



Referenz-Nr.: KS ARE 23-0448

Kontakt: Stefanie Jakob, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 54 10, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/8

## **Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung – Teilweise Nichtgenehmigung**

Gemeinde **Otelfingen**

- Massgebende  
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5000 vom 17. Oktober 2023
  - Kernzonenplan Mst. 1:1000 vom 17. Oktober 2023
  - Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung) vom 17. Oktober 2023
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 17. Oktober 2023
  - Bericht zu den Einwendungen vom 29. September 2022

### **Sachverhalt**

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

In den letzten Jahren hat die Gemeinde Otelfingen die kommunale Richtplanung in einem kooperativen Prozess mit der Bevölkerung überarbeitet. Der kommunale Richtplan, welcher verschiedene Aufträge zur Prüfung und Umsetzung in der Nutzungsplanung erteilt, wurde von der Baudirektion am 2. April 2019 genehmigt. Die vorliegende Gesamtrevision hat zum Ziel, die aus dem Jahr 1994 stammende kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO) auf die übergeordneten Vorgaben und auf die geänderte Gesetzgebung abzustimmen sowie eine grundeigentümergebundene Grundlage im Sinne der angestrebten Gemeindeentwicklung zu schaffen.

Mit vorliegender Revision wird die BZO an die Anforderungen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Für das Entwicklungsgebiet Brüel Nord sowie für die Gebiete Sandacker und Industrie sollen die Voraussetzungen für die künftige bauliche Entwicklung geschaffen werden. Des Weiteren soll der Kernzonenplan aktualisiert und die BZO aufgrund von Erkenntnissen aus der Vollzugspraxis angepasst werden.

Die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs erfolgte in einer vorgängigen Teilrevision der BZO. Diese wurde am 4. März 2022 von der Baudirektion genehmigt und ist am 1. August 2022 in Kraft getreten.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Otelfingen setzte mit Beschluss vom 29. August 2022 die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dielsdorf vom 11. Oktober 2022 keine

Rechtsmittel eingelegt. Mit Zustellung der Unterlagen am 4. November 2022 beantragt die Gemeinde Otelfingen die Genehmigung der Vorlage.

Anhörung Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage teilweise nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 18. April 2023 wurde die Gemeinde Otelfingen angehört. Der Gemeinderat nahm im Rahmen der Anhörung erstmals am 9. Mai 2023 Stellung. Aufgrund dieser Stellungnahme fand am 29. Juni 2023 ein Gespräch zwischen der Gemeinde und dem Amt für Raumentwicklung (ARE) statt. Im Anschluss nahm der Gemeinderat mit Beschluss vom 23. August 2023 erneut Stellung zur Nichtgenehmigung der Festlegungen in der Industriezone. Der Gemeinderatsbeschluss vom 23. August 2023 ergänzt jenen vom 9. Mai 2023.

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der  
Vorlage

Die BZO erfährt durch die Gesamtrevision in fast allen Kapiteln sowohl redaktionelle wie auch inhaltliche Änderungen. Die Vorschriften zu den Kernzonen werden präzisiert; die Inhalte des Bundesinventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) und des Inventars der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (kantonales Ortsbildinventar) werden grundeigentümergebunden in der Nutzungsplanung verankert. Im Kernzonenplan wurde die Abgrenzung zwischen der Kernzone I und II überprüft und angepasst.

Ein Schwerpunkt der Revision bildet die Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebiets Brüel Nord. Der südliche Teil des Gebiets wird von der W2 in die W3 umgezont. Zur Sicherstellung der Qualitäten des aus einem Studienauftrag hervorgegangenen Siegerprojekts wird das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Im Gebiet «Sandacker Ost» wird mit der Revision das Ziel verfolgt, die Entwicklung in diesem landschaftlich empfindlichen Gebiet zu steuern. Der bestehende Charakter des Gebiets soll bewahrt, gleichzeitig aber auch eine angemessene bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Dafür wurde die neue Zone W2A geschaffen.

Der regionale Richtplan schreibt vor, dass in Arbeitsplatzgebieten mit Anschlussgleisen primär Betriebe anzusiedeln sind, welche einen entsprechenden Güterverkehr über die Schiene aufweisen. Dienstleistungsbetriebe sollen in den mit Anschlussgleisen erschlossenen Gebieten beschränkt werden. Aus diesem Grund wird für Teile der Industriezone die Festlegung getroffen, dass max. 70% der Baumasse von Dienstleistungsbetrieben genutzt werden darf.

Wesentliche  
Festlegungen und  
Vorschriften

Die Abgrenzung der Kernzone I wurde auf das ISOS, die Kernzone II auf das kantonale Ortsbildinventar angepasst. Dies hat zur Folge, dass drei Gebiete von der Kernzone I in die Kernzone II umgezont werden. Die Kernzonenvorschriften werden präzisiert, u.a. wird

die Unterschreitung des Strassen- und Wegabstandes erlaubt, sofern keine Baulinien betroffen sind und dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird (Art. 9 BZO). Die Bestimmungen zur Gestaltung und Einordnung (Art. 11 BZO) von Gebäuden in der Kernzone wurden dahingehend angepasst, dass den Ortsbildinventaren gebührend Rechnung getragen wird, gleichzeitig aber auch eine zeitgemässe Gestaltung möglich ist.

In den Wohnzonen betrifft die Schrägdachpflicht nur noch die eingeschossige Wohnzone, die lockere zweigeschossige Wohnzone am Hang und das Gebiet Talacker. In Teilbereichen der Wohnzone W2B werden Terrassenhäuser ausgeschlossen. Für das Gebiet «Sandacker Ost» wird mit der W2A eine eigene Zone eingeführt. Dies führt dazu, dass die bisherigen Zonen umbenannt werden; die ehemalige W2A wird zur W2B, die W2B zur W2C. Die neue W2A unterscheidet sich nur in der zulässigen Gebäudehöhe und der Gesamtgebäudelänge von der ehemaligen Zone W2A (neu W2B). Damit werden die Planungsabsichten und die bestehenden Qualitäten im Gebiet Sandacker gesichert. In den Wohn- und Mischzonen wird eine Grünflächenziffer von 30% eingeführt.

Der südliche Teil des Gebiets «Brüel Nord» wird aufgezonzt und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Zur Überprüfung der angemessenen Dichte und der Gebäudetypologie wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV wird aufgezeigt, dass mit der Aufzonung den übergeordneten Grundlagen entsprochen werden kann.

Für das am östlichen Siedlungsrand von Otelfingen befindliche und exponierte Gebiet «Im Gatter» wird eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass sich Bauten und Anlagen am Siedlungsrand gut einordnen und dem ISOS genügend Rechnung getragen wird.

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile wird in den Wohn- und Gewerbezonnen für speziell bezeichnete Gebiete ein Ausnützungsbonus (Art. 28 Abs. 2 BZO) eingeführt. Die gemischte Gewerbe- und Industriezone (G/I) wird gestrichen; es verbleiben die reine Gewerbezone (G) und die reine Industriezone (I). In beiden Zonen wird eine Grünflächenziffer von 15% eingeführt.

Im Industriegebiet werden die mit Anschlussgleisen erschlossenen Teilgebiete mit der Festlegung «Dienstleistungen beschränkt» überlagert. Gemäss Art. 34 Abs. 3 BZO wird der Anteil an Dienstleistungsnutzungen in den Grundstücksteilen mit den Gebäuden Vers.-Nrn. 339 (Kat.-Nr. 836) und 358 (Kat.-Nr. 2171) auf 70% der zulässigen Baumasse beschränkt. Für den ehemaligen Verwaltungstrakt des Jelmoli Gebäudes werden aus denkmalpflegerischen Überlegungen weiterhin Dienstleistungsnutzungen zugelassen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 3. November 2020 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde mehrheitlich entsprochen.

Beschränkung Dienstleistungsbetriebe Nicht genügend entsprochen wurde der Auflage, die Dienstleistungsbetriebe auf allen Grundstücken entlang des Anschlussgleises zu beschränken, inkl. dem Grundstück Kat.-Nr. 2158 (ehem. 647). Der regionale Richtplan hält fest, dass in Gebieten, welche mit Anschlussgleisen erschlossen sind, primär Betriebe angesiedelt werden sollen, welche einen entsprechenden Güterverkehr über die Schiene aufweisen. Aus diesem Grund sind



Dienstleistungsbetriebe in diesen Gebieten zu beschränken. Im kommunalen Richtplan wurde zudem als Ziel formuliert, dass die Ansiedlung weiterer Einkaufsnutzungen, welche Betriebe im Dorf konkurrenzieren, vermieden werden sollen. Es sollen nur neue Läden zugelassen werden, die einen engen Bezug zur Produktion vor Ort aufweisen. Damit dieses Ziel grundeigentümerverbindlich in der BZO umgesetzt werden kann, wurde über die gesamte Industriezone die Planungszone «Industrie» festgesetzt. Diese lief am 4. Oktober 2023 aus.

Die vorliegende Beschränkung von Dienstleistungsbetrieben bezieht sich nur auf einen Teil der vom Anschlussgleis erschlossenen Grundstücken. Das Grundstück Kat.-Nr. 2158 ist gar nicht von der Festlegung betroffen, obwohl sich das Anschlussgleis bis dorthin erstreckt. Zudem bezieht sich der Ausschluss von Dienstleistungsbetrieben nur noch auf 30% der zulässigen Baumasse. Zudem wurde die Beschränkung von Verkaufsflächen auf 400 m<sup>2</sup> auf Antrag der Gemeindeversammlung gestrichen. In der Summe sichern die Festlegungen der Nutzungsplanung – namentlich die überlagernde Festlegung «Dienstleistung beschränkt» und Art. 34 Abs. 2 BZO – somit die Aufträge aus dem regionalen und kommunalen Richtplan nicht, womit die Nutzungsplanung nicht den übergeordneten Vorgaben entspricht (§ 16 PBG). Der Zonenplan sowie die BZO sind so anzupassen, dass die übergeordneten Ziele der Richtplanungen rechtsgenügend umgesetzt werden. Dies bedingt auch eine Festlegung zur Beschränkung von Verkaufsflächen in der Industriezone.

Hinsichtlich Nichtgenehmigung der überlagernden Festlegung «Dienstleistungen beschränkt» und zugehörigem Art. 34 Abs. 2 BZO war der Gemeinderat der Ansicht, dass die Festlegungen im regionalen Richtplan Furttal, Kapitel 4.8 Güterverkehr, keine Verpflichtung zur Benützung der Anschlussgleise darstellen würden. Die übergeordneten gesetzlichen bzw. richtplanerischen Vorgaben würden für die verlangte Nutzungseinschränkung für die mit Anschlussgleisen erschlossenen Grundstücken nicht ausreichen. Weiter würden die verlangten Nutzungseinschränkungen einen erheblichen Eingriff in das Grundeigentum darstellen. Zudem sei das Umbauprojekt der SBB am Bahnhof Otelfingen Golfplatz zu berücksichtigen. Dieses sehe vor, einen Teil des Anschlussgleises abzubauen und den Bahnhof gemäss dem Behindertengleichstellungsgesetz auszubauen. Die festgesetzte Beschränkung der Dienstleistungsbetriebe auf max. 70% der Baumasse sei realistisch, da es schwierig sei, Flächen im Industriegebiet für das produzierende Gewerbe zu vermieten. Die Regelung zur Flächenbeschränkung für Verkaufsläden sei zudem von der Gemeindeversammlung gestrichen worden und entspreche somit dem Wunsch des Souveräns. Die Ziele des kommunalen Richtplans seien mit Art. 34 BZO berücksichtigt, welcher grosse Einkaufszentren weiterhin ausschliesse (vgl. hierzu Stellungnahme der Gemeinde vom 9. Mai 2023).

Seitens ARE wurde am Gespräch vom 29. Juni 2023 auf die Zielfestlegungen zur Industriezone eingegangen, wonach im Industriegebiet vorab das produzierende Gewerbe anzusiedeln ist und entlang der Anschlussgleise Dienstleistungsbetriebe zu beschränken sind. Zudem wurden die Abweichungen zur übergeordneten Richtplanung aufgezeigt und darauf hingewiesen, dass die Anpassungen der SBB das Gleis vor dem Gebäude Vers.-Nr. 217 (Jelmoli-Gebäude) betreffen. Das Gleis, welches durch das Gebäude bis zum Grundstück Kat.-Nr. 2158 führt, ist von den Gleisanpassung nicht betroffen.

Der Gemeinderat hat am 23. August 2023 beschlossen, in Ausübung seiner Kompetenzdelegation Art. 34 Abs. 2 und den Zonenplan anzupassen und auf allen Grundstücken entlang der Anschlussgleise Dienstleistungsflächen auf 50% der Baumasse zu beschränken. Mit Einreichung der angepassten Unterlagen vom 17. Oktober 2023 erübrigen sich die Genehmigungsvorbehalte gegenüber Art. 34 Abs. 2 und der Festlegung im Zonenplan.

Eine Regelung zur Beschränkung der Verkaufsflächen in der Industriezone wird der Gemeinderat erneut überprüfen und der Gemeindeversammlung zur Festsetzung unterbreiten. Die Gemeinde wird demnach eingeladen, für die betroffenen Grundstücke in der Industriezone eine Nachfolgeregelung zu treffen, die der Umsetzung des kommunalen Richtplans hinreichend Rechnung trägt. Diese ist der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen.

Solaranlagen und Fachgutachten

Bezüglich der Vorschriften zur Gestaltung und Einordnung von Solaranlagen (Art. 11, Abs. 4 bis 6 BZO) hat sich die gesetzliche Grundlage mit der Anpassung von § 238 Abs. 4 PBG (in Kraft seit 1. September 2022) geändert. Die Formulierung in § 238 Abs. 4 PBG wurde an Art. 18a RPG bzw. Art. 32a RPV angepasst. Weitergehende Anforderungen dürfen die Gemeinden auf Stufe Nutzungsplanung (BZO) nicht erlassen. Nur sofern überwiegende öffentliche Interessen vorliegen, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Anforderungen an eine Solaranlage im Einzelfall (d.h. im konkreten Baubewilligungsverfahren) einfordern. Art. 11 Abs. 4 und 5 sind nicht genehmigungsfähig, da sie nicht dem übergeordneten Recht entsprechen. Abs. 6 gilt auch ohne ausdrückliche Erwähnung in der BZO.

Die Genehmigungsprüfung hat zudem ergeben, dass Art. 10 Abs. 3 und Art. 42 Abs. 2 bezüglich der Kostenübernahme von Fachgutachten nicht genehmigungsfähig sind. Die Beurteilung von Baugesuchen (Kernzone, Arealüberbauungen, Gestaltungspläne) ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde bzw. der örtlichen Baubehörde. Sie darf hierzu externe Unterstützung einholen, jedoch nicht auf Kosten der Bauherrschaft. Im Übrigen sind Bestimmungen zu Gebühren bzw. Kosten in der kommunalen Gebührenverordnung zu regeln. Zu streichen sind deshalb Art. 42 Abs. 2 und in Art. 10 Abs. 3 der Satzteil «zulasten der Gesuchsteller».

Mit der Nichtgenehmigung von Art. 11 Abs. 4 bis 6, Art. 10 Abs. 3 (Satzteil) und Art. 42 Abs. 2 der BZO ist die Gemeinde einverstanden.

Hinweis zu Gebäude Vers.-Nr. 46, Kernzone I

Gemäss Art. 10 BZO sind bei Ersatzneubauten geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers dies erfordert. Das Gebäude Vers.-Nr. 46 überstellt den eingedolten Dorfbach öffentliches Gewässer Nr. 2010. Gemäss Art. 38 Abs. 1 GschG dürfen Fliessgewässer nicht überdeckt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Ersatzneubau das Gebäude nicht wieder auf der Dole des Dorfbachs errichtet werden kann.

Hinweis zur überlagernden Schraffur im Gebiet «Im Bungert»

Im Gebiet «Im Bungert» weist die Schraffur der überlagernden Festlegung die falsche Richtung auf. Die dargestellte Schraffur regelt die maximal zulässige Höhe anstelle der beabsichtigten reduzierten Ausnützungsziffer. Die falsche Darstellung ist als



redaktioneller Fehler anzusehen und zu bereinigen. Eine erneute Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung ist nicht notwendig.

### **C. Ergebnis**

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

Nicht genehmigt werden

- Art. 11 Abs. 4, 5 und 6 BZO
- Art. 10 Abs. 3 Satzteil «zulasten der Gesuchsteller» BZO
- Art. 42 Abs. 2 BZO

Durch die Nichtgenehmigung von Art. 11 Abs. 4, 5 und 6, Art. 10 Abs. 3 (Satzteil), Art. 42 Abs. 2 BZO entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Hinweise zur Ergreifung  
von allfälligen Rechts-  
mitteln

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

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

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

Die Nichtgenehmigung von Art. 11 Abs. 4, 5 und 6, Art. 10 Abs. 3 (Satzteil) und Art. 42 Abs. 2 BZO ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II). Der Gemeinderat wird eingeladen, die BZO im Sinne der Erwägungen anzupassen. Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]). Die Nachführung der Bau- und Zonenordnung nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Die fehlende Festlegung zur Beschränkung der Verkaufsnutzungen in der Industriezone bedarf einer Nachfolgeregelung. Die Gemeinde wird demnach eingeladen, für die



Industriezone eine Nachfolgeregelung zu treffen und diese der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen.

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

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Otelfingen mit Beschluss vom 29. August 2022 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Die Bestimmungen Art. 11 Abs. 4, 5 und 6, Art. 10 Abs. 3 Satzteil «zulasten der Gestaltsteller» und Art. 42 Abs. 2 BZO werden nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung).
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- IV. Die Gemeinde Otelfingen wird eingeladen
  - Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - Die Bau- und Zonenordnung im Sinne dieser Erwägung anzupassen (Streichung der nichtgenehmigten Bestimmungen, Korrektur Schraffur im Gebiet «Im Bungert»);
  - die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
  - für die Einschränkung der Verkaufsnutzungen in der Industriezone gemäss dem kommunalen Richtplan ist eine Nachfolgeregelung zu treffen und erneut zur Genehmigung einzureichen.
- V. Mitteilung an
  - Gemeinde Otelfingen (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)
- Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation)

*W. Nally*

Im Auftrag der Baudirektion

VERSENDET AM - 8. DEZ. 2023



Kanton Zürich  
Gemeinde Otelfingen

Gesamtrevision Nutzungsplanung

# Zonenplan

## Änderungsplan

1:5'000

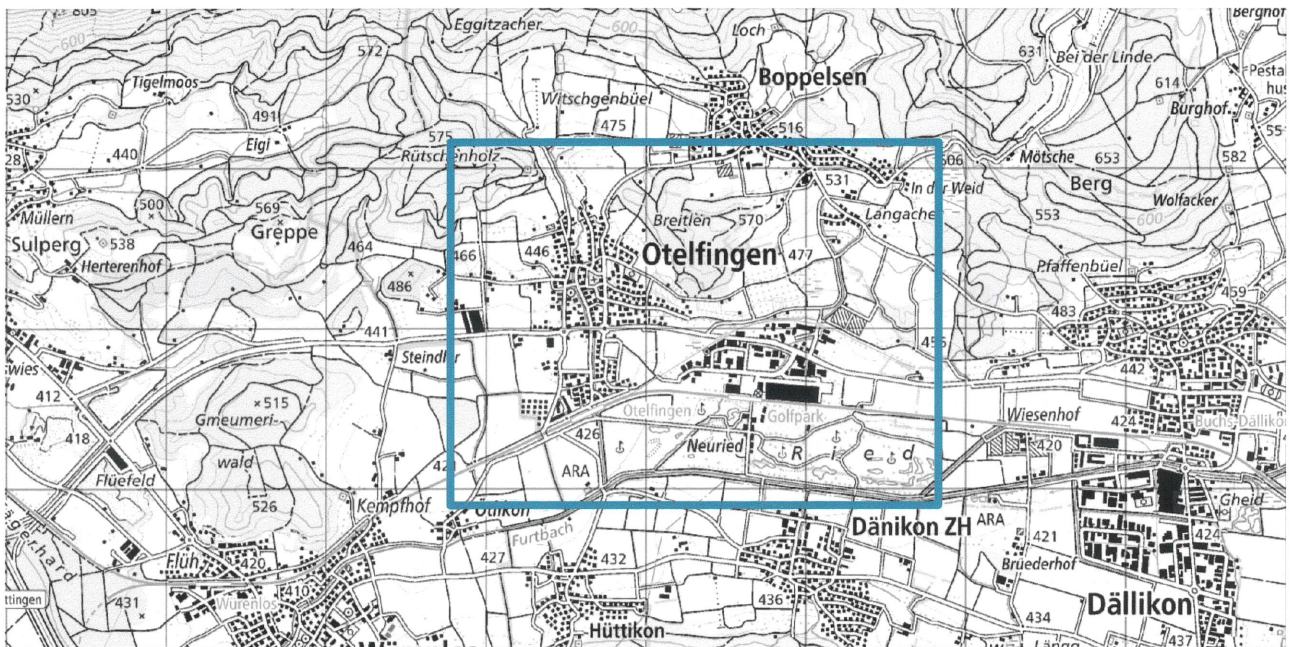
Entwurf

Vorprüfung

öffentliche Auflage

Festsetzung

**GENEHMIGUNG**



Bildquelle: [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)

Öffentliche Auflage von:

4. Februar bis 5. April 2022

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:  
Namens der Gemeindeversammlung:

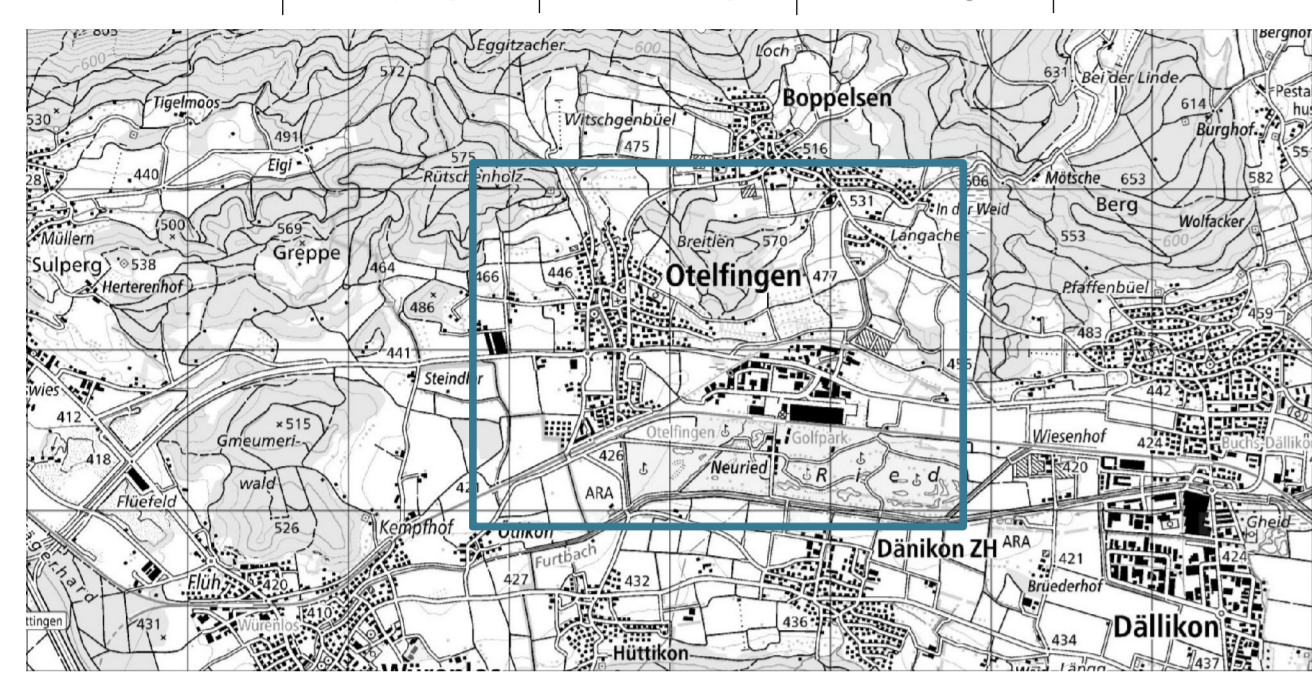
29. August 2022

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeführerin

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit  
BDV Nr. KS-0448/23 vom 8. Dezember 2023

Für die Baudirektion:



Öffentliche Auflage von: 4. Februar bis 5. April 2022

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 29. August 2022  
Namens der Gemeindeversammlung:

Die Gemeindepräsidentin Die Gemeindevorsitzende

Von der Baudirektion genehmigt am: ARE Nr. ....

Für die Baudirektion:

Projekt: OTE 05  
Erstelldatum: 17.10.2023  
Druckdatum: 17.10.2023  
Erstellt / Geprüft: AC / FP  
Format: 1050 x 740  
Grundlage: AV-Daten Juni 2021, UP Zürich 2018  
Datei: Zonenplan\_Aenderungsplan.mxd

**Legende**

**Festlegungen**

Kommunale Zonen	Ausnutzungsziffer / Baumassenziffer	Empfindlichkeitsstufe	
KI	Kernzone I	40%	III
KII	Kernzone II	40%	III
W1	eingeschossige Wohnzone	20%	II
W2A	zweigeschossige Wohnzone W2A	30%	II
W2B	zweigeschossige Wohnzone W2B	30%	II
W2C	zweigeschossige Wohnzone W2C	35%	II
W3	dreigeschossige Wohnzone	55%	II
WG2	zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone	35%	III
WG3	dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone	55%	III
G	Gewerbezone	3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	III
I	Industriezone	18.0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	III
O	Zone für öffentliche Bauten		III
E	Erholungszone Golf		
F	Freizeitzone		
R	Reservezone		

**Überlagernde Festlegungen**

- Flachdächer nicht zulässig (Art. 22 Abs. 1 BZO)
- Terrassenhäuser nicht zulässig (Art. 24 Abs. 2 BZO)
- Erhöhung der Ausnutzungsziffer für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile (Art. 28 Abs. 2 BZO)
- Max. Gebäudehöhe 445 m ü. M. (Art. 33 BZO)
- Dienstleistungen beschränkt (Art. 34 Abs. 3 BZO)
- Aussichtsschutz (Art. 35 Abs. 3 BZO)
- Gestaltungsplanpflicht (Art. 48 BZO)
- GPP1 Längs Staatsstrassen
- GPP2 Brül Nord
- GPP3 Im Gatter

**Überkommunale Zonen**

- Lk kantonale Landwirtschaftszone

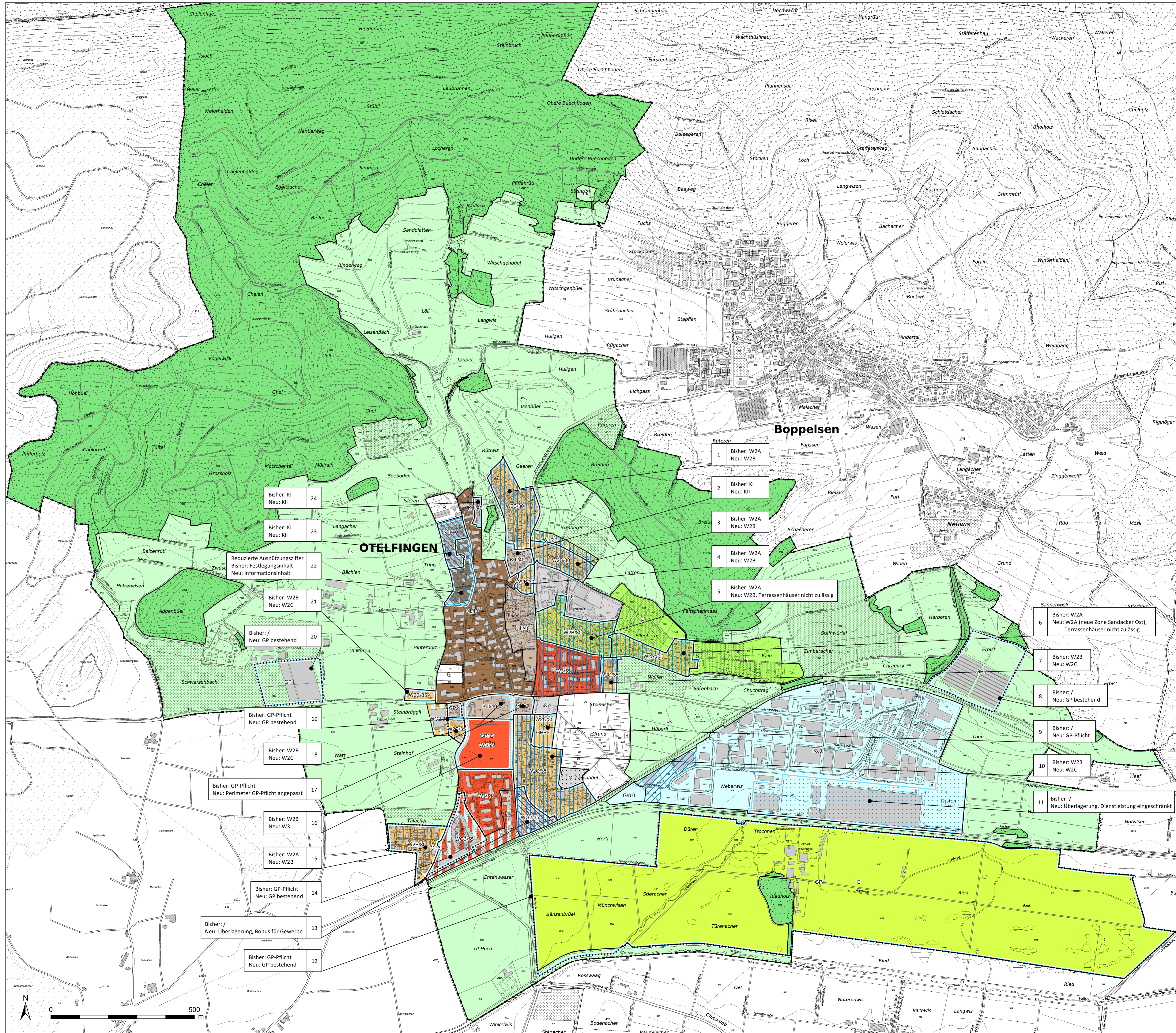
**Informationsinhalte**

- Reduzierte Ausnutzungsziffer (Art. 8 Abs. 2 BZO)
- Gestaltungspläne bestehend
  - GP1 Privater Gestaltungsplan Näprunnen vom 17. Januar 2007
  - GP2 Privater Gestaltungsplan Heidenwies vom 6. Dezember 2012
  - GP3 Privater Gestaltungsplan Talacher vom 23. Februar 2006
  - GP4 Privater Gestaltungsplan Golfpark Zürich-Nord vom 20. März 2009
  - GP5 Privater Gestaltungsplan Erbst vom 29. März 2004
- Wald
- Gemeindegrenze

**Temporäre Festlegungen**

- Beantragte Festlegungen

ES: Empfindlichkeitsstufen nach Artikel 43 der Landschaftsverordnung vom 15. Dezember 1986  
Verweis auf rechtskräftige Ergänzungspläne: Kernzonen EP1 (1:1'000)





Kanton Zürich  
Gemeinde Otelfingen

Gesamtrevision Nutzungsplanung

## Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO)

Gemäss § 45 ff. PBG

Öffentliche Auflage vom 04.02.2022 bis 05.04.2022

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 29.08.2022

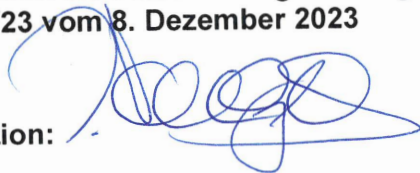
Namens der Gemeindeversammlung:

  
Die Gemeindepräsidentin:

  
Die Gemeindeschreiberin:

**Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit  
BDV Nr. KS-0448/23 vom 8. Dezember 2023**

Für die Baudirektion:



**PLANAR**  
RAUMENTWICKLUNG

17. Oktober 2023

**Erläuterungen****Gültige Fassung vom 31. Oktober 2005****Neue Fassung 2022**

Links: Erläuterungen, nicht grundeigentümergebunden

Mitte:

Rechts:

Gültige BZO, festgesetzt durch Beschluss der Gemeindeversammlung.

Beantragte neue BZO

**rot:**

Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO

grau: Wiederholung Text gültige BZO, bei verschobenen Art. bzw. Abs.

**durchgestrichen-**

Verschiebung oder aufzuhebender Text

**blau durchgestrichen:**

im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vorgenommene Anpassungen aufgrund von Genehmigungsvorbehalten

**Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Marsilio Passaglia MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursystemen

Fanny Pietzner, Dipl. Ing. Landespflege FH

## Inhaltsverzeichnis

<b>Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>	<b>1</b>
<b>1 Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>4</b>
<b>2 Mehrwertausgleich</b>	<b>7</b>
<b>3 Bauzonen</b>	<b>8</b>
a) Kernzonen	8
b) Wohnzonen	22
c) Gewerbe- und Industriezonen	27
d) Zone für öffentliche Bauten	30
<b>4 Besondere Zonen</b>	<b>31</b>
<b>5 Arealüberbauung</b>	<b>32</b>
<b>6 Ergänzende Bauvorschriften</b>	<b>33</b>
<b>7 <del>Formelle Vorschriften</del> Schlussbestimmungen</b>	<b>40</b>
<del>Genehmigungsvermerke</del>	<b>40</b>

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022																																												
	Gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts wird folgende Bau- und Zonenordnung erlassen.	Erlass Gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 in der Fassung vom 1. November 2019 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts wird folgende Bau- und Zonenordnung erlassen.																																												
<b>1 Allgemeine Bestimmungen</b>																																														
	<b>Art. 1 Zonen</b>	<b>Art. 1 Zonen und Empfindlichkeitsstufen</b>																																												
	<p>Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.</p> <p><b>Bauzonen</b></p> <p>a) Kernzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kernzone I            K I     40     ES III</li> <li>– Kernzone II          K II    40     ES III</li> </ul> <p>b) Wohnzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– eingeschossige   Wohnzone            W1     20     ES II</li> <li>– zweigeschossige   Wohnzone            W2A   30     ES II</li> <li>– zweigeschossige   Wohnzone            W2B   35     ES II</li> <li>– dreigeschossige</li> </ul>	<p><sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.</p> <p><b>Bauzonen</b></p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>Zonenbezeichnung</th> <th>Kürzel</th> <th>AZ</th> <th>ES</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>max.</td> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>a) Kernzonen</b></td> </tr> <tr> <td>– Kernzone I</td> <td>K I</td> <td>40</td> <td><del>ES</del> III</td> </tr> <tr> <td>– Kernzone II</td> <td>K II</td> <td>40</td> <td><del>ES</del> III</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>b) Wohnzonen</b></td> </tr> <tr> <td>– eingeschossige   Wohnzone</td> <td>W1</td> <td>20</td> <td><del>ES</del> II</td> </tr> <tr> <td>– zweigeschossige   Wohnzone</td> <td>W2A</td> <td>30</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>– zweigeschossige   Wohnzone</td> <td>W2AB</td> <td>30</td> <td><del>ES</del> II</td> </tr> <tr> <td>– zweigeschossige   Wohnzone</td> <td>W2BC</td> <td>35</td> <td><del>ES</del> II</td> </tr> <tr> <td>– dreigeschossige   Wohnzone</td> <td>W3</td> <td>55</td> <td><del>ES</del> II</td> </tr> </tbody> </table>	Zonenbezeichnung	Kürzel	AZ	ES			max.		<b>a) Kernzonen</b>				– Kernzone I	K I	40	<del>ES</del> III	– Kernzone II	K II	40	<del>ES</del> III	<b>b) Wohnzonen</b>				– eingeschossige Wohnzone	W1	20	<del>ES</del> II	– zweigeschossige Wohnzone	W2A	30	II	– zweigeschossige Wohnzone	W2AB	30	<del>ES</del> II	– zweigeschossige Wohnzone	W2BC	35	<del>ES</del> II	– dreigeschossige Wohnzone	W3	55	<del>ES</del> II
Zonenbezeichnung	Kürzel	AZ	ES																																											
		max.																																												
<b>a) Kernzonen</b>																																														
– Kernzone I	K I	40	<del>ES</del> III																																											
– Kernzone II	K II	40	<del>ES</del> III																																											
<b>b) Wohnzonen</b>																																														
– eingeschossige Wohnzone	W1	20	<del>ES</del> II																																											
– zweigeschossige Wohnzone	W2A	30	II																																											
– zweigeschossige Wohnzone	W2AB	30	<del>ES</del> II																																											
– zweigeschossige Wohnzone	W2BC	35	<del>ES</del> II																																											
– dreigeschossige Wohnzone	W3	55	<del>ES</del> II																																											

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
	<p>Wohnzone W3 55 ES II</p> <p>– zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG2 35 ES III</p> <p>– dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 55 ES III</p> <p>c) Gewerbe- und Industriezone</p> <p>– Gewerbezone G ES III</p> <p>– Industriezone I ES III</p> <p>d) Zone für öffentliche Bauten Ö ES III</p> <p><b>Besondere Zonen</b></p> <p>– Erholungszone Golf E</p> <p>– Freihaltezone F</p> <p>– Reservezone R</p>	<p>– zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG2 35 <del>ES</del> III</p> <p>– dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 55 <del>ES</del> III</p> <p>c) Gewerbe- und Industriezone</p> <p>– Gewerbezone G ES III</p> <p>– Industriezone I <del>ES</del> III</p> <p>d) Zone für öffentliche Bauten Ö <del>ES</del> III</p> <p><b>Besondere Zonen</b></p> <p>– Erholungszone Golf E</p> <p>– Freihaltezone F</p> <p>– Reservezone R</p>
	<b>Art. 2 Weitere Anforderungen</b>	<b>Art. 2 Weitere Anforderungen</b>
	Die Bauordnung legt die in den einzelnen Bauzonen geltenden Bauvorschriften fest. Es werden Anordnungen über die Gestaltung, die Nutzweise sowie Arealüberbauung getroffen.	<sup>1</sup> Die Bauordnung legt die in den einzelnen Bauzonen geltenden Bauvorschriften fest. Es werden Anordnungen über die Gestaltung, die Nutzweise sowie Arealüberbauung getroffen.
	<b>Art. 3 Massgebende Pläne</b>	<b>Art. 3 Massgebende Pläne</b>
	1 Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend. Die in der Bauordnung gedruckten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.	<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend. <del>Die in der Bauordnung gedruckten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.</del> Für die Kernzonen I und II gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:1'000 (Ergänzungsplan 1).

