebäude Klein- und Anbauten~~ nach § 273 PBG 2a ABV sind auch Pultdächer zulässig.

Quergiebel

³ Quergiebel sind auf beiden Fassadenseiten zulässig und müssen min. 1.0 m tiefer als der First liegen. **Sie dürfen nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.**

Dachaufbauten

⁴ Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in der Form von Schleppegauben und Giebellukarnen zulässig. **Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Auf Dachseiten mit Quergiebel sind keine Dachaufbauten zulässig.**

Dacheinschnitte

⁵ Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

Dachflächenfenster

⁶ Es sind Dachflächenfenster mit einer Glaslichtfläche von max. 0.76 m² zugelassen. Sie sind hochliegend mit einer ziegelfarbenen Umrahmung auszuführen. Sie müssen bezüglich Lage und Anzahl sorgfältig auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sein und in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen. Dachflächenfenster haben pro Dachfläche die gleiche Grösse und Form aufzuweisen.

Zweites Dachgeschoss

⁷ Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassaden möglich ist. Bei innenliegenden Räumen, die nicht ausreichend über die Giebelfassade belichtet werden können, ist eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses **mit Dachflächenfenstern oder entweder** mit schmalen horizontalen oder vertikalen Dachflächen-Lichtbändern zulässig, wenn es sich um ein besonders gutes Projekt gemäss Art. 25 BZO handelt. Dachflächen-Lichtbänder sind dachflächenbündig anzuordnen und haben mindestens eine

Beschränkung der Quergiebel zwecks besserer Eingliederung der Dächer bei Neubauten.

Begrenzung der Dachaufbauten aufgrund der neuen PBG-Regelung, welche Dachaufbauten bis zur Hälfte der betreffenden Fassadenlänge ermöglicht (bisher ein Drittel). Zur besseren Eingliederung der Dächer werden Dachaufbauten auf Dachseiten mit Quergiebeln verboten.

Mit 0.76 m² ist die Velux-Standardgrösse MK08 (0.60 m x 1.20 m Glaslichtfläche = 0.72 m²) möglich.

Zur Belichtung des 2. Dachgeschosses sollen neben Dachflächen-Lichtbändern neu auch einzelne Dachflächenfenster zulässig sein.

Gültige Fassung (Stand 27.3.2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

zuhalten. Horizontale Dachflächen-Lichtänder sind entlang des Dachfirstes anzuordnen. Vertikale Dachflächen-Lichtbänder können über mehrere Geschosse verlaufen.

Materialien

⁸ Als Bedachungsmaterial sind unglasierte Tonziegel zu verwenden. Für besondere Gebäude nach § 273 PBG sind auch andere Bedachungsmaterialien zulässig. Die Dacheindeckung hat sich bezüglich Material und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen.

Art. 23 Fassaden

Materialien und Farben

¹ Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

Fenster

² Die Fenster haben eine hochrechteckige Form und herkömmliche Einfassungen aufzuweisen. Bei Altbauten und Ersatzbauten sind die Fenster mit Sprosseneinteilung zu versehen.

Balkone

³ Balkone und Lauben haben aus ortsüblichen Materialien zu bestehen. Auf der von der Strasse abgewandten Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen. Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone zulässig.

Aussenrenovationen

⁴ Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationsarbeiten zu beachten.

Ziegelreihe Abstand zum Dachfirst einzuhalten. Horizontale Dachflächen-Lichtbänder sind entlang des Dachfirstes anzuordnen. Vertikale Dachflächen-Lichtbänder können über mehrere Geschosse verlaufen.

Materialien

⁸ Als Bedachungsmaterial sind unglasierte Tonziegel zu verwenden. Für ~~besondere Gebäude Klein- und Anbauten~~ nach ~~§ 273 PBG 2a ABV~~ sind auch andere Bedachungsmaterialien zulässig. Die Dacheindeckung hat sich bezüglich Material und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen.

Art. 23 Fassaden

Materialien und Farben

¹ Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

Fenster

² Die Fenster haben eine hochrechteckige Form und herkömmliche Einfassungen aufzuweisen. Bei Altbauten und Ersatzbauten sind die Fenster mit Sprosseneinteilung zu versehen.

Balkone

³ Balkone und Lauben haben aus ortsüblichen Materialien zu bestehen. Auf ~~den~~ von der Strasse abgewandten Gebäudeseiten dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen. Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone zulässig.

Aussenrenovationen

⁴ Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationsarbeiten zu beachten.

Anpassung an die Begriffe der IVHB.

Präzisierung, sodass Balkone und Lauben auch seitlich zur Strasse angebracht werden können, was der bisherigen Praxis entspricht.

Gültige Fassung (Stand 27.3.2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 24 Umgebungsgestaltung

Private Freiräume

Die in den Kernzonenplänen bezeichneten privaten Freiräume sind zu begrünen. Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte sowie Gartenhäuser und Schöpfe bis 10 m² Grundfläche und 3 m grösste Höhe gemäss BBV. Ein untergeordneter Abtausch von Freiraumflächen ist gestattet, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt. Die Flächen der privaten Freiräume dürfen nicht als massgebliche Grundfläche angerechnet werden und sind somit nicht ausnützbar.

Art. 25 Erleichterung für besonders gute Projekte

Fachbeurteilung

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ und sorgfältig weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fasadens- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 22-24 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde bezeichnete Fachinstanz voraus.

2.4 Weilerzone WZ

Art. 26 Begrenzung

Begrenzung

Die Weilerzone WZ erfasst die Weiler Adletshusen, Bächelsrüti und Holzhusen gemäss Bezeichnung im Zonenplan.

Art. 27 Zweck

Zweck

Die Weilerzone WZ bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der Weilerstruktur und ihrer ländlichen Umgebung.

Art. 24 Umgebungsgestaltung

Private Freiräume

Die in den Kernzonenplänen **Stedli und Büel** bezeichneten privaten Freiräume sind zu begrünen. Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte sowie Gartenhäuser und Schöpfe bis 10 m² Grundfläche und 3 m **grösste Höhe Gesamthöhe** gemäss **§ 18 BBV II**. Ein untergeordneter Abtausch von Freiraumflächen ist gestattet, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt. Die Flächen der privaten Freiräume dürfen nicht als massgebliche Grundfläche angerechnet werden und sind somit nicht ausnützbar.

Art. 25 Erleichterung für besonders gute Projekte

Fachbeurteilung

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ und sorgfältig weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fasadens- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 22-24 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde bezeichnete Fachinstanz voraus.

2.4 Weilerzone WZ

Art. 26 Begrenzung

Begrenzung

Die Weilerzone WZ erfasst die Weiler Adletshusen, Bächelsrüti und Holzhusen gemäss Bezeichnung im Zonenplan.

Art. 27 Zweck

Zweck

Die Weilerzone WZ bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der Weilerstruktur und ihrer ländlichen Umgebung.

Präzisierung

Anpassung an den Begriff der IVHB und Präzisierung. Regelung zu Gartenhäusern und Schöpfen findet sich in § 18 Abs. 1 Besondere Bauverordnung II (BBV II).

Gültige Fassung (Stand 27.3.2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 28 Um- und Ersatzbauten

Grundsatz

¹ Die bestehenden Gebäude herkömmlicher Art dürfen unter Beibehaltung von Lage, Grundriss, kubischer Gestaltung, Ausbildung der Fassaden und des Daches umgebaut oder durch Ersatzbauten ersetzt werden.

Grundmasse

² Für Ersatzbauten gelten folgende Grundmasse:

- Vollgeschosse max. 2
- Dachgeschosse max. 1

Abweichungen von Lage und Erscheinungsbild

³ Bei Um- oder Ersatzbauten sind Abweichungen vom Erscheinungsbild zulässig, soweit diese durch eine Nutzungsänderung des Gebäudes funktionell notwendig sind, die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen und die Interessen des Ortsbildschutzes wahren.

Art. 29 Neubauten

Neubauten grundsätzlich unzulässig

In der Weilerzone WZ sind ausser Ersatzbauten und einzelnen besonderen Gebäuden keine Neubauten zugelassen.

Art. 30 Dächer

Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in der Form von Schleppegauben und Giebellukarnen zulässig.

Art. 28 Um- und Ersatzbauten

Grundsatz

¹ Die bestehenden Gebäude herkömmlicher Bauart dürfen unter Beibehaltung von Lage, Grundriss, kubischer Gestaltung, Ausbildung der Fassaden und des Daches umgebaut oder durch Ersatzbauten ersetzt werden.

Grundmasse

² Für Ersatzbauten gelten folgende Grundmasse:

- Vollgeschosse max. 2
- Dachgeschosse max. 1

Abweichungen von Lage und Erscheinungsbild

³ Bei Um- oder Ersatzbauten sind Abweichungen vom Erscheinungsbild zulässig, soweit diese durch eine Nutzungsänderung des Gebäudes funktionell notwendig sind, die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen und die Interessen des Ortsbildschutzes wahren.

Art. 29 Neubauten

Neubauten grundsätzlich unzulässig

In der Weilerzone WZ sind ausser Ersatzbauten und einzelnen ~~besonderen Gebäuden~~ Klein- und Anbauten nach § 2a ABV keine Neubauten zugelassen.

Art. 30 Dächer

Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in der Form von Schleppegauben und Giebellukarnen zulässig. **Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.**

Materielle Änderungen in der Weilerzone, welche über die Umsetzung der IVHB hinaus gehen, sind derzeit nicht genehmigungsfähig. Auf die entsprechenden Änderungen in Art. 28 sowie Art. 30 Abs. 2 und 5, welche in der Fassung der öffentlichen Auflage vorgesehenen waren, wird daher verzichtet.

Anpassung an den Begriff der IVHB

Begrenzung der Dachaufbauten aufgrund der neuen PBG-Regelung, welche Dachaufbauten bis zur Hälfte der betreffenden Fassadenlänge ermöglicht (bisher ein Drittel).

Gültige Fassung (Stand 27.3.2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Quergiebel

² Quergiebel sind auf beiden Fassadenseiten zulässig und müssen min. 1.0 m tiefer als der First liegen.

Dacheinschnitte

³ Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

Dachflächenfenster

⁴ Es sind Dachflächenfenster mit einer Glaslichtfläche von max. 0.76 m² zugelassen. Sie sind hochliegend mit einer ziegelfarbenen Umrahmung auszuführen. Sie müssen bezüglich Lage und Anzahl sorgfältig auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sein und in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen. Dachflächenfenster haben pro Dachfläche die gleiche Grösse und Form aufzuweisen.

Zweites Dachgeschoss

⁵ Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassaden möglich ist. Bei innenliegenden Räumen, die nicht ausreichend über die Giebelfassade belichtet werden können, ist eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses entweder mit schmalen horizontalen oder vertikalen Dachflächen-Lichtbändern zulässig, wenn es sich um ein besonders gutes Projekt gemäss Art. 32 BZO handelt. Dachflächen-Lichtbänder sind dachflächenbündig anzuordnen und haben mindestens eine Ziegelreihe Abstand zum Dachfirst einzuhalten. Horizontale Dachflächen-Lichtbänder sind entlang des Dachfirstes anzuordnen. Vertikale Dachflächen-Lichtbänder können über mehrere Geschosse verlaufen.

Materialien

⁶ Als Bedachungsmaterial sind unglasierte Tonziegel zu verwenden. Für besondere Gebäude nach § 273 PBG sind auch andere Bedachungsmaterialien zulässig. Die Dacheindeckung hat sich bezüglich Material und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen.

Quergiebel

² Quergiebel sind auf beiden Fassadenseiten zulässig und müssen min. 1.0 m tiefer als der First liegen.

Dacheinschnitte

³ Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

Dachflächenfenster

⁴ Es sind Dachflächenfenster mit einer Glaslichtfläche von max. 0.76 m² zugelassen. Sie sind hochliegend mit einer ziegelfarbenen Umrahmung auszuführen. Sie müssen bezüglich Lage und Anzahl sorgfältig auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sein und in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen. Dachflächenfenster haben pro Dachfläche die gleiche Grösse und Form aufzuweisen.

Zweites Dachgeschoss

⁵ Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassaden möglich ist. Bei innenliegenden Räumen, die nicht ausreichend über die Giebelfassade belichtet werden können, ist eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit schmalen horizontalen oder vertikalen Dachflächen-Lichtbändern zulässig, wenn es sich um ein besonders gutes Projekt gemäss Art. 32 BZO handelt. Dachflächen-Lichtbänder sind dachflächenbündig anzuordnen und haben mindestens eine Ziegelreihe Abstand zum Dachfirst einzuhalten. Horizontale Dachflächen-Lichtbänder sind entlang des Dachfirstes anzuordnen. Vertikale Dachflächen-Lichtbänder können über mehrere Geschosse verlaufen.

Materialien

⁶ Als Bedachungsmaterial sind unglasierte Tonziegel zu verwenden. Für **besondere Gebäude Klein- und Anbauten nach § 273 PBG 2a ABV** sind auch andere Bedachungsmaterialien zulässig. Die Dacheindeckung hat sich bezüglich Material und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen.

Anpassung an den Begriff der IVHB

Gültige Fassung (Stand 27.3.2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 31 Fassaden

Materialien und Farben

¹ Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

Fenster

² Die Fenster haben eine hochrechteckige Form und herkömmliche Einfassungen aufzuweisen. Bei Altbauten und Ersatzbauten sind die Fenster mit Sprosseneinteilung zu versehen.

Balkone

³ Balkone und Lauben haben aus ortsüblichen Materialien zu bestehen. Auf der von der Strasse abgewandten Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen. Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone zulässig.

Art. 32 Erleichterung für besonders gute Projekt

Fachbeurteilung

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ und sorgfältig weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach- und Fassadengestaltung gemäss Art. 30-31 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde bezeichnete Fachinstanz voraus. Die Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft.

Art. 31 Fassaden

Materialien und Farben

¹ Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

Fenster

² Die Fenster haben eine hochrechteckige Form und herkömmliche Einfassungen aufzuweisen. Bei Altbauten und Ersatzbauten sind die Fenster mit Sprosseneinteilung zu versehen.

Balkone

³ Balkone und Lauben haben aus ortsüblichen Materialien zu bestehen. Auf ~~den~~ von der Strasse abgewandten Gebäudeseiten dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen. Bei Ersatz-~~und~~ Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone zulässig.

Art. 32 Erleichterung für besonders gute Projekte

Fachbeurteilung

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ und sorgfältig weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach- und Fassadengestaltung gemäss Art. 30-31 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde bezeichnete Fachinstanz voraus. Die Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft.

Präzisierung, sodass Balkone und Lauben auch seitlich zur Strasse angebracht werden können, was der bisherigen Praxis entspricht. Neubauten sind gemäss Art. 29 in Weilerzonen nicht zulässig

3. WOHNZONEN

Art. 33 Neubauten

Grundmasse

		W1	W2	W3
1				
- Vollgeschosszahl	max.	1	2	3
- Dachgeschosse	max.	1	2	2
- Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	1	1
- Firsthöhe	max.	5 m	7 m	7 m
- Gebäudehöhe	max.	4.80 m	8.10 m	11.40 m
- Gebäudelänge	max.	30 m	30 m	40 m
- Grundabstand:				
- grosser	min.	10 m	10 m	10 m
- kleiner	min.	5 m	5 m	5 m
- Ausnützung	max.	25 %	50 %	65 %
- Freiflächenziffer	min.	50 %	40 %	40 %

Art. 33 Neubauten

Grundmasse

		W1/25	W2/50	W3/65
1				
- Vollgeschosszahl	max.	1	2	3
- Dachgeschosse ¹⁾	max.	1	2	2
- Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	4	4
- Gebäudehöhe Fassadenhöhe	max.	4.80 m	8.10 m	11.40 m
- Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig		Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 5 m in der Zone W1/25 respektive höchstens um 6 m in den Zonen W2/50 und W3/65.		
- Gebäudelänge	max.	30 m	30 m	40 m
- Grundabstand:				
- grosser	min.	10 m	10 m	10 m
- kleiner	min.	5 m	5 m	5 m
- Ausnützung	max.	25 %	50 %	65 %
- Freiflächenziffer Grünflächenziffer ²⁾	min.	40 %	40 %	40 %

¹⁾ Attikageschosse sind nicht zulässig.

²⁾ In den Bereichen gemäss Art. 34 Abs. 2 reduziert sich die Grünflächenziffer um das Mass des Gewerbeanteils des entsprechenden Bauvorhabens. Der Gewerbeanteil berechnet sich anhand der anrechenbaren Geschossflächen in Voll- und Dachgeschossen.

Anpassung an die Darstellungsverordnung.
 Anrechenbare Untergeschosse haben in der Vergangenheit zu architektonisch und wohnhygienisch unbefriedigenden Lösungen geführt, weshalb diese in den Zonen W2/50 und W3/65 verboten werden.
 IVHB: Die Firsthöhe wird durch die Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig abgelöst. Aufgrund der geänderten Messweise und der geänderten Definition von Dachgeschossen gemäss § 275 PBG (Kniestockhöhe von 1.5 m) wird das Mass in den Zonen W2/50 und W3/65 auf 6 m reduziert.

IVHB: Die Grünflächenziffer ersetzt die bisherige Freiflächenziffer, wobei die Messweise geändert hat. Die direkte Umrechnung ist nicht möglich. Die neuen Werte wurden anhand konkreter Beispiele in der Gemeinde überprüft.

IVHB: neu wird zwischen Dach- und Attikageschossen unterschieden. Gemäss Art. 35 Abs. 1 BZO sind jedoch in den Wohnzonen nur Giebeldächer erlaubt. Zwecks Klarstellung werden Attikageschosse explizit ausgeschlossen.

Gültige Fassung (Stand 27.3.2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Grundabstand

² Der grosse Grundabstand gilt für die wahlweise stärker nach Süden oder Westen orientierte Gebäudelängsseite.

Gebäudelänge

³ Für die Berechnung der Gebäudelängen werden Anbauten im Sinne von § 273 PBG nur zur Hälfte ihrer Länge mitgerechnet.

Gebäudeabstand

⁴ Wenn der ordentliche Gebäudeabstand durch gegenseitige, nachbarrechtliche Vereinbarungen unterschritten wird, werden die massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden zusammengerechnet und die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge gegenüber der maximalen Gebäudelänge heraufgesetzt.

Geschlossene Bauweise

⁵ Die geschlossene Überbauung ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Zweigeschossige Erscheinung

⁶ Neubauten haben in den Zonen W2 mit zwei vollen Geschossen in Erscheinung zu treten.

Mindestausnützung

⁷ Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei Neubauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese Mindestausnützung auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten jederzeit erreicht werden kann.

Grundabstand

² Der grosse Grundabstand gilt für die wahlweise stärker nach Süden oder Westen orientierte Gebäudelängsseite.

Gebäudelänge

³ Für die Berechnung der Gebäudelängen werden Anbauten im Sinne von ~~§ 273 PBG~~ **2a ABV** nur zur Hälfte ihrer Länge mitgerechnet.

Gebäudeabstand

⁴ Wenn der ordentliche Gebäudeabstand durch gegenseitige, nachbarrechtliche Vereinbarungen unterschritten wird, werden die massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden zusammengerechnet und die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge gegenüber der maximalen Gebäudelänge heraufgesetzt.

Geschlossene Bauweise

⁵ Die geschlossene Überbauung ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Zweigeschossige Erscheinung

⁶ Neubauten haben in den Zonen W2 mit zwei vollen Geschossen in Erscheinung zu treten.

Mindestausnützung

⁷ Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei Neubauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese Mindestausnützung auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten jederzeit erreicht werden kann.

Bei Bauvorhaben mit Gewerbeanteil ist eine entsprechend reduzierte Grünflächenziffer zweckmässig.

Gültige Fassung (Stand 27.3.2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 34 Nutzweise

Wohnzonen W1, W2 und W3

¹ In den Zonen W1, W2 und W3 ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 Abs. 1 PBG zulässig, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Geschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf.

Mässig störendes Gewerbe zulässig

² In den im Zonenplan schraffierten Bereichen in den Zonen W2 und W3 ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 35 Dächer

Dachneigung, Dachform

¹ In allen Wohnzonen sind nur Giebeldächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° alter Teilung erlaubt. Für besondere Gebäude im Sinne von Art. 44 BZO sowie für untergeordnete Anbauten sind Flachdächer zulässig, sofern dadurch eine architektonisch bessere Lösung erreicht wird als mit einem Schrägdach.

Quergiebel

² Quergiebel sind auf beiden Fassadenseiten zulässig und müssen min. 1.0 m tiefer als der First liegen.

Dachaufbauten

³ Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet und gut unterteilt sind und die geschlossene Erscheinung der Dachfläche nicht zerstören.

Dacheinschnitte

⁴ Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

Art. 34 Nutzweise

Wohnzonen W1, W2 und W3

¹ In den Zonen W1, W2 und W3 ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 Abs. 1 PBG zulässig, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Geschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf.

Mässig störendes Gewerbe zulässig

² In den im Zonenplan schraffierten Bereichen in den Zonen W2 und W3 ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 35 Dächer

Dachneigung, Dachform

¹ In allen Wohnzonen sind nur Giebeldächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° alter Teilung erlaubt. Für ~~besondere Gebäude im Sinne von Art. 44 BZO sowie für untergeordnete Anbauten~~ Klein- und Anbauten sind Flachdächer zulässig, sofern dadurch eine architektonisch bessere Lösung erreicht wird als mit einem Schrägdach.

Quergiebel

² Quergiebel sind auf beiden Fassadenseiten zulässig und müssen min. 1.0 m tiefer als der First liegen. ~~Sie dürfen nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.~~

Dachaufbauten

³ Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet und gut unterteilt sind und die geschlossene Erscheinung der Dachfläche nicht zerstören. ~~Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Auf Dachseiten mit Quergiebel sind keine Dachaufbauten zulässig.~~

Dacheinschnitte

⁴ Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

IVHB: Der Begriff "besondere Gebäude im Sinne von Art. 44 BZO" lehnt sich an den altrechtlichen Begriff "Besondere Gebäude" gemäss § 273 PBG alt an. Zur Vereinfachung wird der neue Begriff "Klein- und Anbauten" gemäss § 2a ABV verwendet.

Beschränkung der Quergiebel zwecks besserer Eingliederung der Dächer.

Begrenzung der Dachaufbauten aufgrund der neuen PBG-Regelung, welche Dachaufbauten bis zur Hälfte der betreffenden Fassadenlänge ermöglicht (bisher ein Drittel). Zur besseren Eingliederung der Dächer werden Dachaufbauten auf Dachseiten mit Quergiebeln verboten.

Gültige Fassung (Stand 27.3.2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Dachflächenfenster

⁵ Es sind Dachflächenfenster mit einer Glaslichtfläche von max. 1.10 m² zugelassen. Sie sind hochliegend auszuführen. Dachflächenfenster haben pro Dachfläche die gleiche Grösse und Form aufzuweisen. Eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit schmalen Dachflächen-Lichtbändern ist bei guter Gestaltung zulässig. Dachflächen-Lichtbänder sind dachflächenbündig anzuordnen und haben mindestens eine Ziegelreihe Abstand zum Dachfirst einzuhalten. Horizontale Dachflächen-Lichtbänder sind entlang des Dachfirstes anzuordnen. Vertikale Dachflächen-Lichtbänder können über mehrere Geschosse verlaufen.

Art. 36 Arealüberbauung

Arealüberbauung

¹ Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 3'000 m² umfassen.

Erhöhung Ausnutzungsziffer

² Die Ausnutzungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal einen Zehntel erhöht werden. Eine weitere Erhöhung der Ausnutzungsziffer um maximal einen Zehntel kann beansprucht werden für besonders ökologische Projekte, welche bezüglich der Deckung des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser 10 % besser sind als die Vorgaben gemäss § 10a EnerG und sich bezüglich Materialisierung am Minergie-Eco-Standard orientieren.

Grenzabstände

³ Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

Gebäudelänge

⁴ Die zonengemässe Beschränkung der Gebäudelänge kann um maximal 10 m überschritten werden.

Dachflächenfenster

⁵ Es sind Dachflächenfenster mit einer Glaslichtfläche von max. 1.10 m² zugelassen. Sie sind hochliegend auszuführen. Dachflächenfenster haben pro Dachfläche die gleiche Grösse und Form aufzuweisen. Eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit schmalen Dachflächen-Lichtbändern ist bei guter Gestaltung zulässig. Dachflächen-Lichtbänder sind dachflächenbündig anzuordnen und haben mindestens eine Ziegelreihe Abstand zum Dachfirst einzuhalten. Horizontale Dachflächen-Lichtbänder sind entlang des Dachfirstes anzuordnen. Vertikale Dachflächen-Lichtbänder können über mehrere Geschosse verlaufen.

Art. 36 Arealüberbauung

Arealüberbauung

¹ Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 3'000 m² umfassen.

Erhöhung Ausnutzungsziffer

² Die Ausnutzungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal einen Zehntel erhöht werden. Eine weitere Erhöhung der Ausnutzungsziffer um maximal einen Zehntel kann beansprucht werden für besonders ökologische Projekte, welche bezüglich der Deckung des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser 10 % besser sind als die Vorgaben gemäss § 10a EnerG und sich bezüglich Materialisierung am Minergie-Eco-Standard orientieren.

Grenzabstände

³ Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

Gebäudelänge

⁴ Die zonengemässe Beschränkung der Gebäudelänge kann um maximal 10 m überschritten werden.