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
	2 Für die Kernzonen I und II gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:5'000. Er geht, soweit er Anordnungen und Abgrenzungen trifft, dem Zonenplan vor.	2 <del>Für die Kernzonen I und II gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:5'000. Er geht, soweit er Anordnungen und Abgrenzungen trifft,</del> Der Kernzonenplan und die Ergänzungspläne gehen dem Zonenplan vor.
		3 Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Gebiete gelten die Bestimmungen der Gestaltungspläne: <ul style="list-style-type: none"> <li>– GP1: Privater Gestaltungsplan Näprunnen, 17.01.2007</li> <li>– GP2: Privater Gestaltungsplan Heidenwis, 6.12.2012</li> <li>– GP3: Privater Gestaltungsplan Talacher, 23.02.2006</li> <li>– GP4: Privater Gestaltungsplan Golfpark Zürich-Nord, 20.03.2009</li> <li>– GP5: Privater Gestaltungsplan Erbist, 27.02.2019</li> </ul>
		4 Die rechtsverbindlichen Pläne können im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) sowie auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Kopien oder Wiedergaben der Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
<b>2 Mehrwertausgleich<sup>1</sup></b>		
		<b>Art. 4 Erhebung einer Mehrwertabgabe</b>
		<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen sowie Sondernutzungsplanungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. <sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m <sup>2</sup> . <sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.
		<b>Art. 5 Erträge</b>
		<sup>1</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe der Fondsverordnung verwendet.

---

<sup>1</sup> Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zum Mehrwertausgleich wurde von der Gemeindeversammlung am 13. Dezember 2021 festgesetzt und am 4. März 2022 von der Baudirektion genehmigt. Gemäss Bescheinigung des Baurekursgerichtes vom 30. Juni 2022 ist dagegen kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Gemeinderat hat die Teilrevision am 5. Juli 2022 per 1. August 2022 in Kraft gesetzt.

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
<b>3 Bauzonen</b>		
<b>a) Kernzonen</b>		
Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor. Zudem sind die einschlägigen Inventare (Ortsbild- und Denkmalschutz) zu berücksichtigen.		<b>Art. 6 Zweck</b>  <sup>1</sup> Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskernes und dessen Umgebung. Sie regeln die Weiterentwicklung des Dorfkernes durch gut gestaltete und gut eingeordnete Um- und Neubauten sowie Aussenräume.
	<b>Art. 4 Umbau und Ersatzbauten</b>	<b>Art. 4 7 Umbau und Ersatzbauten</b>
	1 Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude dürfen nur in ihren bestehenden Aussenmassen, auf der bisherigen Gebäudegrundfläche sowie unter Beibehaltung der Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden. Kleinere Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene liegen.	<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude dürfen nur in ihren bestehenden Aussenmassen, auf der bisherigen Gebäudegrundfläche sowie unter Beibehaltung der Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden. <del>Kleinere Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene liegen.</del>
	2 Die übrigen, vor dem 15.02.1967 (Datum des RRB Nr. 595 betreffend die Genehmigung der BZO vom 04.03.1966) erstellten Gebäude dürfen unter Wahrung ihrer Gebäudeform und Erschei-	<del>2 Die übrigen, vor dem 15.02.1967 (Datum des RRB Nr. 595 betreffend die Genehmigung der BZO vom 04.03.1966) erstellten Gebäude dürfen unter Wahrung ihrer Gebäudeform und Erscheinung</del>

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022																																																																																	
	nung ungeachtet von Ausnützungsüberschreitungen und Abstandsunterschreitungen umgebaut oder ersetzt werden, oder es dürfen Neubauten gemäss Art. 5 ff erstellt werden.	<del>ungeachtet von Ausnützungsüberschreitungen und Abstandsunterschreitungen umgebaut oder ersetzt werden, oder es dürfen Neubauten gemäss Art. 5 ff erstellt werden.</del>																																																																																	
		<sup>2</sup> Im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnete Gebäude können gemäss Art. 7 Abs. 1 umgebaut, ersetzt oder gemäss Art. 8 Abs. 1 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.																																																																																	
	3 Vorbehalten bleiben die jeweils gültige Verfügung des Kantons über die Einordnung des Kerns von Otelfingen in das Inventar Ortsbild von kantonaler Bedeutung sowie die rechtskräftigen Unterschutzstellungen von Einzelobjekten.	<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die jeweils gültige Verfügung des Kantons über die Einordnung des Kerns von Otelfingen in das Inventar Ortsbild von kantonaler Bedeutung sowie <del>die rechtskräftigen</del> Unterschutzstellungen von Einzelobjekten.																																																																																	
	<b>Art. 5 Neubauten</b>	<b>Art. 5-8 Neubauten</b>																																																																																	
	<p>1 Für andere Bauten gelten in der Regel folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Ausnützungsziffer</td> <td>max.</td> <td>40 %</td> </tr> <tr> <td>b) Überbauungsziffer</td> <td>max.</td> <td>25 %</td> </tr> <tr> <td>c) Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>d) Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> </td> </tr> <tr> <td>e) Gesamtgebäuelänge</td> <td>max.</td> <td>30.00 m</td> </tr> <tr> <td>f) Gebäudebreite; Giebelfassade</td> <td>max.</td> <td>12.00 m</td> </tr> <tr> <td>g) Grenzabstand</td> <td>mind.</td> <td>5.00 m</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> </td> </tr> <tr> <td>h) Geschosshöhe Kernzone I</td> <td>max.</td> <td>3.00 m</td> </tr> <tr> <td>i) Geschosshöhe Kernzone II</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>§ 279 PBG</td> <td>max.</td> <td>3.30 m</td> </tr> </table>	a) Ausnützungsziffer	max.	40 %	b) Überbauungsziffer	max.	25 %	c) Vollgeschosse	max.	2	d) Dachgeschosse	max.	2				e) Gesamtgebäuelänge	max.	30.00 m	f) Gebäudebreite; Giebelfassade	max.	12.00 m	g) Grenzabstand	mind.	5.00 m				h) Geschosshöhe Kernzone I	max.	3.00 m	i) Geschosshöhe Kernzone II			§ 279 PBG	max.	3.30 m	<p><sup>1</sup> Für andere Bauten gelten in der Regel folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Ausnützungsziffer</td> <td>max.</td> <td>40 %</td> </tr> <tr> <td>b) Überbauungsziffer</td> <td>max.</td> <td>25 %</td> </tr> <tr> <td>c) Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>d) <del>anrechenbare</del> Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>e) Fassadenhöhe KI,</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>traufseitig gemessen</td> <td>max.</td> <td>7.50 m</td> </tr> <tr> <td>f) Fassadenhöhe KII,</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>traufseitig gemessen</td> <td>max.</td> <td>8.10 m</td> </tr> <tr> <td>e g) Gesamtgebäuelänge</td> <td>max.</td> <td>30.00 m</td> </tr> <tr> <td>f h) Gebäudebreite; Giebelfassade</td> <td>max.</td> <td><del>12.00</del> 13.00 m</td> </tr> <tr> <td>g i) grosser Grenzabstand</td> <td>mind.</td> <td><del>5.00</del> 9.00 m</td> </tr> <tr> <td>k) kleiner Grenzabstand</td> <td>mind.</td> <td>5.00 m</td> </tr> <tr> <td><del>h) Geschosshöhe Kernzone I</del></td> <td><del>max.</del></td> <td><del>3.00 m</del></td> </tr> <tr> <td><del>i) Geschosshöhe Kernzone II</del></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><del>§ 279 PBG</del></td> <td><del>max.</del></td> <td><del>3.30 m</del></td> </tr> </table>	a) Ausnützungsziffer	max.	40 %	b) Überbauungsziffer	max.	25 %	c) Vollgeschosse	max.	2	d) <del>anrechenbare</del> Dachgeschosse	max.	2	e) Fassadenhöhe KI,			traufseitig gemessen	max.	7.50 m	f) Fassadenhöhe KII,			traufseitig gemessen	max.	8.10 m	e g) Gesamtgebäuelänge	max.	30.00 m	f h) Gebäudebreite; Giebelfassade	max.	<del>12.00</del> 13.00 m	g i) grosser Grenzabstand	mind.	<del>5.00</del> 9.00 m	k) kleiner Grenzabstand	mind.	5.00 m	<del>h) Geschosshöhe Kernzone I</del>	<del>max.</del>	<del>3.00 m</del>	<del>i) Geschosshöhe Kernzone II</del>			<del>§ 279 PBG</del>	<del>max.</del>	<del>3.30 m</del>
a) Ausnützungsziffer	max.	40 %																																																																																	
b) Überbauungsziffer	max.	25 %																																																																																	
c) Vollgeschosse	max.	2																																																																																	
d) Dachgeschosse	max.	2																																																																																	
e) Gesamtgebäuelänge	max.	30.00 m																																																																																	
f) Gebäudebreite; Giebelfassade	max.	12.00 m																																																																																	
g) Grenzabstand	mind.	5.00 m																																																																																	
h) Geschosshöhe Kernzone I	max.	3.00 m																																																																																	
i) Geschosshöhe Kernzone II																																																																																			
§ 279 PBG	max.	3.30 m																																																																																	
a) Ausnützungsziffer	max.	40 %																																																																																	
b) Überbauungsziffer	max.	25 %																																																																																	
c) Vollgeschosse	max.	2																																																																																	
d) <del>anrechenbare</del> Dachgeschosse	max.	2																																																																																	
e) Fassadenhöhe KI,																																																																																			
traufseitig gemessen	max.	7.50 m																																																																																	
f) Fassadenhöhe KII,																																																																																			
traufseitig gemessen	max.	8.10 m																																																																																	
e g) Gesamtgebäuelänge	max.	30.00 m																																																																																	
f h) Gebäudebreite; Giebelfassade	max.	<del>12.00</del> 13.00 m																																																																																	
g i) grosser Grenzabstand	mind.	<del>5.00</del> 9.00 m																																																																																	
k) kleiner Grenzabstand	mind.	5.00 m																																																																																	
<del>h) Geschosshöhe Kernzone I</del>	<del>max.</del>	<del>3.00 m</del>																																																																																	
<del>i) Geschosshöhe Kernzone II</del>																																																																																			
<del>§ 279 PBG</del>	<del>max.</del>	<del>3.30 m</del>																																																																																	

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
	2 In den im Kernzonenplan schraffierten Gebieten westlich der Oberdorf- und nördlich der Bächlenstrasse gilt eine reduzierte Ausnützungsziffer von 30 %.	2 In den im Kernzonenplan schraffierten Gebieten westlich der Oberdorf- und nördlich der Bächlenstrasse gilt eine reduzierte Ausnützungsziffer von 30 %.
		3 Entlang des Zelgwegs darf die im Kernzonenplan bezeichnete äusserste mögliche Fassadenlinie nicht überstellt werden.
	3 Die Gesamtgebäuelänge beinhaltet die Summe der einzelnen Gebäuelängen aller zusammengebauten Gebäude, wobei besondere Gebäude nicht beachtet werden und den Zusammenbau unterbrechen. Stehen Gebäude näher als 7.0 m, werden die beiden entsprechenden Fassadenlängen zur Gesamtgebäuelänge zusammengerechnet.	4 Die Gesamtgebäuelänge beinhaltet die Summe der einzelnen Gebäuelängen aller zusammengebauten Gebäude, wobei Klein- und Anbauten besondere Gebäude nicht beachtet werden und den Zusammenbau unterbrechen. Stehen Gebäude näher als 7.0 m, werden die beiden entsprechenden Fassadenlängen zur Gesamtgebäuelänge zusammengerechnet.
	4 Gebäude, die unter Art. 4 Abs. 2 fallen, dürfen bei Vorliegen einer ortsbaulich besseren Lösung unter Übernahme der bestehenden Gebäude- und Dachfluchten erweitert werden, auch wenn diese Fluchten Abstands- oder Höhenvorschriften verletzen. Die Beschränkung der Gebäuelänge gilt dabei nicht; hingegen sind die Abstandsvorschriften bezüglich der Querfassaden und die Überbauungsziffer gemäss Abs. 5 einzuhalten.	<del>4 Gebäude, die unter Art. 4 Abs. 2 fallen, dürfen bei Vorliegen einer ortsbaulich besseren Lösung unter Übernahme der bestehenden Gebäude- und Dachfluchten erweitert werden, auch wenn diese Fluchten Abstands- oder Höhenvorschriften verletzen. Die Beschränkung der Gebäuelänge gilt dabei nicht; hingegen sind die Abstandsvorschriften bezüglich der Querfassaden und die Überbauungsziffer gemäss Abs. 5 einzuhalten.</del>
	5 Bei der Abparzellierung von Bauten nach Art. 4 Punkt 1 oder 2 sind möglichst die zonengemässen Abstände einzuhalten, ohne Beachtung der Ausnützungs- und Überbauungsziffer. Dabei hat der bestehende Altbau auf drei Seiten ein Abstand von 5.0 m und auf einer Seite, i.d.R. der Hauptwohnseite, einen Abstand von 9.0 m einzuhalten. Auf dem abparzellierten unüberbauten Teil sind die Ausnützungsziffer und Überbauungsziffer einzuhalten. Bei speziellen Verhältnissen entscheidet der Gemeinderat.	<del>5 Bei der Abparzellierung von Bauten nach Art. 4 Punkt 1 oder 2 sind möglichst die zonengemässen Abstände einzuhalten, ohne Beachtung der Ausnützungs- und Überbauungsziffer. Dabei hat der bestehende Altbau auf drei Seiten ein Abstand von 5.0 m und auf einer Seite, i.d.R. der Hauptwohnseite, einen Abstand von 9.0 m einzuhalten. Auf dem abparzellierten unüberbauten Teil sind die Ausnützungsziffer und Überbauungsziffer einzuhalten. Bei speziellen Verhältnissen entscheidet der Gemeinderat.</del>

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
	6 Private Gestaltungspläne können vorsehen, dass in begründeten Ausnahmefällen bei Gemeindestrassen auf die Strassengrenze gebaut werden darf und die Grenzabstände bis auf 2.5 m herabgesetzt werden dürfen.	<del>6 — Private Gestaltungspläne können vorsehen, dass in begründeten Ausnahmefällen bei Gemeindestrassen auf die Strassengrenze gebaut werden darf und die Grenzabstände bis auf 2.5 m herabgesetzt werden dürfen.</del>
		<b>Art. 9 Reduktion des Strassenabstandes</b>
		<sup>1</sup> Soweit keine Baulinie vorhanden ist und der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen enthält, können die gesetzlichen Strassen- und Wegabstände unterschritten werden, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung der Wohnhygiene und einer genügenden Verkehrssicherheit.
	Private Gestaltungspläne können vorsehen, dass in begründeten Ausnahmefällen bei Gemeindestrassen auf die Strassengrenze gebaut werden darf und die Grenzabstände bis auf 2.5 m herabgesetzt werden dürfen.	<sup>2</sup> In begründeten Ausnahmefällen darf auf die Strassengrenze gebaut werden.
		<b>Art. 10 Abweichungen und Fachgutachten</b>
	Kleinere Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene liegen.	<sup>1</sup> Geringfügige Abweichungen von den Kernzonenvorschriften können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes und/oder der Verkehrssicherheit liegt oder dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist. Bei Ersatzneubauten sind geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers dies erfordert.
		<sup>2</sup> Zur Beurteilung von Ersatzneubauten kann der Gemeinderat ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson einholen.

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
		<sup>3</sup> Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen können zugelassen werden, sofern das Projekt eine hochwertige architektonische Gestaltung aufweist und das Ortsbild qualitativ weiterentwickelt. Der Gemeinderat holt ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson als Grundlage für die Beurteilung ein.
Zur Bestimmung eines Fachgutachters schlägt die Gemeinde drei Fachpersonen vor, aus denen der Bauherr auswählen kann.		<sup>4</sup> Die Wahl der Fachperson gemäss Art. 10 Abs. 2 und 3 erfolgt in Absprache mit der Bauherrschaft.
	<b>Art. 6 Gestaltung, Einordnung</b>	<b>Art. 6 11 Gestaltung, Einordnung</b>
	1 Alle Gebäude haben sich besonders in Stellung, Ausmass, Dachneigung, Fassade und Farbe der in der Kernzone vorherrschenden Bauweise gut einzuordnen.	<sup>1</sup> Alle Gebäude haben sich <del>besonders insbesondere</del> in Stellung, Ausmass, Dachneigung, Fassade und Farbe <del>der in der Kernzone vorherrschenden Bauweise</del> sowie mit einer ortsüblichen Umgebungsgestaltung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Massstab und Gliederung des Dorfkerns sollen gewahrt bleiben. Die Gestaltung hat dem jeweiligen Gebäudetyp zu entsprechen.
	2 Besondere Gebäude unterliegen den gleichen Gestaltungsanforderungen wie Hauptgebäude.	<sup>2</sup> Kleinbauten und Anbauten <del>Besondere Gebäude</del> unterliegen den gleichen Gestaltungsanforderungen wie Hauptgebäude.
Gemäss Art. 18a Abs. 3 RPG bedürfen Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung einer Baubewilligung. Als Kultur- und Naturdenkmäler gelten unter anderem Gebiete, Baugruppen	3 Sonnenkollektoren sind gestattet, soweit sie sich unauffällig einfügen.	<sup>3</sup> <del>Sonnenkollektoren sind gestattet, soweit sie sich unauffällig einfügen.</del> Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie richtet sich nach dem übergeordneten Recht.

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
<p>und Einzelelemente gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit höchstem Erhaltungsziel (Art. 32b lit. b RPV).</p> <p>Art. 11 Abs. 3 und 6 BZO gelten sowohl für Denkmalschutzobjekte als auch für Gebäude im durch das ISOS erfassten Gebiet. Solaranlagen dürfen Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.</p>		
	<p>4 Die Erstellung von gestalterisch störend wirkenden Aussenantennen ist nicht zulässig.</p>	<p><sup>4</sup> <del>4 Die Erstellung von gestalterisch störend wirkenden</del> Aussenantennen sind <del>ist</del> nicht zulässig.</p>

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
	Art. 7 Fassaden	Art. 7 12 Fassaden
		<sup>1</sup> Die Fassadengestaltung hat dem Gebäudetyp zu entsprechen. Bei Um- und Ersatzbauten soll die traditionelle Unterteilung der Gebäude in Wohn- und Ökonomie teil sichtbar bleiben.
	<p>1 Die Fassaden sind zu verputzen. Verkleidungen mit Holz, Ziegelmateri al und Zementfaserplatten sind zugelassen. Die Verwendung von Metall und Kunststoff für grössere Flächen ist nicht gestattet.</p>	<sup>2</sup> <del>1 Die Fassaden sind zu verputzen. Verkleidungen mit Holz, Ziegelmateri al und Zementfaserplatten sind zugelassen. Die Materialisierung der Fassadenoberflächen hat in ortsüblicher Ausführung zu erfolgen.</del> Die Verwendung von Metall und Kunststoff für grössere Flächen ist nicht gestattet.
	<p>2 Fenster haben gute Proportionen aufzuweisen. Sie sind in der Regel hochrechteckig auszubilden; ausgenommen sind Schleppegaubenfenster. Bei der Renovation von Altbauten sind sie, soweit dies dem Gebäudecharakter entspricht, in Holz auszuführen und mit der ursprünglichen Sprossenteilung zu versehen. Durchgehende Fensterbänder sind bei Wohnbauten zu vermeiden sowie bei andern Bauten sorgfältig zu gestalten. Wo es der baulichen Umgebung entspricht, sind Fensterläden anzubringen.</p>	<del>2— Fenster haben gute Proportionen aufzuweisen. Sie sind in der Regel hochrechteckig auszubilden; ausgenommen sind Schleppegaubenfenster. Bei der Renovation von Altbauten sind sie, soweit dies dem Gebäudecharakter entspricht, in Holz auszuführen und mit der ursprünglichen Sprossenteilung zu versehen. Durchgehende Fensterbänder sind bei Wohnbauten zu vermeiden sowie bei andern Bauten sorgfältig zu gestalten. Wo es der baulichen Umgebung entspricht, sind Fensterläden anzubringen.</del>
	<p>3 Grossflächige Mauerdurchbrüche und asymmetrisch ausgebildete Giebfassaden sind nicht zulässig.</p>	<sup>3</sup> Grossflächige Mauerdurchbrüche und asymmetrisch ausgebildete Giebfassaden sind nicht zulässig.
	<p>4 Riegelfassaden sowie natursteingeschichtete Giebfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern.</p>	<sup>4</sup> Riegelfassaden sowie natursteingeschichtete Giebfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern.
	<p>5 Balkone sind ausnahmsweise gestattet, wenn sie wenig einsehbar sind, sich gestalterisch sehr gut in das Fassadenbild einfügen und zur baulichen Umgebung passen. Sie sollen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. In Dachaufbauten integrierte Balkone sind bei Neubauten ausnahmsweise gestattet, sofern die dazugehörigen Räume nicht an der Stirnfassade liegen und von dort</p>	<sup>5</sup> <del>Balkone sind ausnahmsweise gestattet, wenn sie wenig einsehbar sind, sich gestalterisch sehr gut in das Fassadenbild einfügen und zur baulichen Umgebung passen.</del> Balkone sind bei Neu- und Ersatzbauten in Trauffassaden bis ins 1. Obergeschoss, in Giebfassaden bis ins 1. Dachgeschoss, zulässig, sofern sie sich in das Erscheinungsbild des Gebäudes und in die

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
	mit einem Balkon versehen werden können. Diese Dachaufbauten müssen gute Proportionen und sind sorgfältig zu gestalten. Im zweiten Dachgeschoss sind weder Dachaufbauten noch Balkone zulässig.	Umgebung einordnen. Sie <del>sollen dürfen</del> nicht über den Dachvorsprung hinausragen. <del>In Dachaufbauten integrierte Balkone sind bei Neubauten ausnahmsweise gestattet, sofern die dazugehörigen Räume nicht an der Stirnfassade liegen und von dort mit einem Balkon versehen werden können. Diese Dachaufbauten müssen gute Proportionen und sind sorgfältig zu gestalten. Im zweiten Dachgeschoss sind weder Dachaufbauten noch keine Balkone zulässig.</del> In Giebelfassaden darf die Länge der Balkone maximal 2/5 der Fassadenlänge betragen. Weist die Giebelfassade nur einen Balkon im 1. Dachgeschoss auf, darf dieser die ganze Länge der Fassade beanspruchen. Die Materialisierung hat filigran in Holz oder Metall zu erfolgen.
		<sup>6</sup> Lauben in Holzkonstruktion sind zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.
		<b>Art. 13 Fenster</b>
	Fenster haben gute Proportionen aufzuweisen. Sie sind in der Regel hochrechteckig auszubilden; ausgenommen sind Schleppegaubenfenster. Bei der Renovation von Altbauten sind sie, soweit dies dem Gebäudecharakter entspricht, in Holz auszuführen und mit der ursprünglichen Sprossenteilung zu versehen. Durchgehende Fensterbänder sind bei Wohnbauten zu vermeiden sowie bei andern Bauten sorgfältig zu gestalten. Wo es der baulichen Umgebung entspricht, sind Fensterläden anzubringen.	<sup>1</sup> Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.
Für den Ersatz einzelner Fenster bei im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude einer Fassade, kann es Aus-	Fenster haben gute Proportionen aufzuweisen. Sie sind in der Regel hochrechteckig auszubilden; ausgenommen sind Schleppegaubenfenster. Bei der Renovation von Altbauten sind sie,	<sup>2</sup> Bei im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäuden und Gebäudeteilen sind die Fenster mit der üblichen Sprosseneinteilung zu gliedern. Die Fenster sind mit Einfassungen zu versehen

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
nahmen bei der einheitlichen Materialwahl geben. Der Ersatz weiterer Fenster in der Fassade muss dann jedoch wieder einheitlich erfolgen.	soweit dies dem Gebäudecharakter entspricht, in Holz auszuführen und mit der ursprünglichen Sprossenteilung zu versehen. Durchgehende Fensterbänder sind bei Wohnbauten zu vermeiden sowie bei andern Bauten sorgfältig zu gestalten. Wo es der baulichen Umgebung entspricht, sind Fensterläden anzubringen.	und es sind Fensterläden mit beweglichen Jalousien zu verwenden. Rollläden und aufgesetzte Schiebeläden sind nicht zulässig. Die Materialwahl hat einheitlich in Holz oder Holzmetall zu erfolgen. Bei kleinen Fenstern zur Belichtung von Nebenräumen kann auf das Anbringen von Läden verzichtet werden.
Neubauten und umgebaute Ökonomiebauten sollen aufgrund ihrer Fenstergestaltung als solche erkennbar sein, sich jedoch in jedem Fall durch eine zurückhaltende Gestaltung gegenüber den ortsbildprägenden Gebäuden zurücknehmen.		<sup>3</sup> Bei Neubauten sowie bei Umbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden oder -gebäudeteilen sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstersprossen, Einfassungen und Fensterläden kann verzichtet werden.
Als Brettlfenster wird eine transparente Schalung vor der eigentlichen Fensterverglasung bezeichnet, die vor allem beim Umbau von ehemaligen Ökonomiegebäuden zum Einsatz kommt.		<sup>4</sup> Brettlfenster und Lichtschlitze sind bei Umbauten und Ersatzbauten von Ökonomiegebäuden oder -gebäudeteilen zulässig, sofern sie sich in das Gesamtbild des Gebäudes eingliedern.
	<b>Art. 8 Dachform, Dacheindeckung</b>	<b>Art. 8 14 Dachform, Dacheindeckung</b>
	1 Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 40 ° bis 50 ° n.T: (= 36 ° bis 45 ° alter Teilung) aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.	<sup>1</sup> Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens <del>40 ° bis 50 ° n.T:</del> (= 36 ° bis 45 ° <del>alter Teilung</del> ) aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.
	2 Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und besondere Gebäude sind bei guter Eingliederung ausnahmsweise auch Pultdächer zulässig.	<sup>2</sup> Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude <del>und</del> sowie Klein- und Anbauten <del>besondere Gebäude</del> sind bei guter Eingliederung <del>ausnahmsweise</del> auch Pultdächer zulässig.
	3 Dachfirste sind benachbarten Bauten einzuordnen und in der Regel West-Ost auszurichten.	<sup>3</sup> Dachfirste <del>von Hauptgebäuden sind benachbarten Bauten einzuordnen und haben</del> in der Regel <del>in West-Ost auszurichten.</del>

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
		Ost-West-Richtung zu verlaufen, ausser wenn die Bauten in der unmittelbaren Nachbarschaft eine andere Firstrichtung aufweisen.
	4 Giebel- und traufseitige Dachvorsprünge sind zu erhalten oder zu erneuern und bei Neubauten in der ortsüblichen Art auszubilden.	4 <del>Giebel- und traufseitige</del> Dachvorsprünge sind zu erhalten oder zu erneuern und bei Neubauten in der ortsüblichen Art auszubilden. Traufseitige Dachvorsprünge müssen mindestens 0.90 m und giebelseitige Dachvorsprünge mindestens 0.40 m betragen. Die Dachrinne ist vorzuhängen.
	5 Die Dächer sind mit Ziegeln zu decken. Für freistehende landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und besondere Gebäude können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien ausnahmsweise bewilligt werden. Grossflächige Metalleindeckungen sind nicht gestattet.	5 Die Dächer sind mit <del>Ziegeln</del> Tonziegeln in ortsüblichen Farben zu decken. Die Bestimmungen von Art. 11 Abs. 3 ff. BZO über Solaranlagen bleiben vorbehalten. Für freistehende landwirtschaftliche Ökonomiegebäude <del>und</del> sowie Klein- und Anbauten <del>besondere Gebäude</del> können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien <del>ausnahmsweise</del> bewilligt werden. <del>Grossflächige Metalleindeckungen sind nicht gestattet.</del>
	<b>Art. 9 Dachaufbauten</b>	<b>Art. 9 15 Dachaufbauten, Dacheinschnitte</b>
		1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen gute Proportionen aufweisen. Die Front und die seitlichen Wände müssen in Farbe und Material auf das Gebäude und die Dachlandschaft abgestimmt sein und sich gut einordnen.
	1 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss und nur insoweit zulässig, als die Belichtung über die Giebelseite des Gebäudes nicht möglich ist. Sie sind als Schleppegauben, Ochsenaugen oder Lukarnen auszubilden. Dabei gelten folgende Werte:  - Schleppegauben maximale Fronthöhe 0.8 m	2 <del>1</del> Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss und nur insoweit zulässig, als die Belichtung über die Giebelseite des Gebäudes nicht möglich ist. <del>Sie sind als</del> Schleppegauben <del>sind als</del> liegendes Rechteck, <del>Ochsenaugen oder</del> Giebellukarnen <del>als</del> stehendes Rechteck auszubilden. Dabei gelten <del>in der Kernzone KI</del> die folgenden Werte:  - Schleppegauben maximale Fronthöhe <del>0.8</del> 1.0 m

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ochsenaugen maximale Glasfläche 0.4 m<sup>2</sup></li> <li>- Lukarnen maximale Frontfläche 2.5 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p><del>- Ochsenaugen maximale Glasfläche 0.4 m<sup>2</sup></del>  <del>- Giebellukarnen maximale Frontfläche 2.5 3.0 m<sup>2</sup></del>  Das Dach von Schleppegauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis 1.0 m im Lot gemessen unter die Firstlinie reichen.</p>
	<p>In Dachaufbauten integrierte Balkone sind bei Neubauten ausnahmsweise gestattet, sofern die dazugehörigen Räume nicht an der Stirnfassade liegen und von dort mit einem Balkon versehen werden können. Diese Dachaufbauten müssen gute Proportionen und sind sorgfältig zu gestalten. Im zweiten Dachgeschoss sind weder Dachaufbauten noch Balkone zulässig.</p>	<p><sup>3</sup> In Dachaufbauten integrierte Balkone sind <b>ausschliesslich</b> bei Neubauten <b>in der Kernzone II und nur im ersten Dachgeschoss</b> gestattet, sofern die dazugehörigen Räume nicht an der Stirnfassade liegen und von dort mit einem Balkon versehen werden können <b>und auf derselben Dachfläche keine Dachaufbauten ohne Balkone erstellt werden. Diese Dachaufbauten müssen gute Proportionen und sind sorgfältig zu gestalten. Im zweiten Dachgeschoss sind weder Dachaufbauten noch Balkone zulässig.</b></p>
		<p><sup>4</sup> <b>Dacheinschnitte</b> sind <b>ausschliesslich</b> bei Neubauten <b>in der Kernzone II und nur im ersten Dachgeschoss</b> gestattet, sofern die dazugehörigen Räume nicht an der Stirnfassade liegen und von dort mit einem Balkon versehen werden können <b>und auf derselben Dachfläche keine Dachaufbauten erstellt werden.</b></p>
		<p><sup>5</sup> <b>Quergiebel</b> sind zulässig, wenn deren First deutlich unter dem Hauptfirst angeordnet ist und sie auf der vom öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseite platziert werden.</p>
	<p><sup>2</sup> Die Gesamtbreite aller Aufbauten darf in der Kernzone I maximal 1/4 und in der Kernzone II maximal 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Sie müssen sich bezüglich Materialwahl und Farbe unauffällig in die Dachlandschaft einordnen.</p>	<p><sup>6</sup> <del>2</del> Die Gesamtbreite aller Aufbauten <b>und Einschnitte</b> darf in der Kernzone I maximal 1/4 und in der Kernzone II maximal 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. <b>Sie müssen sich bezüglich Materialwahl und Farbe unauffällig in die Dachlandschaft einordnen.</b></p>

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
	3 Dachflächenfenster sind soweit möglich zu vermeiden und nur für Nebenräume zulässig; Sie sind hochrechteckig auszuführen und dürfen die Maximalgrösse 0.30 m <sup>2</sup> Glasfläche nicht überschreiten.	<del>3—Dachflächenfenster sind soweit möglich zu vermeiden und nur für Nebenräume zulässig; Sie sind hochrechteckig auszuführen und dürfen die Maximalgrösse 0.30 m<sup>2</sup> Glasfläche nicht überschreiten.</del>
	4 Bestehende Dachaufbauten dürfen umgebaut werden, wenn sich gegenüber dem heutigen Zustand eine Verbesserung ergibt.	<del>4—Bestehende Dachaufbauten dürfen umgebaut werden, wenn sich gegenüber dem heutigen Zustand eine Verbesserung ergibt.</del>
		<b>Art. 16 Dachflächenfenster</b>
	Dachflächenfenster sind soweit möglich zu vermeiden und nur für Nebenräume zulässig; Sie sind hochrechteckig auszuführen und dürfen die Maximalgrösse 0.30 m <sup>2</sup> Glasfläche nicht überschreiten.	<sup>1</sup> Dachflächenfenster sind nur insoweit zulässig, als die Belichtung nicht über die Giebelseite möglich ist. In der Kernzone I sind maximal 1 %, in der Kernzone II maximal 2 % der Dachfläche für Dachflächenfenster in hochrechteckiger Form bis zu einer maximalen Glasfläche von 0.5 m <sup>2</sup> zulässig. Dachflächenfenster haben pro Dachfläche dieselbe Grösse aufzuweisen und sind mit Bezug zu den Fassadenöffnungen anzuordnen.
		<sup>2</sup> Zerstreute Glasziegel und sorgfältig gestaltete, dachflächenbündige Lichtbänder sind zulässig, sofern eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
		<sup>3</sup> Traufnahe Glasziegel sind nur im Bereich des Dachvorsprunges, zur Belichtung des darunterliegenden Geschosses zulässig.
		<b>Art. 17 Kamine</b>
		<sup>1</sup> Bei Umbauten ohne Nutzungsänderung sind Kamine in ortsüblicher Form und gemauert zu erstellen. Auf umgenutzten Ökonomiegebäuden resp. -teilen, Ersatz- und Neubauten sind auch andere Formen und Materialien zulässig, sofern sie auf das Dach, das Gebäude und die Umgebung abgestimmt sind.

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
		<sup>2</sup> Die Ausmündung von Kaminen und Abgasleitungen über Dach ist in Firstnähe anzuordnen.
	<b>Art. 10 Umgebungsgestaltung</b>	<b>Art. <del>10</del> 18 Umgebungsgestaltung</b>
	1 Höhenlage und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken.	<sup>1</sup> Höhenlage <del>der Gebäude</del> und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem <del>massgebenden Terrain-gewachsenen Boden</del> bewirken.
	2 Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Höfe etc.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.	<sup>2</sup> Die traditionelle, <del>dörfliche</del> Umgebungsgestaltung ( <del>Vorgärten, Nutz- und Ziergärten, Höfe, Brunnen, Einfriedungen, Mauern etc.</del> ) <del>samt den im Kernzonenplan bezeichneten ortstypischen Elementen</del> ist zu erhalten und bei <del>Umbauten oder Neubauten Umgestaltung oder Neuanlage</del> möglichst weitgehend zu übernehmen <del>bzw. wiederherzustellen</del> .
	3 Fahrzeugabstellplätze sind innerhalb des Gebäudes oder unterirdisch anzulegen. Im Freien sind lediglich Besucherabstellplätze gestattet. Einkauf in Fremdliegenschaft ist gestattet, sofern die Ersatzplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung liegen. Sie sind mit einer öffentlich rechtlichen Eigentumsbeschränkung zu sichern.	<sup>3</sup> Fahrzeugabstellplätze sind innerhalb des Gebäudes oder unterirdisch anzulegen. Im Freien sind lediglich Besucherabstellplätze gestattet. Einkauf in Fremdliegenschaft ist gestattet, sofern die Ersatzplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung liegen. Sie sind mit einer öffentlich rechtlichen Eigentumsbeschränkung zu sichern.
	4 Reklameanlagen sind gut zu gestalten, dürfen nicht störend wirken und haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Sie dürfen nur der Eigenwerbung dienen und sind im Erdgeschoss anzubringen. Die Fläche darf 1.0 m <sup>2</sup> pro Fassade nicht übersteigen. Bei mehreren Betrieben im gleichen Gebäude sind Werbeflächen einheitlich zu gestalten. Leuchtreklamen, sich bewegende oder reflektierende Reklamen sind nicht gestattet. In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat.	<sup>4</sup> Reklameanlagen sind gut zu gestalten, dürfen nicht störend wirken und haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Sie dürfen nur der Eigenwerbung dienen und sind im Erdgeschoss anzubringen. <del>Die Fläche darf 1.0 m<sup>2</sup> pro Fassade nicht übersteigen.</del> Bei mehreren Betrieben im gleichen Gebäude sind Werbeflächen einheitlich zu gestalten. Leuchtreklamen, sich bewegende oder reflektierende Reklamen sind nicht gestattet. <del>In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat.</del>

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
		<p><sup>5</sup> In den im Kernzonenplan bezeichneten Freiräumen sind ortstypische Freiraumstrukturen zu erhalten. Es sind keine zusätzlichen oberirdischen Bauten zulässig. Zweckgebundene Klein- und Anbauten können in den bezeichneten Freiräumen bei guter Einordnung bis zu einer Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von 2.5 m bewilligt werden. Abstellplätze sind nicht zulässig, ausgenommen die bestehenden Abstellplätze auf der Freifläche nördlich der reformierten Kirche.</p>
		<p><sup>6</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei ortsbaulich begründeter Neugestaltung ist ein Ersatz an einem geringfügig abweichenden Standort möglich.</p>
	<b>Art. 11 Aussenrenovationen und Abbrüche</b>	<b>Art. <del>11</del> 19 Aussenrenovationen und Abbrüche</b>
	1 Vorstehende Gestaltungsvorschriften sind auch bei Aussenrenovationen zu beachten.	<sup>1</sup> Vorstehende Gestaltungsvorschriften sind auch bei Aussenrenovationen zu beachten.
	2 Der Abbruch oder die sonstige Entfernung von Bauten, Gebäude- und Fassadenteilen sowie von Anlagen und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Hausgärten, Brunnen und dgl.) sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen bewilligt werden, wenn durch die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt und dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist.	<sup>2</sup> Der Abbruch <del>oder die sonstige Entfernung</del> von Bauten <del>und Bauteilen, Gebäude- und Fassadenteilen sowie von Anlagen und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Hausgärten, Brunnen und dgl.) sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen darf nur</del> bewilligt werden, wenn durch die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt <del>und dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist.</del>
	<b>Art. 12 Besondere Nutzungsanordnungen</b>	<b>Art. <del>12</del> 20 Besondere Nutzungsanordnungen</b>
	Für Bauten, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, ist mit Ausnahmen der Bauten direkt an der Landstrasse	<sup>1</sup> Für Bauten, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, ist mit Ausnahmen der Bauten direkt an der Land-

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022																																																																																																																																																														
	die gewerbliche Nutzung auf 50 % der Summe der Geschossflächen beschränkt. Nutzungsverlagerungen sind zulässig. Zulässig ist mässig oder nicht störendes Gewerbe.	strasse die gewerbliche Nutzung auf 50 % der Summe der Geschossflächen beschränkt. Nutzungsverlagerungen sind zulässig. Zulässig ist mässig oder nicht störendes Gewerbe.																																																																																																																																																														
<b>b) Wohnzonen</b>																																																																																																																																																																
	Art. 13 Grundmasse	Art. <del>13</del> 21 Grundmasse																																																																																																																																																														
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>W1</th> <th>W2A</th> <th>W2B</th> <th>W3</th> <th>WG2</th> <th>WG3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausnutzungsziffer max. %</td> <td>20</td> <td>30</td> <td>35</td> <td>55</td> <td>35</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare UG *) max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2 (**)</td> <td>2</td> <td>2 (**)</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max. m</td> <td>4.8</td> <td>7.5</td> <td>8.1</td> <td>11.4</td> <td>8.1</td> <td>11.4</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max. m</td> <td>5.0</td> <td>6.0</td> <td>6.0</td> <td>7.0</td> <td>6.0</td> <td>7.0</td> </tr> <tr> <td>Gesamtgebäuelänge max. m</td> <td>20</td> <td>25</td> <td>30</td> <td>40</td> <td>30</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstände - grosser Grundabstand min. m</td> <td>9</td> <td>9</td> <td>9</td> <td>11</td> <td>6</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>- kleiner Grundabstand min. m</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	W1	W2A	W2B	W3	WG2	WG3	Ausnutzungsziffer max. %	20	30	35	55	35	55	Vollgeschosse max.	1	2	2	3	2	3	anrechenbare UG *) max.	1	1	1				anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	2	2 (**)	2	2 (**)	Gebäudehöhe max. m	4.8	7.5	8.1	11.4	8.1	11.4	Firsthöhe max. m	5.0	6.0	6.0	7.0	6.0	7.0	Gesamtgebäuelänge max. m	20	25	30	40	30	40	Grenzabstände - grosser Grundabstand min. m	9	9	9	11	6	6	- kleiner Grundabstand min. m	5	5	5	6	6	6	<p style="text-align: center;">1</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>W1</th> <th>W2A</th> <th>W2AB</th> <th>W2BC</th> <th>W3</th> <th>WG2</th> <th>WG3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausnutzungsziffer max. %</td> <td>20</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>35</td> <td>55</td> <td>35</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer min. %</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare UG <del>*</del>-max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2 (**)</td> <td>2</td> <td>2 (**)</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe traufseitige Fassadenhöhe max. m</td> <td>4.8</td> <td><del>7.5</del> 7.0</td> <td>7.5</td> <td>8.1</td> <td>11.4</td> <td>8.1</td> <td>11.4</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe Gesamthöhe max. m</td> <td><del>5.0</del> 8.3</td> <td><del>6.0</del> 10.5</td> <td><del>6.0</del> 12.0</td> <td><del>6.0</del> 14.1</td> <td><del>7.0</del> 18.4</td> <td><del>6.0</del> 14.1</td> <td><del>7.0</del> 18.4</td> </tr> <tr> <td>Gesamtgebäuelänge max. m</td> <td>20</td> <td>20</td> <td>25</td> <td>30</td> <td>40</td> <td>30</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstände - grosser Grundabstand min. m</td> <td>9</td> <td>9</td> <td>9</td> <td>9</td> <td>11</td> <td>6</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>- kleiner Grundabstand min. m</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	W1	W2A	W2AB	W2BC	W3	WG2	WG3	Ausnutzungsziffer max. %	20	30	30	35	55	35	55	Grünflächenziffer min. %	30	30	30	30	30	30	30	Vollgeschosse max.	1	2	2	2	3	2	3	anrechenbare UG <del>*</del> -max.	1	1	1	1				anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	1	2	2 (**)	2	2 (**)	Gebäudehöhe traufseitige Fassadenhöhe max. m	4.8	<del>7.5</del> 7.0	7.5	8.1	11.4	8.1	11.4	Firsthöhe Gesamthöhe max. m	<del>5.0</del> 8.3	<del>6.0</del> 10.5	<del>6.0</del> 12.0	<del>6.0</del> 14.1	<del>7.0</del> 18.4	<del>6.0</del> 14.1	<del>7.0</del> 18.4	Gesamtgebäuelänge max. m	20	20	25	30	40	30	40	Grenzabstände - grosser Grundabstand min. m	9	9	9	9	11	6	6	- kleiner Grundabstand min. m	5	5	5	5	6	6	6
Zone	W1	W2A	W2B	W3	WG2	WG3																																																																																																																																																										
Ausnutzungsziffer max. %	20	30	35	55	35	55																																																																																																																																																										
Vollgeschosse max.	1	2	2	3	2	3																																																																																																																																																										
anrechenbare UG *) max.	1	1	1																																																																																																																																																													
anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	2	2 (**)	2	2 (**)																																																																																																																																																										
Gebäudehöhe max. m	4.8	7.5	8.1	11.4	8.1	11.4																																																																																																																																																										
Firsthöhe max. m	5.0	6.0	6.0	7.0	6.0	7.0																																																																																																																																																										
Gesamtgebäuelänge max. m	20	25	30	40	30	40																																																																																																																																																										
Grenzabstände - grosser Grundabstand min. m	9	9	9	11	6	6																																																																																																																																																										
- kleiner Grundabstand min. m	5	5	5	6	6	6																																																																																																																																																										
Zone	W1	W2A	W2AB	W2BC	W3	WG2	WG3																																																																																																																																																									
Ausnutzungsziffer max. %	20	30	30	35	55	35	55																																																																																																																																																									
Grünflächenziffer min. %	30	30	30	30	30	30	30																																																																																																																																																									
Vollgeschosse max.	1	2	2	2	3	2	3																																																																																																																																																									
anrechenbare UG <del>*</del> -max.	1	1	1	1																																																																																																																																																												
anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	1	2	2 (**)	2	2 (**)																																																																																																																																																									
Gebäudehöhe traufseitige Fassadenhöhe max. m	4.8	<del>7.5</del> 7.0	7.5	8.1	11.4	8.1	11.4																																																																																																																																																									
Firsthöhe Gesamthöhe max. m	<del>5.0</del> 8.3	<del>6.0</del> 10.5	<del>6.0</del> 12.0	<del>6.0</del> 14.1	<del>7.0</del> 18.4	<del>6.0</del> 14.1	<del>7.0</del> 18.4																																																																																																																																																									
Gesamtgebäuelänge max. m	20	20	25	30	40	30	40																																																																																																																																																									
Grenzabstände - grosser Grundabstand min. m	9	9	9	9	11	6	6																																																																																																																																																									
- kleiner Grundabstand min. m	5	5	5	5	6	6	6																																																																																																																																																									

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
		<sup>2</sup> In der WG2 und WG3 kann der Gemeinderat bei besonderen betrieblichen Erfordernissen eine geringere Grünflächenziffer bewilligen.
	<p>*) Ein Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen im 1. Untergeschoss bis zu max. 50 % der nach § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Geschossfläche ist möglich, soweit eine genügende Belichtung unter Beachtung der Vorschriften gemäss Art. 14 sichergestellt werden kann.</p>	<sup>3</sup> *) Ein Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen im 1. Untergeschoss bis zu max. 50 % der nach § 255 Abs. <del>2</del> <sup>3</sup> PBG zulässigen Geschossfläche eines durchschnittlichen Vollgeschosses ist möglich, soweit eine genügende Belichtung unter Beachtung der Vorschriften gemäss Art. <del>14</del> <sup>27</sup> sichergestellt werden kann.
	<p>***) Bei Flachdachbauten ist lediglich ein Dachgeschoss als Attikageschoss zulässig.</p>	<p><del>***) Bei Flachdachbauten ist lediglich ein Dachgeschoss als Attikageschoss zulässig.</del></p>
		<sup>4</sup> Bei Flachdächern ist die Fassadenhöhe an der Gebäudefassade mit zurückversetztem Attikageschoss zu messen. Wenn das massgebende Terrain ein Gefälle von mehr als 10 %, gemessen innerhalb der Fassadenlinie, aufweist, ist bei Flachdachbauten die Fassadenhöhe talseitig zu messen.
	<p><b>Art. 14 Ergänzende Bestimmungen</b></p>	<p><del>Art. 14 Ergänzende Bestimmungen</del></p>
	<p><b>Dachform</b></p>	<p><b>Art. 22 Dachform</b></p>
	<p>Nördlich der Strasse im Brühl und östlich der Bahnhofstrasse sind Bauten mit Flachdächern nicht zulässig. Ausgenommen sind besondere Gebäude und als Terrassen genutzte Gebäudeteile bis max. auf die Höhe Fertigboden des 1. Obergeschosses. Das Dach ist als begehbare Terrasse auszubilden oder ökologisch zu begrünen.</p>	<sup>1</sup> <del>Nördlich der Strasse im Brühl und östlich der Bahnhofstrasse</del> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind Bauten mit Flachdächern nicht zulässig. Ausgenommen sind Kleinbauten und Anbauten <del>besondere Gebäude</del> und als Terrassen genutzte, eingeschossige Gebäudeteile <del>bis max. auf die Höhe Fertigboden des 1. Obergeschosses.</del> Das Dach ist als begehbare Terrasse auszubilden oder ökologisch zu begrünen.

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
		<sup>2</sup> Flachdächer von Hauptbauten mit einer Fläche von mehr als 20 m <sup>2</sup> sind mit wasserspeichernden, genügend starken Vegetationsschichten ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.
	<b>Dachaufbauten, Dacheinschnitte</b>	<b>Art. 23 Dachaufbauten, Dacheinschnitte</b>
	Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt und dürfen zusammen insgesamt 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.	<sup>1</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt und dürfen zusammen insgesamt 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
	<b>Bauweise</b>	<b>Art. 24 Bauweise</b>
	Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	<sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise ist <b>ausser in den Wohnzonen W1 und W2A</b> bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.
		<sup>2</sup> In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet sind Terrassenhäuser nicht zulässig.
	<b>Grosser und kleiner Grundabstand</b>	<b>Grosser und kleiner Grundabstand</b>
	Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.	<del>Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.</del>
	<b>Mehrlängenzuschlag</b>	<b>Art. 25 Mehrlängenzuschlag</b>
	Bei Fassadenlängen von mehr als 25 m erhöht sich der Grundabstand um ¼ der Mehrlänge. Ist der Gebäudeabstand geringer als 7.0 m, so ist für den Mehrlängenzuschlag die massgebliche Fassa-	<sup>1</sup> Bei Fassadenlängen von mehr als 25 m, <b>in der W2A von mehr als 16 m</b> , erhöht sich der Grundabstand um ¼ der Mehrlänge. Ist der Gebäudeabstand geringer als 7.0 m, so ist für den Mehrlängenzuschlag die massgebliche Fassadenlänge von benachbarten Hauptgebäuden zusammenzurechnen. Er beträgt im

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
	denlänge von benachbarten Hauptgebäuden zusammenzurechnen. Er beträgt im Maximum 5.0 m. Besondere Gebäude werden nicht eingerechnet.	Maximum 5.0 m. <del>Kleinbauten und Anbauten</del> <del>Besondere Gebäude</del> werden nicht eingerechnet.
	<b>Gesamtgebäuelänge</b>	<b>Art. 26 Gesamtgebäuelänge</b>
	Die Gesamtgebäuelänge beinhaltet die Summe der einzelnen Gebäuelängen aller zusammengebauten Gebäude, wobei besondere Gebäude nicht beachtet werden und den Zusammenbau unterbrechen. Stehen Gebäude näher als 7.0 m, werden die beiden entsprechenden Fassadenlängen zur Gesamtgebäuelänge zusammengerechnet.	<sup>1</sup> Die Gesamtgebäuelänge beinhaltet die Summe der einzelnen Gebäuelängen aller zusammengebauten Gebäude, wobei <del>Kleinbauten und Anbauten</del> <del>besondere Gebäude</del> unter Vorbehalt von Abs. 2 nicht beachtet werden und den Zusammenbau unterbrechen. Stehen Gebäude näher als 7.0 m, werden die beiden entsprechenden Fassadenlängen zur Gesamtgebäuelänge zusammengerechnet.
		<sup>2</sup> <del>Wird in der W2A die Gesamtgebäuelänge durch Anbauten überschritten, muss der von der talseitigen Fassadenansicht wahrnehmbare Versatz zwischen Hauptgebäude und Anbauten mindestens 1.5 m betragen. Werden Anbauten jedoch fassadenbündig erstellt, werden sie an die Gesamtgebäuelänge angerechnet.</del>
	<b>Abgrabungen</b>	<b>Art. 27 <del>Abgrabungen</del> Terrainveränderungen</b>
	In flachem Gelände sind nur Abgrabungen zur Freilegung von Kellerzugängen sowie Ein- und Ausfahrten von Garagen gestattet. <del>In geneigtem Gelände sind massvolle Abgrabungen zur Freilegung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen, von Haus- und Kellerzugängen, Gartenausgängen sowie Ein- und Ausfahrten von Garagen von max. 1/2 einer Fassadenlänge zulässig.</del>	<sup>1</sup> In flachem Gelände sind nur Abgrabungen zur Freilegung von Kellerzugängen sowie Ein- und Ausfahrten von Garagen gestattet.
		<sup>2</sup> In geneigtem Gelände sind massvolle Abgrabungen <del>des massgebenden Terrains</del> zur Freilegung von Wohn-, Schlaf- und Arbeits-

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
		räumen, von Haus- und Kellerzugängen, Gartenausgängen sowie Ein- und Ausfahrten von Garagen <del>von max. 1/2 einer Fassadenlänge</del> zulässig. <del>Hangseitige Fassadenschüttungen für Hauszugänge und Garagenvorplätze sind in allen Wohnzonen zulässig.</del>
	<b>Andere Terrainveränderungen</b>	<del>Andere Terrainveränderungen</del>
	1 Andere massvolle Veränderungen des gewachsenen Terrains sind zulässig, wenn sie architektonisch begründet sind und sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.	<sup>3</sup> <del>1</del> Andere massvolle Veränderungen des <del>massgebenden gewachsenen</del> Terrains sind zulässig, wenn sie architektonisch begründet sind und sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.
	2 Schüttungen und Stützmauern müssen sich gut ins vorliegende Gelände einpassen. Stützmauern dürfen die Höhe von 1.2 m (bezogen auf das gewachsene Terrain) nicht übersteigen. Anböschungen dürfen nicht steiler als 1 : 1 sein. Mauern längs Strassen haben ein Bankett von 0.5 m einzuhalten.	<sup>4</sup> <del>2 Schüttungen</del> <del>Aufschüttungen</del> und Stützmauern müssen sich gut ins <del>vorliegende Gelände gestaltete Terrain</del> einpassen. Stützmauern dürfen die Höhe von 1.2 m (bezogen auf das <del>massgebende gewachsenen</del> Terrain) nicht übersteigen. <del>Anb</del> Böschungen dürfen nicht steiler als 1 : 1 sein. Mauern längs Strassen haben ein Bankett von 0.5 m einzuhalten.

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
	<b>Art. 15 Nutzweise</b>	<b>Art. <del>15</del> 28 Nutzweise</b>
	<p><b>Wohnzonen ES II</b></p> <p>Die Wohnzonen sind für Wohnbauten bestimmt. Es sind nur zulässig: Nicht störende Betriebe bis maximal einen Drittel der Bruttogeschossflächen. Sie haben sich mit dem Wohnen auch im Übrigen zu vertragen oder ausschliesslich der Quartiersversorgung zu dienen.</p>	<p><del>Wohnzonen ES II</del></p> <p><sup>1</sup> Die Wohnzonen sind für Wohnbauten bestimmt. Es sind nur zulässig: Nicht störende Betriebe bis maximal einen Drittel der Bruttogeschossflächen. Sie haben sich mit dem Wohnen auch im Übrigen zu vertragen oder ausschliesslich der Quartiersversorgung zu dienen.</p>
	<p><b>Wohn- und Gewerbebezonen ES III</b></p> <p>Die Wohn- und Gewerbebezonen sind für Wohn- und Gewerbebauten bestimmt. Es sind zulässig: Mässig störende Betriebe bis max. zur Hälfte der Bruttogeschossflächen. Sie haben sich mit dem Wohnen auch im Übrigen zu vertragen.</p>	<p><del>Wohn- und Gewerbebezonen ES III</del></p> <p><sup>2</sup> Die Wohn- und Gewerbebezonen sind für Wohn- und Gewerbebauten bestimmt. Es sind zulässig: Mässig störende Betriebe bis max. zur Hälfte der Bruttogeschossflächen. Sie haben sich mit dem Wohnen auch im Übrigen zu vertragen. <b>Werden mindestens 30 % der anrechenbaren Geschossfläche dauernd gewerblich genutzt, erhöht sich die Ausnutzungsziffer in dem im Zonenplan schraffiert bezeichneten Gebiet der WG2 um 10 %.</b></p>
<b>c) Gewerbe- und Industriezonen</b>		
		<b>Art. 29 Zweck</b>
<p>Der Gemeinderat hat sich im Rahmen der Gesamtrevision intensiv mit dem Handlungsspielraum und Zielsetzungen für die Industriezone auseinandergesetzt. Ein separates, behördenverbindliches Strategiepapier, dient als Entscheidungsgrundlage für die angestrebte Entwicklung und ist in der Planung frühzeitig zu berücksichtigen.</p>		<p><sup>1</sup> <b>Gewerbe- und Industriezone sind in erster Linie für gewerbliche, industrielle sowie Dienstleistungsnutzungen bestimmt.</b></p>

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022																																																
	Art. 16 Grundmasse	Art. <del>16</del> 30 Grundmasse																																																
	<table border="1" data-bbox="651 316 1330 564"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>G</th> <th>G/I</th> <th>I</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumasseziffer max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>3.0</td> <td>4.5</td> <td>8.0</td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer min. %</td> <td>15.0</td> <td>15.0</td> <td>15.0</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max. m</td> <td>9.0</td> <td>13.5</td> <td>18.0</td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe bis First max. m</td> <td>12.0</td> <td>15.5</td> <td>21.0</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand min. m</td> <td>5.0</td> <td>5.0</td> <td>5.0</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	G	G/I	I	Baumasseziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.0	4.5	8.0	Freiflächenziffer min. %	15.0	15.0	15.0	Gebäudehöhe max. m	9.0	13.5	18.0	Gesamthöhe bis First max. m	12.0	15.5	21.0	Grenzabstand min. m	5.0	5.0	5.0	<sup>1</sup> <table border="1" data-bbox="1391 316 2069 596"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>G</th> <th><del>GA</del></th> <th>I</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumasseziffer max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>3.0</td> <td><del>4.5</del></td> <td>8.0</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer <del>Freiflächenziffer</del> min. %</td> <td>15.0</td> <td><del>15.0</del></td> <td>15.0</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe <del>Gebäudehöhe</del> max. m</td> <td>9.0</td> <td><del>13.5</del></td> <td>18.0</td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe <del>bis First</del> max. m</td> <td>12.0</td> <td><del>15.5</del></td> <td>21.0</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand min. m</td> <td>5.0</td> <td><del>5.0</del></td> <td>5.0</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	G	<del>GA</del>	I	Baumasseziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.0	<del>4.5</del>	8.0	Grünflächenziffer <del>Freiflächenziffer</del> min. %	15.0	<del>15.0</del>	15.0	Fassadenhöhe <del>Gebäudehöhe</del> max. m	9.0	<del>13.5</del>	18.0	Gesamthöhe <del>bis First</del> max. m	12.0	<del>15.5</del>	21.0	Grenzabstand min. m	5.0	<del>5.0</del>	5.0
Zone	G	G/I	I																																															
Baumasseziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.0	4.5	8.0																																															
Freiflächenziffer min. %	15.0	15.0	15.0																																															
Gebäudehöhe max. m	9.0	13.5	18.0																																															
Gesamthöhe bis First max. m	12.0	15.5	21.0																																															
Grenzabstand min. m	5.0	5.0	5.0																																															
Zone	G	<del>GA</del>	I																																															
Baumasseziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.0	<del>4.5</del>	8.0																																															
Grünflächenziffer <del>Freiflächenziffer</del> min. %	15.0	<del>15.0</del>	15.0																																															
Fassadenhöhe <del>Gebäudehöhe</del> max. m	9.0	<del>13.5</del>	18.0																																															
Gesamthöhe <del>bis First</del> max. m	12.0	<del>15.5</del>	21.0																																															
Grenzabstand min. m	5.0	<del>5.0</del>	5.0																																															
		<sup>2</sup> Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen kann der Gemeinderat eine geringere Grünflächenziffer bewilligen.																																																
		<sup>3</sup> Bei Schrägdächern ist die Fassadenhöhe immer traufseitig zu messen.																																																
Art. 17 Ergänzende Bestimmungen	Art. 17 Ergänzende Bestimmungen	<del>Art. 17 Ergänzende Bestimmungen</del>																																																
Bauweise	Bauweise	Art. 31 Bauweise																																																
Die geschlossene Überbauung ist vorbehältlich der nachbarlichen Zustimmung gestattet.	Die geschlossene Überbauung ist vorbehältlich der nachbarlichen Zustimmung gestattet.	<sup>1</sup> Die geschlossene Überbauung ist vorbehältlich der nachbarlichen Zustimmung gestattet.																																																
Einordnung	Einordnung	Art. 32 Einordnung und Gestaltung																																																
Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind grössere Bauten und Annexflächen (Lagerplätze, Parkflächen etc.) durch geeignete Bepflanzung oder Terraingestaltung gegen Einblick abzuschirmen. Der Gemeinderat kann in Verbindung mit der Freiflächenziffer eine zweckmässige Bepflanzung verlangen.	Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind grössere Bauten und Annexflächen (Lagerplätze, Parkflächen etc.) durch geeignete Bepflanzung oder Terraingestaltung gegen Einblick abzuschirmen. Der Gemeinderat kann in Verbindung mit der Freiflächenziffer eine zweckmässige Bepflanzung verlangen.	<sup>1</sup> Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind grössere Bauten und Annexflächen (Lagerplätze, <del>Parkflächen</del> <del>Fahrzeugabstellplätze</del> etc.) durch geeignete Bepflanzung oder Terraingestaltung gegen Einblick abzuschirmen. <del>Grünflächen sind nach Möglichkeit zusammenzufassen.</del> Der Gemeinderat kann in Verbindung mit der <del>Grünflächenziffer</del> <del>Freiflächenziffer</del> eine zweckmässige Bepflanzung verlangen.																																																

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
	<b>Bauhöhenbeschränkung</b>	<b>Art. 33 Bauhöhenbeschränkung</b>
	Im schraffiert bezeichneten Gebiet der Industriezone darf die Gesamthöhe bis First die Kote von 445 m. ü. M. nicht überschreiten.	<sup>1</sup> <del>Im schraffiert</del> In dem im Zonenplan schraffiert bezeichneten Gebiet der Industriezone mit einschränkenden Gebäudeabmessungen darf die Gesamthöhe bis First die Kote von 445 m. ü. M. nicht überschreiten.
	<b>Art. 18 Nutzweise</b>	<b>Art. 18 34 Nutzweise</b>
<p>Wohnungen und wohnungsähnliche Nutzungen sind grundsätzlich ausgeschlossen.</p> <p>Gemäss § 56 Abs. 4 PBG sind Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige wie Hauswart, Betriebsinhaber, Pikettdienst usw. können erstellt werden, sofern die Anwesenheit von Personen am Betriebsort über die normalen Arbeitszeiten hinaus aus sachlichen Gründen gerechtfertigt ist.</p> <p>Als stark verkehrserzeugende Nutzungen (SVN) gelten gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (Baudirektion, Oktober 1997): Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2'000 m<sup>2</sup>, Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr (§§ 5 Abs. 1 und 6 Besondere Bauverordnung II) und Bauvorhaben mit mehr als 500 Parkplätzen (Anhang der Verordnung</p>	In Gewerbe- und Industriezonen sind höchstens mässig störende Produktionsbetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	<sup>1</sup> In Gewerbe- und Industriezonen sind höchstens mässig störende Produktionsbetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. <b>Stark verkehrserzeugende Nutzungen sind nicht zulässig.</b>

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPV).		
		<sup>2</sup> In dem im Zonenplan punktiert bezeichneten Gebiet der Industriezone sind Flächen für Dienstleistungsbetriebe auf 50 % der zulässigen Baumasse beschränkt.
<b>d) Zone für öffentliche Bauten</b>		
	<b>Art. 19 Grundmasse</b>	<b>Art. <del>19</del> 35 Grundmasse</b>
	1 In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.	<sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
	2 Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.	<sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.
	3 In der Zone Ö Lährenbüel ist der Aussichtsschutz zu gewährleisten und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.	<sup>3</sup> In der Zone Ö Lährenbüel ist der Aussichtsschutz zu gewährleisten und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
<b>4 Besondere Zonen</b>		
	<b>Art. 20 Erholungszone Golf</b>	<b>Art. <del>20</del> 36 Erholungszone Golf</b>
	In der Erholungszone Golf besteht Gestaltungsplanpflicht. Zulässig sind die für den Betrieb eines Golfplatzes notwendigen Bauten und Anlagen.	<sup>1</sup> In der Erholungszone Golf <del>besteht Gestaltungsplanpflicht. Zulässig</del> sind die für den Betrieb eines Golfplatzes notwendigen Bauten und Anlagen <del>zulässig</del> .
	<b>Art. 21 Freihaltezonen</b>	<b>Art. <del>21</del> 37 Freihaltezonen</b>
	Die kommunalen Freihaltezonen sind bestimmt für besondere Nutzungen in der Landwirtschaftszone im Sinne der Vorschriften des RPG und PBG.	<sup>1</sup> Die kommunalen Freihaltezonen <del>bezwecken die Freihaltung der Rebberge und der unmittelbar daran angrenzenden Flächen. Die zulässigen Nutzungen richten sich nach § 40 PBG. sind bestimmt für besondere Nutzungen in der Landwirtschaftszone im Sinne der Vorschriften des RPG und PBG.</del>
	<b>Art. 22 Reservezonen</b>	<b>Art. <del>22</del> 38 Reservezonen</b>
	Die Reservezonen sind bestimmt für die spätere Erweiterung der Bauzonen.	<sup>1</sup> Die Reservezonen sind bestimmt für die spätere Erweiterung der Bauzonen.

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
<b>5 Arealüberbauung</b>		
	<b>Art. 23 Zulässigkeit, Arealfläche</b>	<b>Art. <del>23</del>39 Zulässigkeit, Arealfläche</b>
	In den Zonen W2A, W2B, WG2, W3 und WG3 sind Arealüberbauungen im Sinne von §§ 69 ff PBG zugelassen. Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m <sup>2</sup> .	<sup>1</sup> In den Zonen <del>W2A</del> , W2B, <del>W2C</del> , WG2, W3 und WG3 sind Arealüberbauungen im Sinne von §§ 69 ff PBG zugelassen. Die Mindestarealfläche beträgt <del>4'000</del> 3'000 m <sup>2</sup> .
	<b>Art. 24 Ergänzende Bestimmungen</b>	<b>Art. <del>24</del>40 Ergänzende Bestimmungen</b>
	1 Die Ausnutzungsziffer erhöht sich um einen Zehntel.	<sup>1</sup> Die Ausnutzungsziffer erhöht sich um einen Zehntel.
		<sup>2</sup> In der W3 und WG3, ausgenommen die bezeichneten Gebiete gemäss Art. 22 Abs. 1 BZO, können beide Dachgeschosse durch ein viertes Vollgeschoss ersetzt werden. In diesem Fall erhöht sich die Gesamthöhe auf maximal 14.7 m und es sind nur Flachdächer zulässig. Voraussetzung ist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens zur Ermittlung einer zweckmässigen baulichen Dichte und Qualitätssicherung. Die auf diese Weise ermittelte bauliche Dichte geht der Bestimmung von Art. 40 Abs. 1 BZO vor.
	2 Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände können bis auf die kantonalrechtlichen Mindestabstände herabgesetzt werden.	<sup>3</sup> <del>2</del> Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände können bis auf die kantonalrechtlichen Mindestabstände herabgesetzt werden.
	3 Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnutzungsverschiebungen die Mehrausnutzung in einem Teil höchstens 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei der Regelüberbauung betragen.	<sup>4</sup> <del>3</del> Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnutzungsverschiebungen die Mehrausnutzung in einem Teil höchstens 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei der Regelüberbauung betragen.