4. GEWERBEZONE

Art. 37 Neubauten

Grundmasse

- ¹
- Baumassenziffer max. 5 m³/m²
 - Freiflächenziffer min. 10 %
 - Gebäudehöhe max. 13.5 m
-
- Grundabstände
 - gegenüber Wohnzone min. 10.0 m
 - innerhalb Zone G min. 5.0 m

Bereich mit reduzierter Gebäudehöhe

² In dem im Zonenplan markierten Bereich wird die maximale Firstkote auf 510 m ü. M. festgelegt.

Art. 37 Neubauten

Grundmasse

- ¹
- Baumassenziffer max. 5 m³/m²
 - ~~Freiflächenziffer~~ min. 10 %
 - ~~Gebäudehöhe~~ max. 13.5 m
 Fassadenhöhe ¹⁾
 - Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig max. 16.5 m
 - Fassadenhöhe mit Attikageschoss Flachdach max. Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten höchstens um 3 m.
-
- Grundabstände
 - gegenüber Wohnzone min. 10.0 m
 - innerhalb Zone G min. 5.0 m

¹⁾ Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.0 m.

Bereich mit reduzierter Gebäudehöhe

² In dem im Zonenplan markierten Bereich wird die maximale ~~Firstkote~~ Höhenkote von Gebäuden auf 510 m ü. M. festgelegt.

Anpassung an die Darstellungsverordnung.
 IVHB: Die Freiflächenziffer könnte durch die Grünflächenziffer ersetzt werden. Dies macht aber in der vorliegenden Situation wenig Sinn (vgl. Art. 37 Abs. 3).

Aktuell keine Regelung der Firsthöhe. Es gilt § 281 PBG alt (Gebäudehöhe + 7 m), sodass Gebäude bis 20.5 m Höhe möglich sind. Aus Ortsbildschutzgründen und weil die Gebäudehöhe 2016 um 3.0 m erhöht wurde, wird die Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig auf 16.5 m beschränkt.

Die Erhöhung der Fassadenhöhe bei Attikageschossen auf den fassadenbündigen Seiten wird bewusst auf Flachdächer beschränkt. Attikageschosse mit Schrägdächern müssten auf allen Fassadenseiten einen Rückversatz einhalten.

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

IVHB: da der Begriff "Firsthöhe" nicht mehr verwendet wird, soll konsequenterweise neu der Begriff "Höhenkote" verwendet werden, zumal in der Gewerbezone auch Flachdächer zulässig sind.

Gültige Fassung (Stand 27.3.2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Freifläche

³ Die Freifläche ist in der Regel gegenüber angrenzenden Wohnzonen oder zwischen Baute und Strasse anzulegen und zu begrünen.

Geschlossene Bauweise

⁴ Die geschlossene Bauweise ist unbeschränkt zulässig.

Art. 38 Nutzweise

Immissionen

Handels- und Dienstleistungsgewerbe sind zulässig. Stark störende Betriebe sind unzulässig.

Freifläche

~~³ Die Freifläche ist in der Regel gegenüber angrenzenden Wohnzonen oder zwischen Baute und Strasse anzulegen und zu begrünen.~~

Geschlossene Bauweise

³ Die geschlossene Bauweise ist unbeschränkt zulässig.

Art. 38 Nutzweise

Immissionen

Handels- und Dienstleistungsgewerbe sind zulässig. Stark störende Betriebe sind unzulässig.

Art. 38a Flachdachbegrünung und Baumreihe

¹ Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, zu begrünen.

² Zum Schutz der angrenzenden Wohnzonen sind entlang der Strasse Hüferen und der Esslingerstrasse, östlich der Industriestrasse, Bäume im Sinne einer Baumreihe zu pflanzen. Ein- und Ausfahrten sowie allfällige Manövriertflächen sind so zu planen, dass eine möglichst dichte Baumreihe entsteht.

Die bestehende Bestimmung bezweckt einen möglichst grossen und begrüneten Abstand zwischen Gewerbebauten und den angrenzenden Wohnzonen. Anstelle einer generellen Grünflächenziffer wird eine Baumreihe gegenüber Wohnzonen vorgeschrieben (vgl. Art. 38a Abs. 2).

Begrünte Flachdächer weisen diverse Vorteile auf (z.B. ökologischer Ausgleich, Wasserrückhalt, Schutz der Dachfläche, Temperatenausgleich). Kombinationen mit Solaranlagen sind problemlos möglich.

Anstelle der Freiflächenziffer von 10 % (vgl. Art. 37 Abs. 3). Eine Baumreihe dient der besseren Einordnung der Gewerbebauten und dem Schutz vor Immissionen für die angrenzende Wohnnutzung.

5. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

Art. 39 Neubauten

Abstände

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalen Massvorschriften. Gegenüber Nachbargrundstücken, die in einer Kern- oder Wohnzone liegen, sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

6. ERHOLUNGSZONEN

Art. 40 Neubauten

Grundmasse

¹ In den Erholungszone sind eingeschossige Gebäude zugelassen. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

Schwimmbad

² In der Erholungszone Schwimmbad sind Gebäude, die dem Betrieb des Schwimmbades dienen, zulässig. Die Bauten haben sich in die umliegende Struktur einzuordnen.

Botanischer Garten

³ In der Erholungszone Botanischer Garten sind Gebäude, die dem Betrieb der Anlagen dienen, zulässig. Die Bauten haben sich in die umliegende Struktur einzuordnen.

5. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

Art. 39 Neubauten

Abstände

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalen Massvorschriften. Gegenüber Nachbargrundstücken, die in einer Kern- oder Wohnzone liegen, sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

6. ERHOLUNGSZONEN

Art. 40 Neubauten

Grundmasse

¹ In den Erholungszone sind eingeschossige Gebäude zugelassen. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

Schwimmbad

² In der Erholungszone Schwimmbad sind Gebäude, die dem Betrieb des Schwimmbades dienen, zulässig. Die Bauten haben sich in die umliegende Struktur einzuordnen.

Botanischer Garten

³ In der Erholungszone Botanischer Garten sind Gebäude, die dem Betrieb der Anlagen dienen, zulässig. Die Bauten haben sich in die umliegende Struktur einzuordnen.

7. BESONDERE BESTIMMUNGEN

Art. 41 Fahrzeugabstellplätze

Abstellplätze bei Wohnungen und EFH

¹ Je ein Abstellplatz ist zu schaffen bei Wohnungen und Einfamilienhäusern (EFH) für 80 m² massgebliche Geschossfläche pro Wohneinheit. Für Einfamilienhäuser sind mindestens zwei Abstellplätze zu schaffen. Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

Besucher- und Kundenabstellplätze bei MFH und REFH

² Zusätzlich zu den erforderlichen Abstellplätzen sind bei Mehrfamilienhäusern (MFH) 10 % für Besucher- oder Kundenparkplätze zu schaffen und zu bezeichnen, mindestens aber ein Abstellplatz. Bei Reiheneinfamilienhäusern (REFH) ab 5 Wohneinheiten ist mindestens 1 Besucherparkplatz zu schaffen (10 % der erforderlichen Abstellplätze).

Andere Nutzungen und besondere Verhältnisse

³ Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze entsprechend dieser Nutzung und Verhältnisse bzw. gemäss VSS-Norm SN 640 290.

Art. 42 Abstellflächen

Abstellflächen

Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Bastel- und Nebenräume anzuordnen sowie genügend grosse, ebenerdig zugängliche

7. BESONDERE BESTIMMUNGEN

Art. 40a Abgrabungen

¹ Abgrabungen bei Untergeschossen sind nur bis 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Sie dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

² Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.

Art. 41 Fahrzeugabstellplätze

Abstellplätze bei Wohnungen und EFH

¹ Je ein Abstellplatz ist zu schaffen bei Wohnungen und Einfamilienhäusern (EFH) für 80 m² massgebliche Geschossfläche pro Wohneinheit. Für Einfamilienhäuser sind mindestens zwei Abstellplätze zu schaffen. Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

Besucher- und Kundenabstellplätze bei MFH und REFH

² Zusätzlich zu den erforderlichen Abstellplätzen sind bei Mehrfamilienhäusern (MFH) 10 % für Besucher- oder Kundenparkplätze zu schaffen und zu bezeichnen, mindestens aber ein Abstellplatz. Bei Reiheneinfamilienhäusern (REFH) ab 5 Wohneinheiten ist mindestens 1 Besucherparkplatz zu schaffen (10 % der erforderlichen Abstellplätze).

Andere Nutzungen und besondere Verhältnisse

³ Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze entsprechend dieser Nutzung und Verhältnisse bzw. gemäss VSS-Norm SN ~~640 281~~90.

Art. 42 Abstellflächen

Abstellflächen

Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Bastel- und Nebenräume anzuordnen sowie genügend grosse, ebenerdig zugängliche

Neue Regelung zur Vermeidung unerwünschter Abgrabungen bei Untergeschossen.

Die VSS-Norm SN 640 290 wurde durch die Norm SN 40 281 abgelöst.

Gültige Fassung (Stand 27.3.2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Abstellflächen für Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen zu schaffen.

Art. 43 Unterirdische Gebäude

Abstände

Zu öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie zu öffentlichen Wegen gilt für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile vorbehältlich vorhandener Baulinien ein Abstand von 3.50 m.

Art. 44 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude

Für Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, gelten die kantonalen Massvorschriften.

Art. 45 Gewerbe-Erleichterung

Gewerbe-Erleichterung

In den Gebieten, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind, darf für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, der Grenzabstand bis auf den kantonalrechtlichen Mindestabstand herab-

Abstellflächen für Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen zu schaffen.

Art. 43 Unterirdische Gebäude Bauten und Unterniveaubauten

Abstände

Zu öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie zu öffentlichen Wegen gilt für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile Bauten und Unterniveaubauten vorbehältlich vorhandener Baulinien ein Abstand von 3.50 m.

Art. 44 Besondere Gebäude Klein- und Anbauten

Besondere Gebäude Klein- und Anbauten

Für Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, Klein- und Anbauten nach § 2a ABV gelten die kantonalen Massvorschriften.

Art. 45 Gewerbe-Erleichterung

Gewerbe-Erleichterung

In den Gebieten, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind, darf für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren grösste Höhe Gesamthöhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht

Anpassung an die Begriffe der IVHB.

Die bisherige Regelung beschränkt sich streng genommen auf unterirdische Bauten und gilt damit nicht für Unterniveaubauten bzw. oberirdische Gebäude, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen (vgl. § 269 PBG alt). Eine Erweiterung der Regelung auf Unterniveaubauten ist zweckmässig.

Anpassung an die Begriffe der IVHB.

Klein- und Anbauten dürfen eine Grundfläche von max. 50 m² aufweisen (für besondere Gebäude galt keine Flächenbeschränkung) und eine Gesamthöhe von 4 m, bei Schrägdächern 5 m aufweisen (§ 2a ABV).

Es gilt nach wie vor ein Gebäudeabstand von min. 3.5 m (§ 273 PBG).

Anpassung an die Begriffe der IVHB.

Gültige Fassung (Stand 27.3.2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

gesetzt werden.

Art. 46 Aussenantennen

Aussenantennen

¹ In der Kernzone K1 sind keine Aussenantennenanlagen zulässig

² In der Kernzone K2 haben Aussenantennenanlagen in Material, Grösse, Farbgebung und Standort unauffällig zu wirken.

Art. 47 Spiel-, Garten- und Ruheflächen

Anforderungen

¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit Familienwohnungen sind Kinderspiel- sowie Garten- oder Ruheflächen zu errichten und dauernd zu erhalten.

² Spiel-, Garten- und Ruheflächen müssen min. 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen, in den Kernzonen min. 10 %.

³ Sie sind an besonnener Lage, möglichst abseits vom Verkehr anzulegen und zweckmässig zu gestalten sowie auszurüsten.

Art. 48 Energiesysteme

Anforderungen

Alternative Energiesysteme in den Kernzonen sind gestattet, soweit sie sich sorgfältig in die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung integrieren und keine Kultur- oder Naturdenkmäler beeinträchtigen.

übersteigt, der Grenzabstand bis auf den kantonalrechtlichen Mindestabstand herabgesetzt werden.

Art. 46 Aussenantennen

Aussenantennen

¹ In der Kernzone K1 sind keine Aussenantennenanlagen zulässig

² In den Kernzonen K2 haben Aussenantennenanlagen in Material, Grösse, Farbgebung und Standort unauffällig zu wirken.

Art. 47 Spiel-, Garten- und Ruheflächen

Anforderungen

¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit Familienwohnungen sind Kinderspiel- sowie Garten- oder Ruheflächen zu errichten und dauernd zu erhalten.

² Spiel-, Garten- und Ruheflächen müssen min. 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen, in den Kernzonen min. 10 %.

³ Sie sind an besonnener Lage, möglichst abseits vom Verkehr anzulegen und zweckmässig zu gestalten sowie auszurüsten.

Art. 48 Energiesysteme und Solaranlagen in Kernzonen

Anforderungen

¹ Alternative Energiesysteme und Solaranlagen in den Kernzonen sind gestattet, soweit sie sich sorgfältig in die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung integrieren und keine Kultur- oder Naturdenkmäler beeinträchtigen.

² Bei vollflächigen Solaranlagen können bei sorgfältiger Einordnung einzelne Module unabhängig von der Grössenbeschränkung gemäss Art. 22 Abs. 6 und Art. 30 Abs. 4 BZO auch als

Der kantonalrechtliche Mindestabstand (Grenzabstand) beträgt nach wie vor 3.5 m (§ 270 PBG).

Bestimmung wurde im Rahmen der letzten BZO-Revision 2016 aufgenommen. Mit alternativen Energiesystemen waren nebst verbreiteten Systemen wie z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpen auch neuartige Systeme wie Energieziegel u. dgl. gemeint.

Dachflächenfenster ausgebildet sein. Diese sind im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung zu beurteilen.

Art. 48a Siedlungsränder

¹ Die Siedlungsränder bilden den Übergangsbereich zwischen bebautem Gebiet und der Landschaft. Sie sind sorgfältig, vielfältig und in Abstimmung auf die angrenzende Landschaft zu gestalten.

² Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

³ Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und zu begrünen.

Neue Regelung gestützt auf das nach wie vor geltende Räumliche Entwicklungsleitbild von 2013 (Leitsatz 4).

8. SCHLUSSBESTIMMUNG

Art. 49 Inkrafttreten

Inkrafttreten

Die vorliegende Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 18. März 1983 mit Änderungen vom 28. Juni 1991, 25. Juni 1993 und 26. Oktober 1998.

8. SCHLUSSBESTIMMUNG

Art. 49 Inkrafttreten

Inkrafttreten

Die vorliegende Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 18. März 1983 mit Änderungen vom 28. Juni 1991, 25. Juni 1993, 26. Oktober 1998 und 27. März 2015.



Kanton Zürich
Gemeinde Grüningen

Teilrevision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31071 – 14.6.2022

Auftraggeber

Gemeinde Grüningen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, David Frey

Titelbilder

Quelle: Homepage Gemeinde Grüningen

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Aufgabe	4
2	RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Eidgenössische Grundlagen	6
2.2	Kantonale Grundlagen	7
2.3	Regionale Grundlagen	9
2.4	Kommunale Grundlagen	11
2.5	Weitere Grundlagen	13
3	ZIELE	14
4	QUANTITATIVE GRUNDLAGEN	15
4.1	Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung	15
4.2	Bauzonenreserven und Bedarf	16
4.3	Ausbaugrad	17
4.4	Kapazitätsabschätzung	18
5	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	20
5.1	IVHB	20
5.2	Zonenordnung	26
5.3	Kernzonen K2	26
5.4	Weilerzone WZ	29
5.5	Wohnzonen	30
5.6	Gewerbezone	35
5.7	Besondere Bestimmungen	37
5.8	Mehrwertausgleich	39
6	ANPASSUNGEN ZONENPLAN	42
6.1	Bereich mit reduzierter Gebäudehöhe	42
6.2	Baumreihen in Gewerbezone	43
6.3	Nicht vorgenommene Umzonung	43
6.4	Nicht vorgenommene Einzonungen	44
7	HOCHWASSERSCHUTZ	46
8	AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION	47
8.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	47
8.2	Orts- und Landschaftsbild	48
8.3	Mehrwertausgleich	49
8.4	Fazit	49
9	MITWIRKUNG	51
9.1	Übersicht	51
9.2	Kantonale Vorprüfung	51
9.3	Öffentliche Auflage	52
9.4	Anhörung	52
9.5	Beschluss und Genehmigung	52
	ANHANG	53

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Stand der Ortsplanung

Die Instrumente der heutigen Ortsplanung (Richtplan, Zonenplan, Bau- und Zonenordnung, Kernzonenpläne Stedtli und Büel) stammen aus dem Jahr 2015/2016. Sie wurden an der Gemeindeversammlung vom 27.3.2015 festgesetzt und am 13.7.2016 von der Baudirektion genehmigt.

Anlass

Im Planungs- und Baugesetz (PBG) sind verschiedene Begriffe und Messweisen gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst worden. Nach den Übergangsbestimmungen des PBG haben die Gemeinden ab Inkrafttreten der Änderung acht Jahre Zeit, ihre Bau- und Zonenordnungen anzupassen (d.h. bis 1. März 2025).

Anpassungsbedarf aufgrund von übergeordneten Änderungen

Üblicherweise sollen nach ca. 10 Jahren die Inhalte der Richt- und Nutzungsplanung überprüft und veränderten Bedürfnissen angepasst werden. Aktuell bestehen jedoch mit dem neuen regionalen Richtplan, der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und dem kürzlich in Kraft getretenen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) diverse übergeordnete Vorgaben, aufgrund welcher eine vorzeitige Teilrevision angezeigt erscheint.

1.2 Aufgabe

Themen der Teilrevision Nutzungsplanung

Der Gemeinderat Grüningen hat mit Schreiben vom 10. Februar 2021 den Auftrag für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung erteilt. Der Auftrag umfasst die Aktualisierung und Ergänzung der relativ aktuellen Planungsinstrumente. Dabei geht es insbesondere um folgende Themen:

- Anpassungen und Ergänzungen der Bau- und Zonenordnung (z.B. Überprüfung der Untergeschossregelung)
- Umsetzung der neuen baurechtlichen Definitionen gemäss IVHB
- Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs
- Punktuelle Anpassungen aufgrund der übergeordneten Richtplanung, neuer Verordnungen und Praxiserfahrungen aus dem Vollzug der Bauvorschriften
- Überprüfung des Zonenplans
- Anpassung des Zonenplans an die Darstellungsverordnung (Beschriftung, Farbgebung etc.).

Bestandteile der Teilrevision Nutzungsplanung

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung besteht aus:

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

Nicht Bestandteil der Teilrevisi- onsvorlage Nutzungsplanung

Kein Anpassungsbedarf besteht bezüglich den Ergänzungsplänen (Kernzonenpläne, Waldabstandslinien etc.). Die Umsetzung der Gewässerräume erfolgt in einem separaten Verfahren und ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision.

Grundlagen

Für die Erarbeitung der Planungsvorlage werden insbesondere folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Rechtskräftiger kantonaler Richtplan
- Rechtskräftiger regionaler Richtplan Oberland
- Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte, Inventarplan (www.geoportal.ch/grueningen)
- Kantonaler GIS-Browser (www.maps.zh.ch)
- Bau- und Zonenordnung Grüningen, 27. März 2015
- Zonenplan Grüningen, 27. März 2015 / 7. Dezember 2015
- Kernzonenpläne Stedtli und Büel, 27. März 2015
- Kommunalen Richtplan, 27. März 2015 / 7. Dezember 2015

Projektgruppe

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde von Seiten Gemeinde von einer Projektgruppe mit folgenden Mitgliedern begleitet:

- Walter Pfister, Hochbauvorstand
- Carlo Wiedmer, Gemeindepräsident
- Andreas Spring, Tiefbauvorstand
- Martin Jenny, Sicherheitsvorstand
- Yvonne Cassol, Gemeindeschreiberin

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Eidgenössische Grundlagen

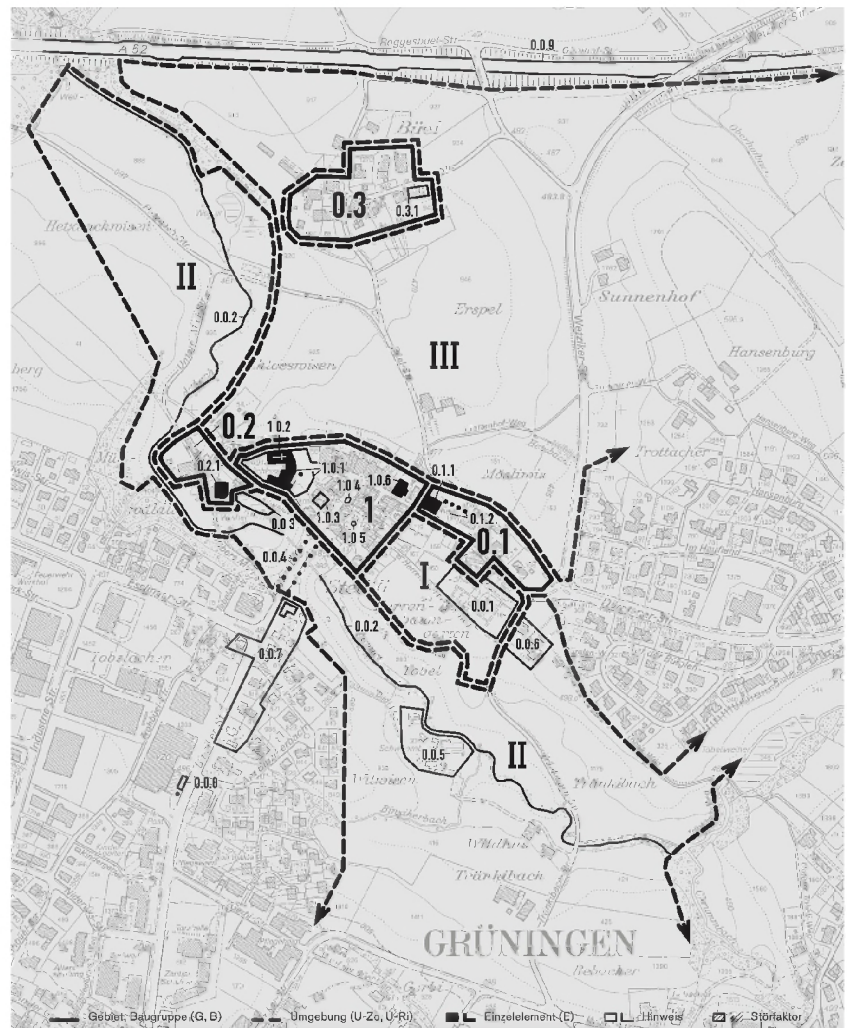
ISOS

Bundesinventar der schützenswerten
 Ortsbilder der Schweiz

Grüningen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Kleinstadt verzeichnet. Die mit dem höchsten Erhaltungsziel A / a bezeichneten Gebiete, Baugruppen, Umgebungszonen und -richtungen sowie Einzelelemente sind planerisch bereits umgesetzt.

Die vorliegende Teilrevision hat hinsichtlich ISOS nur marginale Auswirkungen. Innerhalb der Kernzone 1 sind keine Änderungen vorgesehen. Der Weiler Büel und das Gebiet östlich des Stadtmannshauses sind der Kernzone 2 zugewiesen. In dieser Zone sind strengere Vorgaben bezüglich Dachgestaltung geplant, welche im Sinne des Ortsbildschutzes sind. Die Kernzonenpläne Stedtli und Büel werden nicht geändert.

ISOS-Plan



Landschaften von nationaler Bedeutung

Bundesinventar der Landschaften und
 Naturdenkmäler von nationaler Bedeu-

Die Gemeinde Grüningen liegt teilweise innerhalb Landschaften von nationaler Bedeutung. Im Gebiet Adletshusen befindet sich ein kleiner Teil des Gemeindebanns innerhalb des BLN-Gebiets Nr. 1417

tung (BLN) sowie Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung

Lützelsee – Seeweidsee – Ütziker Riet. Das östliche Gemeindegebiet liegt zudem in der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung Nr. 385 Lützelsee.

Die vorliegende Teilrevision tangiert diese beiden Objekte nicht.

IVS

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz. In Grüningen bestehen verschiedene Wegabschnitte von regionaler und lokaler Bedeutung.

Die vorliegende Teilrevision tangiert diese IVS-Inhalte nicht.

ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept

2.2 Kantonale Grundlagen

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

Die fünf Leitsätze lauten:

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



Quelle: Richtplan Kanton Zürich,
Stand: 28. Oktober 2019

Es werden fünf Handlungsräume unterschieden, die den vielfältigen räumlichen Strukturen im Kanton Zürich Rechnung tragen und eine differenzierte Entwicklung ermöglichen. 80 % der Entwicklung sieht der Kanton Zürich dabei in den "Stadtlandschaften" und den "urbanen Wohnlandschaften" vor, 20 % in den übrigen Landschaften.