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
<b>6 Ergänzende Bauvorschriften</b>		
		<b>Art. 41 Grosser und kleiner Grund- bzw. Grenzabstand</b>
	Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.	<sup>1</sup> Der grosse Grund- bzw. Grenzabstand gilt gegenüber der längeren Hauptwohnseite. Der kleine Grund- bzw. Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grund- bzw. Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.
	<b>Art. 25 Fachgutachten</b>	<b>Art. 25 42 Fachgutachten</b>
	1 Der Gemeinderat lässt Gestaltungspläne und Arealüberbauungen fachlich begutachten. Er kann ausserdem Bauvorhaben, die erhebliche Auswirkungen bezüglich ihrer Nutzung und Erscheinung auf die Umgebung erwarten lassen, fachlich prüfen lassen.	<sup>1</sup> Der Gemeinderat lässt Gestaltungspläne und Arealüberbauungen <b>durch eine externe, neutrale und qualifizierte Fachperson fachlich</b> begutachten. Er kann ausserdem Bauvorhaben, die erhebliche Auswirkungen bezüglich ihrer Nutzung und Erscheinung auf die Umgebung erwarten lassen, fachlich prüfen lassen.
	2 Die Kosten des Fachgutachtens trägt der Gesuchsteller.	<del>Die Kosten des Fachgutachtens trägt der Gesuchsteller.</del>
Zur Bestimmung eines Fachgutachters schlägt die Gemeinde drei Fachpersonen vor, aus denen der Bauherr auswählen kann.		<sup>2</sup> Die Wahl der Fachperson gemäss Art. 42 Abs. 1 erfolgt in <b>Ab-sprache mit der Bauherrschaft.</b>
	<b>Art. 26 Abstellplätze für Personenwagen</b>	<b>Art. 26 43 Anzahl Abstellplätze für Personenwagen</b>
	1 Bei Wohnbauten sind pro Wohnung 1.5 Autoabstellplätze zu erstellen, bei Mehrfamilienhäusern zusätzlich 10 % für Besucher.	<del>1 Bei Wohnbauten sind pro Wohnung 1.5 Autoabstellplätze zu erstellen, bei Mehrfamilienhäusern zusätzlich 10 % für Besucher.</del>
	2 Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:	<del>2 Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:</del>

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022															
	- pro 30 m2 anrechenbare Geschossfläche für Verkaufs- und Büro-flächen; - pro 100 m2 anrechenbare Geschossfläche für Produktionsflä-chen einschliesslich Lagerflächen; - pro 4 Sitzplätze in Gastwirtschaftsräumen bzw. 10 Sitzplätze im Saal von Gaststätten. Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.	<del>-pro 30 m2 anrechenbare Geschossfläche für Verkaufs- und Büro-flächen;</del> <del>-pro 100 m2 anrechenbare Geschossfläche für Produktionsflä-chen einschliesslich Lagerflächen;</del> <del>-pro 4 Sitzplätze in Gastwirtschaftsräumen bzw. 10 Sitzplätze im Saal von Gaststätten.</del> <del>Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.</del>															
		<sup>1</sup> Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach: - der Nutzweise und Ausnützung des Grundstückes, - der Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr sowie - den örtlichen Verhältnissen.															
		<sup>2</sup> Der Grenzbedarf ist eine Ausgangsgrösse bei der Berechnung der Abstellplätze für Personenwagen. Er wird aufgrund der folgenden spezifischen Bedarfswerte ermittelt. Grundlage für die Berech-nung nach Flächen ist die anrechenbare Geschossfläche: <table border="1" data-bbox="1344 837 2083 1414"> <thead> <tr> <th data-bbox="1344 837 1630 957">Nutzungsart</th> <th data-bbox="1630 837 1859 957">Grenzbedarf für Bewohner, Beschäftigte</th> <th data-bbox="1859 837 2083 957">Grenzbedarf für Besucher, Kunden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1344 957 1630 1101"><b>Wohnen</b> Je Wohneinheit (WE) WE mit mehr als 3.5 Zim-mer, zusätzlich</td> <td data-bbox="1630 957 1859 1101">1 Parkplatz 0.5 Parkplätze</td> <td data-bbox="1859 957 2083 1101">10% für Besucher bei MFH</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1344 1101 1630 1220"><b>Verkaufsgeschäfte</b> Lebensmittel, nicht Lebensmittel</td> <td data-bbox="1630 1101 1859 1220">mind. 1 PP/Laden 1 PP/150 m2 aGF 1 PP/200 m2 aGF</td> <td data-bbox="1859 1101 2083 1220">1 PP/30 m2 aGF<sup>1)</sup> 1 PP/70 m2 aGF<sup>1)</sup></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1344 1220 1630 1364"><b>Gastbetriebe</b> Restaurant, Café Saal, Konferenz Hotel</td> <td data-bbox="1630 1220 1859 1364">1 PP/40 Sitzplätze - 1 PP/7 Zimmer</td> <td data-bbox="1859 1220 2083 1364">1 PP/6 Sitzplätze 1 PP/10 Sitzplätze 1 PP/2 Zimmer</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1344 1364 1630 1414"><b>Dienstleistungen</b></td> <td data-bbox="1630 1364 1859 1414">mind. 1 PP/Betrieb</td> <td data-bbox="1859 1364 2083 1414"></td> </tr> </tbody> </table>	Nutzungsart	Grenzbedarf für Bewohner, Beschäftigte	Grenzbedarf für Besucher, Kunden	<b>Wohnen</b> Je Wohneinheit (WE) WE mit mehr als 3.5 Zim-mer, zusätzlich	1 Parkplatz 0.5 Parkplätze	10% für Besucher bei MFH	<b>Verkaufsgeschäfte</b> Lebensmittel, nicht Lebensmittel	mind. 1 PP/Laden 1 PP/150 m2 aGF 1 PP/200 m2 aGF	1 PP/30 m2 aGF <sup>1)</sup> 1 PP/70 m2 aGF <sup>1)</sup>	<b>Gastbetriebe</b> Restaurant, Café Saal, Konferenz Hotel	1 PP/40 Sitzplätze - 1 PP/7 Zimmer	1 PP/6 Sitzplätze 1 PP/10 Sitzplätze 1 PP/2 Zimmer	<b>Dienstleistungen</b>	mind. 1 PP/Betrieb	
Nutzungsart	Grenzbedarf für Bewohner, Beschäftigte	Grenzbedarf für Besucher, Kunden															
<b>Wohnen</b> Je Wohneinheit (WE) WE mit mehr als 3.5 Zim-mer, zusätzlich	1 Parkplatz 0.5 Parkplätze	10% für Besucher bei MFH															
<b>Verkaufsgeschäfte</b> Lebensmittel, nicht Lebensmittel	mind. 1 PP/Laden 1 PP/150 m2 aGF 1 PP/200 m2 aGF	1 PP/30 m2 aGF <sup>1)</sup> 1 PP/70 m2 aGF <sup>1)</sup>															
<b>Gastbetriebe</b> Restaurant, Café Saal, Konferenz Hotel	1 PP/40 Sitzplätze - 1 PP/7 Zimmer	1 PP/6 Sitzplätze 1 PP/10 Sitzplätze 1 PP/2 Zimmer															
<b>Dienstleistungen</b>	mind. 1 PP/Betrieb																

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022		
		publikumsorientiert <sup>2)</sup> nicht publikumsorientiert, Gewerbe <sup>3)</sup>	1 PP/80 m2 aGF 1 PP/80 m2 aGF	1 PP/100 m2 aGF 1 PP/300 m2 aGF
		<b>Industrie</b> Produktion, Lager	mind. 1 PP/Betrieb 1 PP/ 150 m2 aGF	-
		<sup>1)</sup> Anlieferung / Güterumschlag separat <sup>2)</sup> z.B. Praxis, Coiffeur, Post, öffentliche Verwaltung mit Schalterbetrieb <sup>3)</sup> z.B. Handwerksbetrieb ohne Laden		
Die Bestimmung der notwendigen Anzahl an Fahrzeugabstellplätzen bei besonderen Verhältnissen richtet sich nach der Norm VSS-40281 Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen, 2019	3 Bei anderen Nutzungen bestimmt sich die notwendige Anzahl der Fahrzeugabstellplätze nach der VSS-Norm (SN 640290). In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat.	<sup>3</sup> Bei anderen Nutzungen <b>oder besonderen Verhältnissen</b> bestimmt sich <b>die notwendige Anzahl der Fahrzeugabstellplätze nach der VSS-Norm (SN 640290)</b> der Grenzbedarf unter Beachtung der einschlägigen Normen. In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat. Er kann insbesondere auch eine Obergrenze für Abstellplätze für Personenwagen festlegen.		
Die Erschliessungsgüte ist das Mass zur Bestimmung der Qualität der Erschliessung eines Standortes mit dem öffentlichen Verkehr. Den ÖV-Güteklassen liegt der Fahrplan des ZVV zugrunde. Die ÖV-Güteklassen werden periodisch angepasst sind über den kantonalen GIS-Browser abrufbar.		<sup>4</sup> Der gemäss Abs. 2 ermittelte Grenzbedarf wird gebietsweise, auf Grundlage der entsprechenden Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr, auf folgende prozentuale Anteile festgesetzt. Der Mindestwert entspricht dem Pflichtbedarf an erforderlichen Abstellplätzen für Personenwagen. Bruchteile ab 0.5 sind aufzurunden.		
			<b>Bewohner</b> min.	<b>Beschäftigte</b> min.
		<b>ÖV-Güteklasse</b>	min.	min.
		<b>Klasse C</b>	70%	45%
		<b>Klasse D</b>	85%	60%
		<b>Übriges Gebiet</b>	100%	100%
				<b>Besucher und Kunden</b> min.
				50%
				70%
				100%

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
		<p><sup>5</sup> Autoarme Nutzungen können in allen Zonen mit Ausnahme der Wohnzonen W1 und W2A von der Verpflichtung zur Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Parkplatzbedarf vor der Erteilung der Baubewilligung über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze planerisch nachzuweisen und grundbuchrechtlich zu sichern und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren.</p>
	<b>Art. 27 Abstellflächen</b>	<b>Art. 27 44 Abstellflächen</b>
<p>Die minimal erforderliche Zahl der Abstellplätze für Fahrräder stützt sich auf die Richtwerte der VSS 40065 "Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen" vom 31. März 2019, respektive auf die Merkblätter zur Veloparkierung des Kantons Zürich. Es gelten folgende Grundsätze. Die Abstellplätze sollen in genügender Zahl vorliegen; Langzeitparkplätze sind zu überdachen; leicht zugänglich und fahrend erreichbar sein; nicht mit anderen Nutzungen z.B. Kinderwagen gemischt sein.</p>	<p>1 Bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern sind an geeigneten Orten genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.</p>	<p><sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern sind an <del>geeigneten Orten</del> zweckmässiger Lage genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen bereitzustellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die einschlägigen Normen.</p>

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
Die Grösse der Abstellflächen für Wohnungen richtet sich nach § 39 BBV I und beträgt wenigstens 8 m <sup>2</sup> pro Wohnung für Vorräte und Hausrat. Für kleinere Wohnungen lässt die BBV I eine Reduktion der Abstellflächen zu, sofern dies wie vorliegend in der BZO festgesetzt wird.	2 Pro Wohnung ist auf gleichem Niveau ein Abstellraum von mindestens 4 m <sup>2</sup> Grösse vorzusehen. Bei Kleinwohnungen sind Ausnahmen möglich.	2 <del>Pro Wohnung ist auf gleichem Niveau ein Abstellraum von mindestens 4 m<sup>2</sup> Grösse vorzusehen.</del> Bei Kleinwohnungen mit höchstens zwei Zimmern ist ein Abstellraum von mindestens 5 m <sup>2</sup> vorzusehen. <del>sind Ausnahmen möglich.</del>
		3 <del>Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind an zweckmässigen Standorten genügend grosse, überdeckte Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge vorzusehen.</del>
	<b>Art. 28 Spiel- und Ruheflächen</b>	<b>Art. <del>28</del> 45 Spiel- und Ruheflächen</b>
	Das Ausmass von Spiel- und Ruheflächen muss für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche betragen.	1 Das Ausmass von Spiel- und Ruheflächen muss für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche betragen.
	Sie sind verkehrssicher und in besonnter Lage anzuordnen. Es ist eine möglichst vielgestaltige Ausstattung zu gewährleisten.	2 Sie sind verkehrssicher und in besonnter Lage anzuordnen. Es ist eine möglichst vielgestaltige Ausstattung zu gewährleisten.
	<b>Art. 29 Strassenabstand bei fehlenden Baulinien für unterirdische Bauten</b>	<b>Art. <del>29</del> 46 Strassenabstand bei fehlenden Baulinien für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten</b>
	Unterirdische Bauten haben gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von 3,5 m einzuhalten.	1 Unterirdische Bauten <del>und Unterniveaubauten</del> haben gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von 3,5 m einzuhalten.
	<b>Art. 30 Kehrlichtbeseitigung</b>	<b>Art. <del>30</del> 47 Kehrlichtbeseitigung</b>
	Anlagen für die Kehrlichtbeseitigung bestimmen sich nach PBG § 249 und nach der kommunalen Kehrlichtverordnung.	Anlagen für die Kehrlichtbeseitigung bestimmen sich nach PBG § 249 und nach der kommunalen <del>Kehrlichtverordnung</del> Abfallverordnung.

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
	Art. 31 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	Art. <del>31</del> 48 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
		<sup>1</sup> Für die im Zonenplan punktiert umfahrenen Bereiche sind Gestaltungspläne zu erarbeiten. Hierbei sind die gebietsspezifischen Zielsetzungen gemäss den nachfolgenden Absätzen umzusetzen.
	<b>1 Längs Staatsstrassen:</b> Es ist eine gute Gestaltung entlang der Staatsstrassen unter Berücksichtigung der Lärmschutzvorschriften anzustreben.	<sup>2</sup> <del>1</del> <b>Längs Staatsstrassen:</b> Es ist eine gute Gestaltung entlang der Staatsstrassen unter Berücksichtigung der Lärmschutzvorschriften anzustreben.
	<b>2 Talacher West:</b> Es sind Ein- und Doppel Einfamilienhäuser sowie Gemeinschaftsanlagen zu planen, die architektonisch und wohngigienisch gut gestaltet sind und die sich harmonisch ins Landschaftsbild am Siedlungsrand einordnen.	<del>2 Talacher West: Es sind Ein- und Doppel Einfamilienhäuser sowie Gemeinschaftsanlagen zu planen, die architektonisch und wohngigienisch gut gestaltet sind und die sich harmonisch ins Landschaftsbild am Siedlungsrand einordnen.</del>
	<b>3 Talacher Ost:</b> Es sind Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung zu planen, die sich architektonisch und wohngigienisch gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen. Die Realisierung öffentlicher Fusswegverbindungen zum Bahnhof sind besonders zu beachten.	<del>3 Talacher Ost: Es sind Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung zu planen, die sich architektonisch und wohngigienisch gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen. Die Realisierung öffentlicher Fusswegverbindungen zum Bahnhof sind besonders zu beachten.</del>
	<b>4 Erholungszone Golf:</b> Die Golfanlagen sind sorgfältig in die Landschaft einzufügen. Die Sicherheit auf öffentlichen Wegen für Schulkinder und Spaziergänger sowie der Immissionsschutz der benachbarten Wohngebiete sind zu beachten.	<del>4 Erholungszone Golf: Die Golfanlagen sind sorgfältig in die Landschaft einzufügen. Die Sicherheit auf öffentlichen Wegen für Schulkinder und Spaziergänger sowie der Immissionsschutz der benachbarten Wohngebiete sind zu beachten.</del>
		<sup>3</sup> <b>Brüel Nord:</b> Für das Gebiet gelten die folgenden quantitativen und qualitativen Zielsetzungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Festlegung einer ortsbildverträglichen Struktur und Körnigkeit von Bebauung und Freiräumen unter Berücksichtigung der Scharnierfunktion zwischen dem historischen Ortskern und dem südlich anschliessenden Quartier. Die räumlichen Qualitäten des historischen Ortskerns sind aufzunehmen</li> </ul>

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
		<p>und durch entsprechende platzartige Aufweitungen des Strassenraumes, die Wahrung von Durchblicken sowie eine gezielte Regelung der Firstrichtungen und der Dachgestaltung weiterzuentwickeln. Bei Hauptbauten sind ausschliesslich Satteldächer zulässig. Die Freiraumplanung hat zusammenhängend, über die Grenzen der einzelnen Grundstücke hinaus zu erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>b) Einrichtung von Nutzungen zur Förderung der Quartierbelegung; hierzu zählen insbesondere Orte der Begegnung im Aussenraum für die gesamte Dorfbevölkerung in Verbindung mit publikumsorientierten bzw. öffentlich nutzbaren Räumen im Erdgeschoss.</li> <li>c) Es werden zeitgemässe und zukunftsweisende Regelungen in Bezug auf Lärmschutz, Energieversorgung und Mobilität sowie Massnahmen zum klimaangepassten Bauen verlangt. Der Grenzbedarf gemäss Art. 43 Abs. 2 BZO gilt als Obergrenze für Abstellplätze für Personenwagen.</li> <li>d) Eine Etappierung ist zulässig. Zwischenstände müssen funktionsfähig und hochwertig gestaltet sein.</li> <li>e) Die Grundordnung ist massgebend für die bauliche Dichte und Körnigkeit der Neubauten.</li> </ul>
		<p><sup>4</sup> <b>Im Gatter:</b> Für das Gebiet sind mit einem Gestaltungsplan die Voraussetzungen zu schaffen für eine gute Einordnung der Bauten und die Gestaltung von Freiräumen entlang dem Siedlungsrand.</p>
		<p><b>Art. 49 Gestaltung Siedlungsrand</b></p>
		<p>Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten entlang dem Siedlungsrand eine diskrete Farbgebung aufzuweisen. Freiräume sind so zu gestalten, dass ein sanfter Übergang zur Landschaft erreicht wird. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Gehölzen zu erfolgen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern und Einfriedungen zulässig.</p>

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
<b>7 <del>Formelle Vorschriften</del> Schlussbestimmungen</b>		
	Art. 32 Früheres Recht	Art. <del>32</del> 50 Früheres Recht
	Die vorliegende BZO ersetzt diejenige vom 01.11.1993 einschliesslich die bis heute genehmigten Änderungen.	<sup>1</sup> Die vorliegende <del>BZO</del> Bau- und Zonenordnung ersetzt diejenige vom <del>01.11.1993</del> 31.10.2005 einschliesslich <del>die der</del> bis heute <del>genehmigten</del> -in Kraft gesetzten Änderungen.
	Art. 33 Inkrafttreten	Art. <del>33</del> 51 Inkrafttreten
	Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich in Kraft.	<sup>1</sup> Die Bau- und Zonenordnung <del>tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich in Kraft.</del> der Gemeinde Otelfingen, welche die Gemeindeversammlung am 29.08.2022 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.
		Art. 52 Definition der Baubegriffe und der Messweisen
		<sup>1</sup> Für die Definition der Baubegriffe und der Messweisen gelten das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich vom 07.09.1975 in der Fassung vom 01.03.2017 samt zugehöriger Verordnungen.
<b>8 Genehmigungsvermerke</b>		
	a) <del>Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 31. Oktober 2005</del>	
	b) <del>Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss 1529 vom 1. November 2006</del>	

Erläuterungen	BZO 2005	BZO 2022
	<p><del>Der Regierungsrat hat folgende von der Gemeindeversammlung genehmigte Teile von Art. 9 betreffend Dachaufbauten und Nutzung im 2. Dachgeschoss in der Kernzone <b>nicht genehmigt:</b></del></p> <p><del><b>Abs. 1:</b> Die erhöhte Masse für Schleppgauben, Ochsenaugen und Lukarnen</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>—Schleppgauben—maximale Fronthöhe—0.8 m</del></li> <li><del>—Ochsenaugen—maximale Glasfläche—0.4 m<sup>2</sup></del></li> <li><del>—Lukarnen—maximale Frontfläche—2.5 m<sup>2</sup></del></li> </ul> <p><del><b>Abs. 3:</b> Der zweite Satz wird gestrichen</del></p> <p><del>Sofern die Fensterfläche für Wohnräume nach § 302 Abs. 2 PBG verletzt ist, können zusätzliche Dachfenster ausnahmsweise bewilligt werden. Maximalgrösse der Fenster: 0.5 m<sup>2</sup> Glasfläche.</del></p> <p><del><b>Abs. 5:</b> Wird gänzlich gestrichen</del></p> <p><del>Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im 2. Dachgeschoss in der Kernzone sind lediglich auf einer Raumtiefe von höchstens 8 m, gemessen ab Giebelfassade Innenwand, zulässig.</del></p> <p><del>Die gelockerten Bestimmungen würden nach Ansicht des Kantons den erklärten Schutzziele des Ortsbildinventars Otelfingen, nämlich die Erhaltung der gut einsehbaren Dachlandschaft mit intakten, grossvolumigen Dächern widersprechen.</del></p>	
	<p><del>e) — In den amtlichen Publikationsorganen der Gemeinde, nämlich im Amtsblatt des Kantons Zürich und im Furttaler, veröffentlicht und gleichzeitig in Kraft gesetzt am 8. Dezember 2006</del></p>	



Kanton Zürich  
Gemeinde Otelfingen

Gesamtrevision Nutzungsplanung

## Bericht nach Art. 47 RPV



**Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Marsilio Passaglia, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursystemen  
Fanny Pietzner, Dipl. Ing. Landespflege FH, Raumplanerin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>7</b>
1.1	Anlass	7
1.2	Zentrale Themen der Revision	7
1.3	Ziele der Revision	8
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
2.1	Bund	9
2.2	Kanton	10
2.3	Region	11
2.4	Kommunale Ebene	11
2.5	Gebietsentwicklung «Brüel Nord»	12
2.6	Entwicklungsstrategie Industrie Lauet	18
<b>3</b>	<b>Analyse</b>	<b>22</b>
3.1	Bevölkerung	22
3.2	Beschäftigte	22
3.3	Bauzonen und Überbauungsgrad	23
3.4	Ausbaugrad, Geschossflächenreserven und Nutzungsdichte	24
3.5	Kleinquartieranalyse kommunaler Richtplan	24
<b>4</b>	<b>Erläuterungen zu den Planungsinhalten</b>	<b>26</b>
4.1	Zonenplan	26
4.1.1	Kernzonen	26
4.1.2	Wohn- und Gewerbebezonen	29
4.1.3	Wohnzonen	31
4.1.4	Überlagernde Festlegungen	33
4.2	Kernzonenplan	35
4.3	Bau- und Zonenordnung	40
4.3.1	Allgemeine Bestimmungen	41
4.3.2	Kernzonen	42
4.3.3	Wohn- und Mischzonen	51
4.3.4	Wohnzone W2A Sandacker-Ost	57
4.3.5	Gewerbe- und Industriezonen	58
4.3.6	Zone für öffentliche Bauten	60
4.3.7	Besondere Zonen	60
4.3.8	Arealüberbauung	61
4.3.9	Ergänzende Bauvorschriften	62
4.3.10	Schlussbestimmungen	66
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Revision</b>	<b>68</b>
5.1	Auswirkungen Mehrwertausgleich	68

5.2	Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben	68
5.3	Lärm	71
5.4	Wasser, Luft, Klima	72
5.5	Naturgefahren	73
5.6	Störfallvorsorge	74
<b>6</b>	<b>Ablauf</b>	<b>75</b>
6.1	Beteiligte	75
6.2	Verfahren	75
<b>7</b>	<b>Stellungnahme zu Anträgen aus der Vorprüfung</b>	<b>77</b>
<b>8</b>	<b>Genehmigungsverfahren</b>	<b>80</b>
	<b>Anhang 1 Skizzen Dachflächenfenster</b>	<b>83</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Perimeter «Brüel Nord»;	12
Abbildung 2 Auszug ISOS, Auszug KOBİ	13
Abbildung 3 Ausschnitt Zukunftsbild 2030 (Quelle: Regio-ROK Furttal, 2011)	13
Abbildung 4 Modell Siegerprojekt «Dorfleiter»,	15
Abbildung 5 Schwarzplan, Skizze «Grünzungen», Skizze Leiter mit «Sprossen» und «Holmen»	16
Abbildung 6 Zeilenbau mit Balkonen oder Laubengängen	16
Abbildung 7 Skizze Geschossigkeit der Gebäude (Quelle: Siegerprojekt «Dorfleiter», November 2019)	17
Abbildung 8 Anschlussgleise	20
Abbildung 9 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur Gemeinde Otelfingen	22
Abbildung 10 Entwicklung der Arbeitsplätze in Otelfingen	22
Abbildung 11 Bauzonenstatistik in Otelfingen	23
Abbildung 12 Überbauungsgrad in Otelfingen	23
Abbildung 13 Ausbaugrad (2018) und Nutzungsdichte (2017) in Otelfingen	24
Abbildung 14 Potenzialhinweiskarte kommunaler Richtplan	25
Abbildung 15 Umzonung von der Kernzone I in die Kernzone II	27
Abbildung 16 Umzonung von der Kernzone I in die Kernzone II	27
Abbildung 17 Umzonung von der Kernzone I in die Kernzone II	28
Abbildung 18 Umzonung von der Kernzone II in die Kernzone I geprüft und verworfen	28
Abbildung 19 Umzonung von der Kernzone II in die Kernzone I geprüft und verworfen	29
Abbildung 20 WG2 am westlichen Ortseingang wird nicht aufgezoht	29
Abbildung 21 Ziele kommunaler Richtplan mit WG3 und privatem Gestaltungsplan "Talacher" bereits umgesetzt (Ausschnitt ÖREB Kataster)	30
Abbildung 22 Zonierung und Abgrenzung der WG2 werden nicht verändert	30
Abbildung 23 Überlagerung der Grundzonierung – Terrassenhäuser nicht zulässig	31
Abbildung 24 neue Zone für das Gebiet "Sandacker Ost"	31
Abbildung 25 Aufzonung Gebiet «Brüel Nord» mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht	32
Abbildung 26 Gebiet «Im Gatter» mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht	33
Abbildung 27 mit Anschlussgleisen erschlossene Gebiete mit Beschränkung der Dienstleistungsnutzung	34
Abbildung 28 Mischgebiet am Bahnhof mit Gewerbebonus	34

Abbildung 29 Höchster Punkt der Dachkonstruktion, Gesamthöhe Satteldach / Flachdach (Leitfaden, Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion Kanton Zürich, 1. März 2017)	40
Abbildung 30 Oberster Messpunkt, traufseitige Fassadenhöhe In Otelfingen ist die traufseitige Fassadenhöhe relevant, da in der Wohnzone eine Gesamthöhe festgelegt wird. (Leitfaden, Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion Kanton Zürich, 1. März 2017)	41
Abbildung 31 Kniestockhöhe (Leitfaden, Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion Kanton Zürich, 1. März 2017)	41
Abbildung 32 wesentliche Änderungen Art. 8 BZO Grundmasse Neubauten KI	44
Abbildung 33 wesentliche Änderungen Art. 8 BZO Grundmasse Neubauten KII	44
Abbildung 34 wesentliche Änderungen Art. 21 BZO Grundmasse W1/20	53
Abbildung 35 wesentliche Änderungen Art. 21 BZO Grundmasse W2B/30	53
Abbildung 36 wesentliche Änderungen Art. 21 BZO Grundmasse W2C/35	53
Abbildung 37 wesentliche Änderungen Art. 21 BZO Grundmasse W3/55	54
Abbildung 38 wesentliche Änderungen Art. 21 BZO Grundmasse WG2/35	54
Abbildung 39 wesentliche Änderungen Art. 21 BZO Grundmasse WG3/55	54
Abbildung 40 wesentliche Änderungen Art. 21 BZO Grundmasse W2A/30 Sandacker Ost	58
Abbildung 41 Ersatz der Dachgeschosse durch ein 4. Vollgeschoss bei Arealüberbauungen in der W3 und WG3 (eigene Darstellung)	62
Abbildung 42 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten	64

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass

Rechtskräftige  
Nutzungsplanung

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Otelfingen stammt in den Grundzügen aus dem Jahre 1994 (RRB Nr. 2625 / 1994). Seither wurden verschiedene Teilrevisionen durchgeführt. Die Nutzungspläne und Bauordnung sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder die Planungsinstrumente ihren Planungshorizont erreicht haben.

Kommunale Richtplanung  
aktualisiert

Am 25. Juni 2018 wurde die kommunale Richtplanung bestehend aus Siedlungs- und Landschaftsplan und dem Verkehrsplan, sowie dem Richtplanteil von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 2. April 2019 von der Baudirektion mit BDV Nr. 1453 / 18 genehmigt. Die kommunale Richtplanung formuliert verschiedene Aufträge zur Prüfung und Umsetzung in der Nutzungsplanung.

Anpassung aufgrund geänderter  
Rahmenbedingungen

Die planerischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen haben sich seit 1994 wesentlich geändert. Die Anpassungen dieser Bedingungen – insbesondere revidiertes Raumplanungsgesetz, kantonaler und regionaler Richtplan, kantonales Planungs- und Baugesetz sowie zugehörige Verordnungen – bedingen eine gesamthafte Überprüfung der kommunalen Nutzungsplanung.

Zusammenspiel der unterschiedlichen  
Planungsstufen

Raumwirksame Tätigkeiten haben aufeinander abgestimmt zu erfolgen (Art. 2 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, RPG). Die Gemeinden verfügen einerseits über das Recht, an der Erarbeitung übergeordneter Planungsgrundlagen mitzuwirken. Andererseits sind im Rahmen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung die übergeordneten Planungsgrundlagen zwingend zu berücksichtigen.

## 1.2 Zentrale Themen der Revision

Auftrag

Die Gesamtrevision der Ortsplanung umfasst folgende zentrale Themen:

- Anpassung an die Anforderungen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB),
- Umsetzung raumplanerischer Massnahmen für das Siedlungsgebiet gemäss kommunalem Richtplan,
- Regelung der baulichen Entwicklung in der Planungszone Sandacker,
- Beschränkung der Verkaufsflächen in der Planungszone Industrie,
- Anpassungsbedarf an der Bauordnung, welcher sich aus der Vollzugspraxis ergibt.

Nicht Bestandteil dieser  
Revision

Die Festlegung des Gewässerraumes im Siedlungsgebiet erfolgt nicht im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision, sondern zu einem späteren Zeitpunkt. Der kommunale Mehrwertausgleich wurde im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision am 13. Dezember 2021 in der BZO verankert.

### 1.3 Ziele der Revision

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung sollen die Voraussetzungen für einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden, die Siedlungsentwicklung nach innen und den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen geschaffen werden.

Folgende Ziele stehen bei der Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Vordergrund:

- Kernzonenperimeter überprüfen
- Innenentwicklungspotenziale im Ortskern aktivieren und ortsbildverträgliche, zeitgemässe Wohnformen ermöglichen
- Erhalt differenzierter Ortsteile und Sicherung bestehender Qualitäten wie z.B. Durchgrünung
- gewünschte bauliche Entwicklung im Quartier «Sandacker Ost» unterstützen
- qualitätsvolle Entwicklung des Schlüsselgebiets «Brüel Nord» sichern
- gewerbliche Nutzungen in Mischgebieten unterstützen
- attraktive Entwicklung des Arbeitsplatzgebietes fördern und Ansiedlung weiterer Einkaufsnutzungen ausschliessen
- Bestimmungen zu Abstellplätzen von Personenwagen überprüfen

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

Planungsauftrag aus dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Das RPG erlässt in Art. 2 eine Planungspflicht für den Bund, die Kantone und die Gemeinden. Demnach erarbeiten diese drei Staatsebenen die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen und stimmen sie aufeinander ab. Zudem berücksichtigen sie die räumlichen Auswirkungen ihrer Tätigkeiten.

Planerischer Stufenbau

§ 16 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) legt fest, dass die Planungen unterer Stufen denjenigen der oberen Stufen zu entsprechen haben, Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung. Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind.

Umfassende Grundlagenberichterstattung

Im Rahmen der kommunalen Richtplanung wurden die übergeordneten Grundlagen umfassend erhoben. Im nachfolgenden Kapitel werden daher nur Grundlagen mit direkten Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung des Siedlungsgebiets von Otelfingen aufgeführt.

### 2.1 Bund

Gemeindeübergreifende Betrachtung

Gemäss Art. 15 RPG sollen Bauzonenreserven nicht mehr Land umfassen, als voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Zusätzlich sind die Bauzonen ausdrücklich über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen (Art. 15 Abs. 3 RPG). Die geforderte überkommunale Abstimmung wird im Furttal durch den regionalen Richtplan gewährleistet.

Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)

Der östliche Teil der Industriezone ist als Gebiet mit Hindernisbegrenzung festgesetzt. Der Schutz der Hindernisbegrenzungsflächen für den bestehenden Betrieb des Flughafens wird durch den Sicherheitszonenplan von 1983 (mit Ergänzungen von 2003 und 2013) gewährleistet. Im östlichen Teil der Industriezone liegt die untere Abgrenzung der Hindernis-Begrenzungsfläche mehr als 100 m über Grund. Da in Otelfingen keine Hochhäuser vorgesehen sind, ist diese Festlegung für die vorliegende Planung nicht relevant.

ISOS

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist das Ortsbild von Otelfingen aufgrund seiner hohen räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgenommen (ID 5612). Gewürdigt werden unter anderem:

- die dichte Abfolge von konsequent giebelseitig auf die beiden fast parallel zum Bach verlaufenden HAUPTerschliessungsachsen ausgerichteten Satteldachbauten,
- der dazu quer liegende platzartig erweiterte Strassenabschnitt bei der Mühle, gefasst von grossvolumigen Gebäuden wie der ehemaligen Brauerei und dem Meierhof des Klosters St. Blasien,
- die zahlreichen Durchblicke von den Strassen auf Nutz- und Ziergärten sowie besonders im Westen und Norden ins angrenzende Wies- und Ackerland,
- die klar erkennbare Siedlungsanlage längs des Bachs sowie
- die vielen gut erhaltenen, für die Region typischen Vielzweckbauernhäuser mit Sichtfachwerk und gemauerten Westgiebeln in Lägernkalkstein.

ICOMOS

Die Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS) verzeichnet zwölf Objekte in der Gemeinde Otelfingen. Dazu zählen neben Gärten auch Platzsituationen, ein Aussichtspunkt oder Baumreihen. Die Mehrheit der Objekte befindet sich in der Kernzone.

Die Objekte wurden in den kommunalen Richtplan übernommen und werden bei der Überarbeitung des Kernzonenplanes berücksichtigt.

## 2.2 Kanton

Kantonales Raumordnungs-konzept (ROK)

Die strategischen Aussagen des kantonalen Richtplans sind im kantonalen Raumordnungs-konzept aus dem Jahr 2014 enthalten. Dieses teilt das gesamte Kantonsgebiet in fünf Handlungs-räume ein. Otelfingen liegt im Handlungsraum "Landschaft unter Druck", wonach sich für den Bereich Siedlung folgender Handlungsbedarf ergibt:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren,
- Bauzonenverbrauch verringern,
- attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten,
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen,
- auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten.

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde nach einer gesamthaften Überprüfung am 18. März 2014 mit Beschluss des Kantonsrates festgesetzt und am 29. April 2015 durch den Bund genehmigt. Seither wurden diverse Teilrevisionen durchgeführt. Der aktuelle kantonale Richtplan wurde am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat festgesetzt.

Der kantonale Richtplan gibt im Wesentlichen die Grundzüge für die kommunale Raumord-nung behördenverbindlich vor. Er legt insbesondere das Ausmass und die Begrenzung des Siedlungsgebiets abschliessend fest. Als weitere Festlegungen sind enthalten:

- das schutzwürdige Ortsbild,
- die beiden bestehenden Bahnstationen Otelfingen und Otelfingen Golfpark sowie
- die Hauptverkehrsstrasse (Landstrasse).

KOBI

Das Ortsbild von Otelfingen ist im kantonalen Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) als Ortsbild von kantonalen Bedeutung verzeichnet (BDV Nr. 1220 vom 15. November 2002). Das Inventar wird aktuell überarbeitet. Damit soll einerseits eine bes-sere Übereinstimmung mit dem ISOS erreicht werden, andererseits wird das Thema Frei-räume von Grund auf neu analysiert und geregelt. Das Inventar formuliert verschiedene Schutzziele, welche bei der Überarbeitung des Kernzonenplans sowie der Kernzonenbe-stimmungen zu berücksichtigen sind.

Archäologie

Otelfingen zählt zu den Zürcher Gemeinden mit der höchsten Dichte und Vielfalt an archäo-logischen Fundstellen. Zahlreiche Neufunde weisen zudem darauf hin, dass noch längst nicht alle Fundstellen bekannt sind. Bodeneingriffe durch Bauvorhaben, Terrainveränderun-gen und intensive Landwirtschaft führen zu einer Zerstörung archäologischer Fundstellen. Im Sinne von Ersatzmassnahmen werden deshalb regelmässig Rettungsgrabungen durchge-führt.

## 2.3 Region

Die Koordination der Raumentwicklung auf regionaler Ebene wird durch die Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) wahrgenommen.

Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)

Aussagen strategischer Natur auf Stufe Region finden sich im regionalen Raumordnungskonzept (Regio-ROK). Dieses wurde in den Jahren 2010/11 erarbeitet und am 19. Oktober 2011 beschlossen.

Regionaler Richtplan

Der Regionale Richtplan wurde auf Basis des Regio-ROK gesamthaft revidiert und am 16. Mai 2018 festgesetzt. Nachfolgend sind diejenigen Festlegungen aufgeführt, welche für die Entwicklung im Siedlungsgebiet von Otelfingen relevant sind:

- Im unteren Furttal (Gemeinden Otelfingen, Boppelsen, Dänikon und Hüttikon) leben per Ende 2013 6'658 Einwohner. Für den Zeitraum 2013 - 2030 ist ein Bevölkerungswachstum von 1'000 zusätzlichen Personen vorgesehen.
- Die bestehenden Arbeitsplatzgebiete sind von grosser Bedeutung. Die Flächen sind planerisch zu sichern.
- Die Nutzungsdichte wird in den Grundzügen festgelegt und ist im regionalen Kontext zu interpretieren: In Otelfingen sind die Quartiere südlich der Landstrasse (mit Ausnahme des Übergangsbereichs zur Kernzone) der Dichtestufe "mittlere Dichte" zugewiesen, der historische Ortskern und das Quartier Bodenacker der Stufe "geringe Dichte" und die Hanglagen der Stufe "sehr geringe Dichte". Die Stufe "hohe Dichte" kommt im unteren Furttal nicht vor.
- Zur Entwicklung des Siedlungsgebietes werden räumlich differenzierte Strategien festgelegt. Das Gebiet zwischen der Landstrasse und der Bahnlinie ist der Strategie "weiterentwickeln" zugewiesen. Alle weiteren Teile des Siedlungsgebiets von Otelfingen mit Ausnahme der Industrie sind der Strategie "erhalten und ergänzen" zugewiesen.

## 2.4 Kommunale Ebene

Kommunales Inventar schutzwürdiger Bauten

Das Inventar der kommunalen Heimatschutzobjekte wurde am 7. Juli 1987 vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Es besteht aus einem Übersichtsplan im Massstab 1:2'500 und 54 Inventarblättern für die einzelnen Objekte.

Baulinien in der Kernzone

In der Kernzone I und II sind teilweise Baulinien vorhanden:

- Verkehrsbaulinie entlang der Gemeindestrasse Im Geeren (RRB Nr. 4436 von 1974)
- Versorgungsbaulinie (RRB Nr. 1387 von 1994)

Um Widersprüche mit den Anforderungen und Schutzziele der Kernzonenbestimmungen zu vermeiden (reduzierter Strassenabstand, Bauen auf die Strassengrenze), wird empfohlen, nach Inkrafttreten der revidierten BZO die Zweckmässigkeit der Baulinien zu prüfen.

Kommunaler Richtplan

In den Jahren 2017 und 2018 wurde der kommunale Richtplan mit den Teilrichtplänen Siedlung und Landschaft sowie dem Verkehrsplan unter einer breiten Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet, von der Gemeindeversammlung am 25. Juni 2018 festgesetzt und von der Baudirektion am 2. April 2019 mit BDV Nr. 4053/18 genehmigt. Die im kommunalen Richtplan formulierten Ziele und die übergeordnete Gesamtstrategie bilden die planerischen Rahmenbedingungen auf kommunaler Ebene.

Planungszone Industrie,  
Oktober 2018

Im Industriegebiet Otelfingen wurde ein Detailhandel Verkaufsgeschäft eröffnet, welches den lokalen Detailhändler im historischen Ortskern konkurrenziert. Die im kommunalen Richtplan enthaltenen Ziele und Massnahmen bezüglich des Verbots neuer Läden im Arbeitsplatzgebiet mit Ausnahme von Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion, sollen nun in der Bau- und Zonenordnung grundeigentümergebunden gesichert werden. Mit dieser Begründung wurde im Oktober 2018 für die Dauer von drei Jahren im Gebiet Industrie sowie dem Grundstück Kat.-Nr. 909, welches der Gewerbezone zugeteilt ist, eine Planungszone festgesetzt. Die Planungszone wurde inzwischen um weitere zwei Jahre bis zum 4. Oktober 2023 verlängert, womit die zulässige Dauer der Planungszone ausgeschöpft ist.

Planungszone Sandacker, April  
2020 um 2 Jahre verlängert

Das Quartier Sandacker weist eine homogene Bebauung mit Einfamilienhäusern vergleichsweise kleiner Kubatur auf. Aufgrund der vorhandenen Ausnutzungsreserven sind durch Siedlungserneuerungen deutlich grössere Bauvolumen möglich. Solche Bauvorhaben können den Charakter dieses sensibel in die Landschaft hineinragenden Einfamilienhausquartiers wesentlich verändern. Mit dieser Begründung wurde im März 2017 für die Dauer von drei Jahren für das Gebiet Sandacker eine Planungszone festgesetzt und seither für den östlichen Teil des Gebietes um weitere 2 Jahre bis zum 30. März 2022 verlängert. Zwischenzeitlich wurde der kommunale Richtplan festgesetzt, welcher die Strategien zur baulichen Entwicklung ausformuliert. Die grundeigentümergebundenen Sicherung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der BZO.

## 2.5 Gebietsentwicklung «Brüel Nord»

Lage im Siedlungsgebiet

Beim Gebiet «Brüel Nord», südlich der Landstrasse, handelt es sich um eine weitgehend unüberbaute Baulandreserve mit einer Fläche von etwa 4.2 ha.

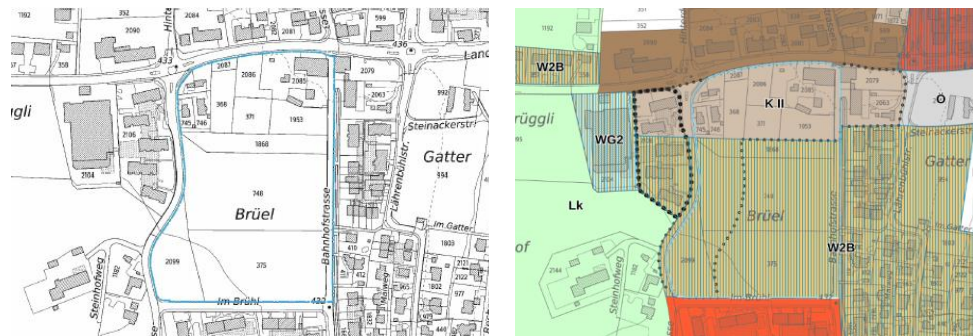


Abbildung 1 Perimeter «Brüel Nord»;

Links: Auszug Amtliche Vermessung, rechts: Auszug ÖREB-Kataster (Quelle: Abfrage maps.zh.ch am 22. Dezember 2020)

Quartierplanverfahren, seit  
2013 laufend

Am 9. Oktober 2013 haben die Grundeigentümer des Gebiets «Brüel Nord» ein Gesuch um Einleitung des Quartierplanverfahrens im Sinne von § 147 PBG eingereicht. Mit Schreiben vom 9. September 2016 wurde die Verfahrenseinleitung vom Amt für Raumentwicklung genehmigt. In der Genehmigung der Verfahrenseinleitung ist erwähnt, dass vorgängig zur Erarbeitung des Quartierplans die anzustrebende Quartierstruktur sowie eine mögliche künftige Bebauungsform zu entwickeln sind.

**Übergeordnete  
Rahmenbedingungen**

Für das Gebiet bestehen verschiedene übergeordnete Vorgaben, welche es bei der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen gilt. Diese Vorgaben werden nachfolgend in zusammengefasster Form wiedergegeben:

Übergeordnete Inventare:  
ISOS, 2013 und KOBİ, 2002

Das gesamte Gebiet befindet sich im Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS). Der nordöstliche Bereich des Gebiets (überwiegender Bereich des Grundstücks Kat. Nr. 2085) wird im ISOS als historischer Kern (Gebiet I) mit Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) qualifiziert. Der überwiegende Teil ist der Umgebungsrichtung V mit Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit) zugeordnet. Dabei handelt es sich um ebenes Wies- und Ackerland im Süden der Kernsiedlung, das durch die Hauptstrasse vom alten Ortsrand getrennt ist. Es bestehen einzelne Gehöfte und Wohnhäuser. Das Gebiet ist wichtig als Ortsbildvordergrund.

Der nördliche Bereich des Gebiets, welcher der rechtskräftigen Kernzone KII zugewiesen ist, befindet sich im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBİ). Das Gebäude Vers.-Nr. 109 ist dort als prägendes, strukturbildendes Gebäude sowie die nördlichen Fassaden der Gebäude Vers.-Nrn. 106 und 107 als wichtige Begrenzungen des Strassen-, Platz- und Freiraums bezeichnet.

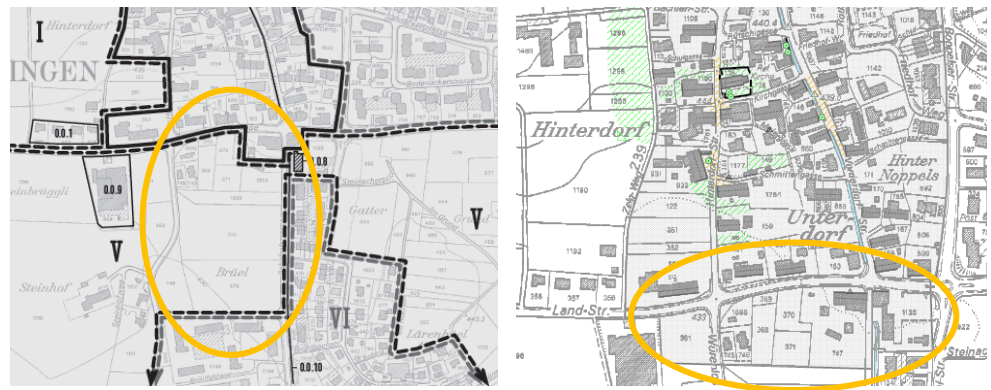


Abbildung 2 Auszug ISOS, Auszug KOBİ  
(Quelle: ISOS, 2013 und KOBİ, 2002)

Regionaler Richtplan,  
16. Mai 2018

Im regionalen Richtplan Furttal ist das Gebiet «Brüel Nord» dem Siedungsgebiet bzw. der nördliche Teil dem schutzwürdigen Ortsbild zugewiesen. Das Gebiet ist im regionalen Richtplan weder einer hohen noch einer niedrigen baulichen Dichte zugewiesen.

Die Nutzungsdichte wird in den Grundzügen festgelegt. Für das Gebiet «Brüel Nord» resultiert im Bereich der KII eine geringe Nutzungsdichte mit 50 bis 100 E+A / ha und im südlich angrenzenden Bereich eine mittlere Nutzungsdichte mit 100 bis 150 E+A / ha.

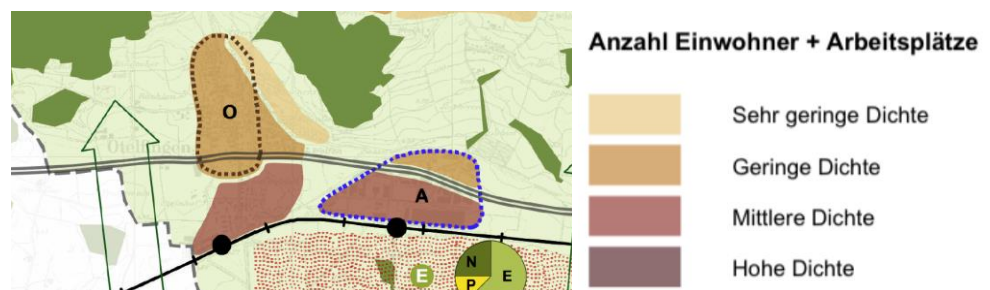


Abbildung 3 Ausschnitt Zukunftsbild 2030  
(Quelle: Regio-ROK Furttal, 2011)

Kommunaler Richtplan,  
2. April 2019

Gemäss kommunalem Richtplan übernimmt das Gebiet eine Schlüsselrolle für die kurz- bis mittelfristige Siedlungsentwicklung von Otelfingen. Neben gesellschaftlichen und städtebaulichen Zielen ist mit der Entwicklung des Gebiets insbesondere den Ansprüchen an den Schutz des Ortsbildes in hohem Masse Rechnung zu tragen.

Folgende **Ziele** werden im kommunalen Richtplan für das Schlüsselgebiet formuliert:

- Mit der Entwicklung des Gebietes sollen gesellschaftliche Mehrwerte geschaffen werden, welche der gesamten Bevölkerung zugutekommen.
- Dem Schutz des Ortsbildes ist in hohem Masse Rechnung zu tragen.
- Die Ansiedlung von zentrumbildenden, öffentlichkeits- und publikumsorientierten Nutzungen ist zu prüfen.
- Es sollen öffentlich zugängliche Freiräume für den gemeinschaftlichen Aufenthalt und spontane Begegnungen geschaffen werden.

Der kommunale Richtplan formuliert folgende **Massnahmen** zur Umsetzung:

- Grundmasse und bauliche Dichte mit einem qualifizierten Verfahren ermitteln,
- Interessenabwägung Ortsbildschutz und Innenentwicklung durchführen,
- Zonierung festlegen: Zentrumszone, Mischzone oder Kernzone,
- Gestaltungsplanpflicht festlegen,
- Nutzen / Mehrwerte für die Öffentlichkeit definieren.

Die Zielsetzungen, welche mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht im Gebiet verfolgt werden sollen, sind im Richtplantext ausformuliert und gelten als Grundlage für die Umsetzung in der BZO.

**Studienauftrag,  
2019/20**

Zwischen Juni 2019 und März 2020 wurde ein Studienauftrag mit 3 Teams durchgeführt. Ziel des Studienauftrages bestand in der Formulierung eines Richtkonzept für die Erarbeitung des Quartier- und eines Gestaltungsplans.

Aufgabenstellung  
Studienauftrag

Im Programm zum Studienauftrag vom 17.06.2019 ergeht der Hinweis, dass die Interessen des Ortsbildschutzes in der Planung zu berücksichtigen sind. Das ISOS und die darin enthaltenen Schutzziele werden detailliert umschrieben. Sodann lautet ein Punkt der Aufgabenstellung auf eine hohe ortsbauliche Qualität und gute Einpassung in die übergeordnete Struktur:

- Es ist ein räumlicher, struktureller Übergang vom Bahnhof zur Kernzone zu schaffen. Der Übergang von der Kernzone zur Wohnzone ist sorgfältig auszugestalten.
- Die zukünftige Bebauung in der Kernzone hat der Struktur und Charakteristik der Zonierung zu entsprechen. Zudem ist auf eine gute Einpassung in das bestehende Ortsbild im ISOS zu achten.
- Die zukünftige Ausnützung soll in der Grössenordnung der Kernzone (im nördlichen Teil des Perimeters) bzw. der Wohnzone (im Süden) liegen.

Informationen zum  
Richtkonzept (Siegerprojekt)

Die Verfasser des Siegerprojektes «Dorfleiter» ist ein Team bestehend aus:

- JOM Architekten GmbH, Zürich,
- planikum GmbH, Landschaftsarchitektur und Umweltplanung, Zürich und,
- Zimraum, Raum + Gesellschaft, Zürich.

Die Begründung des Beurteilungsgremiums für den Entscheid zugunsten des Siegerprojektes führt aus, dass sich der dörfliche Massstab dieses Projektes sehr gut in das Ortsbild einfügt. Insbesondere der Bezug zur nördlich angrenzenden Kernzone sowie die Berücksichtigung des ISOS durch die Firstrichtung und die Dachgestaltung sind überzeugend. Die Einordnung der Bauten in ihr Umfeld, die Massstäblichkeit und die Verteilung der grossen Volumina sind gelöst. Die Ausnützung liegt in der Kernzone unter den heutigen baurechtlichen Festlegungen. In der Wohnzone resultiert eine Ausnützung in der Grössenordnung der Bestimmungen für eine dreigeschossige Zone.

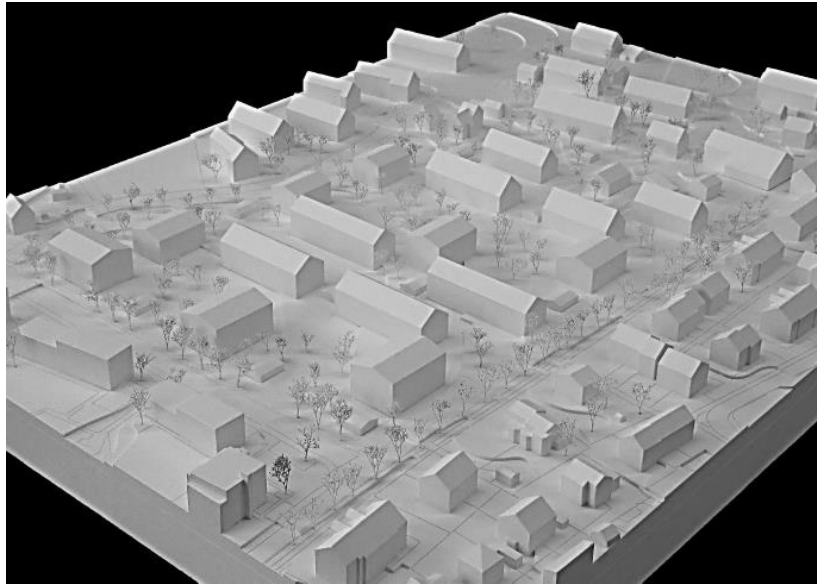


Abbildung 4 Modell Siegerprojekt «Dorfleiter»,  
Ansicht Südost (Schlussbericht, 26. Februar 2020)

Das Konzept «Dorfleiter» nimmt die typische giebelständige Stellung der Gebäude im alten Ortskern auf und führt sie fort (vgl. Schwarzplan, Abbildung 5). Grünzungen vernetzen die Freiflächen im Quartier mit der Landschaft im Westen (vgl. Skizze Grünzungen, Abbildung 5). Der Projektname leitet sich ab von einer Leiter mit «Holmen», in Form der Würenloser- und der Bahnhofstrasse, sowie zwei neuen «Sprossen», den Quartiergassen (vgl. Skizze Leiter, Abbildung 5). Diese in Ost-West-Richtung verlaufenden Wohnstrassen münden jeweils in einer öffentlichen Platzfläche für Quartieraktivitäten an der Bahnhofstrasse.

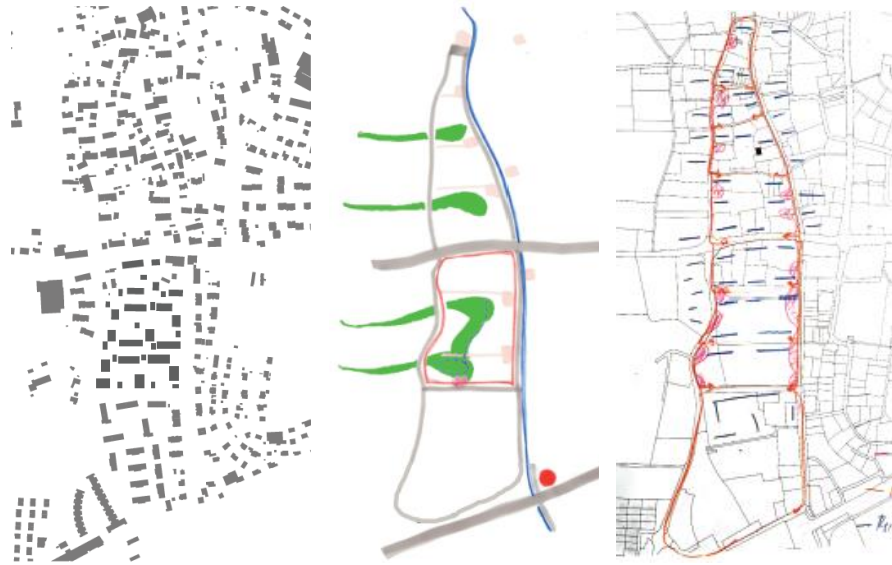


Abbildung 5 Schwarzplan, Skizze «Grünzungen», Skizze Leiter mit «Sprossen» und «Holmen»  
(Quelle: Siegerprojekt «Dorfleiter», November 2019)

Das Konzept sieht verschiedene Grundtypen von Bauten vor (vgl. Abbildung 6):

- den historischen Bauernhöfen nachempfundene Zeilenbauten mit Ost-West-Ausrichtung,
- die Punktbauten mit dem First quer zu den Zeilenbauten sowie
- eingeschossige Schöpfe (Nebenbauten) für Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten, Velounterstände oder Gartenhäuschen.

Die Dachneigung variiert je nach Gebäudetyp zwischen 15° und mehrheitlich 45°. Innerhalb dieser Grundtypen lassen sich verschiedene Wohntypologien umsetzen.

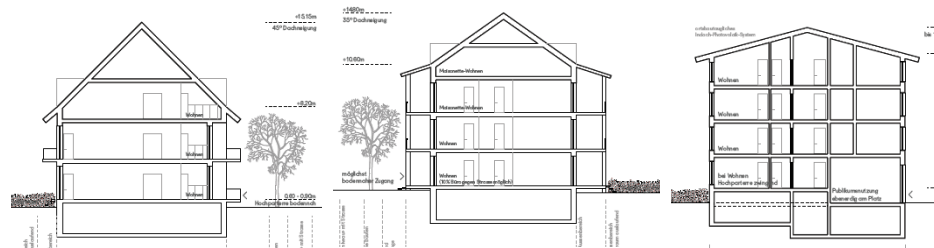


Abbildung 6 Zeilenbau mit Balkonen oder Laubengängen  
(Geschosswohnungen, Reihenhäuser); Punktbau (Quelle: Siegerprojekt «Dorfleiter», November 2019)

## Differenzierte Geschossigkeit

Die Geschossigkeit nimmt von Norden nach Süden zu. Während beim Übergang zur Kernzone tendenziell Gebäude mit 2 Voll- und 2 Dachgeschossen angeordnet werden, beträgt die Geschossigkeit beim Übergang zur Wohnzone im Süden 4 Vollgeschosse (vgl. Abbildung 7).



Abbildung 7 Skizze Geschossigkeit der Gebäude (Quelle: Siegerprojekt «Dorfleiter», November 2019)

## Diskussion im Beurteilungsgremium

Dass der Gewichtung des Ortsbildes im Rahmen der Beurteilung eine hohe Bedeutung beigemessen wurde, zeigt die Diskussion, welche u.a. zum Projektausschluss führte:

- geplante Dachfirstrichtung in der Kernzone entspricht nicht den Vorgaben des ISOS,
- Gebäudetypologie erscheint räumlich und im Kontext der Kernzone nicht adäquat,
- hohe Ausnützung ist kein entscheidendes Kriterium.

## Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium hat für die Umsetzung in den nachfolgenden Planungsinstrumenten (BZO, Gestaltungsplan) folgende Hinweise geltend gemacht:

- Es sind Massnahmen für die Sicherung der Qualität der öffentlichen und siedlungsinternen Freiräume vorzuschlagen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass ein maximaler Ausbau der ausnützungsbefreiten Dachgeschosse zu grossen Einschränkungen in Bezug auf architektonischen Ausdruck und innenräumliche Qualitäten führen kann. Daher wird empfohlen zu prüfen, ob bei gleichbleibender Dichte, beispielsweise über eine Festlegung der über alle Geschosse gesamthaft möglichen Geschossfläche, ein grösserer Spielraum für gute Gestaltung ermöglicht werden kann.

**Fazit**

Das Projekt fügt sich sehr gut in das Ortsbild ein. Es nimmt Bezug zur nördlich angrenzenden Kernzone, durch die Berücksichtigung der den historischen Ortskern prägenden Firstrichtung sowie die Dachgestaltung und die Gestaltung der Freiräume. Die Grundmasse weichen in der KII nicht wesentlich von der Grundordnung ab. Die geplante Gebäudetypologie im südlichen Bereich, in der Wohnzone, entspricht in ihren Grundmassen einer W3. Durch die Aufzoning von der W2B in die W3 wird die geplante Entwicklung in der Grundordnung

transparent abgebildet. Mit dem vorgeschlagenen Projekt können zwischen 200 bis 210 Wohnungen sowie publikumsorientierte Nutzungen erstellt werden.

## 2.6 Entwicklungsstrategie Industrie Lauet

### Ausgangslage:

#### Warum eine Strategie

Die Industriezone Lauet ist gut an die übergeordneten Verkehrsnetze angebunden (Bahnhof, Anschlussgleise, Lage im regionalen Strassennetz usw.). Das Gebiet gliedert sich in einen nördlichen Teil, mit intakten Strukturen und einen südlichen Teil, in dem sich zunehmend Handlungsbedarf abzeichnet. Seitens der Region werden für das gesamte Gebiet auf Stufe Richtplanung verschiedene Rahmenbedingungen formuliert. Deren Umsetzung in der Nutzungsplanung wurde in der kommunalen Richtplanung mit der Formulierung konkreter Massnahmen aufgegriffen.

### Übergeordnete

#### Rahmenbedingungen

Regionaler Richtplan Furttal

Zum besseren Verständnis werden die übergeordneten Vorgaben wiederholt:

Der regionale Richtplan bezeichnet Arbeitsplatzgebiete, die im regionalen Interesse der industriellen und gewerblichen Nutzung dienen sollen. Generell sind auch Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Wohnen und stark verkehrserzeugende Nutzungen<sup>1</sup> sind ausgeschlossen. Logistikkaffine Nutzungen werden nur in den speziell bezeichneten Teilgebieten zugelassen, diese finden sich im Furttal ausschliesslich in Regensdorf. In Gebieten, welche mit Anschlussgleisen erschlossen sind, sollen primär Betriebe angesiedelt werden, welche einen entsprechenden Güterverkehr über die Schiene aufweisen. Daher sollen Dienstleistungsbetriebe in den mit Anschlussgleisen erschlossenen Gebieten beschränkt werden.

Kommunaler Richtplan  
Otelfingen

Der kommunale Richtplan setzt die Vorgaben der Region auf kommunaler Stufe behördenverbindlich um. Er bildet die Grundlage zur Revision der Nutzungsplanung. Im Richtplantext wird u.a. auf den Handlungsbedarf im südlichen Teil des Industriegebietes hingewiesen, welcher sich dort mit dem Logistikgebäude, ehemals Jelmoli AG, verschiedenen unüberbauten Flächen sowie Zwischennutzungen bzw. Leerständen abzeichnet.

Im kommunalen Richtplan werden **Ziele** formuliert, mit welchen eine attraktive Entwicklung des Arbeitsplatzgebietes begünstigt werden soll:

- Trennung zwischen Arbeitsplatzgebiet und Wohngebiet beibehalten.
- Attraktive Entwicklung des Arbeitsplatzgebietes durch Ansiedlung wertschöpfungsintensiver Betriebe und Erhöhung der Arbeitsplatzdichte wird begrüsst.
- Ansiedlung weiterer Einkaufsnutzungen, welche Betriebe im Dorf konkurrenzieren, soll vermieden werden.

Ergänzend werden **Massnahmen** zur Umsetzung der Ziele formuliert:

- Bestimmungen betreffend Trennung Arbeitsplatz- und Wohngebiet beibehalten.
- Erarbeitung einer Strategie für die Weiterentwicklung des Arbeitsplatzgebietes.
- Umsetzung der Strategie mittels geeigneter planungsrechtlicher Instrumente und Gewährung angemessener Mitwirkungsmöglichkeit für die Bevölkerung.

---

<sup>1</sup> Zur Definition von SVN vergleiche die Ausführungen zu Art. 36 BZO in Kap. 4.3.5 des vorliegenden Planungsberichtes.

- Prüfung der Zulassung weiterer Nutzungen, namentlich in den Bereichen Freizeit und Erholung sowie Hotelnutzungen.
- Neue Läden nur mit engem Bezug zur Produktion vor Ort zulassen.

Zwischenschritt: Klärung Begrifflichkeiten, Auslotung Handlungsspielraum, Formulierung strategischer Ziele

Es zeigte sich bereits auf Stufe des kommunalen Richtplans, dass die Umsetzung der übergeordneten Aufträge einen Zwischenschritt erfordert, in welchem Begrifflichkeiten geklärt, der kommunale Handlungsspielraum ausgelotet und strategische Ziele formuliert werden sollen. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat im Rahmen der Gesamtrevision intensiv mit den Möglichkeiten und Zielsetzungen für die Industriezone auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang fand u.a. am 16. März 2021 eine Besprechung mit dem Gebietsbetreuer Richt- / Nutzungsplanung beim kantonalen Amt für Raumentwicklung und mit der kantonalen Denkmalpflege statt. Ziel dieser Besprechung war die Klärung zulässiger Nutzungen in der Industriezone. Die Nutzweise wird in der Bau- und Zonenordnung grundeigentümerverbindlich festgelegt, die Klärung ist damit Bestandteil der Revision und garantiert die Planungssicherheit für die Grundeigentümer.

**Klärung Begrifflichkeiten, Ziele und Handlungsspielraum**

Die Weiterentwicklung des Industriegebietes richtet sich nach einem separaten, vom Gemeinderat noch zu erarbeitenden Strategiepapier, welches als Entscheidungsgrundlage für die angestrebte Entwicklung dienen soll. Nachfolgend werden die im Rahmen der Revision getätigten Abklärungen zusammengefasst. Bei den nachfolgenden Punkten handelt es sich somit um Informationen

- mit erläuterndem Inhalt,
- mit grundeigentümerverbindlichem Inhalt (vgl. Kap. 4.3.5) sowie
- um Informationen, welche in die Strategie des Gemeinderates einfließen werden.

Logistikaffine Nutzungen: Definition

Logistikaffine Nutzungen von regionaler Bedeutung sind in der Otelfinger Industriezone gemäss regionalem Richtplan nicht zulässig. Nachfolgend wird erläutert, was der Begriff «logistikaffin» bedeutet, wo logistikaffine Nutzungen zulässig sind bzw. welche Anforderungen an logistikaffine Nutzungen gestellt werden:

Logistik bedeutet die Organisation, Steuerung, Bereitstellung und Optimierung von Prozessen der Güter-, Informations-, Energie-, Geld- und Personenströme entlang von Wertschöpfungs- und Lieferketten. Seitens Kanton werden sogenannte Standortfaktoren für Logistiknutzungen definiert, wie z.B. die Lage zu den Ziel- und Quellorten von Gütertransporten oder die Anbindung (vgl. Logistikstandortkonzept Kanton Zürich, 2013).

Logistikaffine Nutzungen: Zulässigkeit im Industriegebiet Otelfingen

Im Otelfinger Industriegebiet steht mit dem Jelmoli Gebäude ein schutzwürdiger Zeitzeuge von regionaler Bedeutung, welcher ursprünglich für eine logistische Nutzung erstellt wurde. Betriebsfähige Anschlussgleise sind noch vorhanden. Ein Schutzvertrag liegt im Entwurf vor. Die bestehende, schutzwürdige Gebäudestruktur schränkt mögliche Nutzungen erheblich ein. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist für die künftige Nutzung eine geringe Eingriffstiefe in die Gebäudestruktur anzustreben, weshalb Logistik nach wie vor die ideale Nutzung für einen grösseren Teil des Gebäudes darstellt. Weitergehende logistikaffine Nutzungen, d.h. solche, welche gegenüber heute ein höheres induziertes Verkehrsaufkommen aufweisen, werden in der Otelfinger Industriezone jedoch ausgeschlossen.

Logistikaffine Nutzungen: Anforderungen

Die bestehenden Strukturen können Raum für ansässige, standortverträgliche Logistikbetriebe bieten, die auf die Lage innerhalb des Arbeitsplatzgebietes und entsprechenden Warenumschlag angewiesen sind. Im Logistikbereich bestehen zukunftsorientierte Strategien,

welche künftig vermehrt bei der Ansiedlung von Betrieben berücksichtigt werden sollen, wie z.B. «intelligente Logistik», welche die Digitalisierung zur Erhöhung der Transportleistung nutzt und dabei Ressourcen schont oder «Slow Logistik», welche Kapazitäten optimiert und dabei auf nachhaltigen Langsamversand setzt. Nicht angestrebt werden Nutzungen, die ein hohes Verkehrsaufkommen generieren, übermässige Emissionen produzieren oder niedrige Qualitätsstandards haben, und daher einer attraktiven Entwicklung des Arbeitsplatzgebietes entgegenstehen. Beim Entscheid für eine Ansiedlung geeigneter Nutzungen sollen künftig gewisse Kriterien berücksichtigt werden, wie z.B. Flächeneffizienz, Anzahl Fahrten (Fahrtenmodell<sup>2</sup>) oder Arbeitsplatzdichte.

Beschränkung von  
Dienstleistungsnutzungen

Generell sind im Arbeitsplatzgebiet auch Dienstleistungsbetriebe zugelassen. In Gebieten, welche mit Anschlussgleisen erschlossen sind, sind jedoch in erster Priorität Betriebe anzusiedeln, welche einen entsprechenden Güterverkehr über die Schiene aufweisen. Der bestehende Bahnhof als Standortfaktor für die Ansiedlung von Dienstleistungsnutzungen (sehr gute ÖV-Erschliessungsgüte) ist vor diesem Kriterium aus Sicht des Kantons zweitrangig. Der Anteil an Dienstleistungsnutzungen ist daher für die mit Anschlussgleisen erschlossenen Parzellenteile mit den Gebäuden GVZ Nrn. 339 (Kat. Nr. 836) und 358 (Kat. Nr. 2171) zu begrenzen (vgl. 4.3.5). Für den ehemaligen Verwaltungstrakt des Jelmoli Gebäudes (GVZ Nr. 358) sollen aus denkmalpflegerischer Sicht auch weiterhin Dienstleistungsnutzungen zulässig sein.