Das Siedlungsgebiet von Grüningen ist dem Handlungsraum "Kulturlandschaft" zugewiesen. Für diesen Raumtyp ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip "Charakter erhalten":

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen
- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten

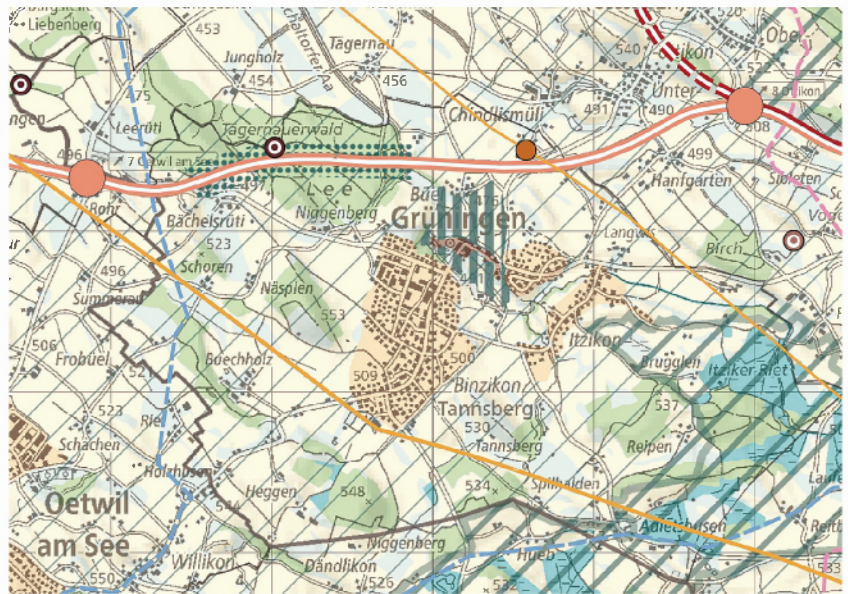
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern

Kantonaler Richtplan

In der Richtplankarte sind die räumlichen Elemente von kantonaler Bedeutung festgelegt. Er bezeichnet unter anderem das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb des ausgeschiedenen Siedlungsgebietes Bauzonen ausscheiden.

Siedlung	
	Siedlungsgebiet
	Zentrumsgebiet
	Schutzwürdiges Ortsbild
Landschaft	
	Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
	Übriges Landwirtschaftsgebiet
	Erholungsgebiet
	Aussichtspunkt
	Naturschutzgebiet (in Gewässern)
	Gruben- und Ruderalbiotop
	Gewässerrevitalisierung
	Landschaftsschutzgebiet
	Landschaftsförderungsgebiet
	Landschaftsverbindung
	Freihaltegebiet

Quelle: Richtplan Kanton Zürich,
Stand: 28. Oktober 2019



Natur- und Landschaftsschutz von überkommunaler Bedeutung

Die vorliegende Teilrevision betrifft keine Natur- und Landschaftsschutzobjekte. Die entsprechenden Grundlagen sind somit für die vorliegende Teilrevision nicht von Bedeutung.

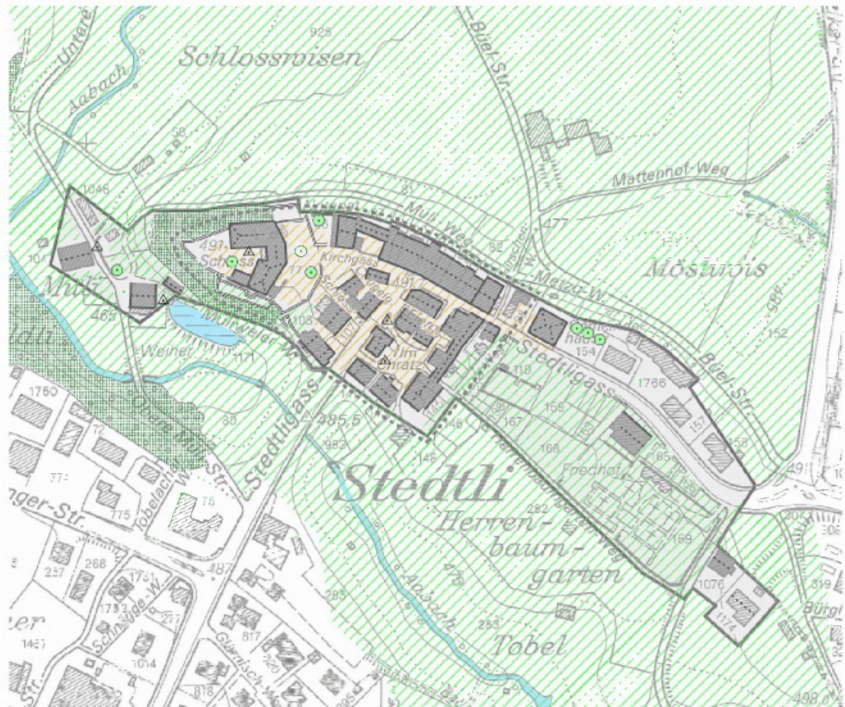
Ortsbildinventar (KOBI)

Kantonale Bedeutung

Das Stedtl Grüningen ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) aufgeführt. Der Ortsbildperimeter ist weitgehend der Kernzone K1 zugewiesen. An den entsprechenden Bestimmungen werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision keine materiellen Änderungen vorgenommen. Das Teilgebiet östlich des Stadtmannshauses ist der Kernzone K2 zugewiesen. Die entsprechenden Zonenvorschriften sollen materiell geringfügig geändert werden. Diese Änderungen, welche in Kapitel 5.3 erläutert werden, sind für das Ortsbild jedoch nur von untergeordneter Bedeutung.

Inventarplan zum Ortsbild Grüningen
vom 20.1.2006

- Ortsbildperimeter
(Perimeter im Sinne von Ziffer 1.4.1.4 Anhang BVV:
Beurteilung durch Baudirektion)
- BEBAUUNGSSTRUKTUR**
- Ortskerne, Baugruppen mit spez. Merkmalen
(Kirchen-, Gewerbe-, Mühlebezirk, Bahnhofquartier, etc.)
- Prägende oder strukturbildende Gebäude
- Uebrige Gebäude
- Prägende Firstrichtungen
- FREI- UND AUSSENRAUMSTRUKTUR**
- Wichtige Freiräume
(innerhalb und angrenzend an die Siedlung)
- Wichtige Freiräume / Erweiterungsrichtung
- Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
- Wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz-
und Freiräumen
- Raumwirksame Mauern
- Markante Bäume / Baumgruppen
- Ortstypische Elemente
(Brunnen, Mühlerad, Hocheinfahrt, etc.)



2.3 Regionale Grundlagen

**Regionaler Richtplan Zürcher
Oberland**
Allgemein

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

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

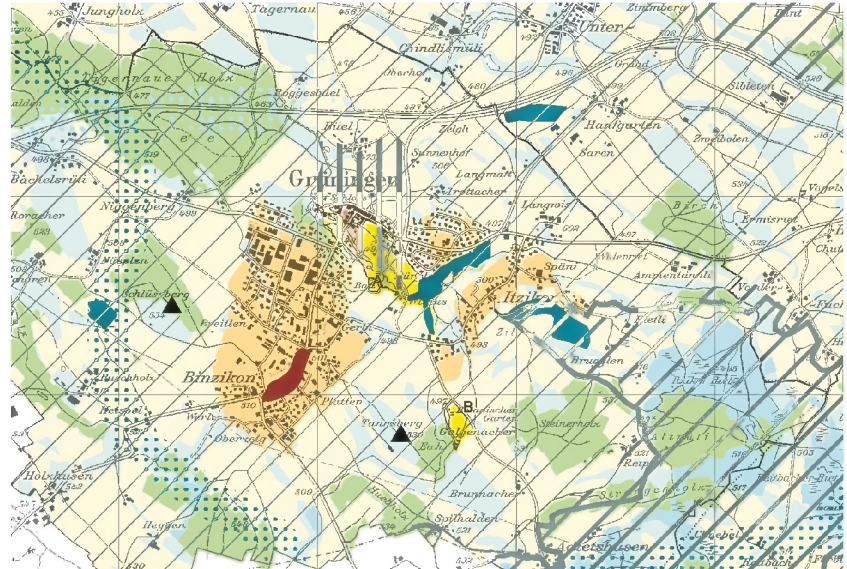
**Festlegungen Siedlung und
Landschaft**

Der regionale Richtplan bezeichnet den Ortskern Binzikon als Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur. Das Gebiet ist der Kernzone 2 zugewiesen. Es ist kein planerischer Anpassungsbedarf vorhanden. Die weiteren Inhalte bezüglich Naturschutz und Erholungsgebieten sind für die vorliegende Teilrevision nicht von Bedeutung.

Auszug regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft, Festsetzung vom 19.12.2018



Quelle: zh.ch, Abrufdatum: 16.11.2021

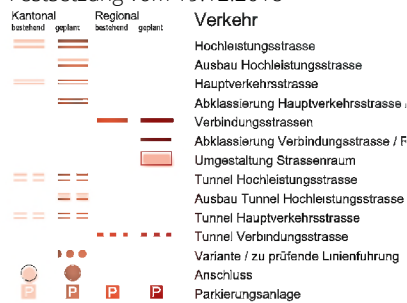


Festlegungen Verkehr

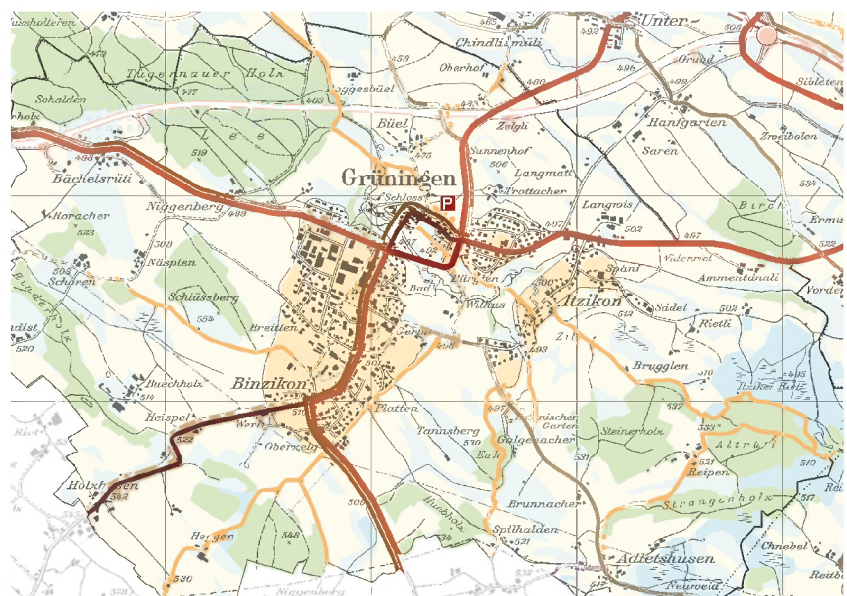
Umfahrung Stedtli

Im Bereich Verkehr enthält der regionale Richtplan unter anderem die Stedtli-Umfahrung. Der Regierungsrat hat im Sommer 2021 die Baudirektion beauftragt, ein entsprechendes Vorprojekt zu erarbeiten. Die heutige Durchfahrtsstrasse durch das Stedtli soll zukünftig zur Fussgängerzone mit Anliegerverkehr umgestaltet werden. Im Gebiet Möslwies ist innerhalb des kantonalen Freihaltegebiets eine Parkierungsanlage mit 50 Parkplätzen plus Carparkplatz geplant. Das Gebiet ist heute der kantonalen Freihaltezone zugewiesen. Eine entsprechende Zonenplananpassung wäre Sache des Kantons, weshalb der Parkplatz nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision ist. Die Binzikerstrasse in Richtung Pfannenstiel wird mit der Realisierung der Umfahrung Oetwil am See abklassiert.

Auszug regionaler Richtplan Verkehr, Festsetzung vom 19.12.2018



Quelle: zh.ch, Abrufdatum: 16.11.2021



2.4 Kommunale Grundlagen

Räumliches Entwicklungsleitbild

Als Grundlage für die letzte Ortsplanungsrevision wurde im Jahr 2013 vom Gemeinderat ein räumliches Entwicklungsleitbild für Grüningen erarbeitet. Das Entwicklungsleitbild macht u.a. Aussagen zu attraktiven Wohnlagen, zur Qualitätssicherung von Siedlungsentwicklungsgebieten, zu Siedlungsrändern und zu Aufwertungs- und Verdichtungsgebieten. Es enthält zudem die folgenden acht Leitsätze:

Leitsätze

- Wohnqualität sichern
- Moderates Wachstum anstreben
- Stedtli, Dorfkerne und Weilerstrukturen erhalten
- Dorfbild bewahren – Siedlungsränder gestalten
- Umfahrung Stedtli
- Naturraum im Siedlungsgebiet erhalten
- Nachhaltige Energienutzung sicherstellen
- Bauordnungsbestimmungen überprüfen



Räumliches Entwicklungsleitbild Grüningen (Verkleinerung)

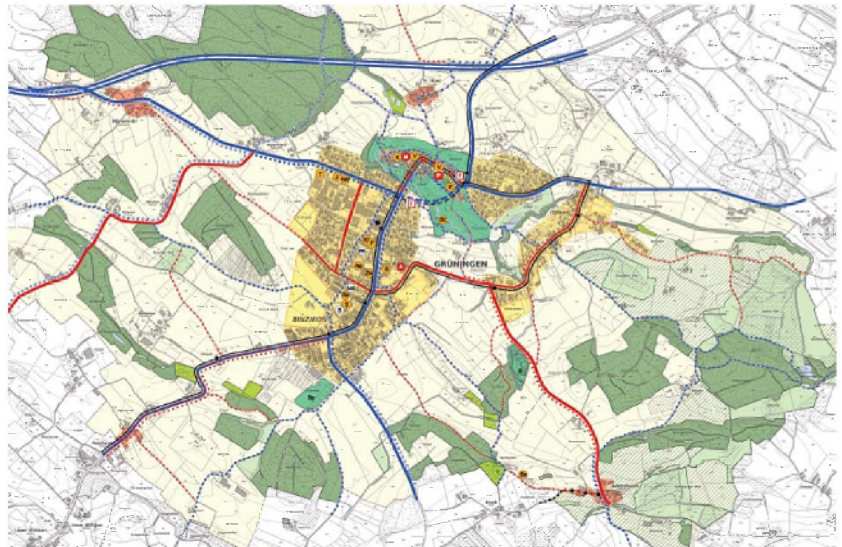
Konzeptionelle Grundlage für Teilrevision

Die Inhalte des räumlichen Entwicklungsleitbilds sind nach wie vor aktuell und dienen deshalb als konzeptionelle Grundlage für die vorliegende Teilrevision.

Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan wurde im Jahre 2015 gesamthaft revidiert. Er enthält Bestimmungen in den Bereichen Verkehr, Siedlung und Landschaft sowie öffentliche Bauten und Anlagen. Die Inhalte des kommunalen Richtplans sind nach wie vor aktuell. Auf eine Teilrevision der Richtplanung wird daher verzichtet.

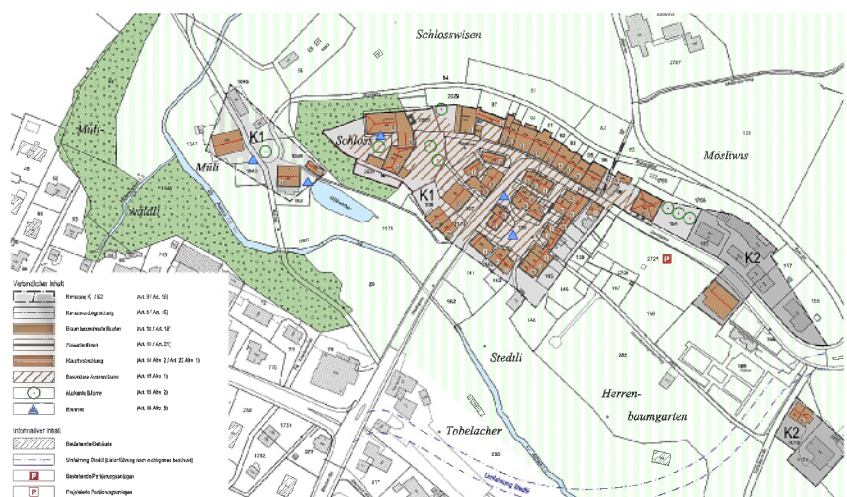
Kommunaler Richtplan vom 27.3.2015 /
 7.12.2015



Kernzonenpläne

Die Kernzonenpläne Stedtl und Büel wurden 2015 neu erlassen. Es besteht kein Anpassungsbedarf.

Kernzonenplan Stedtl



Kernzonenplan Büel



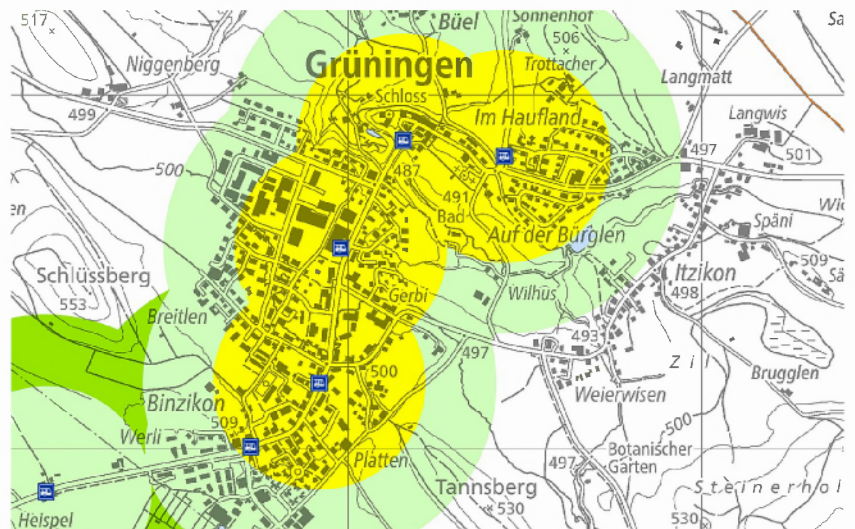
2.5 Weitere Grundlagen

ÖV-Erschliessung

Die Siedlungsentwicklung soll vorab an Lagen mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) erfolgen. Mit den Güteklassen A-C gilt ein Gebiet als sehr gut bis gut mit dem ÖV erschlossen.

Die zentralen Siedlungsteile von Grüningen liegen in der Güteklasse C. Der Ortsteil Itzikon ist durch den ÖV nicht direkt erschlossen.

Ausschnitt ÖV-Güteklassen Grüningen



3 ZIELE

Ziele der Teilrevision der Nutzungsplanung

Das räumliche Entwicklungskonzept von 2013 dient als konzeptionelle Grundlage für die vorliegende Teilrevision (siehe Kapitel 2.4). Auf dessen Basis soll mit der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung die BZO und der Zonenplan auf geänderte sowie neue Bedürfnisse und Themenbereiche angepasst werden.

Die Ziele der Nutzungsplanungsrevision lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Weiterentwicklung, Erhaltung und Pflege der ortsbaulichen Qualitäten und der verschiedenen Charakteristiken der Ortsteile von Grüningen
- Sicherstellung einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität
- Erhalt des durchgrünten Siedlungsbildes und Förderung der Biodiversität und Ökologie
- Verbesserung der Einpassung der Siedlungen in die Landschaft und Aufwertung von Siedlungsrändern
- Prüfung und Umsetzung der Vorgaben gemäss übergeordneten Richtplänen und neuen Verordnungen
- Umsetzung der neuen baurechtlichen Definitionen gemäss IVHB
- Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs
- Behebung von Vollzugsproblemen, welche sich aus den geltenden Bauvorschriften ergeben
- Situative Vereinfachung und Klärung der Zonierung (Anpassung der Zonierung auf veränderte Parzellengrenzen)
- Prüfung von Einzonungsbegehren

4 QUANTITATIVE GRUNDLAGEN

4.1 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Bevölkerungsentwicklung von 2005 bis 2020

Das durchschnittliche Wachstum der Gemeinde Grüningen liegt in den letzten 15 Jahren bei ca. 1.9 % pro Jahr und damit deutlich über dem kantonalen und regionalen Durchschnitt.

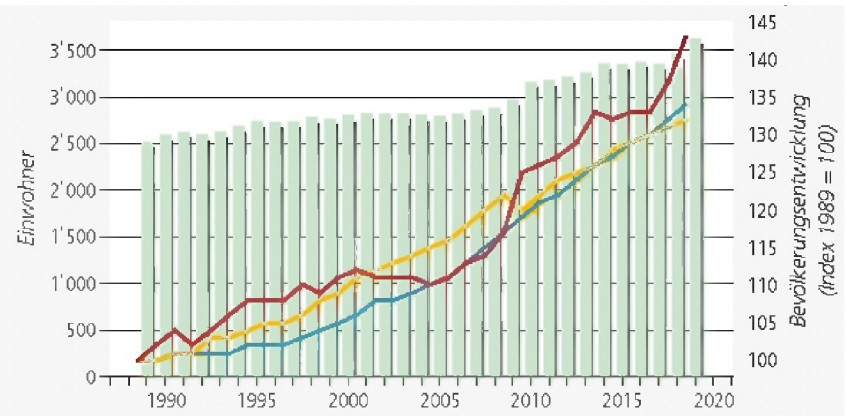
2020 lag die Bevölkerungszahl bei 3'715 Einwohnern.

	Einwohner 2005	Einwohner 2020	Zuwachs Total	Durchschnittlicher Zuwachs pro Jahr	
Gemeinde Grüningen	2'799	3'715	+ 916	+ 61	1.9 %
Region Oberland	142'588	171'146	+ 28'558	+ 1'904	1.2 %
Kanton Zürich	1'264'141	1'551'342	+ 287'201	+ 19'147	1.4 %

Einwohnerentwicklung 1989–2019

Datengrundlage: Statistisches Amt Kanton ZH

- Grüningen
 - Region Oberland West
 - Kanton Zürich
- © Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich



Beschäftigte

Die Anzahl der Beschäftigten hat von 1'578 im Jahre 2011 auf 1'791 im Jahre 2018 zugenommen. Ab 2015 war sie jedoch leicht rückläufig. Die Beschäftigtenentwicklung war im Vergleich zur Region und zum Kanton überdurchschnittlich.

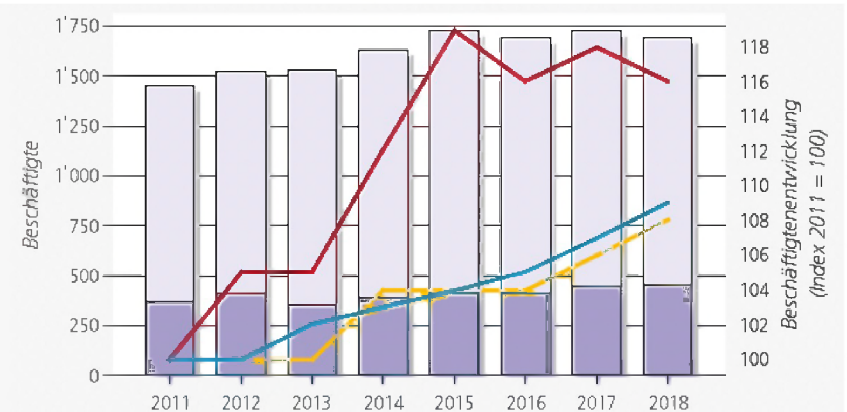
Beschäftigtenentwicklung 2011–2018

Datengrundlage: BFS Neuchâtel (STATENT)

- Gemeinde Grüningen
 - Region Oberland West
 - Kanton Zürich
- © Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

Beschäftigte

- 2. Sektor
- 3. Sektor



Bevölkerungsentwicklung bis 2035

Gemäss räumlichem Entwicklungsleitbild von 2013 strebt die Gemeinde eine moderate Bevölkerungsentwicklung von ca. 1 % pro Jahr an. Bis 2035 würde demnach die Bevölkerungszahl von heute 3'715 auf rund 4'300 Einwohner zunehmen.

4.2 Bauzonenreserven und Bedarf

Statistik ARE, Stand 2019

Die Baulandstatistik des ARE 2019 weist für Grüningen folgende Bauzonenreserven aus:

	Bauzonenverbrauch 2005-2019 (ha)	Bauzonenverbrauch ø pro Jahr (ha)	Bauzonenreserven 2019 (ha)
Wohnzone	2.0	0.13	0.8
Mischzone	3.8	0.25	3.1
Arbeitszone	0.9	0.06	0.8
öffentliche Bauten	0.2	0.01	0.0
Total	6.9	0.46	4.7

Bauzonenbedarf gemäss Verbrauch

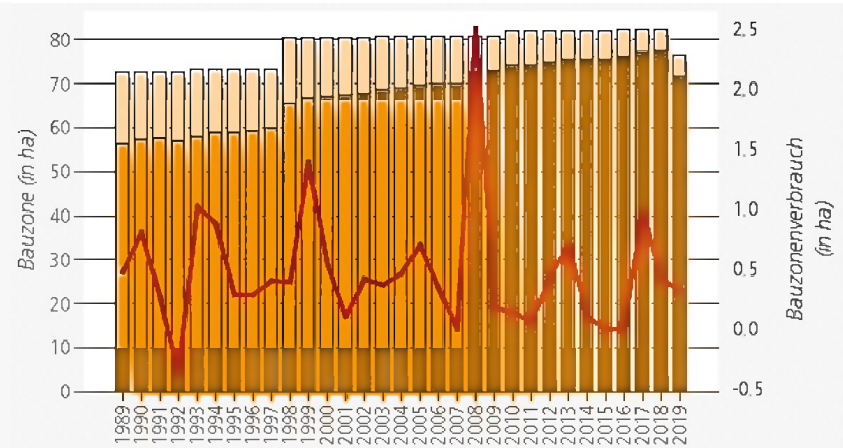
In den letzten 15 Jahren (2005 bis 2019) wurden ca. 6.9 ha Bauzone verbraucht. Im Mittel ergibt sich ein Wert von 0.46 ha pro Jahr.

Die Wohn- und Mischzonenreserven würden bei gleichbleibendem durchschnittlichen Bauzonenverbrauch noch für die nächsten rund 10 Jahre ausreichen.

Bauzonenentwicklung 1989-2019

Datengrundlage: Statistisches Amt Kanton ZH

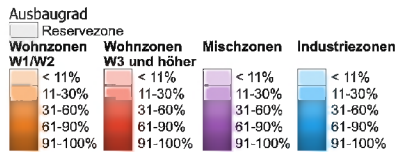
- überbaute Bauzone
 - nicht überbaute Bauzone
- Bauzonenverbrauch**
- Gemeinde Grüningen



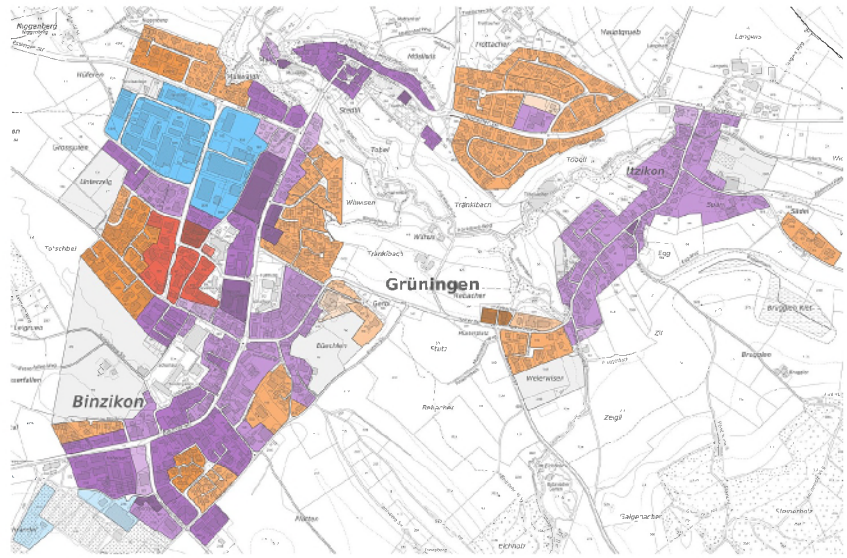
4.3 Ausbaugrad

Ausbaugrad

Die Bauzonen von Grüningen sind zwar weitgehend überbaut (ca. 94 %), aber nicht besonders effizient genutzt. Gemäss der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad aller Bauzonen bei 55.6 %. Dies bedeutet, dass theoretisch noch ein grosser Spielraum für die innere Verdichtung im bereits überbauten Gebiet besteht. Vom Kanton Zürich wird ein Ausbaugrad von 80 % angestrebt.



Quelle: maps.zh.ch, Quartieranalyse,
Zugriff: 18.11.2021



Ausbaugrad in Prozent (%)
Datengrundlage: ARE, Stand 2019

	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	Total
Grüningen	52.5 %	58.7 %	53.3 %	55.6 %
Region	70.9 %	66.9 %	47.7 %	62.6 %
Kanton	72.2 %	78.9 %	52.1 %	69.9 %

Ausbaugrad im Vergleich

Im Vergleich zur Region Oberland und zum Kanton ist der aktuelle Ausbaugrad der Wohn- und Mischzonen in Grüningen deutlich unterdurchschnittlich. Bei den Arbeitszonen sind die Werte hingegen wesentlich ausgeglichener.

Folgerungen

In Grüningen ist insbesondere in den Wohn- und Mischzonen ein Potenzial zur Nachverdichtung vorhanden. Allerdings besteht in den Wohnzonen ein relativ grosser Anteil Einfamilienhäuser, wo das Bedürfnis nach baulicher Verdichtung begrenzt bzw. nicht gegeben ist.

4.4 Kapazitätsabschätzung

Abschätzung Einwohnerkapazität

Die theoretische Abschätzung der Einwohnerkapazität basiert auf der Bauzonenstatistik des ARE mit dem aktuell verfügbaren Stand von 2019. In der nachfolgenden Tabelle sind die Werte auf jeweils 10 Personen gerundet, wodurch sich Rundungsfehler ergeben können. Die detaillierte Berechnung befindet sich im Anhang.

Theoretische Bauzonenkapazität Zonenplan 2015

Einwohner Ende 2019 (Quelle: Statistisches Amt Kanton ZH)	3'640
ca. Einwohner ausserhalb Bauzone (Schätzung)	160
ca. Einwohner in Gewerbezone und Zone öBA	110
ca. Einwohner innerhalb Wohn- und Mischzonen	3'360

Potenziale Zonenplan innerhalb überbauter Bauzone	540
Potenziale Zonenplan innerhalb nicht überbauter Bauzone	320
Total Potenziale Zonenplan	860

Fassungsvermögen Zonenplan 2015	4'330
Fassungsvermögen Gemeinde total (inkl. Einwohner ausserhalb Bauzone)	4'500

Berechnung der Bauzonenkapazität

Die Berechnung geht in Anlehnung an die kantonale Berechnungsmethode davon aus, dass innerhalb der bereits überbauten Bauzonen bis 2035 20 % der heutigen Geschossflächenreserven genutzt werden. In den unüberbauten Bauzonen wird damit gerechnet, dass ein Ausbaugrad von 80 % erreicht wird.

Theoretische Kapazitätsreserven decken Bedarf für die nächsten 15 Jahre

Entsprechend der Abschätzung kann bis 2035 eine theoretische Einwohnerzunahme von rund 860 Einwohnern in den bestehenden Bauzonen angesiedelt werden, ohne dass Änderungen an der BZO oder am Zonenplan vorgenommen werden. In Anbetracht des angestrebten moderaten Bevölkerungswachstums und einem Fassungsvermögen von gesamthaft 4'500 Einwohnern kann mit dem rechtskräftigen Zonenplan der Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre abgedeckt werden.

Kapazitätsabschätzung ist zu relativieren

Es ist aber zu beachten, dass es sich bei dieser Kapazitätsabschätzung um eine theoretische Berechnung in Anlehnung an die kantonale Methode handelt. Die errechnete Kapazität dürfte aus folgenden Gründen jedoch nicht realistisch sein. Grüningen weist sehr viele Einfamilienhausquartiere auf, in denen aufgrund des ländlichen Kontextes der Eigenbedarf im Vordergrund steht. Entsprechend führt hier die bauliche Erneuerung kaum zu mehr Einwohnern. Zudem finden in Quartieren mit hohem Stockwerkeigentumsanteil (Mehrfamilienhausgebiete) im bereits überbauten Gebiet keine Verdichtungen statt. Nicht zuletzt wurde eine Mehrheit der Wohnbauten erst nach 1980 realisiert. Bei diesen Gebäuden ist der Erneuerungsbedarf in den kommenden 15 Jahren noch gering. Realistischer wäre daher die Annahme, dass in den bereits überbauten Gebieten lediglich 10 % der heutigen Geschossflächenreserven bis 2035 genutzt werden (anstelle

von 20 %). Demgegenüber ist in den noch nicht überbauten Gebieten aufgrund der Neubauten in den letzten Jahren davon auszugehen, dass ein Ausbaugrad von 90 % erreicht wird (anstelle von 80 %).

Mit diesen realistischeren Annahmen liegt das zusätzliche Einwohnerpotenzial lediglich bei ca. 620 Einwohnern.

Realistische Kapazitätsreserven decken Bedarf für die nächsten 15 Jahre knapp nicht

Entsprechend dieser Abschätzung kann bis 2035 eine realistische Einwohnerzunahme von rund 620 Einwohnern in den bestehenden Bauzonen angesiedelt werden, ohne dass Änderungen an der BZO oder am Zonenplan vorgenommen werden. Dies ergibt ein Fassungsvermögen von gesamthaft 4'260 Einwohnern. Bei einem Planungshorizont von 15 Jahren könnte der bestehende Zonenplan somit durchschnittlich 41 Personen pro Jahr aufnehmen. In den vergangenen 15 Jahren ist die Gemeinde aber durchschnittlich um 61 Personen respektive 1.9 Prozent pro Jahr gewachsen. Mit dieser Wachstumsrate würde der bestehende Zonenplan bereits in 10 Jahre an seine Grenzen kommen.

5 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

Redaktionelle Änderungen

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

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

Kapitelstruktur

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

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

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

5.1 IVHB

Überblick

Im Rahmen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) werden 30 Begriffe und Messweisen einheitlich definiert. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich aber entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.

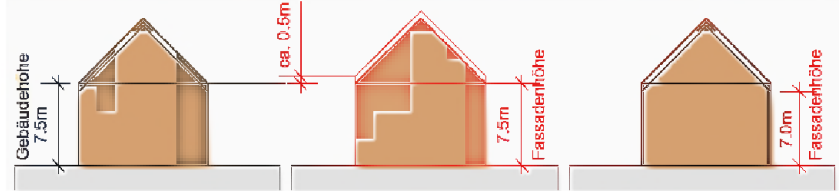
- 6 Begriffe sind neu (z.B. "Fassadenlinie")
- 10 Begriffe ersetzen bestehende Begriffe und werden teilweise anders definiert (z.B. bisher: "Gebäudehöhe", neu: "Fassadenhöhe").
- 13 Begriffe sind unverändert, werden aber auch teilweise neu definiert (z.B. "Baumassenziffer")
- 1 Begriff wird nicht übernommen ("Geschossflächenziffer"). Anstelle der Geschossflächenziffer darf weiterhin die Ausnützungsziffer verwendet werden.

Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) IVHB

Der bisherige Begriff "Gebäudehöhe" wird gemäss IVHB durch den Begriff "Fassadenhöhe" in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst. Bei der Gebäudehöhe wird auf der Oberkante der Dachfläche gemessen, während bei der Fassadenhöhe auf der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen wird. Gemeint ist bei Letzterem die Tragkonstruktion ohne die allenfalls aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffes nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (ca. 0.3–0.5 m) höher werden. Dies wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

Beispiel Schrägdach



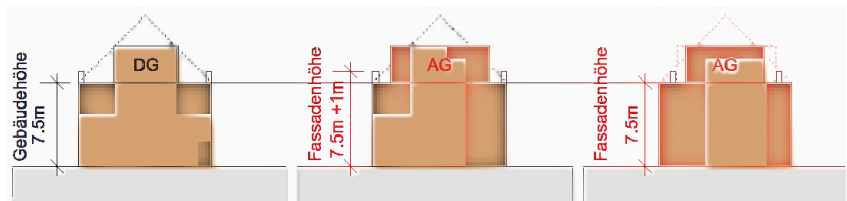
Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

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

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

Fassadenhöhenzuschlag

Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (1 m) höher sein als bei Schrägdächern. Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 Abs. 2 PBG (mindestens 1 m) zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben. Der Fassadenhöhenzuschlag betrifft nur die Gewerbezone. In den übrigen Zonen sind – abgesehen für Klein- und Anbauten – keine Flachdächer erlaubt.



Gesamthöhe

IVHB

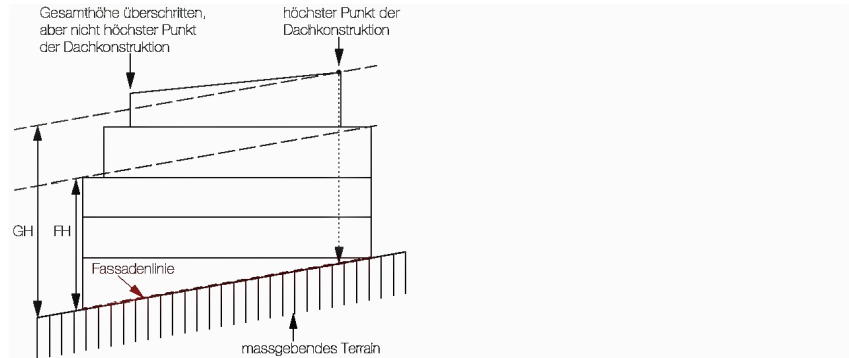
Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

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



Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen, wobei hierzu nicht der höchste Punkt über Grund, sondern der höchste Punkt über Meer verwendet wird. Bei speziellen Dachformen und in Hanglage ist damit die Gesamthöhe nicht brauchbar. Vor diesem Hintergrund wird auf die Definition der Gesamthöhe verzichtet und in Anlehnung an die bisherige Firsthöhe stattdessen die giebelseitige Fassadenhöhe geregelt (siehe unten).

Skizze zur Problematik der Gesamthöhe gemäss IVHB



Fassadenhöhe (giebelseitig oder mit Attika)

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

§ 280 PBG

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

Schrägdach

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich bisheriger Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe die sich aufgrund der Dachneigung von 45° ergibt. Damit ist die Höhe abhängig von der Breite des Gebäudes und entspricht somit keiner klaren Zahl.

Abgesehen von der Wohnzone W1 (Firsthöhe max. 5 m) galt bisher in allen Bauzonen die kantonale Regelung mit einer Firsthöhe von max. 7 m. In den vergangenen Jahren sind etliche Neubauten mit voluminösen Dächern entstanden. Da die Dachgeschosse nicht zur Ausnutzungsziffer anzurechnen sind, wird in der Tendenz die maximal zulässige Fläche realisiert, was zu teilweise überproportionierten Dachvolumen führt (Beispiele siehe unten). Mit der geänderten Messweise der Fassadenhöhe könnten die Dächer nach neuem Recht um bis zu 50 cm höher in Erscheinung treten, was die Problematik zusätzlich verschärfen würde. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt der Gemeinderat, die giebelseitige Fassadenhöhe von bisher 7 m auf generell 6 m zu reduzieren. Die Nutzbarkeit der Dachgeschosse wird dadurch nur marginal reduziert, zumal die Kniestockhöhe nach neuem Recht um bis zu 50 cm höher sein kann (Erläuterung siehe unten). In der Wohnzone W1 besteht aufgrund des tieferen Masses kein Anpassungsbedarf, die Firsthöhe von 5 m wird unverändert übernommen. In der

Gewerbezone wird eine spezifische Regelung getroffen (siehe Kapitel 5.6, Übersicht Höhenmasse siehe Tabelle unten).

Flachdachbauten mit Attika

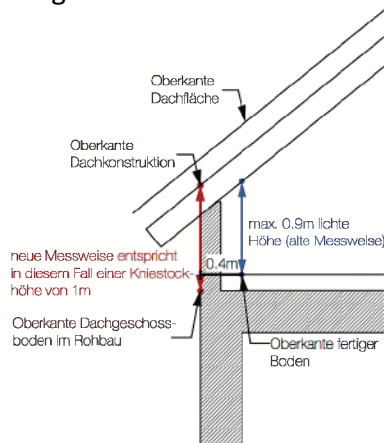
Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m. Dies ist in § 280 Abs. 2 PBG entsprechend festgelegt.

Flachdachbauten mit Attika sind einzig in der Gewerbezone zulässig. Das Höhenmass wird auf die giebelseitige Fassadenhöhe von 16.5 m abgestimmt, weshalb das Mass für die Erhöhung der Fassadenhöhe auf 3.0 m festgelegt wird (Erläuterung siehe Kapitel 5.6).

	K1	K2/65	K2/50	WZ	W1/25	W2/50	W3/65	G/5	öBA
Gebäudehöhe	-	7.5 m	7.5 m	§ 279 PBG	4.8 m	8.1 m	11.4 m	13.5 m	§ 278 PBG
Fassadenhöhe	-			7.5 m					§ 279 PBG
Firsthöhe	-	§ 281 PBG	§ 281 PBG	§ 281 PBG	max. 5m	max. 7m	max. 7m	-	§ 281 PBG
Fassadenhöhe giebelseitig	-	+max. 6m	+max. 6m	+max. 6m	+max. 5m	+max. 6m	+max. 6m	16.5 m	§ 280 PBG

Höhenmasse in den Bauzonen, Ergänzungen und Änderungen in rot

Dachgeschoss / Kniestockhöhe



Die Kniestockhöhe bei Dachgeschossen wurde bisher 0.4 m hinter der Fassade als lichte Höhe gemessen. Neu wird die Kniestockhöhe an der Fassade bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Nach neuem Recht ändern sowohl der untere als auch der obere Bezugspunkt des Kniestocks. Ein Kniestock von 0.9 m nach alter Messweise entspricht etwa einem Kniestock von 1.0 bis 1.1 m nach neuer Messweise, je nach Höhe der tragenden Dachkonstruktion und Höhe des Bodenaufbaus (siehe Skizze). Mit der neuen Definition des Dachgeschosses in § 275 Abs. 2 PBG darf der Kniestock erheblich, nämlich um rund 40 bis 50 cm auf 1.50 m erhöht werden. Die Proportionen des Dachgeschosses erfahren damit eine deutliche Veränderung. Die Bestimmungen zu den Dächern werden auch vor diesem Hintergrund verschärft (siehe Kapitel 5.3 und 5.5).

Attikageschoss

IVHB

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

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

Ausdehnung Attikageschosses im Vergleich



Dachaufbauten

IVHB

Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen (§ 292 PBG). Zur Belichtung der Dachgeschosse sind Dachaufbauten auf einem Drittel der Fassadenlänge ausreichend. Im Sinne der besseren Einpassung der Schrägdächer wird deshalb die Drittelsregelung beibehalten. In der Gewerbezone, wo auch Flachdachbauten mit Attika zulässig sind, wird hingegen im Sinne der besseren Nutzbarkeit die übergeordnete Regelung ohne Änderung übernommen.

Massgebendes Terrain

IVHB

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

Anrechenbare Grundstücksfläche

IVHB

Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei solchen mit Gewässern erhöhen.

Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche, unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet werden darf.

Ausnützungsziffer

10 % zusätzliche Nutzung für Wintergärten und ähnliche Konstruktionen

Für die Ausnützungsziffer gilt neu die "anrechenbare Grundstücksfläche" als Bezugsgrösse. Eine weitere Änderung betrifft die Anrechenbarkeit von verglasten Balkonen, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge, die dem Energiesparen dienen. Bisher waren solche Räume bis zu 10 % aller anrechenbaren Geschossflächen nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. Nach § 10 ABV können diese Räume neu bis zu 20 % aller anrechenbaren Geschossflächen umfassen, ohne dass sie an die Ausnützungsziffer angerechnet werden müssen. Dies bedeutet indirekt eine Erhöhung der möglichen Ausnützung. Eine Anpassung der Ausnützungsziffern ist jedoch nicht opportun.

Baumassenziffer

IVHB

Die Baumassenziffer wird in Grüningen nur für die Gewerbezone verwendet. Gemäss bisheriger Regelung wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach.

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

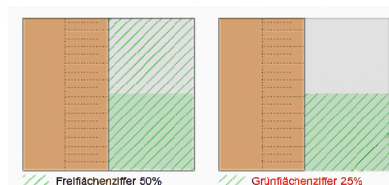
Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen genutzt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

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

Insgesamt sind diese Änderungen im Falle von Grüningen von untergeordneter Bedeutung, weshalb die bisherige Baumassenziffer von $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ in der Gewerbezone beibehalten wird.

Grünflächenziffer

IVHB



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

Bei der Grünflächenziffer werden im Unterschied zur Freiflächenziffer gekieste oder versiegelte Flächen nicht angerechnet. Die anrechenbare Grünfläche umfasst Grundstücksteile, die natürlich oder bepflanzt und nicht als Abstellfläche dienen. Zum Beispiel bei Gewerbezone muss eine heute festgelegte Freiflächenziffer bei Umstellung auf die Grünflächenziffer reduziert werden.

Um mehr begrünte Flächen zu erreichen (z.B. für die Durchgrünung in Wohnzonen) kann hingegen eine Grünflächenziffer eingeführt werden. Zur anrechenbaren Grünfläche zählen auch ökologisch wertvolle

Steingärten mit minimaler Bepflanzung, nicht aber Schottergärten, welche oft mit Anti-Unkrautvliesen oder -folien versehen werden.

Weitere Begriffsanpassungen

IVHB

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

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

Klein- und Anbauten sind per Definition auf 50 m² Grundfläche beschränkt (§ 2 ABV). Für besondere Gebäude galt keine Flächenbeschränkung.

Vorspringende Gebäudeteile

IVHB

Vorspringende Gebäudeteile sind neu auf der Hälfte der Fassadenlänge zulässig und dürfen bis auf das Terrain reichen. Bisher waren "einzelne Vorsprünge" auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge erlaubt, wenn es sich um Erker, Balkone und dergleichen handelte.

5.2 Zonenordnung

Vorbemerkung: Gesetzesfassung

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

Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen

Art. 1

In der Kernzone 2 gilt je nach Gebiet eine Ausnützungsziffer von 50 oder 65 Prozent. Gestützt auf die neue Darstellungsverordnung wird die Kernzone 2 formell in zwei Kernzonen K2/65 und K2/50 unterteilt.

Da es in Grüningen keine kommunale Freihaltezone gibt, wird dieser Zonentyp gestrichen.

Im Übrigen hat sich die bisherige Zoneneinteilung bewährt und wird daher nicht geändert.

5.3 Kernzonen K2

Um- und Ersatzbauten

Art. 18

Die bisherige Bestimmung in Art. 18 besagt unter anderem, dass die im Kernzonenplan braun bezeichneten Bauten – wie die übrigen bestehenden Gebäude herkömmlicher Bauart – durch Neubauten gemäss Art. 19 ersetzt werden können. Braun bezeichnete Bauten dürfen jedoch nur unter Beibehaltung von Lage, Stellung, Grundriss, kubischer Gestaltung und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.

Im Sinne der Klarstellung werden neu die braun bezeichneten Bauten von den übrigen bestehenden Gebäuden unterschieden und die jeweiligen Bestimmungen in zwei separate Absätze aufgeteilt (Abs. 1 und 3).

Bei Ersatzbauten sollen neu Abweichungen von der kubischen Gestaltung zulässig sein, soweit dies für ausreichende lichte Raumhöhen erforderlich ist (Abs. 2). Bisher war jeweils eine Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG erforderlich.

Bei den übrigen bestehenden Gebäuden sollen Neubauten nur noch möglich sein, wenn dadurch eine ortsbaulich und architektonisch mindestens gleichwertige Lösung entsteht. Dadurch sollen die Ortsbilder gestärkt und die Charakteristik der Ortsteile erhalten bleiben. Die Regelung entspricht der bisherigen Bewilligungspraxis. Anstelle des bisherigen Begriffs "übrige bestehende Gebäude herkömmlicher Bauart", welcher nicht klar definiert ist, wird nur noch von "übrigen bestehenden Gebäuden" gesprochen.

Neubauten

Art. 19 Abs. 2

Die giebelseitige Fassadenhöhe wird von heute 7 m auf max. 6 m reduziert (Erläuterung siehe Kapitel 5.1).

Dächer

Art. 22 Abs. 3 Quergiebel

In den letzten Jahren sind in den Kernzonen 2 und Wohnzonen einige Neubauten mit gestalterisch unbefriedigenden Dachvolumen entstanden. Da Dachgeschosse an die Ausnützungsziffer nicht anrechenbar sind, werden zunehmend die maximal zulässigen Flächen realisiert, indem beispielsweise Quergiebel auf der gesamten Fassadenlänge realisiert werden. Insgesamt treten dadurch die Gebäude sehr voluminös in Erscheinung.

Neubaute mit dominantem Quergiebel
in der Kernzone 2/65



Beschränkung von Quergiebeln auf die
Hälfte der Fassadenlänge

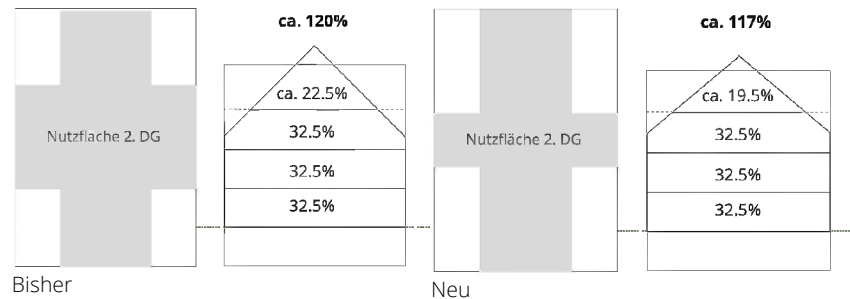
Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, sollen Quergiebel neu auf die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge beschränkt werden. Zudem sollen Kombinationen mit Dachaufbauten ausgeschlossen werden (vgl. Art. 22 Abs. 4, siehe Abb. in Kapitel 5.5). Damit sollen allzu überladene, gestalterisch unbefriedigende Dachflächen vermieden

werden, die in der Summe von Dachaufbauten, Quergiebel, Dachflächenfenstern und technischen Aufbauten entstehen können.