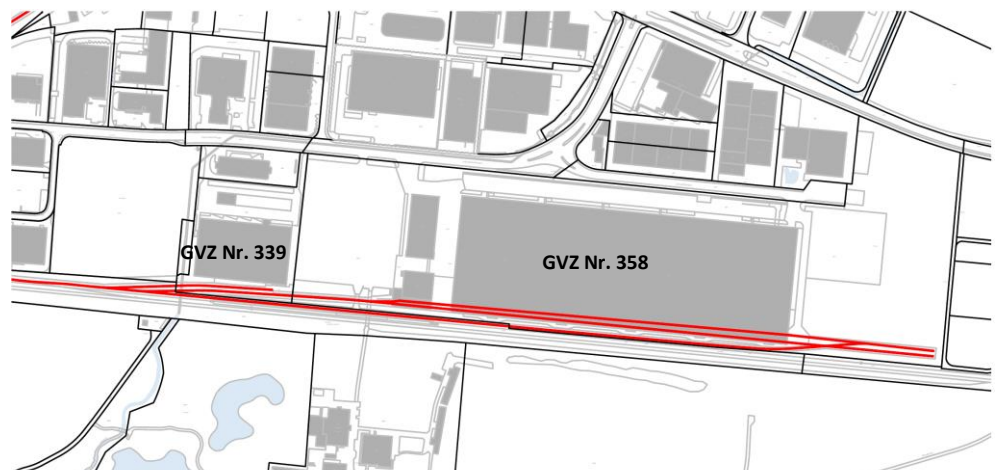


Abbildung 8 Anschlussgleise  
(Quelle: PLANAR 2021)

Wertschöpfungsintensive  
Betriebe

Die Gemeinde Otelfingen ist sehr an einer attraktiven Entwicklung des Arbeitsplatzgebietes interessiert. Eine Möglichkeit besteht in der Förderung und Ansiedlung sogenannter wertschöpfungsintensiver Betriebe mit spezialisiertem Wissen und dem damit verbundenen Bedarf an gut ausgebildeten Fachkräften, wie z.B. Betriebe, welche im Technologiebereich tätig sind. Daneben sind auch Betriebe aus den Sektoren Gesundheit, Forschung oder Bildung

<sup>2</sup> Ein Fahrtenmodell ist ein Instrument, mit dessen Hilfe das Verkehrsaufkommen besser geplant werden kann. (Definition gemäss "Leitfaden Fahrtenmodell – eine Planungshilfe", Tiefbauamt der Stadt Zürich).

sowie spezialisierte Produktionsbetriebe denkbar. Je nach Entwicklung können sich auch Synergien mit Dienstleistern (Verpflegung, Freizeit) ergeben.

Erhöhung der  
Arbeitsplatzdichte

Hand in Hand mit der Ansiedlung wertschöpfungsintensiver Betriebe geht die Erhöhung der Arbeitsplatzdichte. Das Ziel besteht im Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen für die Gemeinde und die Region. Eine Ableitung von Zielwerten für die Arbeitsplatzdichte ist schwierig und erscheint nicht zielführend. Das Ziel besteht in einer stetigen Erhöhung der Arbeitsplatzdichte.

**Entwicklungsstrategie  
Energie**

Die nationale Klimapolitik gibt vor, dass die Schweiz bis 2050 nicht mehr Treibhausgase ausstossen soll, als natürliche und technische Speicher aufnehmen können (Netto-Null Emissionen bis zum Jahr 2050). Die Gemeinde unterstützt diese Ziele und fordert eine effiziente und rationelle Energienutzung. Insbesondere die Nutzung von Abwärme ortsansässiger Betriebe, die Anwendung erneuerbarer Energieträger sowie die Suche nach innovativen Lösungen für Energieerzeugung und Energienutzung stehen dabei im Vordergrund.

**Entwicklungsstrategie  
Mobilität**

Steigt die Anzahl Arbeitsplätze, hat das Auswirkungen auf die Entwicklung der Mobilitätsbedürfnisse und der Verkehrszahlen. Das Industriegebiet verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bahnhof in Gehdistanz, Verbindungen im Halbstundentakt in Richtung Zürich und Baden), ausreichend Kapazität für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie durchgängige Fusswegverbindungen. Die Kapazitäten des übergeordneten Strassennetzes sind jedoch begrenzt und können (primär aus räumlichen und finanziellen Gründen) nicht wesentlich erhöht werden. Während der Hauptverkehrszeiten ist das übergeordnete Strassennetz bereits heute regelmässig überlastet. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wird empfohlen die Entwicklung im Industriegebiet mit einer ganzheitlichen Betrachtung aller Verkehrsträger zu begleiten. Mit einem Mobilitätskonzept und Massnahmen zum Mobilitätsmanagement kann der Verkehr gelenkt und so das Strassennetz entlastet werden. Zusätzliche Mobilitätsbedürfnisse sollen nach Möglichkeit über den Fuss-, Velo- und den öffentlichen Verkehr abgewickelt werden. Mobilitätsmanagement beinhaltet z.B. Massnahmen zum Umstieg auf den öffentlichen Verkehr bzw. die Förderung des Veloverkehrs und der Fussgänger bspw. durch Hindernisfreiheit, kurze Wege sowie gut gestaltete Freiräume. Auch können Massnahmen zur Reduktion oder Bündelung von Autofahrten oder zur Verlagerung derselben ausserhalb der Hauptverkehrszeiten verlangt werden. Die Anliegen der Gewerbetreibenden in Bezug auf Parkplätze, Güterumschlag und Fahrten sind dabei zu berücksichtigen. Besonders im unmittelbaren Einzugsbereich des Bahnhofs soll bei künftigen Sanierungen der Bedarf für eine Aufwertung der Fussgängerinfrastruktur überprüft und die Infrastruktur allenfalls weiter optimiert werden.

**Entwicklungsstrategie  
Übergang zur Landschaft,  
Aussenraumgestaltung**

Das Industriegebiet liegt gut einsehbar am Ortsrand, beim Übergang in die offene Landschaft, und ist eine Visitenkarte für die Gemeinde Otelfingen. Eine gute Einordnung und Gestaltung von Bauten und Freiräumen, insbesondere entlang dem Siedlungsrand, ist daher ein grosses Anliegen. Im Hinblick auf eine Entwicklung hin zu wertschöpfungsintensiveren Betrieben bekommt auch die Aufenthaltsqualität im Gebiet einen höheren Stellenwert. Die Aussenräume sollen neben der Erfüllung betrieblicher Erfordernisse auch für die Beschäftigten attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten bieten, z.B. für Arbeitspausen.

### 3 Analyse

#### 3.1 Bevölkerung

stark ansteigende Bevölkerung

Die Bevölkerungsentwicklung in Otelfingen verlief, nach einer Phase relativer Stagnation, seit ca. 2000 erneut stark ansteigend: Die Bevölkerung nahm zwischen 2004 und 2019 um knapp 785 Einwohner auf 2'980 Personen zu (+36 %). Dies liegt sowohl deutlich über dem Wachstum der Region Furttal (+26 %), wie auch über demjenigen des Kantons (+22 %).

starke Geburtenjahrgänge, Überalterung

Die Alterspyramide für Otelfingen ist insbesondere im Bereich der jungen Erwachsenen schmal und verbreitert sich nach oben, insbesondere bei den 40- bis 60-Jährigen. Auffällig ist die hohe Zahl von Geburten um das Jahr 2010, welche mit der damals erfolgten baulichen Entwicklung korreliert. Diese Jahrgänge sind jetzt im schulpflichtigen Alter

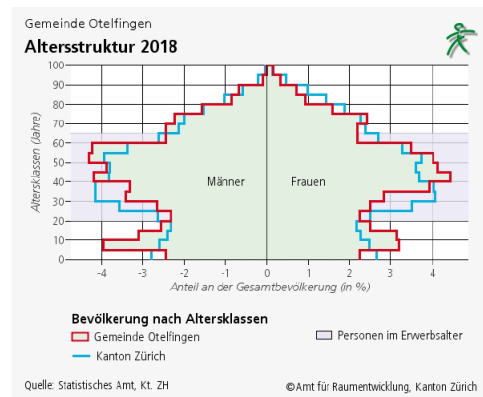
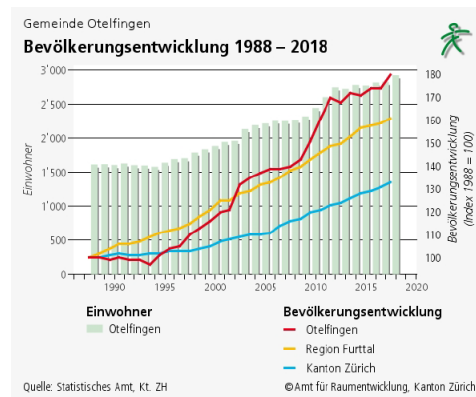


Abbildung 9 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur Gemeinde Otelfingen (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2018)

#### 3.2 Beschäftigte

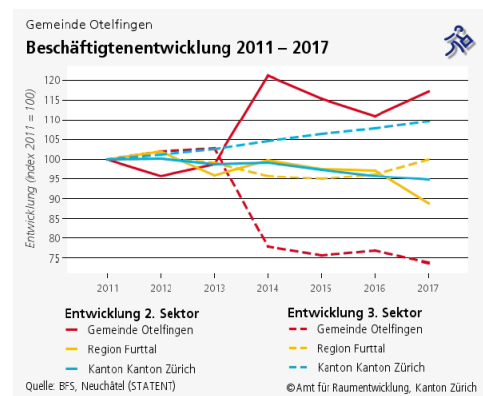
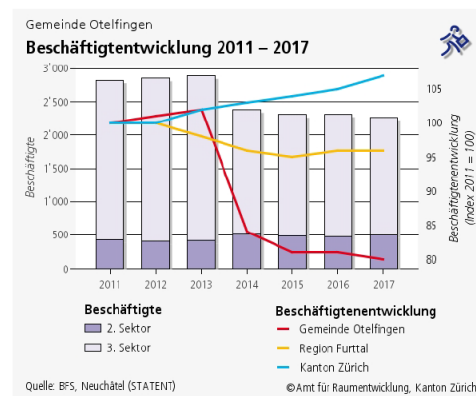


Abbildung 10 Entwicklung der Arbeitsplätze in Otelfingen (Quelle: Bundesamt für Statistik, 2017)

Wechselhafte Entwicklung bei den Arbeitsplätzen

Der Gemeinde Otelfingen kommt als Arbeitsplatzstandort regionale Bedeutung zu. Zwischen 2013 und 2014 nahmen die Beschäftigtenzahlen ab und sind seitdem etwa konstant. Den Schwerpunkt bildet der 3. Sektor (Handel, Dienstleistung) mit knapp 1'800 Beschäftigten, gefolgt vom 2. Sektor (verarbeitendes Gewerbe) mit knapp 500 Arbeitsplätzen. 2017 wies die Gemeinde 2'335 Arbeitsplätze auf, was einem Verhältnis von rund 0.82 Arbeitsplätzen pro Einwohner (AP/E) entspricht. Die Region Furttal kommt im Vergleich auf einen Wert von 0.53 AP/E und der gesamte Kanton auf 0.69 AP/E.

### 3.3 Bauzonen und Überbauungsgrad

Bauzonenverbrauch

In den letzten 15 Jahren betrug der Bauzonenverbrauch in Otelfingen 9.1 ha bzw. 0.60 ha/Jahr. Rund drei Viertel der verbrauchten Bauzonen sind den Arbeitszonen zuzuschreiben (7.6 ha). Die Bauzonen-Flächenstatistik zeigt per Ende 2018 folgende Übersicht:

Otelfingen	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	öff. Bauten	Total
<b>Bauzonen [in Hektaren]</b>					
Bauzonen 2018	32.7	25.0	48.8	4.6	111.0
- davon überbaut	27.9	23.4	41.2	3.4	95.9
- nicht überbaut	4.8	1.6	7.6	1.2	15.1
<b>Bauzonen-Verbrauch [in Hektaren]</b>					
15-Jahres-Verbrauch 2003-2018	0.8	1.1	6.9	0.3	9.1
<b>Geschossflächenreserven [in 1000 m2]</b>					
Geschossflächenreserven 2018	39.1	50.0	501.1	–	590.2
- davon in überbauten Bauzonen	18.8	42.3	375.1	–	436.3
- in nicht überbauten Bauzonen	20.2	7.7	126.0	–	153.9

Abbildung 11 Bauzonenstatistik in Otelfingen  
(Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2018)

Die Anzahl erschlossener, aber nicht überbauter Parzellen hat in den letzten Jahren immer mehr abgenommen. Mit 86.4 % im Jahr 2018 weist Otelfingen einen gegenüber der Region und dem Kanton geringfügig kleineren Überbauungsgrad auf. Die Reserven liegen zu 50 % in der Industrie, zu 30 % in den Wohnzonen und zu jeweils 10 % in den Mischzonen bzw. der Zone für öffentliche Bauten.

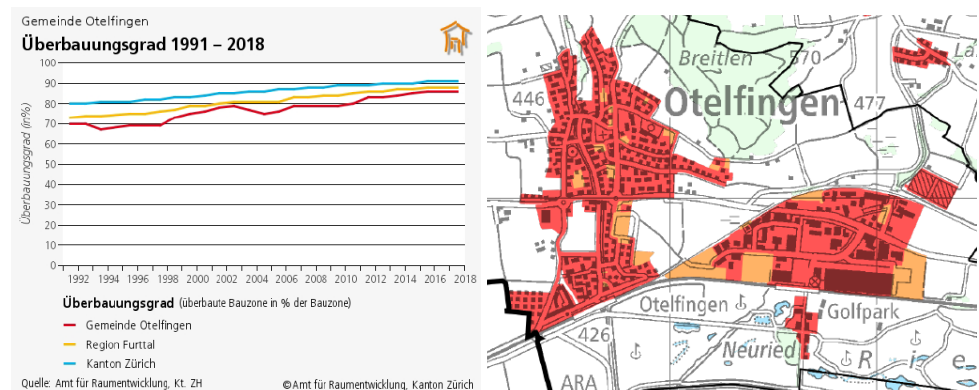


Abbildung 12 Überbauungsgrad in Otelfingen  
(Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2018); Karte Überbauungs- und Erschliessungsstand 2018 (maps.zh.ch)

### 3.4 Ausbaugrad, Geschossflächenreserven und Nutzungsdichte

Ausbaugrad in der überbauten Bauzone, nach Zonen (Stand 2018)

Der Ausbaugrad (gebaute Geschossfläche in % der zulässigen Geschossfläche) in der überbauten Bauzone beträgt in Otelfingen:

- für Wohnzonen 85.6 % (Vergleich Region 85.4 % und Kanton 72.2 %),
- für Mischzonen 64.1 % (Vergleich Region 67.0 % und Kanton 79.4 %) und
- für Arbeitszonen 44.2 % (Vergleich Region 45.4 % und Kanton 50.5 %).

Geschossflächenreserven unterschiedlich verteilt

Gemäss der Bauzonenstatistik des Kantons (vgl. Abbildung 11) befinden sich knapp 74.8 % der Reserven der Industrie in der überbauten Bauzone. In der Mischzone entfallen 84.6 % der Geschossflächenreserven auf die überbaute Bauzone. Beim Wohnen sind die Reserven etwa gleichmässig zwischen überbauter und nicht überbauter Bauzone verteilt, dort ist auch der Ausbaugrad am höchsten.

Geringere Nutzungsdichten im unteren Furttal

Die Wohnzonen weisen in Otelfingen eine durchschnittliche Dichte von rund 70 Personen pro Hektare (P / ha) und die Mischzonen eine solche von rund 50 P / ha auf. Die Arbeitsplatzzonen weisen eine Personendichte von knapp 65 P / ha auf. Damit liegt die Nutzungsdichte in der Gemeinde Otelfingen sowie in der Mischzone als auch in der Arbeitszone deutlich unter derjenigen von Region und Kanton, während in der Wohnzone in etwa ähnliche durchschnittliche Werte erzielt werden.

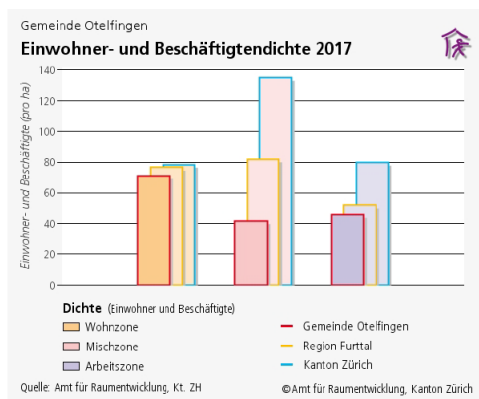
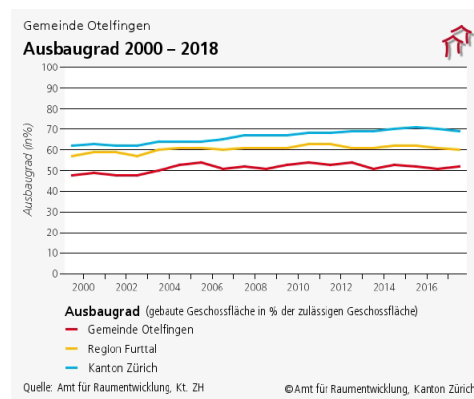


Abbildung 13 Ausbaugrad (2018) und Nutzungsdichte (2017) in Otelfingen  
(Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich)

### 3.5 Kleinquartieranalyse kommunaler Richtplan

Fazit kommunaler Richtplan zur Siedlungserneuerung

Die im kommunalen Richtplan detailliert dargelegten Kleinquartieranalysen und die Potenzialhinweiskarten zeigen, dass in verschiedenen Kleinquartieren teilweise erhebliche Potenziale für die bauliche Erneuerung bestehen. Ob sich ein Gebiet zur Entwicklung eignet, hängt darüber hinaus von weiteren Faktoren und strategischen Überlegungen ab. Die Karte ist somit als Hinweis auf mögliche Erneuerungsgebiete zu verstehen:

- Bahnhofnahe Kleinquartiere entlang der Riedt- und der Lährenbühlstrasse,
- an die Landstrasse angrenzende Kleinquartiere,
- Kleinquartier zwischen Sandacker- und Rebbergstrasse.

Die Grösse der Quadrate unten rechts ist proportional zur Fläche der Kleinquartiere der jeweiligen Kategorie, ein voll ausgefülltes Quadrat entspricht 14.6 ha.

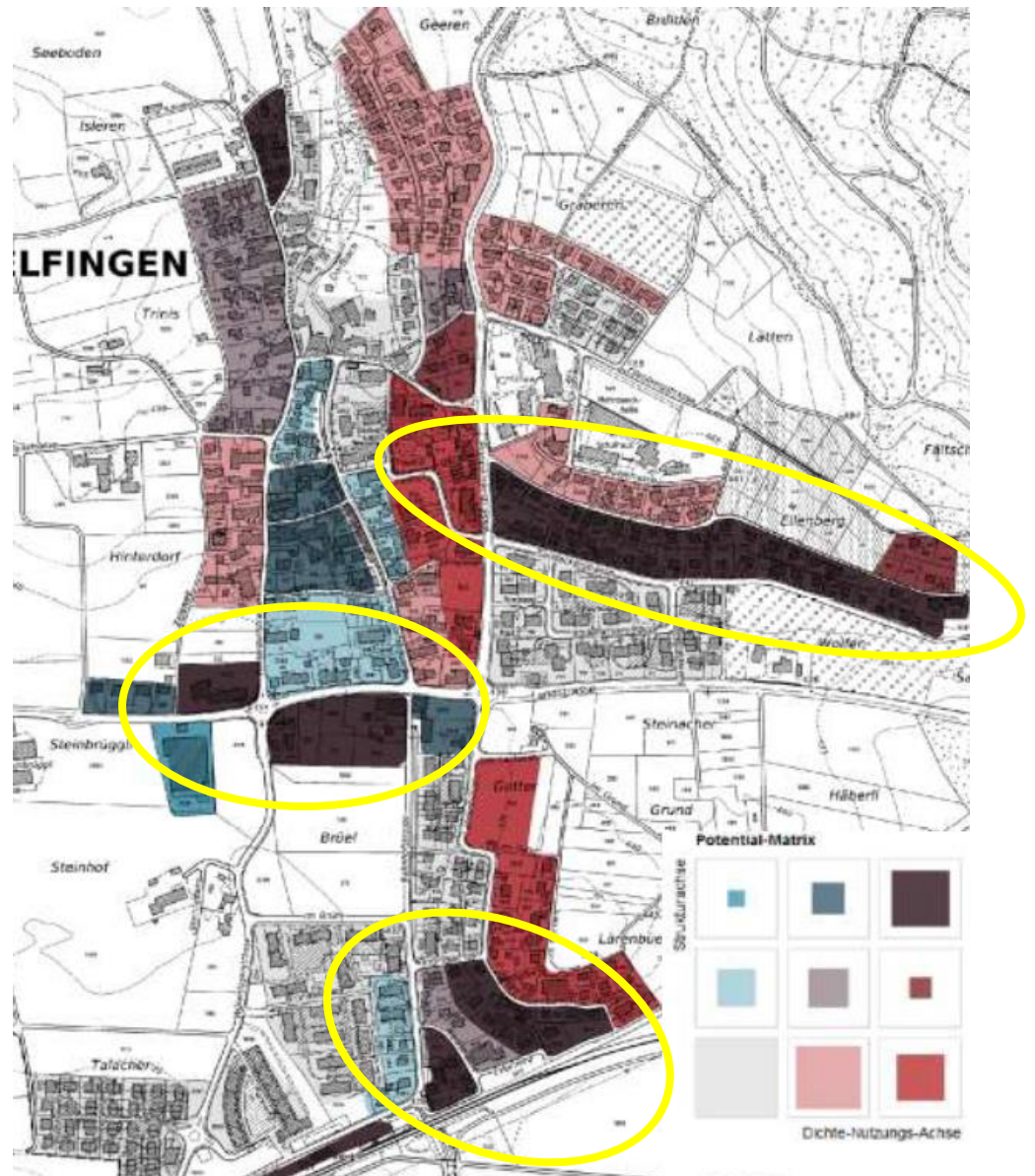


Abbildung 14 Potenzialhinweiskarte kommunaler Richtplan  
(Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich / PLANAR, 2016)

## 4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

### 4.1 Zonenplan

Änderungsplan zum Zonenplan

Nachfolgend werden alle Änderungen am Zonenplan aufgeführt und begründet. Die Nummerierung entspricht derjenigen aus dem Zonenplan, Stand 29. September 2022 / Änderungsplan. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen jeweils die Zonenzuweisung vorher (gemäss ÖREB-Kataster) und nachher (gemäss Entwurf zum Zonenplan). Die angegebenen Flächen umfassen neben den Parzellen auch das betroffene Strassengebiet. Es werden auch Gebiete aufgeführt, für welche, nach eingehender Prüfung aufgrund eines Auftrages aus der kommunalen Richtplanung, keine Änderungen resultieren.

Abweichungen VDNP

Gemäss § 2 Abs. 2 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) sind zugunsten einer besseren Lesbarkeit Abweichungen von den Vorgaben der VDNP möglich. Entgegen der Vorgabe der Ebenensortierung (Anhang A zur VDNP, Prioritäten Ebenen Grundzonenplan) liegt die Ebene der überlagernden Festlegungen über derjenigen der beantragten Festlegungen, da sonst z.B. die Signatur Gestaltungsplanpflicht nicht lesbar wäre.

Kantonale Nutzungszonen

Die Parzellen für den Bahnbetrieb sind heute der kantonalen Landwirtschaftszone Lk zugewiesen. Gemäss § 9 lit. b. Ziff. 5. VDNP sind Eisenbahnareale in der Legende zum Zonenplan als überkommunaler Informationsinhalt darzustellen. Die Eisenbahnareale sind im Rahmen einer Revision der überkommunalen Nutzungszonen entsprechend darzustellen (Zuständigkeit liegt bei der Baudirektion).

#### 4.1.1 Kernzonen

Abstimmung der Kernzonen-grenze mit den übergeordneten Inventaren

Die Abgrenzung zwischen den Kernzonen I und II wird überprüft. Sie soll mit den Perimetern der übergeordneten Inventare ISOS und KOBI abgestimmt werden, wobei das ISOS als Abgrenzung der K I und das KOBI als Abgrenzung der K II herangezogen wird. Abweichungen zu ISOS und KOBI sollen bereinigt werden. Im Kernzonenplan schwarz markierte Gebäude sind gleichermassen schützenswert sowie nahezu abschliessend im Inventar bezeichnet bzw. mittels Vertrag oder Verfügung geschützt, unabhängig, ob sie sich in der Kernzone I oder II befinden.

Drei Umzonungen von KI in KII

Die folgenden drei Gebiete werden von der Kernzone I in die Kernzone II umgezont. Mit der Revision werden einzelne Bauvorschriften für die KII minimal gelockert (vgl. Kap. 4.3.2):

Nr. 2  
Umzonung von KI in KII

Das Gebiet "Sonnenrain" befindet sich in der Umgebungszone IV des ISOS und ist mehrheitlich umgeben von Wohnzone. Die darin liegenden Gebäude wurden zwischen 1805 und 2009 erbaut. Das Gebiet wird von der KI in die KII umgezont.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
2	688, 689, 929, 1099, 1813, 1814	KI	KII	7'846.3 m <sup>2</sup>



Abbildung 15 Umzonung von der Kernzone I in die Kernzone II  
(links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 23  
Umzonung KI in KII

Das Gebiet "Im Bungert" befindet sich in der Umgebungszone II des ISOS. Die darin liegenden Gebäude wurden zwischen 1963 und 2004 erbaut, im Gebiet liegen keine schützenswerten Gebäude.

Der nordwestliche Siedlungsrand wird im kantonalen Inventar (KOBI) mit der Schraffur «wichtiger Freiraum» überlagert und wird durch grössere, zusammenhängende Gartenbereiche und Wiesen mit zahlreichen Obstbäumen geprägt. Das Ortsbild weist einen klar begrenzten, durch verschiedene markante Giebelfassaden in Kalkstein sowie die weithin sichtbare Kirche geprägten westlichen Bebauungsrand auf. Als Schutzziel wird für diesen Bereich formuliert, das der gut einsehbare westliche Ortsbildrand von Hochbauten freizuhalten ist.

Die reduzierte Ausnutzungsziffer von 30 % für Neubauten wird beibehalten (Art. 8 Abs. 2). Der Kernzonenplan legt ergänzend eine äusserste mögliche Fassadenlinie entlang dem westlichen Siedlungsrand fest, welche Hochbauten entlang dem Siedlungsrand ausschliesst. Neu wurden die wichtigen Freiräume gemäss KOBI in den Kernzonenplan übernommen und im Art. 18 Abs. 5 geregelt. Eine Umzonung von der KI in die KII führt zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildvordergrundes.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
23	diverse	KI	KII	11'603.3 m <sup>2</sup>

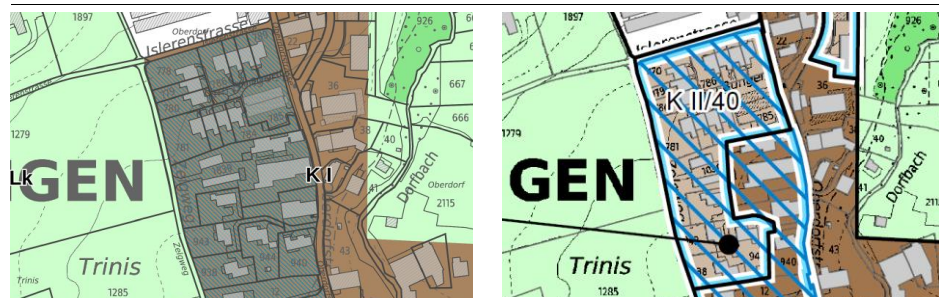


Abbildung 16 Umzonung von der Kernzone I in die Kernzone II  
(links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 24  
Umzonung KI in KII

Das Gebiet "Bergstrasse" befindet sich ebenfalls in der Umgebungszone II des ISOS und liegt am Bauzonenrand. Die darin liegenden Gebäude wurden zwischen 1995 und 2004 erbaut. Die Zonengrenze verläuft parallel innenliegend zur Parzellengrenze und fällt mit der Waldabstandslinie Nr. 3608, genehmigt am 30. November 1988, zusammen. Das Gebiet wird von der KI in die KII umgezont. Die Zonengrenze wird nicht an die Parzellengrenze angepasst.

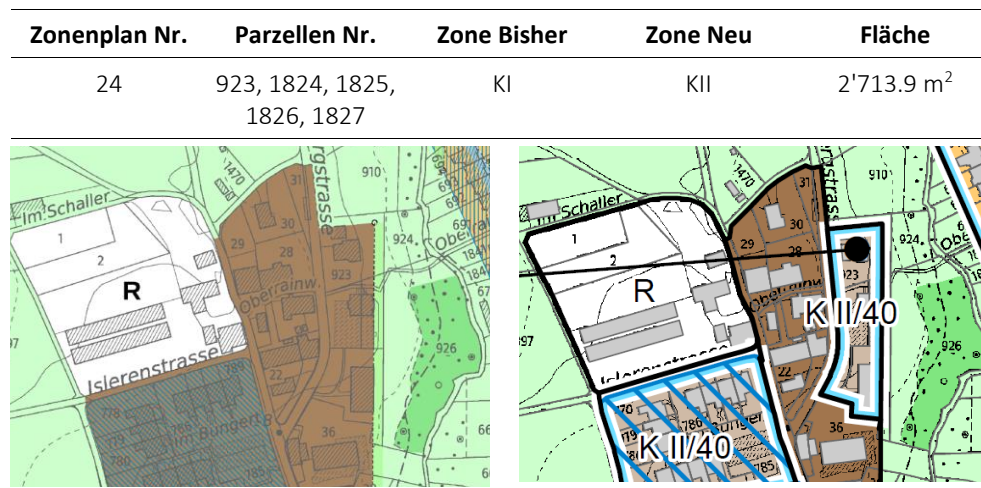


Abbildung 17 Umzonung von der Kernzone I in die Kernzone II  
(links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Umzonungen von KII in KI  
geprüft und ausgeschlossen

Weitere Umzonungen von der Kernzone II in die Kernzone I wurden geprüft. Ziel war die Abgrenzung der Kernzone I mit der Abgrenzung Gebiet I ISOS abzustimmen. Bei folgenden Gebieten wird – nach entsprechender Prüfung – auf eine Umzonung verzichtet:

Für das Gebiet zwischen Friedhofweg, Schmittengasse und Vorderdorfstrasse (Kat. Nrn. 1010 und 1850) wurde eine Umzonung von der KII in die KI geprüft. Neu würde die Zonengrenze mitten durch das Grundstück führen. Das kann nur schwer vermittelt werden. Daher wird auf die Umzonung verzichtet.



Abbildung 18 Umzonung von der Kernzone II in die Kernzone I geprüft und verworfen  
(links: Ausschnitt ISOS; rechts: Ausschnitt ÖREB-Kataster)

Beim Gebiet vis-à-vis der alten Post (Kat. Nrn. 804, 805 und 1872) wurde das ISOS durch die zwischenzeitlich stattgefundene bauliche Entwicklung überholt, ohne dass dieses in der zweiten Fassung von 2013 diesbezüglich gegenüber der Erstfassung angepasst worden

wäre. Die bestehenden Bauten bilden in der KII einen guten Übergang zur KI und sollen in der KII belassen werden.



Abbildung 19 Umzonung von der Kernzone II in die Kernzone I geprüft und verworfen (links: Ausschnitt ISOS; rechts: Ausschnitt ÖREB-Kataster)

#### 4.1.2 Wohn- und Gewerbezone

Aufzoning WG2 am westlichen Ortseingang Landstrasse geprüft und verworfen

Für den Gebäudekomplex mit Tankstelle und Feuerwehrlokal in der Wohn- und Gewerbezone am westlichen Ortseingang südlich der Landstrasse wurde eine Aufzoning geprüft. Die Gebäude stammen aus den 1960er Jahren und weisen somit Erneuerungsbedarf auf. Aufgrund der sensiblen Lage am Siedlungsrand wird von einer Aufzoning in eine WG3 abgesehen.

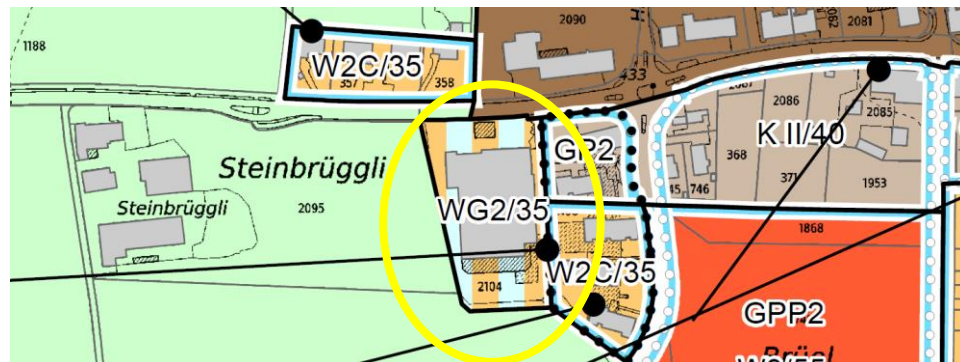


Abbildung 20 WG2 am westlichen Ortseingang wird nicht aufgezont (Ausschnitt ÖREB Kataster)

Umzonung WG3 mit privatem Gestaltungsplan «Talacher» geprüft und verworfen

Der kommunale Richtplan vom 2. April 2019 setzt im Bereich "Talacher" östlich der Würenloserstrasse ein Mischgebiet fest. Die im Richtplantext formulierten Ziele werden mit dem privaten Gestaltungsplan "Talacher" bereits umgesetzt. Das Areal wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 31. Oktober 2005 von der Industrie- und Gewerbezone in die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone umgezont, mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert und der private Gestaltungsplan wurde gleichzeitig festgesetzt. Zwischenzeitlich ist das gesamte Areal überbaut (inkl. ehemaliger Gewerbebau der Fa. Kindt). An der Zonierung bzw. Abgrenzung der WG3 im Bereich Gestaltungsplan "Talacher" werden keine Anpassungen vorgenommen.

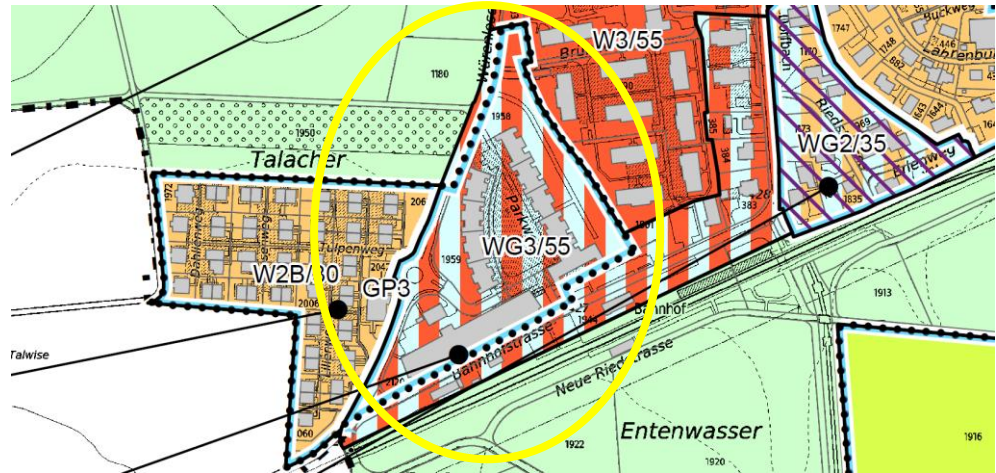


Abbildung 21 Ziele kommunaler Richtplan mit WG3 und privatem Gestaltungsplan "Talacher" bereits umgesetzt (Ausschnitt ÖREB Kataster)

Umzonung WG2 Riedstrasse / Erlenweg geprüft und verworfen

Gemäss kommunalem Richtplan ist für die Mischgebiete beim Bahnhof eine Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte sowie eine Privilegierung gewerblicher Nutzungen zu prüfen. Das Gebiet Riedstrasse / Erlenweg ist bahnhofsnahe gelegen, eben und weist gemäss Kleinquartieranalyse ein erhebliches Erneuerungspotenzial auf. Westlich der Bahnhofstrasse befindet sich heute eine dreigeschossige Mischzone WG3. Aufgrund der bahnhofsnahe Lage drängt sich eine Verdichtung auf. Der bestehende Strassenausbau ist für eine Mischzone mit entsprechendem Zulieferverkehr unzureichend. Baulinien für einen Ausbau der Verkehrsinfrastruktur sind vorhanden, schränken jedoch in Verbindung mit dem Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen zur GSchV bzw. dem zu erwartenden Gewässerraum die Überbaubarkeit gewisser Parzellen erheblich ein. Zudem beträgt der Ausbaugrad gemäss Kleinquartieranalyse (maps.zh.ch) heute nur etwa 40%. Die gemäss BZO zulässige Ausnützung wird nicht ausgeschöpft. Eine Aufzonung hat in der aktuellen Revision keine Priorität. Das Gebiet wird in der WG2 belassen. Aufgrund der bestehenden baulichen Struktur ist jedoch davon auszugehen, dass mittelfristig mit einer Erneuerung zu rechnen ist. In diesem Zusammenhang wurde eine Privilegierung des Gewerbes geprüft und umgesetzt (vgl. Zonenplan Nr. 13; Kap. 4.1.4)



Abbildung 22 Zonierung und Abgrenzung der WG2 werden nicht verändert (Ausschnitt ÖREB Kataster)

### 4.1.3 Wohnzonen

Nr. 5  
Terrassenhäuser nicht zulässig

Terrassenhäuser sollen im bezeichneten Teilbereich der Wohnzone W2B nicht zugelassen werden .