Zusammen mit der geplanten Reduktion der maximalen giebelseitigen Fassadenhöhe von 7 m auf 6 m werden in der Kernzone 2/65 die Ausnutzungsmöglichkeiten reduziert. Das Ausmass der Reduktion hängt dabei wesentlich vom Gebäudegrundriss ab, betrifft aber jeweils nur das 2. Dachgeschoss. Im 1. Dachgeschoss kann wie bisher die Fläche eines Vollgeschosses genutzt werden, zumal die zulässige Kniestockhöhe mit der Umsetzung der IVHB von rund 1 m auf 1.5 m erhöht wird (§ 275 PBG). Bei einem quadratischen Grundriss, mit welchem mittels Quergiebel das 2. Dachgeschoss bis anhin besonders gut genutzt werden konnte, wird die nutzbare Fläche im 2. Dachgeschoss um ca. 30 Prozent reduziert. Bei einem rechteckigen Gebäude beträgt die Reduktion weniger. Es ist festzuhalten, dass das 2. Dachgeschoss weiterhin nutzbar bleibt, wenn auch nicht mehr im bisherigen Ausmass. Die Kernzone 2/50, in der nur ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig ist, ist von der Reduktion der Ausnutzungsmöglichkeiten nicht betroffen.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit den vorgeschlagenen Massnahmen massgeblich zu einer besseren Eingliederung der Gebäude, Dachvolumen und Dachlandschaften beizutragen, ohne dass die Ausnutzungsmöglichkeiten übermässig eingeschränkt werden.

Schematische Darstellung der Reduktion der Nutzfläche im 2. Dachgeschoss im Grundriss und Schnitt in der Kernzone 2/65. Beispiel mit 20 m Gebäudelänge und 14 m Gebäudebreite.



Art. 22 Abs. 4 Dachaufbauten

Mit der Neuregelung der Dachaufbauten in § 292 PBG können diese die Hälfte statt wie bisher nur ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Im Interesse des Ortsbildes sollen Dachaufbauten bei Schrägdächern jedoch weiterhin auf einen Drittel der Fassadenlänge beschränkt bleiben. Zudem werden Kombinationen von Dachaufbauten und Quergiebel ausgeschlossen.

Balkone

Art. 23 Abs. 3

Balkone und Lauben dürfen auf der von der Strasse abgewandten Seite auch als eigenständige Konstruktionen und in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung hinausragen. Gemäss bisheriger Bewilligungspraxis konnten auch seitlich zur Strasse angeordnete Balkone und Lauben von dieser Regelung profitieren. Dies soll auch zukünftig möglich sein. Die Bestimmung wird entsprechend präzisiert.

Im Rahmen der Erarbeitung der Teilrevision wurde in der Kommission auch die in Art. 23 Abs. 3 definierte Anforderung bezüglich "ortsüblichen Materialien" diskutiert. In der Vergangenheit wurde diese Anforderung im Vollzug sehr grosszügig interpretiert. Betonplatten und opakes Weissglas (Milchglas) werden in den Kernzonen 2 und der Weilerzone grundsätzlich als nicht ortsüblich angesehen, wobei Betonplatten mit einer Holzeinfassung als bewilligungsfähig beurteilt werden.

5.4 Weilerzone WZ

Um- und Ersatzbauten

Art. 28 Abs. 2 Grundmasse

In der Weilerzone sind Ersatzbauten unter Beibehaltung von Lage, Grundriss, kubischer Gestaltung etc. zulässig. Abweichungen vom Erscheinungsbild sind unter gewissen Voraussetzungen zulässig, wobei maximal zwei anrechenbare Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig sind. Gestützt auf § 279 PBG ist daher bisher eine Gebäudehöhe von maximal 8.1 m und eine Firsthöhe von maximal 7 m zulässig, sodass die Ersatzbauten unabhängig vom Bestandsgebäude bis zu 15.1 m hoch werden können. Dadurch wird einerseits ein unnötig grosser Spielraum gewährt, andererseits die Geschossigkeit restriktiv definiert. In der Weilerzone sind aber in baurechtlicher Hinsicht auch einzelne dreigeschossige Gebäude vorhanden.

Neu soll die Fassadenhöhe analog zur bestehenden Regelung der Kernzone 2 in Art. 19 Abs. 2 auf 7.5 m beschränkt werden. Zudem wird die giebelseitige Fassadenhöhe in Abstimmung auf die neuen Masse der Kernzonen 2 auf max. 6 m festgelegt. Falls das Bestandsgebäude jedoch grösser ist, soll weiterhin der bisherige Spielraum gewährt werden.

Art. 28 Abs. 3 Abweichungen von Lage, kubischer Gestaltung und Erscheinungsbild

Bei Um- oder Ersatzbauten sollen neben Abweichungen vom Erscheinungsbild explizit auch Abweichungen von der kubischen Gestaltung zulässig sein, soweit dies für ausreichende lichte Raumhöhen erforderlich ist. Diese Bestimmung deckt sich inhaltlich mit der geplanten Regelung in den Kernzonen 2.

Gemäss Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung genehmigt der Kanton aufgrund der derzeitigen Überprüfung der Kleinsiedlungen (Weiler) momentan keine materiellen Änderungen in den Weilerzonen, welche über die Umsetzung der IVHB hinaus gehen. Die Änderungen in Art. 28 müssen daher aus der Teilrevision ausgeklammert werden.

Dächer

Art. 30 Abs. 1 und 2

Im Sinne einer guten Eingliederung der Dächer sollen die in der Kernzone 2 geplanten Bestimmungen zu Dachaufbauten (max. ein Drittel der Fassadenlänge) auch für die Weilerzone übernommen werden (Erläuterungen siehe Kapitel 5.3). Die ursprünglich geplante Bestimmung zu Quergiebeln geht jedoch über die Umsetzung der IVHB hinaus und muss daher aus der Teilrevision ausgeklammert werden.

5.5 Wohnzonen

Anrechenbares Untergeschoss

Art. 33 Abs. 1

Gemäss geltender BZO ist in allen Wohnzonen ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Wie bei Dachgeschossen müssen Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im anrechenbaren Untergeschoss nach § 255 Abs. 2 und 3 PBG nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet werden. An Hanglagen wäre die Nutzung des talseitig natürlich in Erscheinung tretenden anrechenbaren Untergeschosses zu Wohn- und Arbeitszwecken unproblematisch. In Grüningen zeigt sich aber, dass solche Untergeschosse vermehrt auch in der Ebene oder im nur leicht geneigten Terrain realisiert werden. Das teilweise nur wenig in den Boden ragende Untergeschoss wirkt dadurch wie ein weiteres Vollgeschoss, wodurch die in der Bauordnung festgeschriebene Vollgeschosszahl und die tatsächlich in Erscheinung tretende Vollgeschosszahl nicht mehr übereinstimmen.

Das Untergeschoss wirkt in der Höhe oft gedrungen. Probleme bezüglich Belichtung, Feuchtigkeit und sogar Überschwemmungen sind nicht ausgeschlossen. Durch die teilweise abgesenkte Eingangssituation wird zudem die attraktive und hindernisfreie Zugänglichkeit erschwert. Insgesamt ist die Wohnqualität in den anrechenbaren Untergeschossen eingeschränkt.

Wohnungen in anrechenbaren Untergeschossen in der Wohnzone W2/50. Das Gebäude tritt mit drei Vollgeschossen in Erscheinung.



Wohnungen im anrechenbaren Untergeschoss in der Wohnzone W2/50. Die Terrassen sind gegenüber dem natürlich gewachsenen Terrain abgesenkt.



Hauszugänge sind gegenüber dem Strassenraum abgesenkt.



Aufhebung anrechenbares Untergeschoss in W2/50 und W3/65

Aus all diesen Gründen und weil in Grüningen praktisch keine Hanglagen vorhanden sind, welche ein anrechenbares Untergeschoss rechtfertigen würden, soll das anrechenbare Untergeschoss in den Wohnzonen 2/50 und 3/65 aufgehoben werden. Durch die Aufhebung des Untergeschosses reduzieren sich die Ausnutzungsmöglichkeiten. Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass diese Reduktion im Sinne der Wohnqualität und im ländlichen Kontext der Gemeinde sinnvoll ist, zumal gemäss den übergeordneten Raumkonzepten eine Verdichtung in Grüningen keine Priorität hat. Die Reduktion entspricht darüber hinaus dem im kommunalen Entwicklungsleitbild festgelegten Ziel der Sicherung einer hohen Wohnqualität.

In der Wohnzone 1/25 ist ein natürlich anfallendes Untergeschoss aufgrund der Hangsituation teilweise möglich. Hier würde die Aufhebung des Untergeschosses die Ausnutzungsmöglichkeit um bis zu einem Drittel reduzieren, was unverhältnismässig wäre. Vor diesem Hintergrund wird in der Wohnzone 1/25 das anrechenbare Untergeschoss unverändert beibehalten.

Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig

Art. 33 Abs. 1

Die giebelseitige Fassadenhöhe wird von heute 7 m auf max. 6 m reduziert (Erläuterung siehe Kapitel 5.1).

Grünflächenziffer

Art. 33 Abs. 1

Die Freiflächenziffer wird gemäss IVHB durch die Grünflächenziffer abgelöst. Im Gegensatz zur Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet.

Die mögliche Grünflächenziffer wurde anhand etlicher Beispiele überprüft (siehe Tabelle unten). Gestützt darauf wird in allen Wohnzonen das Mass von 40 Prozent festgelegt.

Bei gewerblichen Nutzungen in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil wird mehr Umschlagfläche für Fahrzeuge und Materiallager benötigt. In diesen Fällen kann das Erreichen einer Grünflächenziffer von 40 % schwierig sein. Es wird daher geregelt, dass die Grünflächenziffer um das Mass des Gewerbeanteils reduziert wird. Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 1'000 m² und einem Gewerbeanteil von einem Drittel (33 Prozent) reduziert sich die Grünflächenziffer um einen

Drittel auf 26.66 Prozent ($40 - 40 \div 3 = 26.66$), sodass eine anrechenbare Grünfläche von 267 m² realisiert werden müsste.

In der Gewerbezone wird die bisherige Freiflächenziffer von 10 % nicht durch die Grünflächenziffer ersetzt (Erläuterung siehe Kapitel 5.6).

Beispiele bestehender Grünflächenziffern in Grüningen

Bauzone	Grundstück Kat. Nr.	Grünflächenziffer	Bemerkungen
W1/25	473	50.4%	
W1/25	1192	67.1%	
W1/25	1724	39.1%	
W2/50	313	69.3%	
W2/50	842	48.7%	
W2/50	1813	47.2%	
W2/50	2023	46.1%	
W2/50 Gewerbe zulässig	1796	48.5%	Gewerbeanteil ca. 0 %
W3/65	1760	50.7%	
W3/65	1150	55.7%	
W3/65 Gewerbe zulässig	817	37.1%	Gewerbeanteil ca. 33 %
W3/65 Gewerbe zulässig	1372	46.3%	Gewerbeanteil ca. 0 %

Dächer

Art. 35 Abs. 2 Quergiebel

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in anrechenbaren Dachgeschossen werden nach § 255 Abs. 2 und 3 PBG nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet. In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass aufgrund dessen in den Kernzonen 2 und Wohnzonen die Dachgeschosse zunehmend voll ausgeschöpft werden, was zu gestalterisch unbefriedigenden Dachvolumen führt. Oft werden Quergiebel auf der gesamten Fassadenlänge realisiert, wodurch die Gebäude im Vergleich zu den Bestandsbauten sehr voluminös in Erscheinung treten.

Überbauung Finesse (Im Haufland)



Überbauung Hofacher



Beschränkung von Quergiebeln auf die Hälfte der Fassadenlänge

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, sollen Quergiebel neu auf die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge beschränkt werden. Zudem sollen Kombinationen mit Dachaufbauten ausgeschlossen werden (vgl. Art. 35 Abs. 3). Damit sollen allzu überladene, gestalterisch unbefriedigende Dachflächen vermieden werden, die in der Summe von Dachaufbauten, Quergiebel, Dachflächenfenstern und technischen Aufbauten entstehen können (siehe Abbildungen unten).

Zusammen mit der geplanten Reduktion der maximalen giebelseitigen Fassadenhöhe von 7 m auf 6 m werden in der Wohnzone 2/50 und der Wohnzone 3/65 die Ausnutzungsmöglichkeiten reduziert. Das Ausmass der Reduktion hängt dabei wesentlich vom Gebäudegrundriss ab, betrifft aber jeweils nur das 2. Dachgeschoss. Im 1. Dachgeschoss kann wie bisher die Fläche eines Vollgeschosses genutzt werden, zumal die zulässige Kniestockhöhe mit der Umsetzung der IVHB-Bestimmungen von rund 1 m auf 1.5 m erhöht wird (§ 275 PBG). Bei einem quadratischen Grundriss, mit welchem mittels Quergiebel das 2. Dachgeschoss bis anhin besonders gut genutzt werden konnte, wird die nutzbare Fläche im 2. Dachgeschoss um ca. 30 Prozent reduziert. Bei einem rechteckigen Gebäude beträgt die Reduktion weniger (siehe Abbildung unten). Es ist festzuhalten, dass das 2. Dachgeschoss weiterhin nutzbar bleibt, wenn auch nicht mehr im bisherigen Ausmass.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit den vorgeschlagenen Massnahmen massgeblich zu einer besseren Eingliederung der Gebäude, Dachvolumen und Dachlandschaften beizutragen, ohne dass die Ausnutzungsmöglichkeiten übermässig eingeschränkt werden.

Art. 35 Abs. 3 Dachaufbauten

Mit der Neuregelung der Dachaufbauten in § 292 PBG können diese die Hälfte statt wie bisher nur ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Im Interesse des Ortsbildes sollen Dachaufbauten bei Schrägdächern jedoch weiterhin auf ein Drittel der Fassadenlänge beschränkt bleiben. Zudem werden Kombinationen von Dachaufbauten und Quergiebel ausgeschlossen.

Überbauung Hofwisen mit Quergiebel und Dachaufbauten



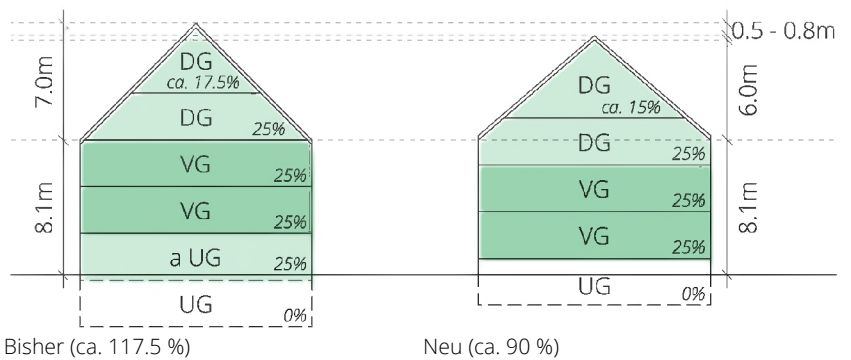
Visualisierung Überbauung Hofwisen nur mit Dachaufbauten auf ca. einem Drittel der Fassadenlänge



Visualisierung Überbauung Hofwisen nur mit Quergiebel auf knapp der Hälfte der Fassadenlänge



Schematische Darstellung der Reduktion der Nutzfläche im 2. Dachgeschoss und Untergeschoss am Beispiel der Wohnzone W2/50. Beispiel mit 20 m Gebäudelänge und 14 m Gebäudebreite



5.6 Gewerbezone

Freiflächenziffer

Art. 37 Abs. 1

Die Freiflächenziffer wird gemäss IVHB durch die Grünflächenziffer abgelöst. Da bei der Grünflächenziffer versiegelte Freiflächen im Unterschied zur Freiflächenziffer nicht angerechnet werden können, muss das Mass der Grünflächenziffer bei Industrie- und Gewerbezo- nen erheblich reduziert oder weggelassen werden.

In der Gewerbezone Grüningen bestehen nur sehr wenige unge- nutzte Umgebungsflächen, welche grün belassen werden könnten, so dass im vorliegenden Fall auf die Grünflächenziffer verzichtet wird. Neu wird aber eine Pflicht zur Begrünung von Flachdächern einge- führt (siehe Ausführungen zu Art. 38a unten).

Fassadenhöhe

Art. 37 Abs. 1

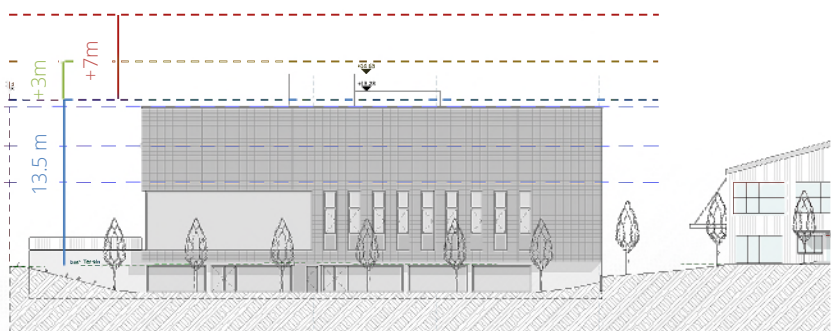
Die zulässige Gebäudehöhe in der Gewerbezone wurde im Zuge der letzten Revision von 10.5 m auf 13.5 m erhöht. Die Firsthöhe wurde gegenüber der kantonalen Regelung in § 281 PBG (neu § 280 PBG) nicht beschränkt, sodass die Gebäude theoretisch mit einer Höhe von bis zu 20.5 m in Erscheinung treten könnten (13.5 m + 7.0 m = 20.5 m). Solche Gebäudevolumen wären in der Gewerbezone jedoch nicht ortsbildverträglich. Deshalb soll die giebelseitige Fassadenhöhe neu auf 16.5 m beschränkt werden.

Visualisierung Höhenmasse in Gewerbe- zone am Beispiel des Neubaus an der Industrie-Str. 3 (Gebäudehöhe 12.9 m)

blau: Gebäudehöhe / Fassadenhöhe von 13.5 m

rot: max. Höhe First von 20.5 m (bis- her)

grün: giebelseitige Fassadenhöhe von 16.5 m (neu)



Nordfassade

Fassadenhöhe mit Attikageschoss Flach- dach

Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m. Dies ist in § 280 Abs. 2 PBG entsprechend festgelegt.

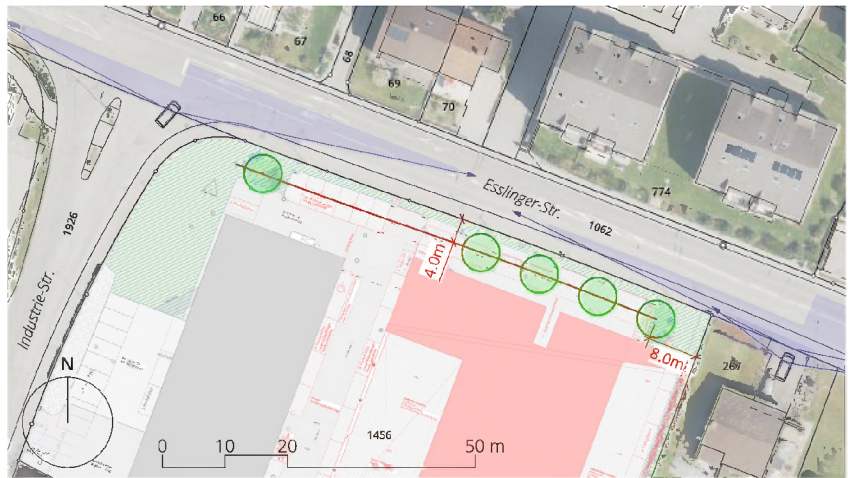
In der Gewerbezone Grüningen wird jedoch das Höhenmass auf die giebelseitige Fassadenhöhe von 16.5 m abgestimmt, weshalb das Mass für die Erhöhung der Fassadenhöhe auf 3.0 m festgelegt wird. Die Erhöhung der Fassadenhöhe bei Attikageschossen auf den fassa- denbündigen Seiten wird aus architektonischen Gründen bewusst auf Flachdächer beschränkt. Attikageschosse mit Schrägdächern müssten auf allen Fassadenseiten einen Rückversatz einhalten.

Im Unterschied zur bisherigen Gebäudehöhe wird die Fassadenhöhe inklusive allfälliger Brüstungen und Geländer gemessen, sofern diese nicht um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückver- setzt sind (§ 278 PBG). Brüstungen und Geländer sollen auch ohne

	<p>Rückversatz möglich sein, weshalb eine entsprechende Bestimmung in der BZO als Fussnote aufgenommen wird.</p>
Bereich mit reduzierter Gebäudehöhe	<p>Siehe Ausführungen in Kapitel 6.3.</p>
Freifläche	<p>Die bisherige Regelung bezüglich Freifläche in Art. 37 Abs. 3 bezieht sich auf die Freiflächenziffer, welche gemäss IVHB durch die Grünflächenziffer abgelöst wird. Da aber in der Gewerbezone auf die Grünflächenziffer verzichtet werden soll, wird die Bestimmung aufgehoben.</p>
Flachdachbegrünung und Baumreihe Art. 38a	<p>Anstelle der bisherigen Freiflächenziffer soll in der Gewerbezone eine Pflicht zur Begrünung von Flachdächern eingeführt werden. Begrünte Flachdächer leisten einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich, verbessern den Wasserhaushalt, wirken isolierend und schützen das Dach vor äusseren Einflüssen. Sie sind langfristig gesehen in der Regel günstiger als nicht begrünte Dachflächen.</p> <p>Die bisherige Bestimmung zu Freiflächen in Art. 37 Abs. 3 soll durch eine Baumreihenvorschrift ersetzt werden. Gegenüber den angrenzenden Wohnzonen ist entlang der Strasse Hüferen und der Esslingerstrasse auf Höhe Industriestrasse 1/3 eine Baumreihe zu pflanzen. Bäume dienen als räumlicher Filter und werten zudem den Strassenraum gestalterisch auf. Die Vorschrift kommt grundsätzlich nur bei Neubauten zum Tragen. Bei der Wahl der Sorte und Grösse der Bäume und im Unterhalt ist darauf zu achten, dass die Baumkrone nicht in das Lichtprofil der Strasse reicht.</p>
Übergeordnete Vorgaben zu Pflanzabständen gemäss VErV, EG ZGB und PBG	<p>Gemäss Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) haben Bäume einen Abstand von 4 m ab Mitte des Stammes zu Strassen einzuhalten (§ 27 Abs. 1 lit. a VErV). Der Abstand von Bäumen kann u.a. gegenüber Fusswegen und Strassen, die vorwiegend dem Quartierverkehr dienen sowie im Interesse des Ortsbildes auf 2 m verringert werden (§ 27 Abs. 2 VErV). Gegenüber Privatgrundstücken dürfen gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch grosse Bäume nicht näher als 8 m von der nachbarlichen Grenze gepflanzt werden (§ 170 Abs. 1 EG ZGB). Folglich sind entlang der Strasse Hüferen Bäume mit einem Strassenabstand von 2 m möglich, während entlang der Esslingerstrasse ein 4 m Abstand gilt.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem Neubau an der Industriestrasse 3 war ursprünglich bereits eine Baumreihe entlang der Esslingerstrasse mit einem reduzierten Abstand geplant (siehe Abbildung oben). Dieser Abstand wurde von Seiten Kanton jedoch nicht bewilligt, sodass auf die Baumreihe nun verzichtet wird.</p> <p>Im Rahmen der laufenden PBG-Revision "Klimaangepasste Siedlungsentwicklung" sollen die erforderlichen Pflanzabstände reduziert werden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die ursprünglich mit einem reduzierten Abstand geplante Baumreihe zukünftig möglich sein wird, sodass die westlich der Industriestrasse bereits bestehende Baumreihe fortgeführt werden kann. Im nachfolgenden</p>

Machbarkeitsnachweis (Sichtweiten und Lichtraumprofile) wird aber auf die heutige Regelung mit 4 m Abstand abgestützt.

Machbarkeitsnachweis der Baumreihe entlang der Esslinger-Strasse mit erforderlichen Sichtbereichen gemäss VErV



Machbarkeitsnachweis der Baumreihe entlang der Strasse Hüferen mit erforderlichen Sichtbereichen gemäss VErV



5.7 Besondere Bestimmungen

Abgrabungen

Art. 40a

Die Bauordnung von Grüningen enthält bisher keine Beschränkung von Abgrabungen. Dies hat in der Vergangenheit insbesondere an Hanglagen im Einzelfall zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen geführt. Der natürliche Terrainverlauf ist dadurch nicht mehr oder nur noch schlecht erkennbar und die Gebäude inklusive Umschwung fügen sich nicht mit der gewünschten Sorgfalt in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein. Die neue Regelung soll solche unerwünschten Abgrabungen zukünftig verhindern, indem diese in der Höhe und im Gebäudeumfang beschränkt werden.

Solaranlagen in Kernzonen

Art. 48

Gemäss Art. 18a RPG bedürfen genügend eingepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung. Solche Vorhaben sind lediglich der Baubehörde zu melden. Solaranlagen in den Kern- und Weilerzonen sowie auf Kulturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung benötigen jedoch stets eine Baubewilligung (§ 2a BVV, Art. 18a Abs. 3 RPG).

Als Indachanlage konzipierte Energiegewinnungsanlagen fügen sich deutlich besser in die Dachlandschaft ein als Aufdachanlagen. In der Fassung der öffentlichen Auflage war daher eine Bestimmung vorgesehen, wonach Solaranlagen in den Kernzonen grundsätzlich als Indachanlagen auszuführen sind. Die kantonale Baudirektion beurteilt diese Bestimmung jedoch als nicht genehmigungsfähig, da diese eine stärkere Einschränkung gegenüber den Vorgaben des Bundesrechts vorsieht, was ohne entsprechende kantonale Regelung nicht zulässig ist (Art. 32a Abs. 2 RPV). Auf die entsprechende Vorschrift wird daher verzichtet. Dies bedeutet jedoch nicht, dass im Einzelfall nicht erhöhte gestalterische Anforderungen gerechtfertigt wären, z.B. im Stedtle Grüningen (ISOS-Gebiet mit Schutzziel A). Dies muss aber im jeweiligen Baubewilligungsverfahren einzelfallweise geprüft werden. Die Gemeinde beabsichtigt, ein entsprechendes Merkblatt herauszugeben.

Indachanlage



Aufdachanlage



Integrierte Dachflächenfenster bei vollflächigen Solaranlagen



Bei vollflächigen Solaranlagen, welche sich in der Regel am besten einordnen, sollen einzelne Module unabhängig von der Grösse als Dachflächenfenster ausgebildet werden dürfen. Bei sorgfältiger Gestaltung treten derartige Dachflächenfenster tagsüber kaum in Erscheinung. Da sie nachts bei Beleuchtung im Innern sichtbar werden, sind sie dennoch im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen zu beurteilen.

Siedlungsränder

Art. 48a

Im räumlichen Entwicklungsleitbild von 2013 wurde unter dem Titel "Dorfbild bewahren – Siedlungsränder gestalten" ein Leitsatz zur sorgfältigen Gestaltung von Siedlungsrändern definiert. Die grundeigentümergebundene Umsetzung in der BZO blieb aber bisher aus.

Die Gestaltung von Siedlungsrändern ist in ökologischer Hinsicht sowie für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung. Traditionelle Hochstamm-Obstgürtel am Dorfrand sind vielerorts verschwunden. Stattdessen herrschen ausgeräumte und teilweise monotone Übergänge zwischen Siedlungsgebiet und Landwirtschaftsflächen vor. In der Gemeinde Grüningen gibt es aufgrund des

verzweigten Siedlungskörpers zahlreiche Siedlungsränder. Umso wichtiger ist eine sorgfältige Gestaltung dieser Siedlungsränder.

Gemäss der neuen Vorschrift sind die Siedlungsränder sorgfältig, vielfältig und in Abstimmung auf die angrenzende Landschaft zu gestalten. Es sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Stützmauern sind zu vermeiden.

5.8 Mehrwertausgleich

Gesetzliche Grundlagen

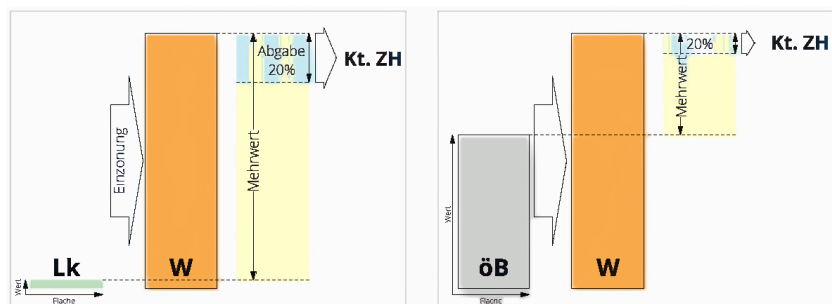
Nach Art. 5 RPG ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen (mindestens für Neueinzonungen) entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Planungsbedingte Mehrwerte sind zu mindestens 20 % durch den Begünstigten auszugleichen.

Der Kanton Zürich hat in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erlassen, welches am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde. Gesetz und Verordnung sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonungen von einer Zone für öffentliche Bauten (öBA) in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgabe hat die Gemeinde keinen Einfluss.

Prinzipdarstellung



Einzonung

Umzonung einer Zone öBA

Abgabesatz von 20 %

Der Kanton verlangt einen einheitlichen Satz von 20 % bei Neueinzonungen, wenn der Mehrwert der Einzonung einen Betrag von 30'000 Franken übersteigt. Der Zeitpunkt der Fälligkeit des Betrages ist im MAG und in der MAV beschrieben.

Mehrwertausgleichsfonds

Die vereinnahmten Gelder werden in einen kantonalen Mehrwertausgleichsfonds eingelegt. Daraus werden zum Beispiel Auszonungen in anderen Gemeinden finanziert oder für raumplanerische Massnahmen wie die Aufwertung der Landschaft oder für die Gestaltung des öffentlichen Raums verwendet. Die Gelder können also nur zweckgebunden verwendet werden.

Kommunaler Mehrwertausgleich

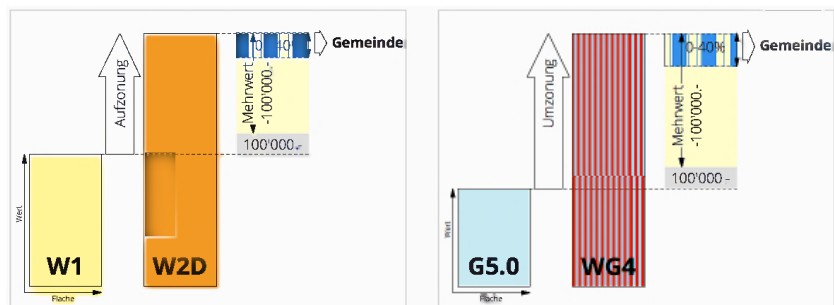
Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz sieht neben dem kantonalen Mehrwertausgleich auch einen kommunalen Mehrwertausgleich vor. Dabei handelt es sich um ein raumplanerisches Instrument,

welches die Siedlungsentwicklung nach innen unterstützen soll. Für eine solche Verdichtung an gut erschlossenen zentrumsnahen Lagen bietet sich oftmals eine Aufzoning, Umzoning oder Sondernutzungsplanung (z.B. Gestaltungsplan) an. Bislang profitierte der Eigentümer von der Planungsarbeit der Gemeinde, ohne seinen Mehrwert entschädigen zu müssen. Wollte eine Gemeinde im umgekehrten Fall an einer dezentralen, schlecht erschlossenen Randlage Flächen auszonieren, musste sie den Grundeigentümer für seinen Wertverlust entschädigen. Mit dem MAG und der MAV besteht nun die Möglichkeit, bei Aufzonungen, Umzonungen oder vergleichbaren Handlungen, die zu einem Planungsmehrwert führen, den Mehrwert vom Eigentümer teilweise abzuschöpfen.

Abgabesatz

Die Gemeinden können gestützt auf § 19 Abs. 3 MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe von 0 % bis höchstens 40 % des um 100'000 Franken gekürzten Mehrwertes festlegen.

Prinzipdarstellung



Aufzoning

Umzoning

Freifläche

Zudem muss die sogenannte Freifläche festgelegt werden. Die Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m² betragen. Ein Grundstück, dessen Fläche kleiner ist als dieser Wert, ist von der kommunalen Mehrwertabgabe in der Regel befreit.

Dies bedeutet folglich: Ist das Grundstück kleiner als die festgelegte Freifläche (z.B. 1'000 m²), ist keine Abgabe geschuldet. Es gibt jedoch eine Ausnahme: Liegt die betreffende Fläche unterhalb der Freifläche, ist trotzdem eine Mehrwertabgabe geschuldet, wenn durch die planerische Massnahme ein Mehrwert entsteht, der grösser ist als 250'000 Franken (§ 19 Abs. 4 MAG).

Mehrwertausgleichsfonds

Wie bei Einzonungen sind die vereinnahmten Gelder zweckbestimmt einzusetzen. Die Gelder sind in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds einzulegen. Daraus können dann ebenfalls Projekte finanziert werden, die einen raumplanerischen Hintergrund haben (Art. 3 Abs. 3 RPG), wie die Aufwertung des öffentlichen Raums, Platz- oder Freiraumgestaltungen, Wegergänzungen oder die Verbesserung des ÖV. Die Verwendung der Gelder ist durch die Gemeinde in einer Verordnung zu regeln. Dies könnte auch nach der Festsetzung der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung geschehen.

Umsetzung in Grüningen

Der Gemeinderat möchte aufgrund des geringen Potenzials an Mehrwertabgaben auf die Einführung einer Mehrwertabgabe verzichten. Dies soll in Art. 48b entsprechend verankert werden.

Für die Gemeinde finanziell von viel grösserer Bedeutung ist die Grundstückgewinnsteuer, welche bei Handänderungen von Grundstücken geschuldet ist. Diese Steuer könnte sich mit der Einführung einer Mehrwertabgabe verringern, da diese bei einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug gebracht werden kann (Art. 5 Abs. 1^{sexies} RPG). Auch vor diesem Hintergrund möchte der Gemeinderat auf die Einführung einer Mehrwertabgabe verzichten.

Städtebauliche Verträge

Bei Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe könnten die Gemeinden anstelle der Erhebung einer Abgabe mit den Grundeigentümern städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts abschliessen (§ 19 Abs. 6 MAG). Städtebauliche Verträge regeln Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Es werden die Höhe und Art des Ausgleichs mit konkreten Massnahmen verbindlich festgehalten. Dabei können unterschiedlichste sachbezogene Leistungen zu Gunsten einer hochwertigen Entwicklung vereinbart werden. Der städtebauliche Vertrag bildet dabei eine die Vertragsfreiheit wahrende Alternative zur monetären Abgabe.

Aufgrund des vorgesehenen Verzichts auf die Einführung einer Mehrwertabgabe können für Auf- und Umzonungen sowie Sondernutzungsplanungen keine städtebaulichen Verträge abgeschlossen werden. Generell sind Vereinbarungen zu Ausgleichsleistungen ohne monetäre Rückfallebene nicht möglich.

Vorerst keine Regelung zum kommunalen Mehrwertausgleich

Gestützt auf ein Bundesgerichtsurteils vom 5. April 2022 (1C_233/2021) ist der Verzicht auf den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen nicht rechtmässig. Die kantonale Baudirektion hat daher im Juni 2022 informiert, dass entsprechende Vorlagen nicht mehr genehmigt werden können. Vor diesem Hintergrund wurde an der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2022 die Teilrevision der Nutzungsplanung ohne die ursprünglich vorgesehene Bestimmung zum kommunalen Mehrwertausgleich in Art. 48b BZO festgesetzt. Die Umsetzung erfolgt nun im Rahmen einer späteren Teilrevision.

6 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

6.1 Bereich mit reduzierter Gebäudehöhe

Bereich mit reduzierter Gebäudehöhe

In Abweichung vom generellen Höhenmass von 13.5 m Gebäudehöhe wurde im Zuge der letzten Revision entlang des Siedlungsrandes und der Esslingerstrasse ein Bereich mit reduzierter Gebäudehöhe festgelegt, in welchem die maximale Firstkote auf 510 m ü. M. beschränkt ist. Damit sollten am Siedlungsrand grossvolumige Gebäudekörper verhindert werden. Das Terrain innerhalb des Bereichs mit reduzierter Gebäudehöhe variiert dabei zwischen 498 m ü. M. am Siedlungsrand und 491 m ü. M. entlang der Esslingerstrasse. Damit wären entlang der Esslingerstrasse Gebäude mit einer Firstkote von bis zu 19 m über Grund möglich, was gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnzone W2 problematisch erscheint.



Visualisierung Höhenmasse in Gewerbezone am Beispiel des Neubaus an der Industrie-Str. 3 (Gebäudehöhe 12.9 m)

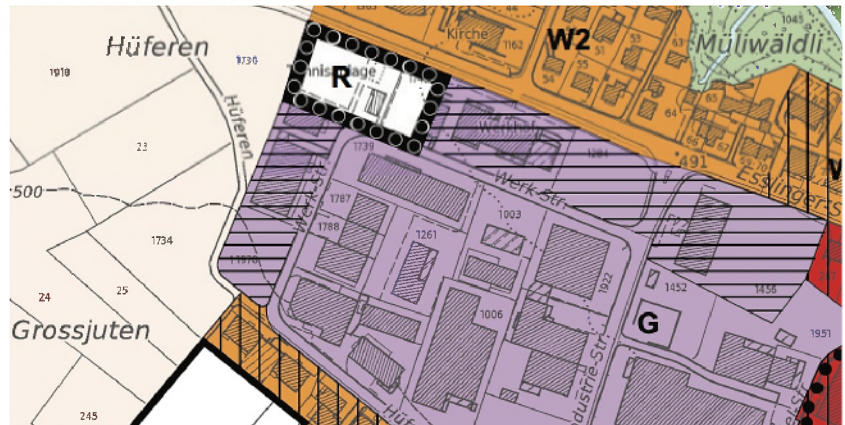
blau: Gebäudehöhe / Fassadenhöhe von 13.5 m
 rot: max. Firstkote 510 m ü.M. (bisher)
 grün: giebelseitige Fassadenhöhe von 16.5 m (neu)



Nordfassade

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

	G	Gewerbezone
	G	Gewerbezone, Bereich mit reduzierter Gebäudehöhe



Bereich entlang der Esslingerstrasse wird aufgehoben

Da im Rahmen der vorliegenden Teilrevision die giebelseitige Fassadenhöhe auf 16.5 m beschränkt wird, wird der Bereich mit reduzierter Gebäudehöhe entlang der Esslingerstrasse aufgehoben, sodass zukünftig auch hier die zonengemässen Höhen gelten. Es verbleibt der Bereich entlang des Siedlungsrandes, wo wie bisher die maximale Höhenkote von Gebäuden auf 510 m ü. M. beschränkt ist.

Visualisierung Gebäudehöhen in Gewerbezone, Sicht von Westen

gelb: Bereich mit reduzierter Gebäudehöhe
rot: Gebäudehöhe 13.5 m



6.2 Baumreihen in Gewerbezone

Baumreihenvorschrift

Die bisherige Freiflächen-Bestimmung in der Gewerbezone verlangte, dass die Freifläche in der Regel gegenüber angrenzenden Wohnzonen oder zwischen Baute und Strasse anzulegen und zu begrünen sei (Art. 37 Abs. 3). Diese Bestimmung soll durch eine Baumreihenvorschrift in Art. 38a Abs. 2 ersetzt werden. In der Fassung der öffentlichen Auflage war der Geltungsbereich im Zonenplan eingezeichnet. Gemäss kantonaler Vorprüfung entspricht die Darstellung im Zonenplan jedoch nicht den Vorgaben der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) und muss daher aus dem Zonenplan gestrichen werden. Stattdessen wird die Bestimmung in Art. 38a Abs. 2 präzisiert. Die Erläuterung der Vorschrift findet sich in Kapitel 5.6.

6.3 Nicht vorgenommene Umzonung

Umzonung im Gebiet Itziker Dorfswisen

Das Gebiet Itziker Dorfswisen, welches der Kernzone 2 zugewiesen ist, war lange Zeit unbebaut. Die mittlerweile entstandenen Gebäude weisen unterschiedliche Typologien und Ausdrucksformen auf, so dass das Gebiet keinen Dorfkerncharakter erkennen lässt. Vielmehr entsprechen die Gebäude einer normalen Wohnzone. Vor diesem Hintergrund war vorgesehen, das Gebiet Itziker Dorfswisen von der Kernzone K2/50 in die Wohnzone W2/50 umzuzonen. Die erste Bautiefe entlang der Itziker Dorfstrasse war aus Ortsbildgründen von dieser Umzonung nicht betroffen.

In der Wohnzone W2/50 gelten gegenüber der Kernzone K2/50 grössere Grundabstände (5 m und 10 m anstelle von 3.5 m und 7.5 m). Mit der bereits erfolgten Parzellierung der noch unüberbauten Flächen wurden teilweise schmale Einfamilienhaus-Parzellen am Siedlungsrand geschaffen. Dies hätte zusammen mit der laufenden PBG-Revision, welche das Bauen auf die Bauzonengrenze verbieten will, dazu geführt, dass der Spielraum für die Bebaubarkeit dieser Parzellen stark eingeschränkt worden wäre. Dieser Problematik wollte der Gemeinderat mit der Einzonung des schmalen Grundstückstreifens zwischen bestehender Bauzonen- und Parzellengrenze (Bereinigung der Bauzonengrenze) begegnen (siehe Kapitel 6.4).

Entscheid Gemeinderat

Da aufgrund der kantonalen Vorprüfung auf diese Einzonung jedoch verzichtet werden muss (siehe Kapitel 6.4), soll im Sinne eines grösseren Bebauungsspielraums das Gebiet in der heutigen Kernzone K2/50 belassen werden. Dies bietet darüber hinaus den Vorteil, dass die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren mehr Einfluss auf die Gestaltung und die bauliche Qualität nehmen kann.

Begehren um Einzonung der Reservezone Itzikon

6.4 Nicht vorgenommene Einzonungen

Es liegt ein Begehren für die Einzonung der 0.39 ha grossen Reservezone im Gebiet unterer Töbeli-Weg in Itzikon vor. Betroffen sind die Grundstücke Kat. Nrn. 1538, 1524, 1525, 1555, 1556, 1560, 1801, 1881, 1882 und 1884. Die Grundeigentümer beantragen die Einzonung in die Kernzone 2. In der Fassung der öffentlichen Auflage war vorgesehen, die Reservezone in Abstimmung mit der angrenzenden Umzonung der Kernzone 2 in die Wohnzone W2/50 einzuzonen (siehe Kapitel 6.1).

Im Gebiet Itziker Dorfswisen hätte zudem ein 3.5 m schmaler Streifen am Bauzonenrand im Umfang von 657 m² eingezont werden sollen. Von der Einzonung wären Teile der Grundstücke Kat. Nrn. 1538, 1894, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1904 betroffen gewesen. Diese Bereinigung der Bauzongrenze hätte im Zusammenhang mit der ursprünglich vorgesehenen Umzonung in eine Wohnzone W2/50 zu einem grösseren Spielraum für die Bebauung geführt.

Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Gemäss Vorprüfungsbericht der kantonalen Baudirektion sind beide Einzonungen nicht genehmigungsfähig. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) begründet seinen Entscheid damit, dass aus Sicht des kantonalen Raumordnungskonzepts im Handlungsraum "Kulturlandschaft", zu welchem die Gemeinde Grüningen gehört, keine Einzonungen vorgesehen seien. Zudem verfüge die Gemeinde im Sinne von Art. 15 RPG über genügend Reserven für den Planungshorizont von 15 Jahren, welche für den Handlungsraum angemessen seien. Mit dem im räumlichen Entwicklungskonzept von 2013 angestrebten moderaten Wachstum von jährlich 1 Prozent müsste bis 2035 mit einer Wohnbevölkerung von rund 4'300 Einwohnern gerechnet werden. Diese Zahl liegt im Bereich der abgeschätzten Bauzonenkapazität (vgl. Kapitel 8.1).

Zur Einzonung im Gebiet Itziker Dorfswisen hält das ARE fest, dass die betroffenen Flächen teilweise ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets liegen und es sich dabei um Fruchtfolgeflächen (FFF) handelt. Ein öffentliches Interesse, welches die Beanspruchung von FFF legitimiere, sei vorliegend nicht gegeben. Zudem würden die un bebauten Parzellen am Siedlungsrand auch mit der geltenden Bauzonenabgrenzung zweckmässig bebaut werden können.

Entscheid Gemeinderat






Im Interesse einer genehmigungsfähigen Vorlage hat der Gemeinderat entschieden, auf die ursprünglich vorgesehenen Einzonungen zu verzichten.

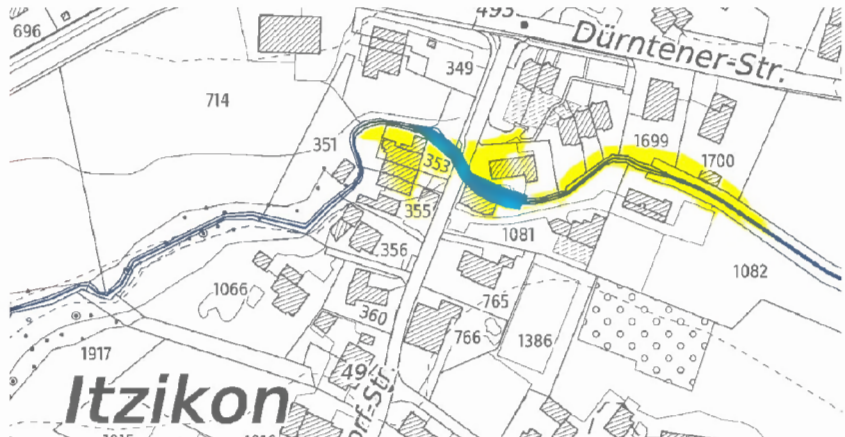
7 HOCHWASSERSCHUTZ

Allgemeines






Das AWEL verlangt, dass bei Teilrevisionen der Nutzungsplanung die Anliegen des Hochwasserschutzes für die erheblich (rot) und die mittel (blau) gefährdeten Gebiete in der Nutzungsplanung behandelt und wenn möglich sichergestellt werden.

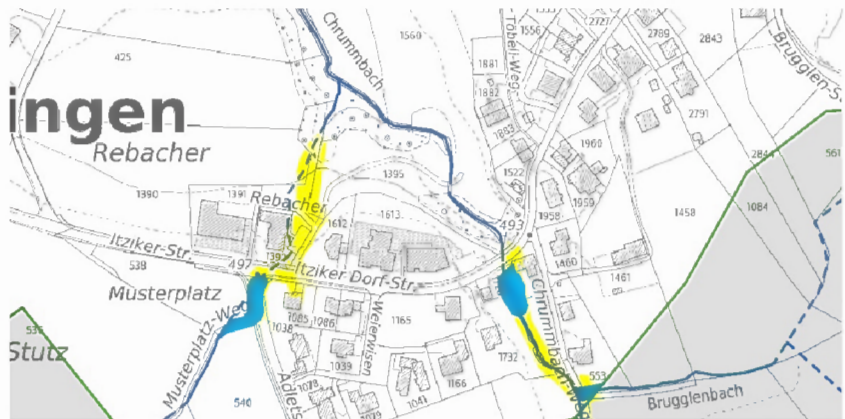
Gefährdeter Bereich Itziker Dorf-Str. 13

	erhebliche Gefährdung	Verbotsbereich
	mittlere Gefährdung	Gebotsbereich
	geringe Gefährdung	Hinweisbereich
	Restgefährdung	Hinweisbereich
	Keine Gefährdung	



Gefährdeter Bereich Itziker Dorf-Str. 75

	erhebliche Gefährdung	Verbotsbereich
	mittlere Gefährdung	Gebotsbereich
	geringe Gefährdung	Hinweisbereich
	Restgefährdung	Hinweisbereich
	Keine Gefährdung	



Handlungsmöglichkeiten

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

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

"Rote" Bereiche

Es bestehen keine roten Bereiche.

"Blaue" Bereiche

Innerhalb der Bauzone bestehen lediglich zwei kleine Gebiete mittlerer Gefährdung in Itzikon, welche durch den Aabach und Chrummbach ausgelöst werden. Gemäss technischem Bericht zur Gefahrenkarte können die betroffenen Gebäude mittels Objektschutzmassnahmen geschützt werden. Planerische Massnahmen im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sind somit nicht erforderlich.

8 AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION

8.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

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

Theoretische Bauzonenkapazität
geplanter Zonenplan (Werte gerundet)

Einwohner Ende 2019 (Quelle: Statistisches Amt Kanton ZH)	3'640
ca. Einwohner ausserhalb Bauzone (Schätzung)	160
ca. Einwohner in Gewerbezone und Zone öBA	110
ca. Einwohner innerhalb Wohn- und Mischzonen	3'360

Potenziale Zonenplan innerhalb überbauter Bauzone	430
Potenziale Zonenplan innerhalb nicht überbauter Bauzone	310
Total Potenziale Zonenplanentwurf	740

Fassungsvermögen Zonenplanentwurf	4'220
Fassungsvermögen Gemeinde total (inkl. Einwohner ausserhalb Bauzone)	4'380

Theoretische Einwohnerkapazität

Mit den vorgesehenen Planungsmassnahmen (Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses in den Wohnzonen 2/50 und 3/65) wird die Bauzonenkapazität um ca. 120 Personen auf rund 4'380 Personen reduziert.

Berechnungsweise

Die Berechnung geht in Anlehnung an die kantonale Berechnungsmethode davon aus, dass innerhalb der bereits überbauten Bauzonen bis 2035 20 % der heutigen Geschossflächenreserven genutzt werden. In den unüberbauten Bauzonen wird damit gerechnet, dass ein Ausbaugrad von 80 % erreicht wird.

Die vorgesehene Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses in der Wohnzone 2/50 und der Wohnzone 3/65 werden in der Berechnung wie folgt berücksichtigt: Für die nicht überbauten Gebiete wird der Faktor für die Umrechnung der nicht anrechenbaren Geschossflächen um 0.1 reduziert. Für die überbauten Gebiete wird der entsprechende Faktor jedoch nur um 0.05 reduziert, da die meisten Gebäude in den Wohnzonen 2/50 und 3/65 nach 1980 erstellt wurden. Bei diesen Gebäuden ist der Erneuerungsbedarf in den nächsten 15 Jahren gering, sodass Ersatzneubauten, bei welchen ein anrechenbares Untergeschoss zum Tragen kommen könnte, noch kein Thema sein dürften.