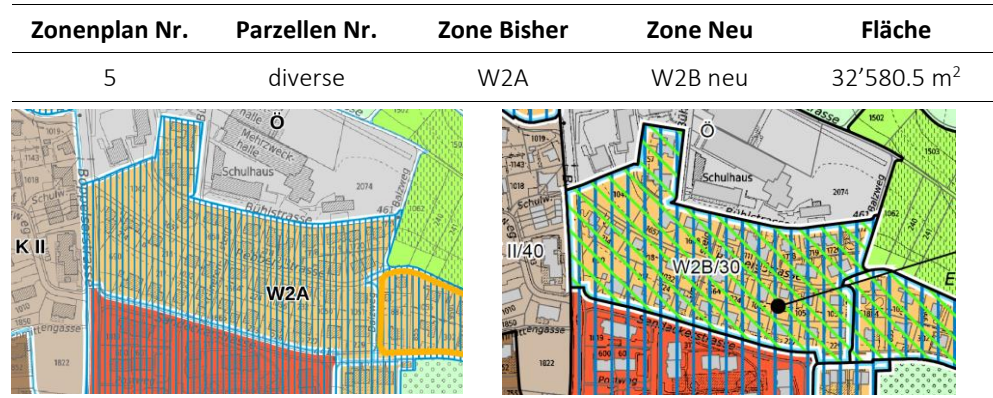


Abbildung 23 Überlagerung der Grundzonierung – Terrassenhäuser nicht zulässig  
(links: Ausschnitt ÖREB Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 6  
Neue Zone für Gebiet  
"Sandacker Ost" und neue  
Zonenbezeichnung der  
W2-Zonen

Für das Gebiet "Sandacker Ost" wird auf Basis eingehender Grundlagenanalysen und -studien (vgl. auch Kap. 2.4 / 4.3.4) eine eigene neue Zone, die W2A, festgelegt. In der Folge werden alle bestehenden W2-Zonen umbenannt (vgl. Kap. 4.3.1).

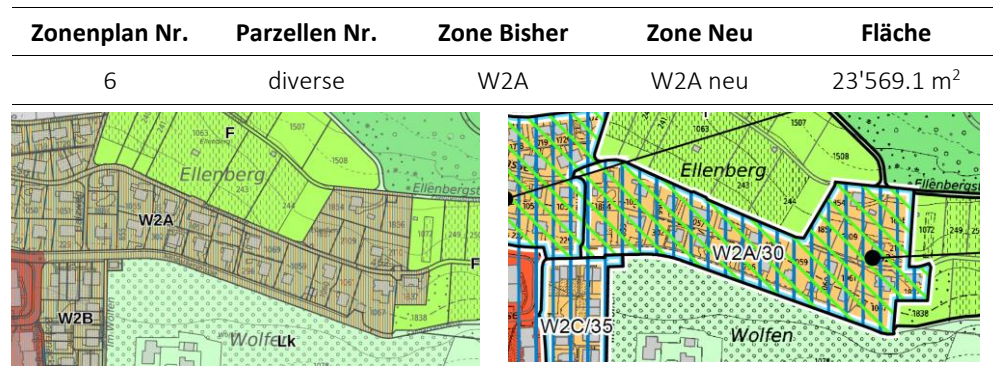


Abbildung 24 neue Zone für das Gebiet "Sandacker Ost"  
(links: Ausschnitt ÖREB Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 16 + 17  
Aufzoning W2B «Brüel Nord»  
in W3 mit überlagernder Fest-  
legung GP-Pflicht

Der grössere, südliche Teil des Gebiets «Brüel Nord» liegt heute in der zweigeschossigen Wohnzone W2B, der nördliche Teil ist der Kernzone II zugewiesen. Der westliche und nördliche Teil ist aufgrund der Lärmvorbelastung durch die angrenzenden Staatsstrassen mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
16 + 17	diverse	W2B	W3 mit GP-Pflicht	32'592.1 m <sup>2</sup>

Abbildung 25 Aufzoning Gebiet «Brüel Nord» mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht  
(links: Ausschnitt ÖREB Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Im Rahmen der Gesamtrevision war die bestehende Zonierung zu prüfen und bei Bedarf an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Für die Überbauung des Gebiets wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Die im Siegerprojekt vorgesehene Gebäudetypologie entspricht in ihren Grundmassen einer W3. Der südliche Teil des Gebiets «Brüel Nord» soll daher von der W2B in die W3 aufgezont werden, zudem soll das gesamte Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden. Mit der geplanten Aufzoning in die W3 wird die geplante bauliche Entwicklung in der Grundordnung transparent abgebildet (vgl. Kap. 2.5). Die Zielsetzungen für den Gestaltungsplan werden in Art. 48 Abs. 3 BZO ausformuliert (vgl. Kap. 4.3.9). Sie orientieren sich an den übergeordneten Planungsvorgaben. Mit der Aufzoning und der Gestaltungsplanpflicht kann die geplante Entwicklung im Gebiet «Brüel Nord» gegenüber der Bevölkerung transparent kommuniziert werden. Da mit einem Gestaltungsplan weitergehende Abweichungen gegenüber der Grundordnung möglich sind, insbesondere in Bezug auf die baulichen Dichte, muss die bauliche Dichte der Grundordnung (neu W3) in der BZO gesichert werden, um den Anforderungen an das geschützte Ortsbild ausreichend Rechnung tragen zu können (vgl. Kap. 4.3.9).

Verzicht auf Umzonung in  
Zentrums-, Misch- oder Kern-  
zone

Im Quartier- und Gestaltungsplanverfahren wurde, wie im behördenverbindlichen kommunalen Richtplan gefordert, die Ansiedlung von zentrumsbildenden, öffentlichkeits- und publikumsorientierten Nutzungen überprüft. Planerisch, verkehrstechnisch und auch wirtschaftlich zweckmässige Nutzungen lassen sich mit der Zonierung in eine Wohnzone mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gut umsetzen, da es sich um nicht störende Nutzungen handelt und zudem nicht mit quartierfremdem Verkehr zu rechnen ist. Auf die Festlegung einer Zentrums-, Misch- oder Kernzone, wie im kommunalen Richtplan statuiert, kann daher verzichtet werden. Hintergrund der im kommunalen Richtplan statuierten Strategie ist die Kompensation des im historischen Dorfkern praktisch verloren gegangenen Zentrums im Gebiet «Brüel Nord». Die Sicherung publikumsorientierter Nutzungen bzw. von Begegnungsorten für die gesamte Dorfbevölkerung erfolgt mittels der Zielsetzungen zum Gestaltungsplan «Brüel Nord» in Art. 48 BZO.

#### 4.1.4 Überlagernde Festlegungen

Flachdächer nicht zulässig

Gebiete in denen gemäss Art. 22 Abs. 1 BZO keine Flachdächer zulässig sind, werden im Zonenplan mit einer Schraffur überlagert.

Nr. 9  
Überlagernde Festlegung  
GP-Pflicht «Im Gatter»: neu

Für das unbebaute Gebiet «Im Gatter» wird eine Gestaltungsplanpflicht samt Zielformulierungen in der BZO festgelegt (Kap.4.3.9). Solange die grosse Reservezone "Grund" nicht eingezont und überbaut wird, liegt das Gebiet am Siedlungsrand und ist gut einsehbar.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Bisher	Neu	Fläche
9	994 (In der Bauzone gelegene Teilfläche)	W2B	W2C mit GP-Pflicht	7'714.8 m <sup>2</sup>

Abbildung 26 Gebiet «Im Gatter» mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht  
(links: Ausschnitt ÖREB Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 11 Überlagernde  
Festlegung Dienstleistung  
beschränkt

Die von der Gemeindeversammlung festgesetzte Regelung zur Beschränkung von Dienstleistungsnutzungen in mit Anschlussgleisen erschlossenen Gebieten war im Rahmen des Genehmigungsverfahrens strittig. Diesbezüglich wird auf die entsprechenden Ausführungen in Kap. 8 verwiesen.

In Gebieten, welche mit Anschlussgleisen erschlossen sind, sind primär Betriebe anzusiedeln, welche einen entsprechenden Güterverkehr über die Schiene aufweisen (vgl. Kap. 2.3). Die Anschlussgleise erstreckten sich ursprünglich über das Jelmoli-Gebäude hinaus bis an das östliche Ende des Grundstücks Kat. Nr. 2158. Diese Geleise dienten dazu, die teilweise viele hundert Meter langen Züge auszuziehen und den Be- und Entlad aller Wagen innerhalb des Gebäudes Vers.-Nr. 358 zu ermöglichen. Eine Erschliessung des unbebauten Grundstücks Kat. Nr. 2158 mit Anschlussgleisen würde dementsprechend eine Verlängerung der Anschlussgleise über die Bauzonengrenze hinweg bedingen, um einen rationellen Be- und Entlad aller Wagen ohne umständliche Rangiermanöver zu ermöglichen. Daher werden im Zonenplan einzig die Teile der Parzellen Kat. Nrn. 2171 und 836, welche direkt mit Anschlussgleisen erschlossen sind (vgl. Abbildung 8), mit einer Schraffur überlagert. Innerhalb dieser Schraffur wird die Fläche für Dienstleistungsbetriebe auf 70 % der zulässigen Baumasse beschränkt (vgl. Kap. 4.3.5). Unüberbaute Grundstücksteile, wie der grosse Parkplatz am Bahnhof oder eine grosse Fläche am östlichen Ende der Industriezone, an welchen die Gleise lediglich vorbeiführen, werden nicht mit der Beschränkung überlagert.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Bisher	Neu	Fläche
11	836, 2171	I	I mit Beschränkung der Dienstleistungsnutzungen	54'993 m <sup>2</sup>



Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Bisher	Neu	Fläche
				

Abbildung 27 mit Anschlussgleisen erschlossene Gebiete mit Beschränkung der Dienstleistungsnutzung (links: Ausschnitt ÖREB Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 13  
Überlagernde Festlegung  
Erhöhung der AZ für Gewerbe

Die zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG2 am Bahnhof Otelfingen wird im Zonenplan mit einer Schraffur überlagert. Demnach erhöht sich die Ausnutzungsziffer um 10%, sofern mindestens 30% der Geschossfläche dauerhaft gewerblich genutzt werden (vgl. Kap. 4.3.3).

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Bisher	Neu	Fläche
13	969, 1023, 1024, 1170, 1173, 1174, 1835, 1901, 1902, 1908, 1956, 1957	WG2	WG2 mit Gewerbebonus	11'432 m <sup>2</sup>



Abbildung 28 Mischgebiet am Bahnhof mit Gewerbebonus (links: Ausschnitt ÖREB Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nrn. 17 + 19  
Überlagernde Festlegung  
Perimeter Gestaltungsplanpflicht (GP-Pflicht) "Längs Staatsstrassen" angepasst

Der Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet "Längs Staatsstrassen" wird angepasst. Bisher umfasste der Perimeter das Gebiet der KII südlich der Landstrasse sowie der W2B entlang der Würenloserstrasse:

- Zonenplan Änderungsplan Nr. 17: Der Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht "Längs Staatsstrassen" wird auf die beiden Parzellen ganz im Nordosten des ehemaligen Perimeters, Kat. Nrn. 2063, 2079, reduziert und bleibt samt Zielsetzungen unverändert bestehen.
- Zonenplan Änderungsplan Nr. 17: Für das Gebiet «Brüel Nord» wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, samt Zielformulierungen in der BZO (vgl. Kap. 4.3.9). Die Grundordnung sieht im nördlichen Bereich wie bisher eine Kernzone II und im südlichen Bereich neu eine Wohnzone W3 vor (vgl. Kap. 4.1.2).
- Zonenplan Änderungsplan Nr. 19: Für den Bereich "Heidenwis" wurde zwischenzeitlich ein privater Teil-Gestaltungsplan erarbeitet und von der Baudirektion Kanton Zürich am 6. Dezember 2012 genehmigt. Das Gebiet "Heidenwis" ist überbaut.

Nrn. 12, 14, 19  
Überlagernder  
Informationsinhalt  
GP-Pflicht umgesetzt

Für folgende Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht wurden zwischenzeitlich Gestaltungspläne erarbeitet und von der Baudirektion genehmigt (Nr. im Zonenplan Änderungsplan):

- Nr. 12: Privater Gestaltungsplan Golfpark Zürich-Nord, 20. März 2009

- Nr. 14: Privater Gestaltungsplan Talacher, 23. Februar 2006
- Nr. 19: Privater Gestaltungsplan Heidenwis, 6. Dezember 2012

Nrn. 8, 20  
Weitere rechtskräftige  
Gestaltungspläne  
auf Gemeindegebiet

Für folgende Gebiete in der Landwirtschaftszone wurden auf freiwilliger Basis private Gestaltungspläne erarbeitet und von der Baudirektion Kanton Zürich genehmigt (Nr. im Zonenplan Änderungsplan):

- Nr. 8: Privater Gestaltungsplan Erbist, 27. Februar 2019
- Nr. 20: Privater Gestaltungsplan Näprunnen, 17. Januar 2007

## 4.2 Kernzonenplan

Der Kernzonenplan wurde in Abstimmung mit der Gemeinde und dem kantonalen Inventar der Ortsbilder von überregionaler Bedeutung angepasst. Dabei wurde auf die Aufnahme verschiedener Elemente aus dem kantonalen Inventar bewusst verzichtet. Die Begründung hierfür findet sich am Ende des Kapitels.

Die Festlegungen zum Aussenraum wurden präzisiert und die Legende um zwei Einträge erweitert. Nachfolgend werden alte und neue Legende gegenübergestellt:

Legende Kernzonenplan

<b>Festlegungen bisher</b>	<b>Festlegungen neu</b>
Umbau und Ersatz unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Art. 4.1)	Umbau und Ersatz unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Art. 7. Abs. 1)
Reduzierte Ausnützungsziffer (Art. 5.2)	Reduzierte Ausnützungsziffer (Art. 8 Abs. 2)
Baubegrenzungslinie	äusserste mögliche Fassadenlinie (Art. 8 Abs. 3)
	Ortstypische Elemente (Art. 18 Abs. 2)
	Freiräume (Art. 18 Abs. 5)
	Einzelbaum (Art. 18 Abs. 6)
Kernzone I	<i>Abgrenzung Kernzone I (keine Festlegung)</i>
Kernzone II	<i>Abgrenzung Kernzone II (keine Festlegung)</i>
Gestaltungsplanpflicht	<i>(keine Festlegung)</i>
Reservezone	<i>(keine Festlegung)</i>
Perimeter	<i>(keine Festlegung)</i>

Nachfolgend werden alle Änderungen am Kernzonenplan aufgeführt und begründet. Die Nummerierung entspricht derjenigen aus dem Kernzonenplan, Stand 29. September 2022 / Änderungsplan. Die Anpassungen an der Abgrenzung der Kernzonen sind im Kapitel 4.1.1 aufgeführt und werden hier nicht erläutert.

Gebäude

Die Darstellung der Gebäude entspricht derjenigen aus dem Kernzonenplan<sub>alt</sub>, von der Baudirektion genehmigt am 14. Februar 2018, sie wurde nicht verändert.

äusserste mögliche  
Fassadenlinie

Entlang des Zelgwegs ist parallel zum Siedlungsrand gegen Westen eine äusserste mögliche Fassadenlinie festgelegt. Westlich dieser Linie sind bauliche Aktivitäten untersagt. Die Linie ermöglicht die Gestaltung des Siedlungsrandes gegen Westen und unterstützt einen guten Übergang in die angrenzende Landschaft (vgl. 4.3.2).

Freiräume

Das Thema der Freiräume wird neu in den Kernzonenplan aufgenommen und unter Art. 18 Abs. 5 BZO geregelt.

Die wichtigen Freiräume innerhalb der Siedlungsbegrenzung werden aus dem kantonalen Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung vollständig übernommen und sind nachfolgend aufgeführt:

Freiräume gemäss kantonalem Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Nr. Kernzonenplan	Kat.-Nrn.	Bezeichnung
2	41, 43, 2115	Siedlungsinterner Freiraum entlang Dorfbach; der Freiraum ausserhalb der Kernzone wird nicht abgebildet
14	2132	Rückwärtiger Freiraum entlang Meiergässli
19	159, 2084	Offene Südansicht Hinterdorfstrasse 4
20	122, 159, 932, 1754	Südansicht Hofensemble Hinterdorfstrasse 9 / Schmittengasse 2, 4 mit Bauernhausgärten Der Garten Hinterdorfstrasse 9 ist im ICOMOS bezeichnet. Er ist Bestandteil dieses Freiraumes.
25	1130, 1798, 1799	Freiraum beim alten Gemeindehaus, Schulgasse
26	138	Umschwung evangelisch-reformierte Kirche
30	diverse	Freiraum entlang Zelgweg, westlicher Siedungsrand Der Bauernhausgarten an der Oberdorfstrasse 1, ICOMOS-Objekt, ist Bestandteil dieses Freiraumes. Der Freiraum ausserhalb der Kernzone wird nicht abgebildet

Ergänzt werden die kantonal bedeutsamen Freiräume durch zwei weitere siedlungsinterne Freiräume aus dem kommunalen Richtplan:

Freiräume gemäss kommunalem Richtplan

Nr. Kernzonenplan	Kat.-Nrn.	Bezeichnung
7	1785, 2160	siedlungsinterner Freiraum nordöstlich altes Gemeindehaus, Vorderdorfstrasse
10	1143	Friedhof

Einzelbäume

Das Thema der Bäume wird neu in den Kernzonenplan aufgenommen und unter Art. 18 Abs. 6 BZO geregelt.

Die Einzelbäume werden aus dem kantonalen Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, mit Ausnahme des Baumes auf Parzelle Kat.-Nr. 932, vollständig übernommen. Für die grundeigentümerverbindliche Umsetzung des kantonalen Inventars im Kernzonenplan ist erheblich, ob ein Baum das Ortsbild prägt. Da der Baum seit mehreren Jahren nicht mehr steht, prägt er das Ortsbild nicht. Der Baum bleibt im Ortsbildinventar des Kantons bezeichnet. Nachfolgend werden alle Bäume aufgeführt:

Bäume gemäss kantonalem Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Nr. Kernzonenplan	Kat.-Nrn.	Bezeichnung
4 + 5	2115	Einzelbäume, Freisitz Restaurant Brauerei
8 + 9	2059	Einzelbäume, altes Gemeindehaus, Vorderdorfstrasse
11 + 12	2151	Einzelbäume, Restaurant Frohsinn
13	2133	Einzelbaum am Dorfbach
23 + 24	138	Einzelbäume, evangelisch-reformierte Kirche
28	43	Hofbaum Mühle Otelfingen

Ortstypische Elemente

Das Thema der ortstypischen Elemente wird neu in den Kernzonenplan aufgenommen und unter Art. 18 Abs. 2 BZO geregelt.

Die ortstypischen Elemente (Brunnen) werden aus dem kantonalen Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung vollständig übernommen. Sie sind nachfolgend aufgeführt:

Ortstypische Elemente gemäss kantonaalem Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

<b>Nr. Kernzonenplan</b>	<b>Kat.-Nrn.</b>	<b>Bezeichnung</b>
6	1783	Brunnen
15	2085	Brunnen
21	1177	Brunnen
23	2132	Brunnen
28	43	Brunnen

Verzicht auf Abbildung weiterer ortsbaulicher Elemente gemäss KOB

Mit der planungsrechtlichen Umsetzung der Schutzziele gemäss KOB sind Kernzonen anzustreben, welche die Erhaltung der typischen Merkmale der Siedlungsstruktur gewährleisten, namentlich handelt es sich um:

- die Bezeichnung ortsbaulich wichtiger, prägender oder strukturbildender Gebäude,
- die Festlegung strukturierender Freiräume, entsprechend ihrer Zielsetzung,
- die Bezeichnung ortsbaulich wichtiger Elemente der Aussenräume (räumliche Begrenzungen, Vorgärten, Vor- und Hofplätze, Bäume/Baumgruppen, Brunnen etc.) und
- die Ausweisung von auf den Standort abgestimmten Baubereichen für mögliche Neubauten (für Hauptgebäude und für Klein- und Anbauten).

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 20. November 2020 wird die Ergänzung weiterer Elemente verlangt:

- Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen
- Raumwirksame Mauern
- Firstrichtungen
- Ausgeprägte Platz- und Strassenräume

Der revidierte Kernzonenplan bildet bereits mehrere Festlegungen des KOB ab. Wo Elemente nicht abgebildet werden, sind sie über die Bestimmungen in der BZO gesichert. Nachfolgend wird begründet, weshalb Elemente nicht in den Kernzonenplan übernommen werden:

- Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen:  
Die Sicherung der Begrenzung der Fassaden ist aus Sicht Ortsbildschutz zwingend, da sie beispielsweise im Falle einer Ersatzneubaus als Anhaltspunkte für ein Fachgutachten dienen. Ausserdem werden durch die Bezeichnung die Fluchten der Gebäude Vers. Nrn. 107 und 197 gesichert. Die Fassadenfluchten betreffen mit zwei Ausnahmen im Kernzonenplan schwarz markierte Gebäude. Diese können gemäss Art. 7 Abs. 1 BZO nur in ihren bestehenden Aussenmassen, auf der bisherigen Gebäudegrundfläche sowie unter Beibehaltung der Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden. Diese Bestimmung schliesst die Fassadenfluchten ein. Würde nun zusätzlich eine

Fassadenflucht festgelegt, verunklärte dies die Aussage von Art. 7 Abs. 1 BZO, da für ein und dasselbe Gebäude einerseits der Erhalt des Gebäudeprofils / Volumens deklariert wird, während andererseits lediglich der Erhalt einzelner Fassadenfluchten gefordert wird. Das Gebäude Vers. Nr. 109 (Restaurant Höfli) ist im Inventar der kommunalen Heimatschutzobjekte enthalten (Inventar Nr. 54). Als Schutzzweck wird u.a. der Erhalt der Nord- und Westfassade formuliert. Beim Gebäude Vers. Nr. 197 handelt es sich um einen Schopf (Vorderdorfstrasse 25), für welchen als einziges Gebäude der Erhalt der Fassadenflucht nicht gesichert wäre. Aus diesen Gründen wird von einer Bezeichnung im Kernzonenplan abgesehen.

- Räumliche Begrenzungen:  
Die im KOBI definierten raumwirksamen Mauern betreffen die Parzellen Kat. Nrn. 13, 16 und 138, entlang der Ober- bzw. der Hinterdorfstrasse. Zwei Mauerelemente bilden die räumliche Begrenzung eines wichtigen Freiraums, drei begrenzen das Grundstück eines prägenden Gebäudes. Art. 9 Abs. 2 postuliert, die traditionelle, dörfliche Umgebungsgestaltung (u.a. subsummiert Einfriedungen und Mauern) zu erhalten, möglichst weitgehend zu übernehmen bzw. wiederherzustellen. Aufgrund der Anzahl von 3 Elementen scheint es unverhältnismässig einen neuen Artikel einzuführen, zudem die Elemente im Zusammenhang mit ihrem schutzwürdigen Umfeld stehen und der Umgang mit den raumwirksamen Mauern bereits in der BZO geregelt ist.
- Firstrichtung:  
Die Firstrichtung bildet ein wichtiges Merkmal des Ortsbildes und gibt strukturelle Hinweise für die Ergänzung mit Bauten in Baulücken. Ausserdem wird durch die Bezeichnung die Firstrichtung des Gebäudes Vers. Nr. 147 (Rütschigasse 5) gesichert. Die Firstrichtung ist ein prägendes Merkmal der Kernzone und in den Inventaren deklariert. Mit den bestehenden Kernzonenbestimmungen wird dieses Merkmal ausreichend gesichert. Wie oben erläutert, können schwarz bezeichnete Gebäude nur innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden (Art. 7 Abs. 1). Neubauten in der Kernzone haben sich gemäss Art. 11 *Gestaltung und Einordnung* insbesondere in Stellung, Ausmass, Dachneigung, Fassade und Farbe der in der Kernzone vorherrschenden Bauweise sowie mit einer ortsüblichen Umgebungsgestaltung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Auf eine Festlegung der Firstrichtung im Kernzonenplan wird daher verzichtet.
- Ausgeprägte Platz- und Strassenräume:  
Die im KOBI definierten Flächen betreffen zwei Abschnitte der Hinterdorfstrasse, einen auf der Vorderdorfstrasse sowie die Mühlegasse. Die Platz- bzw. Strassenflächen werden deutlich begrenzt durch z.B. prägende Gebäude. Im Zuge einer umfassenden Gestaltung des öffentlichen Raumes in der Kernzone wurden seit 2012 in mehreren Etappen der Gemeindehausplatz, die Vorder- und Hinterdorfstrasse, die Mühlegasse und die Mauer Dorfbach samt Geländer durch die Gemeinde Otelfingen saniert und ortsbaulich aufgewertet. Durch diese Aufwertung hat der gesamte öffentliche Raum an Qualität gewonnen und es wäre nicht zweckmässig, lediglich gewisse Abschnitte zu bezeichnen. Aufgrund der erst kürzlich erfolgten Aufwertung der Strassen- und Platzräume sind Bestimmungen, wonach diese entsprechend ihrem Charakter zu erhalten bzw. aufzuwerten sind sowie allfällige Hinweise zum Einsatz typischer Materialien nicht sachgerecht. Auf eine Bezeichnung im Kernzonenplan wird daher verzichtet.

- Baubereiche für Neubauten:  
 Gemäss § 7 ABV kann für Neubauten ein Baubereich abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien festgelegt werden. Eine Festlegung von Baubereichen ist nicht zweckmässig, da die BZO fixe Abstandsregelungen enthält (Art. 8 *Neubauten Grundmasse*), Massnahmen zur Qualitätssicherung definiert (Art. 11 *Gestaltung und Einordnung*) sowie Ausnahmen ermöglicht (Art. 9 *Reduktion des Strassenabstandes*; Art. 10 *Abweichungen und Fachgutachten*).

### 4.3 Bau- und Zonenordnung

Gesamthafte Überprüfung der Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Otelfingen wurde gesamthafte überprüft und wo erforderlich angepasst. Die bisherige Grundstruktur wurde nicht verändert. Die neuen Artikelnummern können in der synoptischen Darstellung mit den alten Artikelnummern verglichen werden. Im vorliegenden Bericht werden die neuen Artikelnummern verwendet. Bei Verweisen auf alte BZO (bisher rechtsgültige BZO) wird die Abkürzung BZO<sub>alt</sub> verwendet.

Erläuterungen zum synoptischen Vergleich

Der vorliegende Planungsbericht erläutert die Anpassungen der Bau- und Zonenvorschriften. Die Anpassungen finden sich im synoptischen Vergleich (BZO-Synopse).

Nachfolgend sind die Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen unterteilt nach Artikel aufgeführt.

Geänderte Messweise aufgrund Harmonisierung der Baubegriffe

Die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen sollen gesamtschweizerisch vereinheitlicht werden. Die nachfolgenden Skizzen zeigen die neue Messweise für die Begriffe Gesamthöhe, Fassadenhöhe (alt Gebäudehöhe) und Kniestock:

Gesamthöhe

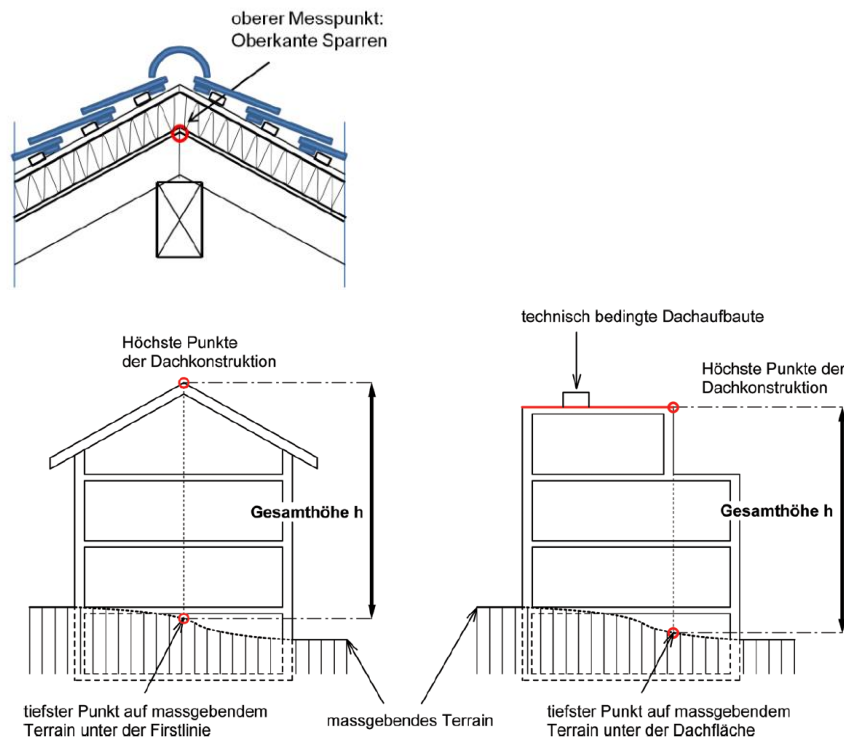


Abbildung 29 Höchster Punkt der Dachkonstruktion, Gesamthöhe Satteldach / Flachdach (Leitfaden, Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion Kanton Zürich, 1. März 2017)

Traufseitige Fassadenhöhe

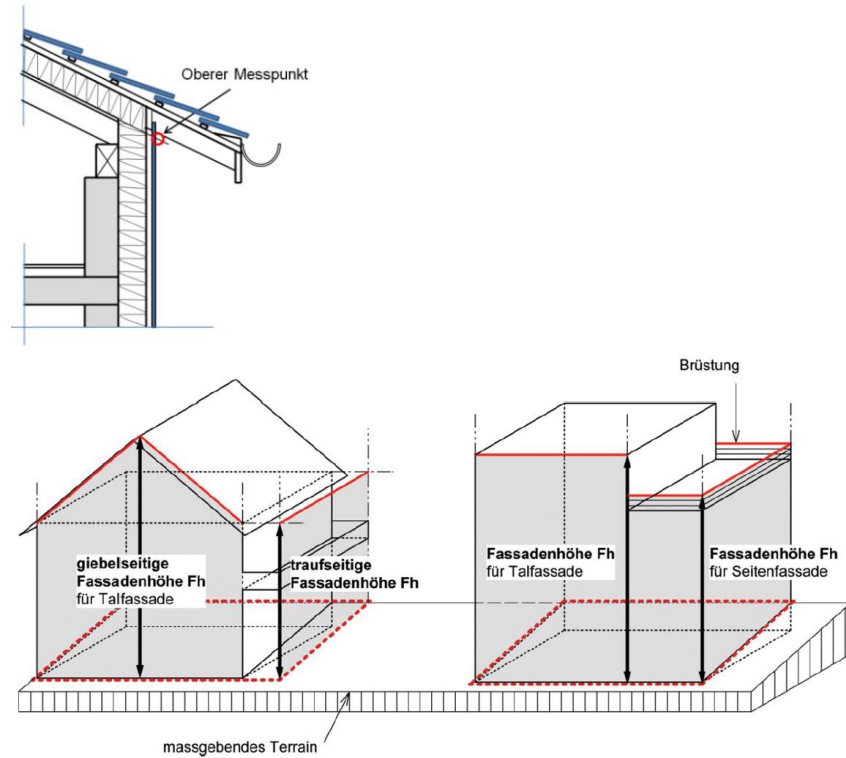


Abbildung 30 Oberster Messpunkt, traufseitige Fassadenhöhe

In Otelfingen ist die traufseitige Fassadenhöhe relevant, da in der Wohnzone eine Gesamthöhe festgelegt wird. (Leitfaden, Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion Kanton Zürich, 1. März 2017)

Kniestockhöhe

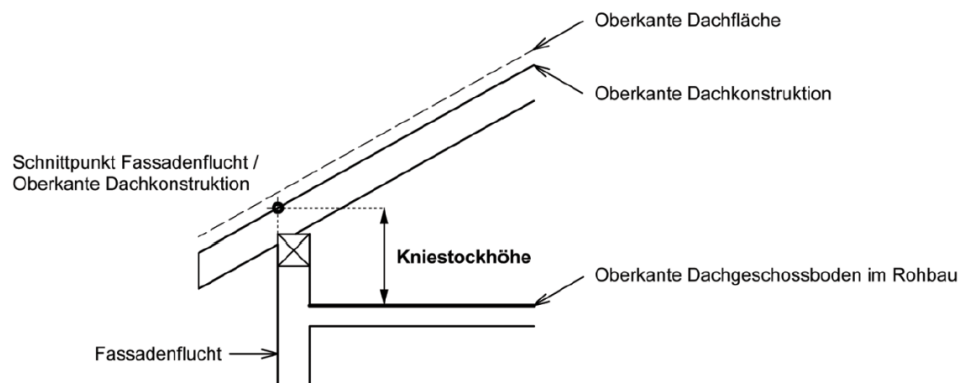


Abbildung 31 Kniestockhöhe

(Leitfaden, Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion Kanton Zürich, 1. März 2017)

#### 4.3.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zonen und Empfindlichkeitsstufen

Für das Quartier "Sandacker-Ost" wird eine neue Zone geschaffen, die W2A. Folgende Zonen-Bezeichnungen werden daraufhin angepasst:

- "Sandacker-Ost" neu W2A
- W2A wird zu W2B
- W2B wird zu W2C

Art. 3 Massgebende Pläne	<p>Die massgebenden Pläne werden benannt und deren Stellenwert näher erläutert. Abs. 3 gibt eine Übersicht zu den rechtskräftigen Gestaltungsplänen. Insbesondere wird neu festgehalten, dass lediglich Pläne, welche dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) sowie der Gemeindeverwaltung entstammen, rechtsverbindlich sind.</p>
Ziele gemäss kommunalem Richtplan	<p><b>4.3.2 Kernzonen</b></p> <p>Der kommunale Richtplan formuliert für die Entwicklung des Ortskerns folgende Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ortskern als Wohnquartier und das Zentrum als Treffpunkt weiterentwickeln,</li> <li>– Anreize zur ortsbildverträglichen Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven schaffen, z.B. durch Umnutzung von Ökonomiegebäuden und -gebäudeteilen oder Nutzung von Dachgeschossen,</li> <li>– wichtige Freiräume erhalten bzw. bei Schliessung von Baulücken gestalten,</li> <li>– oberirdische Parkierung von Motorfahrzeugen berücksichtigt das Ortsbild,</li> <li>– Kernzonenabgrenzung überprüfen,</li> <li>– fachliche Begleitung der Bauherrschaft.</li> </ul>
Bestehende Vorschriften, Leitfaden Kanton und Bedürfnisse der Gemeinde	<p>Für die Überarbeitung der Kernzonenvorschriften wurde der Leitfaden für die Ausgestaltung von Kernzonenvorschriften im ländlichen Umfeld vom 9. November 2010 der Baudirektion des Kantons Zürich (nachfolgend Leitfaden genannt) herangezogen. Dieser diente als Grundlage hinsichtlich der Inhalte und Formulierung einzelner Artikel. Die bestehenden rechtsgültigen Kernzonenvorschriften wurden den Bestimmungen aus dem Leitfaden gegenübergestellt, um daraus unter Berücksichtigung von gemeindespezifischen Bedürfnissen – und wo gewünscht – neue Formulierungen für die Kernzonenvorschriften herzuleiten.</p>
Präzisierung und einzelne Lockerungen der Kernzonenbestimmungen	<p>Mit der Revision werden verschiedene Präzisierungen aber auch einzelne Lockerungen der Kernzonenbestimmungen umgesetzt, welche namentlich sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Breite der Giebelfassade für Neubauten von 12 auf 13 m erhöht (Art. 8 Abs. 1)</li> <li>– Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen (Art. 10 Abs. 3)</li> <li>– Präzisierung Balkone (Art. 12 Abs. 5)</li> <li>– Präzisierung Lauben (Art. 12 Abs. 6)</li> <li>– Präzisierung Fenster (Art. 13)</li> <li>– Präzisierung Dachform, Dacheindeckung (Art. 14)</li> <li>– Lockerung Dachaufbauten in der KII (Art. 15 Abs. 2 bis 4)</li> <li>– Präzisierung Dachflächenfenster (Art. 16 Abs. 1)</li> <li>– Präzisierung Umgebungsgestaltung (Art. 18)</li> </ul>
Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen	<p>Nachfolgend werden die Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen unterteilt nach Artikel aufgeführt.</p>
Art. 6 Zweck	<p>Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor. Zudem sind die einschlägigen Inventare (Ortsbild- und Denkmalschutz) zu berücksichtigen. Beim Ortsbild von Otelfingen handelt es sich um ein «schützenswertes Ortsbild der Schweiz von nationaler Bedeutung» (ISOS) sowie um ein «schutzwürdiges Ortsbild von überkommunaler Bedeutung» (KOBI).</p>

Im neuen Art. 6 wird der Zweck der Kernzonenvorschriften umschrieben. Demnach ist die "Eigenart" des gewachsenen Ortskernes zu erhalten. Was damit gemeint ist, wird nachfolgend beschrieben:<sup>3</sup>

"Das grosse Acker- und Weinbauerndorf in partieller Hanglage mit charakteristischer, ortstypisch ausgeprägter Siedlungsstruktur ist in weiten Bereichen intakt erhalten.