Die Anpassung der Vorschriften zur Dachgestaltung in den Kernzonen 2/65 und 2/50 sowie den Wohnzonen hat keine Auswirkungen auf die Bauzonenkapazität.

Realistische Einwohnerkapazität

Eine realistischere Berechnung der Einwohnerkapazität würde davon ausgehen, dass innerhalb der bereits überbauten Bauzonen bis 2035 10 % der heutigen Geschossflächenreserven genutzt werden und in den unüberbauten Bauzonen ein Ausbaugrad von 90 % erreicht wird (vgl. Kapitel 4.4). Unter diesen Annahmen würde sich die Bauzonenkapazität um lediglich ca. 60 Personen, nämlich von heute 4260 auf rund 4'200 reduzieren.

Theoretische Arbeitsplatzkapazität

Die Arbeitsplatzkapazität bleibt grundsätzlich unverändert. Die Anpassung der zulässigen Firsthöhe (bzw. giebelseitige Fassadenhöhe) und der Wegfall der Freiflächenziffer in der Gewerbezone dürften bezüglich Kapazität keine Auswirkungen haben.

Fazit

Die kommunale Zielsetzung für die Bevölkerungszahl bis 2035 liegt bei rund 4'300 Einwohnern. Die Planungsmassnahmen führen gemäss kantonaler Berechnungsmethode zu einer Einwohnerkapazität in diesem Rahmen. Angesichts der im Vergleich zu anderen ländlichen Gemeinden bereits relativ hohen baulichen Dichte sind Verdichtungsmassnahmen wie Aufzonungen nicht angezeigt. Die Entwicklung der vergangenen Jahre hat zudem gezeigt, dass in den Kernzonen und insbesondere den Wohnzonen im Sinne einer guten Wohn- und Siedlungsqualität Anpassungsbedarf bezüglich anrechenbarer Dach- und Untergeschosse besteht. Unter dem Strich resultiert je nach Berechnungsweise eine Reduktion der Einwohnerkapazität um ca. 60 bis 120 Personen. Die Planungsvorlage steht somit im Einklang mit dem RPG, indem es eine Entwicklung für die nächsten 15 Jahre zulässt und gleichzeitig eine angemessene Wohnqualität berücksichtigt.

8.2 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Die strengeren Dachgestaltungsvorschriften in den Kernzonen 2 und den Wohnzonen führen zu ortsbaulich besseren Lösungen und sind damit im Sinne des Ortsbildschutzes. Durch die Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses kann zudem die Wohnqualität gesteigert werden.

ISOS / KOBI

Im Bereich des geschützten Ortsbildes bleiben die Zonenbestimmungen der Kernzone 1 und die Kernzonenpläne unverändert. Die Änderungen in der Kernzone 2 erhöhen die Vorgaben bezüglich Dachgestaltung und gewähren dennoch angemessene Spielräume für zeitgemässe Aus- und Ergänzungsbauten.

Siedlungsränder

Die neue Bestimmung zu Siedlungsrändern trägt zu einem besseren Übergang zwischen bebautem und nicht bebautem Gebiet bei und verbessert damit das Landschaftsbild.

8.3 Mehrwertausgleich

Kantonaler Mehrwertausgleich Abgabesatz

Bei Einzonungen wird unabhängig von der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs seit Inkrafttreten der gesetzlichen Grundlagen am 1.1.2021 die kantonale Mehrwertabgabe fällig (vgl. Ausführungen im Kapitel 5.8).

Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einem Freibetrag des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

Gemäss § 8 MAV sind im Planungsbericht Ausführungen zu den erwartenden Mehrwerten zu machen. Die Mehrwertprognose wird durch den Kanton erstellt und basiert auf dem kantonalen Landpreismodell.

Keine planerischen Mehrwerte im
Rahmen der vorliegenden Teilrevision

Die in der Fassung der öffentlichen Auflage vorgesehenen Einzonungen der Reservezone Itzikon und im Gebiet Itziker Dorfwise werden nicht weiterverfolgt, da diese vom Kanton im Rahmen der Vorprüfung als nicht genehmigungsfähig beurteilt werden. Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung fallen daher keine planerischen Mehrwerte an, welche zu Mehrwertabgaben führen würden.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Der Gemeinderat Grüningen hat entschieden, auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten.

Gestützt auf ein Bundesgerichtsurteil vom 5. April 2022 (1C_233/2021) ist der Verzicht auf den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen (= kommunaler Mehrwertausgleich) nicht rechtmässig. Die kantonale Baudirektion hat daher im Juni 2022 informiert, dass entsprechende Vorlagen nicht mehr genehmigt werden können. Vor diesem Hintergrund wurde an der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2022 die Teilrevision der Nutzungsplanung ohne die ursprünglich vorgesehene Bestimmung zum kommunalen Mehrwertausgleich in Art. 48b BZO festgesetzt. Die Umsetzung erfolgt nun im Rahmen einer späteren Teilrevision.

8.4 Fazit

Beurteilung bezüglich Anforderungen des ARE

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

- Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraumes der Gemeinde berücksichtigt.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum "Kulturlandschaft" vorgegebenen Grundsätzen im Sinne des Prinzips "Charakter erhalten" wird Rechnung getragen.
- Die vorliegende Teilrevision umfasst keine Inhalte, welche einer weitergehenden überkommunalen Abstimmung bedürfen.

- Die gemäss regionalem Richtplan angestrebte Nutzungsdichte von 50 bis 100 Köpfen (Einwohner und Beschäftigte) pro ha überbauter Bauzone wird in den Wohn-, Misch- und Arbeitszonen zu einem grossen Teil heute schon erreicht oder übertroffen. Die durchschnittlichen Werte in den einzelnen Zonentypen liegen zwischen 60 und 80 Personen pro ha Bauzone. Vor diesem Hintergrund ist die geringfügige Reduktion der Ausnutzungsmöglichkeiten in einzelnen Zonen zweckmässig und angemessen. Die Auswirkungen auf die Nutzungsdichte dürften marginal bleiben, da der Ausbaugrad bei Neubauvorhaben weiterhin hoch bleiben dürfte.
- Mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild von 2013 liegt eine Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet vor, die nach wie vor Gültigkeit hat. Die darin definierten Leitsätze werden in der vorliegenden Teilrevision berücksichtigt.

9 MITWIRKUNG

9.1 Übersicht

Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

Die Bevölkerung hat folgende Mitwirkungsmöglichkeiten:

- Öffentliche Auflage der Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung und Orientierungsveranstaltung während der Auflagefrist
- Gemeindeversammlung

9.2 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfung ARE

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung unterbreitet.

Vorprüfungsbericht vom 21. März 2022

Gemäss Vorprüfungsbericht vom 21. März 2022 vermag die Vorlage "mit dem starken Fokus auf ortsbauliche Qualitäten zu überzeugen". Konkret werden unter anderem die neuen Vorschriften zur Dachgestaltung begrüsst. Gleichzeitig hat die kantonale Baudirektion einige wenige Auflagen und Hinweise zur Teilrevision der Nutzungsplanung vorgebracht. Insbesondere werden die geplanten Einzonungen im Ortsteil Itzikon als nicht genehmigungsfähig taxiert, da die Gemeinde über genügend Reserven für die nächsten 15 Jahre verfüge (Art. 15 RPG).

Änderungen aufgrund Vorprüfungsbericht

Gestützt auf den Vorprüfungsbericht wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung überarbeitet. Dabei wurden sämtliche Genehmigungsverbehalte berücksichtigt. Konkret wurden folgende Änderungen gegenüber der Fassung der öffentlichen Auflage vorgenommen:

- Verzicht auf die Umzonung im Gebiet Itziker Dorfswisen von der Kernzone 2/50 in die Wohnzone W2/50
- Verzicht auf die beiden Einzonungen in Itzikon
- Entfernung der Signatur für die Baumreihe aus dem Zonenplan und der Legende; stattdessen Präzisierung der Vorschrift in Art. 38a Abs. 2 BZO
- Verzicht auf die Änderungen in der Weilerzone WZ zu Um- und Ersatzbauten, welche über die Umsetzung der IVHB hinausgehen
- Verzicht auf die Bestimmung in Art. 48 BZO, wonach Solaranlagen in Kernzonen in der Regel oberflächenbündig mit dem Dach sein müssen
- Darlegung der Realisierbarkeit der vorgesehenen Baumreihen im vorliegenden Bericht (Kapitel 5.6)
- Anpassung der Erläuterungen im vorliegenden Bericht bezüglich städtebaulicher Verträge (Kapitel 5.8)

9.3 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage während 60 Tagen

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgte vom 17. Januar bis 18. März 2022. Am 10. Februar 2022 fand zudem eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung statt. Während der Auflagefrist konnte sich jede Person zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Gegen die Teilrevision der Nutzungsplanung sind insgesamt sieben Einwendungen eingegangen. Der Bericht zu den Einwendungen gibt Auskunft über die Behandlung dieser Einwendungen. Gemäss § 7 Abs. 3 PBG entscheidet die Gemeindeversammlung über die nicht berücksichtigten Einwendungen gesamthaft bei der Planfestsetzung.

9.4 Anhörung

Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger

Bei der Änderung der Richt- und Nutzungspläne sind nach- und nebengeordnete Planungsträger rechtzeitig anzuhören (§ 7 Abs. 1 PBG). Daher wurde die Vorlage den Nachbargemeinden sowie der Region Zürcher Oberland (RZO) während der öffentlichen Auflage zur Stellungnahme unterbreitet.

Stellungnahmen

Die Gemeinden Egg und Oetwil am See haben die Teilrevision der Nutzungsplanung ohne Bemerkungen zur Kenntnis genommen. Auf inhaltliche Stellungnahmen wurde verzichtet. Von den übrigen Gemeinden ist keine Stellungnahme eingegangen.

Die RZO-Planungskommission hat mit Schreiben vom 22. Februar 2022 zur Vorlage Stellung genommen. Sie begrüsst die Festsetzung von Baumreihen entlang der Esslingerstrasse und der Strasse Hüferen. Sie empfiehlt, die Baumreihe entlang der Esslingerstrasse Richtung Westen bis zur Zonengrenze einzutragen, damit die bestehende Baumreihe entlang des Radwegs planerisch gesichert werden kann. Zudem weist sie darauf hin, dass städtebauliche Verträge ohne Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe gemäss Aussagen des ARE nicht möglich seien. Sie empfiehlt, diesen Sachverhalt vertieft abzuklären. Im Übrigen nimmt die Planungskommission der RZO die Planungsvorlage zur Kenntnis.

9.5 Beschluss und Genehmigung

Erlass und Genehmigung

Die Gemeindeversammlung hat am 14. Juni 2022 die Teilrevision der Nutzungsplanung ohne die ursprünglich vorgesehene Bestimmung zum kommunalen Mehrwertausgleich festgesetzt (siehe Kapitel 5.8).

Die Vorlage wird durch die kantonale Baudirektion genehmigt. Bei der Genehmigung wird die Planungsvorlage auf ihre Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit geprüft (§ 5 Abs. 1 PBG).

ANHANG

Einwohnerkapazität rechtskräftiger Zonenplan 2015 – Zeithorizont 2035

Zone		K1	K2	WZ	W1	W2	W2 (ES III)	W3	W3 (ES III)
Ausnützungsziffer	%	70%	58%	50%	25%	50%	50%	65%	65%

Berechnung überbaute Gebiete (Eichung)

Fläche gemäss Zonenplan 2015	ha	1.9	22.20	4.70	2.70	23.00	5.90	3.90	5.30
Flächen nach Abzug von Verkehrsfläche (-10%)	ha	1.71	19.98	4.23	2.43	20.70	5.31	3.51	4.77
Wohnanteil (geschätzte Anteile der AZ)	%	47%	45%	25%	24%	48%	38%	62%	46%
Faktor für die Umrechnung der nicht anrechenbaren Geschossfl	Faktor	1.30	1.40	1.30	1.50	1.50	1.50	1.40	1.40
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	9383	112431	12373	7791	132739	26882	27310	27346
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	60	60	60	70	60	60	60	60
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ausbaugrad Bestand realistisch (Statistisches Amt ZH)	%	100%	59%	59%	52%	52%	59%	52%	59%
Einw. in überbauten Zonenflächen	E	156	1106	122	58	1150	264	237	269
Total	E	3363							

Verdichtungspotenzial für überbaute Gebiete

totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	9383	112431	12373	7791	132739	26882	27310	27346
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	50	50	60	70	60	60	60	60
Zusätzlicher Ausbaugrad (20% von nicht ausgeschöpfter Nutzung)	%	0.0%	8.2%	8.2%	9.6%	9.6%	8.2%	9.6%	8.2%
Zusätzliche Einwohner pro Zone		0	184	17	11	212	37	44	37
Zusätzliche Einwohner Total		542							

Berechnung nicht überbaute Gebiete

unüberbaute Zonenflächen (Stand 2019)	ha	0.00	3.00	0.00	0.10	0.50	0.20	0.20	0.00
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%)	ha	0.00	2.70	0.00	0.09	0.45	0.18	0.18	0.00
Wohnanteil (geschätzte Anteile der AZ)	%	0.47	0.45	0.25	0.24	0.48	0.38	0.62	0.46
Geschosszahl (Total UG, VG, DG)	Faktor	1.30	1.40	1.30	1.50	1.50	1.50	1.40	1.40
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	0	15193	0	289	2886	911	1400	0
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	50	50	60	70	60	60	60	60
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Einwohner in unüberbauten Zonenflächen	E	0	304	0	4	48	15	23	0
Total in unüberbauten Zonenflächen (theoretisch)	E	395							
Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch)	%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Einwohner in unüberbaute Zonenflächen	E	0	243	0	3	38	12	19	0
Total in unüberbaute Zonenflächen (realistisch)	E	316							

Total Einwohner

Einwohner Ende 2019 (Quelle Statistisches Amt)	E	3638							
ca Einwohner ausserhalb Bauzone (Schätzung)	E	163							
ca Einwohner in Gewerbezone und Zone oBA	E	112							
Einwohner innerhalb Wohn- und Mischzonen (WMZ)	E	3363							

Potenziale Zonenplan innerhalb überbauter WMZ	E	542							
Potenziale Zonenplan innerhalb nicht überbauter WMZ	E	316							
Total Potenziale Zonenplan	E	858							

Fassungsvermögen Total Zonenplan 2015	E	4333							
Fassungsvermögen Total Gemeinde (inkl. E ausserhalb Bauzone)	E	4496							

Einwohnerkapazität Zonenplanentwurf – Zeithorizont 2035

Zone		K1	K2	WZ	W1	W2	W2 (ES III)	W3	W3 (ES III)
Ausnutzungsziffer	%	70%	58%	50%	25%	50%	50%	65%	65%

Berechnung überbaute Gebiete (Eichung)

Fläche gemäss Zonenplan 2015	ha	1.9	22.20	4.70	2.70	23.00	5.90	3.90	5.30
Flächen nach Abzug von Verkehrsfläche (-10%)	ha	1.71	19.98	4.23	2.43	20.70	5.31	3.51	4.77
Wohnanteil (geschätzte Anteile der AZ)	%	47%	45%	25%	24%	48%	38%	62%	46%
Faktor für die Umrechnung der nicht anrechenbaren Geschossfl.	Faktor	1.30	1.40	1.30	1.50	1.50	1.50	1.40	1.40
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	9'383	112'431	12'373	7'791	132'739	26'882	27'310	27'346
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	60	60	60	70	60	60	60	60
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ausbaugrad Bestand realistisch (Statistisches Amt ZH)	%	100%	59%	59%	52%	52%	59%	52%	59%
Einw. in überbauten Zonenflächen	E	156	1'106	122	58	1'150	264	237	269
Total	E	3'363							

Verdichtungspotenzial für überbaute Gebiete

Umzonungen bebauter Gebiete	ha	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bebaute Flächen gemäss Zonenplanentwurf	ha	1.90	22.20	4.70	2.70	23.00	5.90	3.90	5.30
Flächen nach Abzug von Verkehrsfläche (-10%)	ha	1.71	19.98	4.23	2.43	20.70	5.31	3.51	4.77
Wohnanteil (geschätzte Anteile der AZ)	%	47%	39%	34%	17%	34%	34%	44%	44%
Faktor für die Umrechnung der nicht anrechenbaren Geschossfl.	Faktor	1.30	1.40	1.30	1.50	1.45	1.45	1.35	1.35
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	9'383	97'829	16'579	5'495	90'495	23'214	18'573	25'240
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	50	50	60	70	60	60	60	60
Zusätzlicher Ausbaugrad (20% von nicht ausgeschöpfter Nutzung)	%	0.0%	8.2%	8.2%	9.6%	9.6%	8.2%	9.6%	8.2%
Zusätzliche Einwohner pro Zone		0	160	23	8	145	32	30	34
Zusätzliche Einwohner Total		431							

Berechnung nicht überbaute Gebiete

Ein- und Umzonungen unüberbauter Gebiete	ha	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
unüberbaute Zonenflächen (Stand 2019)	ha	0.00	3.00	0.00	0.10	0.50	0.20	0.20	0.00
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%)	ha	0.00	2.70	0.00	0.09	0.45	0.18	0.18	0.00
Wohnanteil (geschätzte Anteile der AZ)	%	0.47	0.45	0.25	0.24	0.48	0.38	0.62	0.46
Geschosszahl (Total VG, DG)	Faktor	1.30	1.40	1.30	1.50	1.40	1.40	1.30	1.30
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	0	15'193	0	289	2'693	851	1'300	0
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	50	50	60	70	60	60	60	60
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Einwohner in unüberbauten Zonenflächen	E	0	304	0	4	45	14	22	0
Total in unüberbauten Zonenflächen (theoretisch)	E	389							
Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch)	%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Einwohner in unüberbaute Zonenflächen	E	0	243	0	3	36	11	17	0
Total in unüberbaute Zonenflächen (realistisch)	E	311							

Total Einwohner

Einwohner Ende 2019 (Quelle Statistisches Amt)	E	3'638							
ca. Einwohner ausserhalb Bauzone (Schätzung)	E	163							
ca. Einwohner in Gewerbezone und Zone öBA	E	112							
Einwohner innerhalb Wohn- und Mischzonen (WMZ)	E	3'363							
Potenziale Zonenplan innerhalb überbauter WMZ	E	431							
Potenziale Zonenplan innerhalb nicht überbauter WMZ	E	311							
Total Potenziale Zonenplan	E	742							
Fassungsvermögen Total Zonenplanentwurf	E	4'217							
Fassungsvermögen Total Gemeinde (inkl. E ausserhalb Bauzone)	E	4'380							



Kanton Zürich
Gemeinde Grüningen

Teilrevision Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 14. Juni 2022

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Die Schreiberin:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31071 – 14.6.2022

Inhalt	1 EINLEITUNG	3
	2 EINWENDUNGEN	4
	ANHANG	14

Auftraggeber

Gemeinde Grüningen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, David Frey

1 EINLEITUNG

Öffentliche Auflage vom 17.1. bis 18.3.2022

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde gestützt auf § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) während 60 Tagen vom 17. Januar bis 18. März 2022 öffentlich aufgelegt. Sie besteht aus folgenden Dokumenten:

- Zonenplan 1:5000
- Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen entscheidet die Gemeindeversammlung gesamthaft bei der Planfestsetzung (§ 7 Abs. 3 PBG).

Gegen die Teilrevision der Nutzungsplanung gingen sieben schriftliche Einwendungen mit insgesamt 15 Begehren ein. Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die Behandlung dieser Einwendungen.

Anhörung Nachbargemeinden und RZO

Die Nachbargemeinden Hombrechtikon, Egg, Gossau, Oetwil am See, Bubikon sowie die Region Zürcher Oberland (RZO) wurden zur Anhörung eingeladen. Die Nachbargemeinden verzichteten auf eine inhaltliche Stellungnahme, da die Vorlage keine Auswirkungen auf ihr jeweiliges Gemeindegebiet hat. Die RZO hat mit Schreiben vom 22. Februar 2022 zur Planung Stellung genommen.

Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde das Revisionspaket durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 21. März 2022. Die Hinweise und Auflagen sind im Bericht nach Art. 47 RPV dokumentiert.

2 EINWENDUNGEN

Einwendung 1

Allgemeine Bemerkungen

Wir begrüssen es, dass der Gemeinderat auf gewisse problematische bauliche Entwicklungen in Grüningen reagiert und in der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung einige Beschränkungen vorsieht. Insbesondere die Streichung der anrechenbaren Untergeschosse in den Zonen W2 und W3 sowie die Beschränkung von Quergiebeln sind positiv zu vermerken. Wir erachten diese Massnahmen aber als noch nicht genügend.

Einwendung 1.1

Grundfläche Arealüberbauung

Die minimale Grundfläche für eine Arealüberbauung sei von heute 3000 m² auf 6000 m² zu erhöhen.

Erwägungen

Die minimale Grundfläche für Arealüberbauungen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. Im Übrigen sprechen aber folgende Gründe gegen eine Anpassung der minimalen Grundfläche: Arealüberbauungen sind gemäss Art. 36 BZO nur in Wohnzonen zulässig. Die Fläche von 3000 m² entspricht ca. vier Einfamilienhausparzellen. Die Reserve im Gebiet Platten (Grundstücke Kat. Nr. 1552 und 1623) umfasst ca. 3500 m², das Grundstück Kat. Nr. 2016 im Gebiet Hofwisen rund 3200 m². Die weiteren unüberbauten Reserven in den Wohnzonen sind alle kleiner als 3000 m². Das Potenzial für weitere Arealüberbauungen ist also sehr klein, auch wenn für Ersatzbauten im bereits überbauten Gebiet Arealüberbauungen ebenfalls möglich sind. Bei einer minimalen Grundfläche von 6000 m² würden weitere Arealüberbauungen praktisch verunmöglicht. Die vorgesehene Anpassung der Grundmasse in den Wohnzonen W2/50 und W3/65 (Verbot des anrechenbaren Untergeschosses, strengere Vorschriften zur Dachgestaltung) gilt auch für zukünftige Arealüberbauungen. Zudem sind die Anforderungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen, sodass eine gute Einordnung der Bauten gewährleistet ist.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 1.2

Reduktion der Ausnützung in W2/50 und Aufteilung

Die Wohnzone W2 ermöglicht neu eine maximale Ausnutzung von 35 Prozent und wird je nach Lage in zwei unterschiedlichen Versionen angewendet: W2/30 mit nur einem anrechenbaren Dachgeschoss und 30 Prozent Ausnutzung und W2/35 mit zwei Dachgeschossen und 35 Prozent Ausnutzung.

Erwägungen

Mit der beabsichtigten Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses und den strengeren Vorschriften zur Dachgestaltung in den Wohnzonen W2/50 wird die Nutzfläche für Wohnen und Arbeiten bereits erheblich reduziert. Abhängig von der Gebäudeform beträgt die Reduktion ca. 15 bis 25 Prozent. Eine zusätzliche Reduktion der Ausnutzungsziffer von heute 50 Prozent auf neu 35 oder 30 Prozent würde möglicherweise mit der in der Bundesverfassung verankerten Eigentumsgarantie in Konflikt stehen,

sodass sich die Frage der materiellen Enteignung stellen würde. Enteignungen müssten durch die Gemeinde vollumfänglich entschädigt werden (Art. 26 BV). Im Übrigen würde eine so starke Reduktion der Ausnützungsziffer mit den übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 Raumplanungsgesetz (haushälterische Bodennutzung, Siedlungsentwicklung nach innen) in Konflikt stehen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 1.3

Zweigeschossige Erscheinung in W2

Der Passus „Zweigeschossige Erscheinung“ gemäss dem in W2 bei Neubauten zwingend zwei volle Geschosse gebaut werden müssen, auch wenn gar keine entsprechende Ausnutzung besteht, sei zu streichen.

Erwägungen

Die Bestimmung in Art. 33 Absatz 6 BZO, wonach Neubauten mit zwei vollen Geschossen in Erscheinung zu treten haben, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. Im Übrigen sprechen folgende Gründe gegen eine Anpassung dieser Bestimmung: Die haushälterische Bodennutzung ist eines der wichtigsten Ziele der Raumplanung (siehe Art. 1 Abs. 1 Raumplanungsgesetz). Die beantragte Aufhebung der Bestimmung beabsichtigt offenbar, zukünftig Gebäude mit nur einem vollen Geschoss in der Wohnzone 2 bauen zu können. Dies würde dem übergeordneten Ziel der haushälterischen Bodennutzung widersprechen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 1.4

Reduktion der Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig in W2

Die Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig (früher Firsthöhe) in W2 sollte nach Möglichkeit noch mehr als in der Revision vorgesehen reduziert werden, eventuell um einen weiteren Meter.

Erwägungen

Eine weitere Reduktion der Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig, welche über das beabsichtigte Mass hinausgeht, würde bedeuten, dass die Realisierung von zwei Dachgeschossen praktisch verunmöglicht wird. Das geplante Mass von 6 m stellt einen zweckmässigen Kompromiss zwischen dem Aspekt der Quartierverträglichkeit und dem Erhalt der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten dar.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 2.1

Ausnutzungsziffer der W2 teilweise auf 35% reduzieren

Die Ausnutzung der Bauzone W2 solle individuell angepasst werden. Im Kerngebiet der Gemeinde sei die Ausnutzung bei mindestens 50 % zu belassen, dort wo die Zone W2 an die Zone W1, die Freihaltezone, Erholungszone oder Landwirtschaftszone anstösst, sei die Ausnutzung auf 35 % zu reduzieren.

Mit der jetzigen Bau- und Zonenordnung können Bauten bis 13.5 m Höhe am Ortsrand oder mitten in "Einfamilienhauszonen" erstellt werden (siehe neue MFH im Haufland). Das Dorfbild wird dadurch massiv negativ beeinflusst.

Erwägungen

Die teilweise Reduktion der Ausnutzungsziffer in der Wohnzone W2 ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. Im Übrigen sprechen aber folgende Gründe gegen die Reduktion der Ausnutzungsziffer auf 35 %: Mit der beabsichtigten Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses und den strengeren Vorschriften zur Dachgestaltung in den Wohnzonen W2/50 wird die Nutzfläche für Wohnen und Arbeiten bereits erheblich reduziert. Abhängig von der Gebäudeform beträgt die Reduktion ca. 15 bis 25 Prozent. Eine zusätzliche Reduktion der Ausnutzungsziffer von heute 50 Prozent auf neu 35 würde möglicherweise mit der in der Bundesverfassung verankerten Eigentumsgarantie in Konflikt stehen, sodass sich die Frage der materiellen Enteignung stellen würde. Enteignungen müssten durch die Gemeinde vollumfänglich entschädigt werden (Art. 26 BV). Zudem würde eine so starke Reduktion der Ausnutzungsziffer mit den übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 Raumplanungsgesetz (haushälterische Bodennutzung, Siedlungsentwicklung nach innen) in Konflikt stehen. Weiter kann mit der neuen Vorschrift bezüglich der Gestaltung von Siedlungsrandern (Art. 48a) die Einpassung von Bauten am Siedlungsrand mittels guter Umgebungsgestaltung gewährleistet werden.

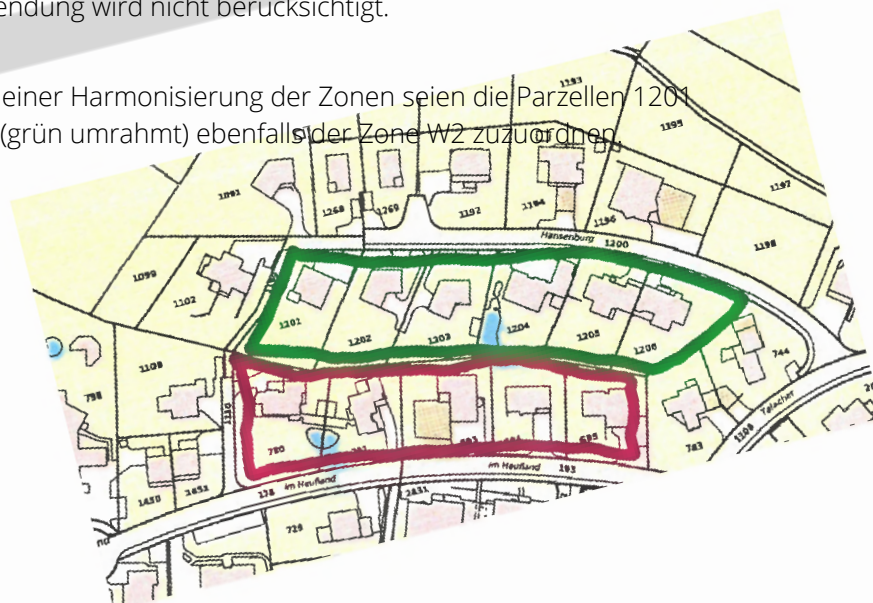
Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 2.2

Aufzoning W1 in W2

Im Sinne einer Harmonisierung der Zonen seien die Parzellen 1201 bis 1206 (grün umrahmt) ebenfalls der Zone W2 zuzuordnen.



Erwägungen

Die Umzonung der Grundstücke Kat. Nrn. 1201 bis 1206 ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. Im Übrigen sprechen aber folgende Gründe gegen eine Umzonung: Das Quartier Hansenburg zeichnet sich durch eine relativ homogene Bebauung (Einfamilienhäuser mit je einem Voll- und Dachgeschoss) aus, und zwar nord- und südseitig der Strasse Hansenburg. Mit einer Aufzonung wäre dieser einheitliche Charakter in Frage gestellt. Der minimale Grundabstand in den Wohnzonen beträgt im Übrigen 5 m (nicht 3.5 m).

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.1

Abweichungen von kubischer Gestaltung bei Um- und Ersatzbauten in K2

Die neue Bestimmung in Art. 18 Abs. 2, wonach in den Kernzonen 2 Abweichungen von der kubischen Gestaltung bei Um- und Ersatzbauten zulässig sind, soweit diese für ausreichende lichte Raumhöhen erforderlich sind, ist zu begrüssen.

Beschluss

Kenntnisnahme.

Einwendung 3.2

Klein- und Anbauten in K2

Die Notwendigkeit für den Ersatz fossiler Heizsysteme wie auch andere Anpassungen an die heutigen Wohn- und Lebensbedürfnisse können zu einem Bedarf für Klein- und Anbauten führen. Daher sei diese Möglichkeit in den Kernzonen 2 aufzunehmen und zuzulassen (siehe auch Art. 22 Absatz 2 BZO).

Erwägungen

Klein- und Anbauten werden in der Kernzone 2/65 und der Kernzone 2/50 nicht verboten und sind daher zulässig.

Beschluss

Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.

Einwendung 3.3

Vorschriften bezüglich Dachgestaltung

Wie an der Informationsveranstaltung von verschiedenen Teilnehmenden erläutert, wird mit den neuen Bestimmungen zur Dachgestaltung (Quergiebel, Dachaufbauten, keine Kombination von Quergiebeln und Dachaufbauten gemäss Art. 22 Abs. 3 und 4, Art. 30 Abs. 1 und 2, Art. 35 Abs. 2 und 3) die architektonische Gestaltung zusätzlich erschwert. Die gute Einbindung in das Ortsbild beziehungsweise Quartier ist bereits heute Teil der Beurteilung der Baugesuche durch die zuständige Behörde möglich, daher seien Art. 22 Abs. 3 und 4, Art. 30 Abs. 1 und 2, Art. 35 Abs. 2 und 3 zu streichen.

Erwägungen

Wie verschiedene Beispiele zeigen, sind in den letzten Jahren etliche Neubauten entstanden, welche die Nutzfläche in den Dachgeschossen maximieren. Hintergrund ist die übergeordnete Regelung, dass Flächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen an die Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden müssen (§ 255 PBG), weshalb es sich für die Bauherrschaften lohnt, die Dachgeschosse möglichst voluminös auszugestalten.

Gemäss § 238 PBG Abs. 1 sind Bauten mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Mit dieser offenen Bestimmung alleine kann eine gute Einordnung der Dachgestaltung in das Ortsbild bzw. Quartier nicht sichergestellt werden. Zudem kann die bisherige Bewilligungspraxis nicht geändert werden, ohne die entsprechenden Bestimmungen anzupassen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.4

Dachflächenfenster

Die vorgesehene Erweiterung der Möglichkeit zur Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit Dachflächenfenstern in den Kernzonen 2 (Art. 22 Abs. 7 BZO) und der Weilerzone (Art. 30 Abs. 5 BZO) ist zu begrüssen.

Erwägungen

Mit Kreisschreiben vom 24. August 2021 sowie vom 18. März 2022 hat die Baudirektion die Gemeinden darauf hingewiesen, dass das ARE aufgrund von Urteilen des Verwaltungsgerichts die planerischen und rechtlichen Grundlagen für Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen im Sinne von Art. 33 RPV (Weiler) umfassend überprüft. Daher sind Änderungen in der Weilerzone WZ, welche über die Umsetzung der IVHB hinaus gehen, derzeit nicht genehmigungsfähig. Die beabsichtigte Änderung zu Dachflächenfenstern in Art. 30 Abs. 5 BZO wird deshalb von der BZO-Revision ausgeklammert.

Beschluss

Kenntnisnahme.

Einwendung 3.5

Solaranlagen in Kernzonen

Gemäss Art. 18a des Raumplanungsgesetzes (RPG) bedürfen genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung, sofern es sich nicht um Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung handelt. In Absatz 4 wird festgehalten, dass die Interessen an der Nutzung von Solaranlagen auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vorgehen.

Das RPG will also ausdrücklich die Erstellung von Solaranlagen auf bestehenden oder neuen Bauten fördern. Mit der vorgeschlagenen Ergänzung der Bau- und Zonenordnung durch Artikel 48 Abs. 2, wonach Solaranlagen in den Kernzonen i.d.R. oberflächenbündig mit dem Dach sein müssen, wird dies in allen Kernzonen erschwert, wenn nicht gar verunmöglicht. Mit der Einführung des Begriffes "in der Regel" entsteht die Gefahr der Willkür und der Ungleichbehandlung.

Um ein Kulturdenkmal von kantonaler oder nationaler Bedeutung handelt es sich beim historischen Städtli. Die neue Einschränkung sei daher auf die Kernzone 1 zu beschränken. In den Kernzonen 2 sei auf Art. 48 Abs. 2 zu verzichten.

Erwägungen

Gemäss Vorprüfungsbericht ist die geplante Regelung in Art. 48 Abs. 2 nicht genehmigungsfähig, da sie eine Verschärfung der bundesrechtlichen Bestimmungen darstellt (Art. 18a RPG, Art. 32a Abs. 2 RPV). Die Bestimmung kann daher nicht auf die Kernzone 1 beschränkt werden, sondern wird gestrichen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass im Einzelfall nicht erhöhte gestalterische Anforderungen gerechtfertigt wären, z.B. im Stedli Grüningen (ISOS-Gebiet mit Schutzziel A). Dies muss aber im jeweiligen Baubewilligungsverfahren einzelfallweise geprüft werden. Die Gemeinde beabsichtigt, ein entsprechendes Merkblatt herauszugeben.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 3.6

Einzelne Module als Dachflächenfenster bei vollflächigen Solaranlagen

Die Möglichkeit, bei vollflächigen Solaranlagen einzelne Module auch als Dachflächenfenster auszubilden (Art. 48 Abs. 3 BZO), wird begrüsst.

Beschluss

Kenntnisnahme.

Einwendung 4.1

Anpassung Weilerzonengrenze in Adletshusen

Es sei die Weilerzonengrenze hinsichtlich der Liegenschaften Kat.-Nrn. 2586 und 2135 gemäss beiliegendem Plan zu korrigieren bzw. den ursprünglich an der Gemeindeversammlung im Jahre 1998 festgelegten und nicht umgesetzten Verlauf der Weilerzonengrenze im Bereich der Liegenschaften Kat.-Nrn. 2586 und 2135 zu korrigieren.

Anlässlich der Zonenplanrevision im Jahre 2015 wurden bei diversen Weilern und vor allem auch in Adletshusen im Bereich der Bereich der Liegenschaften Kat.-Nrn. 2586 und 2135 die Zonengrenzen nicht korrekt nachgeführt bzw. anlässlich der Revision 2015/2016 womöglich geändert.

Selbst wenn diese korrekt nachgeführt worden sein sollten, so wurden diese im Bereich der Liegenschaften Kat.-Nrn. 2586 und 2135 unsystematisch, d.h. nicht — wie üblich und sinnvoll — wo möglich entlang der Grundstücksgrenze gelegt.

Dies betrifft vor allem den Bereich östlich des Gebäudes Vers.-Nr. 549 (Gebäude Nr. 6.1). Dort ist die Zonengrenze derart nah am Gebäude, dass sich nur schon aus Gründen des Auswirkungsprinzips (siehe BGer Urteil 1C_668/2017 vom 31.10.2018) eine Zonengrenzkorrektur aufdrängt, um eine genügende «Pufferung» bzw. ein Abstand von der bewohnten Weilerzone zur Landwirtschaftszone zu schaffen.

Wir beantragen deshalb, dass die Weilerzonengrenze im Rahmen einer untergeordneten Zonengrenzkorrektur wie folgt korrigiert wird (siehe dazu den beiliegenden Plan zur Visualisierung:

- Linie a zum Schnittpunkt südlich des aufgehobenen Flurweges und der Linie Ostfassade des Wohnhauses Vers.-Nr. 494 (Gebäude Nr. 6) gemäss Plan vom 26.3.1998 und,



- Linie b zum Schnittpunkt Liegenschaftengrenze und befestigte Fläche,
- Linie c Verlauf an Liegenschaftengrenze Kat.-Nr. 2535 westlich,
- Linie d in einem Abstand von 7 m zum Gebäude Nr. 84 gemäss Plan vom 26.3.1998 an der GV beschlossen.

Erwägungen

Die Anpassung der Weilerzonengrenze ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. Im Übrigen hat die Baudirektion mit Kreisschreiben vom 24. August 2021 sowie vom 18. März 2022 die Gemeinden darauf hingewiesen, dass das ARE aufgrund von Urteilen des Verwaltungsgerichts die planerischen und rechtlichen Grundlagen für Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen im Sinne von Art. 33 RPV (Weiler) umfassend überprüft. Aus dieser Überprüfung werden sich Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie des PBG ableiten. Aufgrund der zu erwartenden Anpassungen werden die Gemeinden neu dazu angewiesen, vorerst keine BZO-Revisionen mehr vorzunehmen, die Kernzonen im Sinne von Art. 33 RPV betreffen. Änderungen in der Weilerzone WZ, welche über die Umsetzung der IVHB hinaus gehen, müssen daher von der BZO-Revision ausgeklammert werden, sodass die Grenze der Weilerzone im Rahmen der vorliegenden Teilrevision nicht angepasst werden kann.

Beschluss

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 4.2

Unterirdische Bauten und Anlagen in Weilerzone

Es sei Art. 29 Neubauten BZO mit folgendem Passus (idealerweise als Absatz 2) zu ergänzen: "Die Erstellung neuer unterirdischer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung und Einhaltung der Zonengrenzen sowie Abständen zu öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie zu öffentlichen Wegen zu erlauben."

Auch in der Weilerzone, vor allem im Weiler Adletshusen, liegen viele bewohnte Grundstücke, teils mit Mehrfamilienhäusern überbaut. Nachdem in der Weilerzone die Erneuerung der Weilerstruktur und ihrer ländlichen Umgebung im Vordergrund steht und Neubauten mit Ausnahme von Um- und Ersatzbauten grundsätzlich nicht zulässig sind, spricht nichts dagegen, den Bau bzw. Neubau von unterirdischen Bauten, die den Zonenzweck und das Neubauverbot von Gebäuden, nicht tangieren, zu ermöglichen.

So könnten in der Weilerzone bestehende Gebäude bzw. Bauten und Anlagen von einer inneren, unterirdischen Verdichtung profitieren, ohne dass der Zonenzweck und das Neubauverbot verletzt wird. Unser Vorschlag hinsichtlich der Abstände orientiert sich dabei an den Vorgaben des neuen Art. 43 BZO.

Erwägungen

Siehe Erwägungen zur Einwendung 4.1 oben.

Beschluss

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 5.1

Beschränkung von Dachaufbauten
(Art. 14 BZO)

In § 292 PBG werden Dachaufbauten neu auf der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge ermöglicht. Die Begründung, dass es in Grüningen immer ein Drittel war, finden wir nicht schlüssig. Im PBG war es bis anhin auch ein Drittel. Mit der Überarbeitung des PBGs hat man offensichtlich befunden, dass die Dachaufbauten auf bis zur Hälfte der betreffenden Fassadenlänge erlaubt werden soll. Wir sind der Meinung, dass dies in der BZO der Gemeinde Grüningen zu übernehmen ist.

Beschränkung der Quergiebel (Art. 22 Abs. 3, Art. 30 Abs. 2, Art. 35 Abs. 2)

Das PBG sieht keine Einschränkung der Breite der Quergiebel vor. Wenn die Quergiebel auf die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge beschränkt werden, wird eine genügende Belichtung der Dachräume in Häusern mit quadratischem Grundriss sehr schwierig umsetzbar. Auch hier ist für uns nicht nachvollziehbar, weshalb man sich gegen eine Verdichtung entscheidet, wo doch sehr viele gelungene Beispiele in Grüningen gebaut wurden. Weil eventuell einzelne nicht zu gefallen mögen, sollte ja nicht gerade die BZO angepasst werden.

Kombination von Quergiebeln und Dachaufbauten (Art. 22 Abs. 4, Art. 30 Abs. 1, Art. 35 Abs. 3)

Ein Verbot von Quergiebeln und Dachaufbauten auf der gleichen Dachseite gibt es im PBG nicht. Wir sind der Meinung, dass durchaus zufriedenstellende Lösungen gefunden werden können, wenn Quergiebel und Dachaufbauten kombiniert werden. Bei Häusern mit einem länglichen Grundriss ist man darauf angewiesen diese zu kombinieren, damit die Dachgeschosse genügend belichtet werden können.

Erwägungen

Die Änderung im PBG auf die Hälfte der Fassadenlänge (§ 292 PBG) geht auf einen Antrag der vorbereitenden Kantonsratskommission zurück, ohne dass die Auswirkungen der Änderungen sorgfältig geprüft worden wären. Vielmehr wurden unter dem Titel der baulichen Verdichtung verschiedene, teilweise fragwürdige Abänderungen gegenüber dem Entwurf des Regierungsrates vorgenommen.

Das Dachgeschoss könnte mit Dachaufbauten auf der Hälfte der Fassadenlänge besser genutzt werden. Dem steht die schlechtere Einordnung der Dachflächen ins Ortsbild gegenüber. Die Dachgestaltung hat einen grossen Einfluss auf die Wirkung von Bauten. Dachlandschaften haben überdies eine prägnante Fernwirkung. Wie die Neubauten der letzten Jahre zeigen, werden die baulichen Möglichkeiten vermehrt voll ausgeschöpft, weshalb davon auszugehen ist, dass die Erhöhung der zulässigen Breite von Dachaufbauten ebenfalls voll genutzt werden. Für die Belichtung des Dachgeschosses ist die bisherige Drittelsregelung in Kombination mit Dachflächenfenstern mehr als ausreichend.

Gebäude mit quadratischem Grundriss weisen i.d.R. eine Breite von ca. 12 bis 15 Metern auf. Die Belichtung der Dachgeschosse ist auch ohne Quergiebel problemlos möglich, da diese zum einen über die Stirnseiten und zum anderen über Dachaufbauten und Dachflächenfenster gewährleistet werden kann. Auch bei länglichen Gebäudeformen ist die ausreichende Belichtung mittels Dachaufbauten und Dachflächenfenstern gewährleistet.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 5.2

Verbot von anrechenbaren Untergeschossen in Wohnzonen W2/50 und W3/65 (Art. 33 Abs. 1)

Wenn ein Untergeschoss nicht anrechenbar ist, dürfen in diesem keine Räume für den dauernden Aufenthalt platziert werden. Dies würde bedeuten, dass keine Bastelräume, WC's, Duschen oder Saunen in den Untergeschossen in diesen Zonen gestattet sind.

Wir sind der Meinung, dass durch die Anpassung der Kniestockhöhe auf 1.50 m es kaum möglich sein wird, das Untergeschoss als Wohnung zu nutzen. Wenn man die Fassadenhöhe abzüglich der Kniestockhöhe, der Bodenaufbauten und der Raumhöhe rechnet, erhält man ein Restmass von 0.75 m ($8.10 - 1.50 - 0.25 - 2.40 - 0.40 - 2.40 - 0.40 = 0.75$ m).

Wir können uns nicht vorstellen, wie da noch ein Untergeschoss gebaut werden soll/kann, da ja auch noch die Unebenheit des Geländes aufgenommen werden muss. Die Bedenken, dass das anrechenbare Untergeschosse zu wohngygienisch unbefriedigenden Lösungen führen, sind also bereits entschärft. Ausserdem ist es der Gemeinde mittels § 238 PBG möglich, auf die Gestaltung von wohngygienisch unbefriedigenden Lösungen Einfluss zu nehmen.

In den Wohnzonen W2/50 und W3/65 sehen wir es als sehr einschränkend, wenn in Mehrfamilienhäusern, welche vorwiegend in diesen Zonen gebaut werden, keine Bastelräume erstellt werden dürfen.

Als eventuell mögliche Einschränkung könnte man das anrechenbare Untergeschoss zu Wohnzwecken nicht erlauben.

Zusammenfassend stellen wir fest, dass mit den vorgeschlagenen Änderungen auf dem wenigen Bauland in Grüningen ca. 28 % weniger Wohnfläche gebaut werden könnte. Wir glauben nicht, dass dies ein zukunftsgerichteter Weg ist, wo doch überall eine verdichtete Bauweise propagiert wird, was uns auch sinnvoll erscheint.

Erwägungen

Gemäss § 275 Abs. 2 PBG darf die Kniestockhöhe eines Dachgeschosses max. 1.5 m hoch sein. Tiefere Kniestockhöhen sind möglich. Untergeschosse können daher weiterhin realisiert werden. Mit dem geplanten Wegfall des anrechenbaren Untergeschosses sind gestützt auf § 255 Abs. 2 PBG aber Räume, die dem Wohnen oder Arbeiten dienen, in Untergeschossen nicht mehr zulässig. Gemäss Rechtsprechung fallen unter den Begriff des Wohnens auch etwa Hobby- oder Bastelräume, Saunas, Fitness- und andere Freizeiträume. Und als Arbeitsräume sind zum Beispiel Werkstätten, Büros, Praxen etc. gemeint. Diese Definition der anrechenbaren Flächen ist abschliessend geregelt und kann nicht durch die Gemeinde angepasst werden. Folglich können in anrechenbaren Untergeschossen nicht spezifisch Wohnzwecke ausgeschlossen, aber gleichzeitig andere Nutzungen, welche dem Wohnen oder Arbeiten dienen, zugelassen werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 6

Einzonung der Reservezone in Itzikon

Mit der Einzonung der Reservezone in Itzikon können wir uns nicht einverstanden erklären.

Die momentane Situation zeigt auf, dass 10 Bauparzellen (insgesamt ca. 7000 m²) in unmittelbarer Umgebung in den letzten 13 Jahren nicht veräussert oder bebaut wurden. Nun soll vor unserem Grundstück Reserveland eingezont werden. Gemäss Orientierungsabend wurde mitgeteilt, dass noch genügend Bauland zur Verfügung steht. Ebenso ist ein Projekt Itziker Dorfstr. 55.1 ausgeschrieben, dass zwei Mehrfamilienhäuser auf Grundstück Nr. 2843 geplant sind. Dieses Grundstück befindet sich auch in unserer Nähe.

Wir verstehen nicht, dass neues Reserveland eingezont werden soll, bei so viel vorhandenen bebaubaren und bereits erschlossenen Bauparzellen.

Erwägungen

Gemäss Vorprüfungsbericht der kantonalen Baudirektion ist die geplante Einzonung nicht genehmigungsfähig, da die Gemeinde über genügend Reserven für die nächsten 15 Jahre verfüge (Art. 15 RPG). Auf die Einzonung wird daher verzichtet.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 7

Einzonung der Reservezone in Itzikon

Die Reservezone in Itzikon sei aus verschiedenen Gründen nicht einzuzonen.

Erwägungen

Gemäss Vorprüfungsbericht der kantonalen Baudirektion ist die geplante Einzonung nicht genehmigungsfähig, da die Gemeinde über genügend Reserven für die nächsten 15 Jahre verfüge (Art. 15 RPG). Auf die Einzonung wird daher verzichtet.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

ANHANG

Es sind insgesamt sieben Schreiben mit Einwendungen eingegangen.
Die Einwendungen stammen von folgenden Personen:

Einwendung 1

- Beat U. Wieser, Hansenburg 9
- Marisa Suremann-Frattini, Im Haufland 29A
- Pia und Hans Rudolf Wüthrich, Im Haufland 15
- Eveline und Conrad Meyer, Hansenburg 2
- Rösli und Jürg Konrad, Hansenburg 5
- 50 Mitunterstützende (ohne Unterschrift)

Einwendung 2

- Jürg und Rösli Konrad, Hansenburg 5

Einwendung 3

- Reinhard Hirzel, Büel 25
- Barbara Bischof, Büel 31
- Ursula Hirzel, Büel 23

Einwendung 4

- Alfred und Madelaine Mächler-Meister, Adletshusen 11

Einwendung 5

- Baugenossenschaft Grüningen, c/o Wolf Treuhand AG,
Stedtligass 2, 8627 Grüningen

Einwendung 6

- Hanspeter und Elsbeth von Euw, Itziker Dorfwise 23

Einwendung 7

- Barbara Gerber-von Euw & Daniel Gerber, Itziker Dorfwise 17
- 11 Mitunterzeichnende

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 31.01.2023
Voraussichtliches Ablaufdatum: 31.01.2026
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001739

Publizierende Stelle
Gemeinde Grüningen, Stedtligass 12, 8627 Grüningen

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8627 Grüningen

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Grüningen an der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2022 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 28. November 2022 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 26. Januar 2023 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Revision tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Kontaktstelle:

Gemeinde Grüningen
Stedtligass 12
8627 Grüningen