Besondere räumliche Qualitäten bestehen durch die im gesamten Ortsbild dicht mit den Giebelseiten an die Strassen grenzenden, langgestreckten Gebäudezeilen. Einen Bebauungsschwerpunkt bildet der eindrückliche, platzartig erweiterte Gassenraum mit durchgehend grossvolumigen, traufständig angeordneten Bauten an der Mühlegasse. Der offen geführte Dorfbach ergänzt und bereichert als wichtiges strukturierendes Element den Aussenraum. [...] Durch die charakteristische, hangparallele Ausrichtung der Bauten befinden sich zwischen den Häuserzeilen und an den Bebauungsrändern sehr schöne Grünbereiche mit Gartenanlagen und Obstbäumen.

Das Ortsbild weist einen klar begrenzten, durch verschiedene markante Giebelfassaden in Kalkstein sowie die weithin sichtbare Kirche geprägten westlichen Bebauungsrand auf. Wenig verändert zeigt sich die Siedlungsanlage auch am nordöstlichen Siedlungsrand, entlang des Dorfbaches im Oberdorf. [...]

Zielsetzung aus Sicht des Ortsbildschutzes ist die Erhaltung und sinngemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbe-  
reichen und Freiräumen. Diese sind, zusammen mit der wertvollen Altbausubstanz, massgebend für die besondere Bedeutung als überkommunales Ortsbild."

Art. 7 Abs. 1 Umbau und Ersatz im Kernzonenplan schwarz bezeichneter Gebäude

Der Kernzonenplan differenziert zwischen schwarz bezeichneten und nicht bezeichneten Gebäuden. Die BZO bezweckt den Erhalt des Ortsbildes (Strukturschutz). Ein allfälliger Substanzschutz ist nicht Gegenstand der BZO, sondern erfolgt auf Basis der im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte formulierten Schutzziele. Daher präzisiert Art. 7 unter welchen Bedingungen ein Umbau bzw. allfälliger Ersatz der schwarz bezeichneten, für das Ortsbild wichtigen Bauten, möglich ist.

Die im zweiten Teil von Art. 4 Abs. 1 BZO<sub>alt</sub> formulierte Zulässigkeit kleinerer Abweichungen wird neu im Art. 10 Abweichungen und Fachgutachten geregelt.

Aufhebung Art. 4 Abs. 2 BZO<sub>alt</sub>

Eine Auswertung der Gebäudealter in der Kernzone hat gezeigt, dass es sich bei den in Art. 4 Abs. 2 BZO<sub>alt</sub> gemeinten Bauten um Gebäude handelt, welche vor Inkraftsetzung der ersten BZO von Otelfingen bereits bestanden und heute im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnet sind. Es handelt sich um einzelne Hauptgebäude, jedoch hauptsächlich um Klein- oder Anbauten. Dieser Absatz soll aufgehoben werden. Der Umgang mit nicht speziell bezeichneten Gebäuden richtet sich neu nach Art. 7 Abs. 2.

Art. 7 Abs. 2 nicht speziell bezeichnete Gebäude

In einem neuen Absatz wird ergänzt, welche Möglichkeiten für die Weiterentwicklung im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneter Bauten bestehen.

<sup>3</sup> Zitat aus Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB), Stand August 2002: Auszug Ortsbildbeschreibung

## Art. 8 Abs. 1 Neubauten

Die Grundmasse für Neubauten in der Kernzone I und II werden wie folgt angepasst:

- Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen soll der Ausbau des zweiten Dachgeschosses wie bisher mit einer selbständigen Wohneinheit zulässig sein. Zur Sicherstellung einer qualitativ vollen Dachgestaltung werden die Bestimmungen unter Art. 13 Fassaden, Art. 16 Dachaufbauten und Dacheinschnitte und Art. 17 Dachflächenfenster präzisiert.
- Gemäss § 278 PBG (in der Fassung, welche seit dem 1. März 2017 gültig ist) ist die Festlegung der zulässigen Fassadenhöhe zwingend. Eine Berechnung der Fassadenhöhe aufgrund der Anzahl Vollgeschosse ist nicht mehr zulässig. Die Fassadenhöhe in der KI und KII bestimmt sich aufgrund der bisherigen Geschosshöhe der zulässigen zwei Vollgeschosse + UG bis 1.5 m über dem Boden gemäss § 293 PBG. Aufgrund der geänderten Messweise der Fassadenhöhe können Gebäude rund 30 bis 40 cm höher in Erscheinung treten. Auf eine Reduktion der Fassadenhöhe wird verzichtet, um zeitgemässen Wohnkomfort zu ermöglichen.

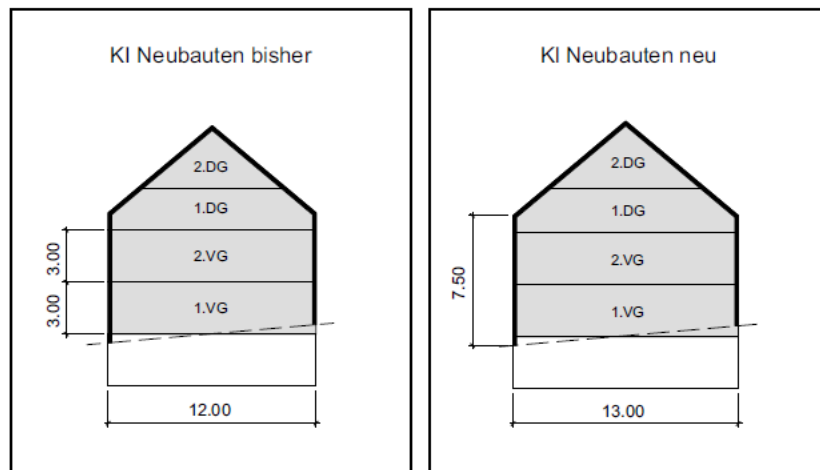


Abbildung 32 wesentliche Änderungen Art. 8 BZO Grundmasse Neubauten KI (eigene Darstellung)

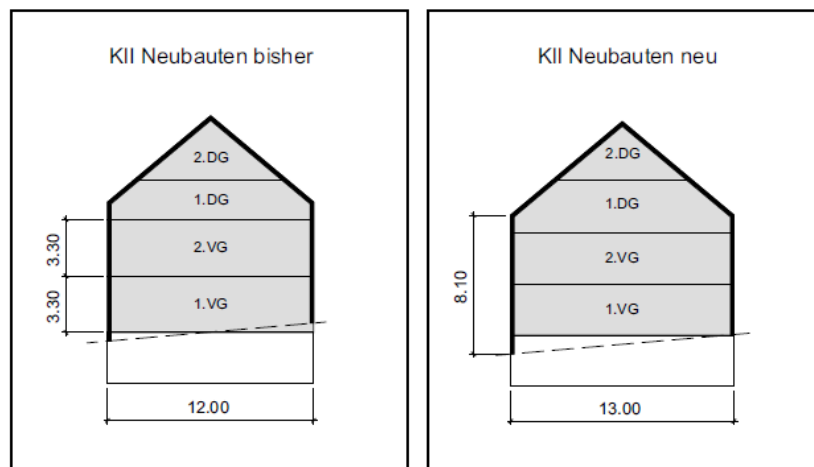


Abbildung 33 wesentliche Änderungen Art. 8 BZO Grundmasse Neubauten KII (eigene Darstellung)

- Die Gebäudebreite wird neu mit 13 m festgelegt. Dies ermöglicht etwas mehr Flexibilität bei der Grundrissgestaltung. Insbesondere kann damit den brandschutzrechtlichen Anforderungen an die innere Erschliessung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten besser Rechnung getragen werden.
- Der Grenzabstand<sup>4</sup> umfasst in den Kernzonen den grossen und den kleinen Grenzabstand. Zur Wahrung der Wohnhygiene wird in Anlehnung an Art. 5 Abs. 5 BZO<sub>alt</sub> der kleine Grenzabstand mit 5 m und der grosse Grenzabstand mit 9 m festgelegt.
- Der Grenzabstand von 5 m sowie die Geschosshöhen werden aufgehoben.

Art. 8 Abs. 3 äusserste mögliche Fassadenlinie

Gemäss § 50 Abs. 2 PBG kann die BZO die Stellung von Bauten in der Kernzone näher regeln. Der Kernzonenplan vom 14. Februar 2018 (BDV. Nr. 1239/17) enthält parallel zum Siedlungsrand gegen Westen eine Baubegrenzungslinie, zu welcher die BZO keine Vorschrift enthält. Dabei handelt es sich nicht um eine Pflichtbaulinie. Vielmehr ermöglicht die Linie die Gestaltung des Siedlungsrandes gegen Westen, durch den Ausschluss von baulichen Aktivitäten westlich dieser Linie. Eine entsprechende Regelung wird unter Art. 8 Abs. 3 ergänzt. Die «Baubegrenzungslinie» wird umbenannt in «äusserste mögliche Fassadenlinie». Der Begriff Fassadenlinie ist mit der Harmonisierung der Baubegriffe neu in § 6a ABV definiert.

Aufhebung Art. 5 Abs. 4 BZO<sub>alt</sub>

Dieser Absatz soll aufgehoben werden (vgl. Begründung zu Aufhebung Art. 4 Abs. 2 BZO<sub>alt</sub>).

Aufhebung Art. 5 Abs. 5 BZO<sub>alt</sub>

Mit diesem Artikel sollte ursprünglich bei Abparzellierungen der Umschwung der Altbauten geschützt und die Übernutzung der neuen Parzelle verhindert werden. In der Kernzone I ist der Ausbaugrad gemäss Kleinquartieranalyse (maps.zh.ch) mit Werten zwischen 55 % und 75 % zum Teil sehr tief. Vor allem entlang der Oberdorf- und der Hinterdorfstrasse sind die Parzellen sehr lang bzw. tief. In den Grundmassen für Neubauten in Art. 8 Abs. 1 wurde neu der grosse Grenzabstand für Neubauten von 5 auf 9 m vergrössert und ein kleiner Grenzabstand festgelegt. Dies dient zum Schutz der Wohnhygiene aber auch des Ortsbildes. Ausnutzungs- und Überbauungsziffer werden in den Grundmassen für Neubauten ohnehin unverändert geregelt. Das gegenseitige Näherbaurecht ist grundsätzlich möglich. Bei einer Mutation bzw. Abparzellierung sind die Bauvorschriften einzuhalten, insbesondere darf das Ortsbild in der Kernzone nicht negativ beeinflusst werden. Auflagen sind im Grundbuch zu regeln. Der Absatz ist obsolet und aufzuheben.

Aufhebung Art. 5 Abs. 6 BZO<sub>alt</sub>

Die Möglichkeit in Kernzonen auf die Strassengrenze zu bauen, ist für das Ortsbild von Bedeutung. Aufgrund dieser Bedeutung wurde die Bestimmung in den neuen eigenständigen Artikel 9 aufgenommen.

Art. 5 Abs. 6 BZO<sub>alt</sub> sah ferner vor, dass mit privaten Gestaltungsplänen der Grenzabstand ausnahmsweise auf 2.5 m reduziert werden kann, damit die Gestaltungspläne im Fall einer

---

<sup>4</sup> Gemäss § 21 Abs. 1 der allgemeinen Bauverordnung (ABV) setzt sich der Grenzabstand aus dem Grundabstand und dem Mehrlängenzuschlag zusammen. Gilt in einer Zone kein Mehrlängenzuschlag, wie in der Kernzone, der Gewerbe- und Industriezone oder der Zone für öffentliche Bauten, wird der Grenzabstand bestimmt. Gilt jedoch ein Mehrlängenzuschlag, ist dieser auf den Grundabstand anzurechnen, vgl. auch in den Wohnzonen.

Abweichung nicht von der Gemeindeversammlung festgesetzt werden müssen. Die Bestimmung wird nicht übernommen. Eine allfällige Unterschreitung des Grenzabstandes erfordert somit neu eine privatrechtliche Regelung mit Näherbaurecht.

Art. 9 Abs. 1 Reduktion des Strassen- und Wegabstandes

Art. 9 Abs. 1 ermöglicht, unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Kernzonenplan, eine Unterschreitung der gesetzlichen Strassen- und Wegabstände in der Kernzone. Demnach können oberirdische Gebäude unter bestimmten Voraussetzungen den Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen sowie den Wegabstand von 3.5 m gemäss § 265 PBG unterschreiten.

Art. 9 Abs. 2 Bauen auf die Strassengrenze

Art. 9 Abs. 2 regelt den Ausnahmefall, das Bauen auf die Strassengrenze entlang von Gemeinde- und Staatsstrassen.

Art. 10 Abweichungen und Fachgutachten

*Die von der Gemeindeversammlung festgesetzte Regelung zur Kostentragung von Fachgutachten war im Rahmen des Genehmigungsverfahrens strittig. Diesbezüglich wird auf die entsprechenden Ausführungen in Kap. 8 verwiesen.*

In Art. 10 werden die Bestimmungen zu den Abweichungen von den Kernzonenvorschriften konkretisiert. Dabei wird unterschieden zwischen geringfügigen Abweichungen (Abs. 1, entsprechend den bisherigen Bestimmungen gemäss Art. 4 Abs. 1 BZO<sub>alt</sub>), Ersatzneubauten (Abs. 2) und weiter gehenden Abweichungen (Abs. 3). Die geringfügigen Abweichungen unter Abs. 1 werden um den Fall ergänzt, dass Ersatzneubauten geringfügig vom Gebäudeprofil abweichen können, sofern der Raumbedarf des Gewässers (Dorfbach) dies erfordert. Diese Regelung hat Übergangscharakter, bis der Gewässerraum auf Gemeindegebiet abschliessend festgelegt ist. In Abs. 2 ist festgehalten, dass der Gemeinderat im Sinne einer qualitätsvollen Entwicklung der Kernzone für die Bewilligung von Ersatzneubauten ein Fachgutachten einholen kann. Für Abweichungen von der traditionellen Bauweise bedarf es gemäss Abs. 3 in jedem Fall eines Fachgutachtens. Zur Bestimmung eines Fachgutachters gemäss Abs. 4 schlägt die Gemeinde drei Fachpersonen vor, aus denen der Bauherr auswählen kann.

Art. 11 Abs. 1 Gestaltung und Einordnung

*Die von der Gemeindeversammlung festgesetzte Regelung zu den Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie war im Rahmen des Genehmigungsverfahrens strittig. Diesbezüglich wird auf die entsprechenden Ausführungen in Kap. 8 verwiesen.*

Der Artikel benennt die Elemente einer guten Gestaltung und Einordnung und präzisiert damit den Zweckartikel (Art. 6). Der bestehende Artikel wurde insbesondere um das Kriterium der Umgebungsgestaltung sowie der Einordnung in die landschaftliche Umgebung ergänzt.

Aufhebung Art. 6 Abs. 3 BZO<sub>alt</sub> Sonnenkollektoren

Die Regelung zur Einordnung von Sonnenkollektoren ist aufgrund der Anpassung der übergeordneten Gesetzgebung in dieser Form nicht mehr möglich und wird aufgehoben.

Art. 11 Abs. 3 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Das übergeordnete Recht gewährt für Solaranlagen nurmehr einen geringen Handlungsspielraum für die Gemeinden. Sonnenkollektoren in der Kernzone bedürfen grundsätzlich einer Baubewilligung (Art. 18a RPG). Daher sollen nur einzelne Präzisierungen für die Kernzone I in der BZO verankert werden (Abs. 4 und 5).

**Art. 18a Abs. 3 RPG** (1. Mai 2014): «Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.»

**Art. 32b RPV** (1. Januar 2015) definiert, welche Bauten und Anlagen als Kulturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung gelten.

**§ 238 Abs. 4 PBG** (1. April 2013): *«Sorgfältig in Dach- und Fassadenfläche integrierte Solaranlagen werden bewilligt, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.»*

Die Baudirektion hat im September 2016 den Leitfaden Solaranlagen veröffentlicht. Dieser zeigt auf, wann welches Verfahren zur Anwendung kommt, stellt die Regelungskompetenzen der Gemeinden dar und zeigt mit Gestaltungsempfehlungen auf, wie Solaranlagen aus architektonischer Hinsicht gelingen können.

Mit Datum vom 22. Juni 2009 hat der Gemeinderat das Merkblatt "Solaranlagen in der Kernzone" beschlossen. Es hat sich in der Bewilligungspraxis als sehr hilfreich erwiesen. Das Merkblatt soll aktualisiert werden.

Art. 11 Abs. 4 und 5  
Anlagen zur Nutzung von  
Sonnenenergie  
Gestaltung in der Kernzone I

Ausschliesslich für die Kernzone I werden Bestimmungen zur Anordnung, Gestaltung und Farbgebung der Anlagen ergänzt. Die Bedeutung der ruhigen, sehr prägenden Dachlandschaft, rechtfertigt ein Gebot für kompakte, zusammenhängende, rechteckige Flächen.

Solaranlagen auf Fassaden, Vordächern, Balkonbrüstungen sowie Bodenstandorte sind in der Kernzone in der Regel nicht bewilligungsfähig.

Abweichend zur bisherigen Praxis gemäss Merkblatt wird künftig die Anpassung der Farbe der Rahmenprofile auf die Photovoltaikmodule und nicht länger auf die Farbe des Daches verlangt.

Art. 11 Abs. 6  
Anlagen zur Nutzung von  
Sonnenenergie  
Kulturdenkmäler

Die Formulierung in Art. 11 Abs. 6 bezieht sich sowohl auf Denkmalschutzobjekte als auch auf Gebäude im ISOS A-Gebiet. Als Kulturdenkmäler gelten unter anderem Gebiete, Baugruppen und Einzelelemente gemäss ISOS mit Erhaltungsziel A (Art. 32b lit. b RPV). Betroffen sind die Kernzonen I und II.

Art. 11 Abs. 7 Aussenantennen

Aussenantennen sind nicht mehr zulässig.

Art. 12 Abs. 1 und 2  
Fassaden

Mit Abs. 1 wird ein Grundsatzartikel zur Gestaltung der Fassaden formuliert. Unter Abs. 2 wird die Materialisierung präzisiert.

Aufhebung Art. 7 Abs. 2 BZO<sub>alt</sub>  
Fenster

Art. 7 Abs. 2 BZO<sub>alt</sub> wird aufgehoben und unter Art. 13 die Vorschriften zu den Fenstern in einem eigenen Artikel neu formuliert.

Die unter Art. 7 Abs. 2 BZO<sub>alt</sub> formulierte Regelung zu Fensterbändern wird aufgehoben. Fensterbänder sollen künftig als Abweichung von der traditionellen Bauweise gemäss Art. 10 Abs. 3 mit Fachgutachten möglich sein.

Art. 12 Abs. 5 Balkone

Balkone sind auch in der Kernzone zunehmend ein Bedürfnis und sollen künftig grundsätzlich unter gewissen Anforderungen gestattet sein. Damit wird u.a. dem Ziel einer guten Wohnqualität sowie der Mobilisierung innerer Reserven, durch die Nutzung der Dachgeschosse, Rechnung getragen. Balkone sind sowohl an der Trauf-, als auch an der Giebelseite von Neu- und Ersatzbauten zulässig, sofern sie sich gut einordnen. Balkone sind filigran zu gestalten und in Holz oder Metall auszuführen; Beton ist nicht zulässig.

Die Vorschriften zu in Dachaufbauten integrierte Balkone werden neu in einem eigenen Art. 15 Dachaufbauten geregelt.

- Art. 13 Fenster  
Fenster sind ein wichtiger Bestandteil der Fassade und daher massgebend für das Erscheinungsbild der Kernzone. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision hat sich die Gemeinde daher eingehend mit der Form, der Gestaltung und der Materialisierung der Fenster in der Kernzone auseinandergesetzt. Die Erscheinung der Fenster bei im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäuden wird dabei höher gewichtet als bei Neubauten, bei nicht speziell bezeichneten Bauten oder Ökonomiebauten bzw. Teilen von solchen, welche zu Wohnzwecken umgenutzt werden sollen.
- Art. 13 Abs. 1 Form  
Fenster haben in der Kernzone in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen.
- Art. 13 Abs. 2 Fenster Gestaltung und Materialisierung der Fenster, bei im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Bauten  
In Abs. 2 wird die Gestaltung der Fenster für im Kernzonenplan schwarz bezeichnete Gebäude präzisiert, welche nahezu vollständig im kommunalen Inventar erfasst sind, wodurch zumindest eine Schutzvermutung besteht. Die Themen Einfassungen, Fensterläden und Materialisierung sollen für alle schwarz bezeichneten Gebäude künftig einheitlich geregelt werden, auch wenn dies bei einigen wenigen Gebäuden heute nicht zutrifft (Materialisierung, Einfassungen). Die bisherigen Spielräume «wo es der baulichen Umgebung entspricht», «soweit dies dem Gebäudecharakter entspricht» erschweren einen einheitlichen Vollzug.  
  
Eine Vorschrift für aussenliegende Sprossen und damit eine Verschärfung der bestehenden Regelung wurde geprüft und verworfen, da mit der üblichen Sprosseneinteilung in erster Linie eine Einteilung der Fenster und typische Geometrie erreicht werden soll. Neu werden Einfassungen und Fensterläden mit beweglichen Jalousien vorgeschrieben. Kombinationen von Holz und Metall bei der Materialwahl sollen neu zulässig sein. Dagegen werden Rollläden und aufgesetzte Schiebeläden ausgeschlossen.  
  
Für den Ersatz einzelner Fenster bei im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude einer Fassade, kann es Ausnahmen bei der einheitlichen Materialwahl geben. Der Ersatz weiterer Fenster in der Fassade muss dann jedoch wieder einheitlich erfolgen.
- Art. 13 Abs. 3 Neubauten  
Neubauten und umgebaute Ökonomiegebäude(-teile) sollen aufgrund ihrer Fenstergestaltung als solche erkennbar sein, sich jedoch in jedem Fall durch eine zurückhaltende Gestaltung gegenüber den ortsbildprägenden Gebäuden zurücknehmen.
- Art. 13 Abs. 4 Brettlifenster  
Als Brettlifenster wird eine transparente Schalung vor der eigentlichen Fensterverglasung bezeichnet, die vor allem beim Umbau von ehemaligen Ökonomiegebäude(teile)n zum Einsatz kommt. Das Ziel besteht darin, die Fassadengestaltung dem Gebäudetyp anzupassen (Art. 13 Abs. 1) und trotzdem eine gute Belichtung der Wohnräume zu ermöglichen.
- Art. 14 Abs. 4 Dachvorsprünge  
Ein Dachvorsprung ist ein typisches Stil-Element in der Kernzone. Er markiert den Übergang Dach-Fassade und hat zumeist ein stattliches Ausmass. Er dient dem Schutz der Fassade vor Witterungseinflüssen. Die bisherige Regelung «in der ortsüblichen Art auszubilden» wurde quantitativ und somit transparent ergänzt.  
  
Die Festlegung der Abmessungen trauf- und giebelseitiger Dachvorsprünge mit 0.90 m bzw. 0.40 m basiert auf Erfahrungswerten.

Art. 14 Abs. 5 Bedachungsmaterialien	Die Materialisierung und Farbgebung der Bedachungsmaterialien werden neu vorgeschrieben.
Art. 15 Abs. 1 Grundsatz	<p>Der Dorfkern von Otelfingen weist eine sehr ruhige Dachlandschaft ohne übermässige Eingriffe in die Dachflächen auf. Diese ist sehr prägend für das Ortsbild und soll auch künftig mit zunehmender Bautätigkeit und Nutzung der Dachgeschosse erhalten bleiben. Die bisherigen Vorschriften zur Dachgestaltung haben sich im Vollzug über Jahre bewährt.</p> <p>Eine gewisse Lockerung ergibt sich künftig durch die Heraufsetzung der maximalen Fronthöhe für Schleppgauben und der maximalen Frontfläche für Giebellukarnen. Lösungen, welche die detaillierten Kernzonenvorschriften nicht in jedem Punkt einhalten, sich aber besonders gut einordnen, sollen gemäss Art. 10 BZO möglich sein.</p> <p>Unter Abs. 1 wird ein Grundsatz für die Gestaltung und Einordnung für Dachaufbauten und Dacheinschnitte formuliert.</p>
Art. 15 Abs. 2 Schleppgauben und Giebellukarnen; Differenzierung KI und KII	Die Masse für Schleppgauben und Giebellukarnen werden angepasst und gelten künftig nunmehr für die Kernzone I. In der Kernzone II wird auf eine Festlegung absoluter Masse verzichtet. Zusätzlich wird der Abstand zwischen Firstlinie und Dachaufbauten festgelegt. Die Vorschriften für Ochsenaugen werden aufgehoben. Bestehende Ochsenaugen geniessen Bestandsgarantie.
Art. 15 Abs. 3 und 4: in Dach- aufbauten integrierte Balkone und Dacheinschnitte	Bisher waren in Dachaufbauten integrierte Balkone bei Neubauten in der Kernzone I und II zulässig. In Dachaufbauten integrierte Balkone sowie neu auch Dacheinschnitte sind künftig ausschliesslich bei Neubauten in der Kernzone II unter den genannten Anforderungen gemäss Art. 15 zulässig. Es darf jedoch nur ein Typ je Dachfläche vertreten sein, d.h. entweder Dachaufbau oder Dacheinschnitt oder in Dachaufbau integrierter Balkon. In Dachaufbauten integrierte Balkone haben wie die Gauben ein Flach- oder Giebeldach, aber nur eine Brüstung und kein Fenster, allenfalls sind sie auch seitlich offen. Dacheinschnitte sind unterbrochene Dachflächen mit horizontalem Boden. Die Qualität in der Kernzone (schutzwürdiges Ortsbild gemäss § 50 Abs. 1 PBG) wird über § 238 Abs. 2 PBG gesichert, wonach auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen ist. Insbesondere die Dachgestaltung bedarf besonderer Aufmerksamkeit.
Art. 15 Abs. 5 Quergiebel	In Abs. 5 wurden neue Bestimmungen zu Quergiebeln aufgenommen. Aus Sicht Ortsbildschutz sind solche möglich, solange der First deutlich unter dem Hauptfirst angeordnet ist, und sie auf der vom öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.
Art. 15 Abs. 6 Festlegung Gesamtbreite Dachaufbauten	<p>Wo die BZO nichts anderes vorsieht, dürfen Dachaufbauten gemäss § 292 PBG insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Gemeinden können ein grösseres oder kleineres Regelmass vorsehen. Für die Kernzone I wird sie bei einem Viertel und für die Kernzone II bei einem Drittel belassen und nicht erhöht, um die typische Dachlandschaft zu erhalten.</p> <p>Materialwahl und Farbe werden künftig im Art. 15 Abs. 1 geregelt.</p>
Aufhebung Art. 9 Abs. 3 BZO <sub>alt</sub> Dachflächenfenster	Art. 9 Abs. 3 BZO <sub>alt</sub> Dachflächenfenster wird aufgehoben und neu im Art. 16 Dachflächenfenster geregelt.
Aufhebung Art. 9 Abs. 4 BZO <sub>alt</sub> bestehende Dachaufbauten	Art. 9 Abs. 4 BZO <sub>alt</sub> Umbau Dachaufbauten wird aufgehoben. Für bestehende Dachaufbauten gilt die Bestandsgarantie. Neue Dachaufbauten richten sich nach den Bestimmungen der BZO.

Art. 16 Abs. 1 Dachflächenfenster: Grösse und Anteil Dachfläche	Dachflächenfenster werden künftig differenziert nach Kernzone I und II präzise geregelt. Ziel ist der Erhalt einer ruhigen Dachlandschaft sowie die Ermöglichung einer zeitgemässen Nutzung der Dachgeschosse. Anhand von Skizzen (vgl. Anhang 1) wurden verschiedene Anteile an der Dachfläche, im Verhältnis zur Grösse der Glasfläche sowie unter Berücksichtigung der Regelung für Dachaufbauten beurteilt. Verglichen wurden zwei handelsübliche Abmessungen mit einer Lichtfläche von 0.37 und 0.47 m <sup>2</sup> . Die Variante mit grösserer Lichtfläche, dafür aber weniger Fenstern je Dachfläche zeigt ein ruhigeres Erscheinungsbild. Die maximale Glasfläche von 0.50 m <sup>2</sup> gewährt etwas Spielraum gegenüber dem gängigen Fertigungsmass, da diese Änderungen unterliegen kann.
Art. 16 Abs. 2 Glasziegel und Lichtbänder	Für zerstreute Glasziegel werden keine Maximalwerte oder eine maximale Anzahl definiert, damit der Einzelfall beurteilt werden kann. Lichtbänder müssen dachflächenbündig sein.
Art. 17 Kamine	Die Ansprüche und die Anforderungen an die technische Ausrüstung der Gebäude (wie z.B. Liftüberfahrten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung, Kamine, Abluftrohre) steigen. Kamine prägen das Bild der Dachlandschaft massgeblich mit. Mit ihrer bedachten Anordnung und Materialisierung ordnen sie sich in der Kernzone gut ein.  Die Einordnung und Materialisierung für Kamine werden neu in einem eigenen Artikel geregelt. Dabei wird unterschieden zwischen restriktiveren Bestimmungen für Umbauten ohne Nutzungsänderung und offeneren Bestimmungen für Ökonomiegebäude resp. -teile, Ersatz- und Neubauten. Der Begriff «ortsüblich» bezieht sich in erster Linie auf die Materialisierung (gemauert) aber auch die Form. Manchmal haben die Kamine noch ein Dach. Dieses wäre im Fall mit Ziegeln zu decken. Abgeschrägte Metallrohre sollen in der Kernzone vermieden werden.
Art. 18 Abs. 1 Umgebungsgestaltung – Grundsatz	Gemäss Vorschriften dürfen die Höhenlage der Gebäude und die Terraingestaltung keine wesentlichen Änderungen am massgebenden Terrain bewirken. Der Begriff wesentlich meint in diesem Zusammenhang, dass keine Änderungen am massgebenden Terrain zulässig sind. Es sollen keine Abgrabungen oder Aufschüttungen für beispielsweise Terrassen zulässig sein. Im Einzelfall ist zu beurteilen, ob Ausnahmen zulässig sind. Somit bleibt der Spielraum für gute Lösungen bestehen.
Art. 18 Abs. 2 traditionelle Umgebungsgestaltung, ortstypische Elemente	Der Umgebungsgestaltung wird mit zusätzlichen Bestimmungen vermehrt Rechnung getragen. Die bestehende Aufzählung ortstypischer Elemente wird ergänzt. Ebenfalls ergeht der Hinweis auf die im Kernzonenplan dargestellten Elemente. Alle umgebungsgestaltenden Elemente sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen; nicht nur diejenigen, die im Kernzonenplan markiert sind. Die Regelung soll vor allem verhindern, dass zunehmend oberirdische Fahrzeugabstellplätze realisiert werden.
Art. 18 Abs. 4 Reklameanlagen	Gemäss § 1 lit. f BVV vom 1. Oktober 2019 sind nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund unabhängig von der Fläche in Kernzonen und im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars bewilligungspflichtig. Da sich die Kernzone südlich über die Landstrasse erstreckt und in diesem Bereich das Gewerbe gefördert werden soll, sind die bisherigen Vorschriften zu restriktiv. Aus diesem Grund wird die bisherige Flächenbeschränkung von 1 m <sup>2</sup> aufgehoben.  Generelles Ziel für die Beleuchtung im Aussenraum ist die Vermeidung von unerwünschten Lichtemissionen, und zwar aus ökologischen sowie ästhetischen Gründen. Die «Empfehlun-

gen zur Vermeidung von Lichtemissionen», BUWAL 2005 bilden eine gute Grundlage zur Beurteilung ([www.bafu.admin.ch/VU-8010-D](http://www.bafu.admin.ch/VU-8010-D)). Aussenbeleuchtungen an Gebäuden und in Freiräumen sind demnach nach folgenden Grundsätzen auf ein erforderliches und sinnvolles Mass zu beschränken:

- Notwendigkeit: Nur sicherheitsrelevante Beleuchtung vorsehen. Gesamtlichtstrom minimieren.
- Ausrichtung: Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben vermeiden.
- Lichtlenkung: Verminderung von unnötigen Emissionen durch präzise Lichtlenkung.
- Helligkeit: Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig.
- Lichtsteuerung: Berücksichtigung der Nachtruhe durch Abschaltung oder Verwendung von Bewegungsmeldern.

In den Kernzonen sind nichtleuchtende Eigenreklamen in zurückhaltendem Umfang gestattet, in allen übrigen Gebieten ist eine Störung des Wohnumfeldes oder des Ortsbildes durch Leuchtreklamen zu vermeiden.

Art. 18 Abs. 5 im Kernzonenplan bezeichnete Freiräume

Bei den im Kernzonenplan bezeichneten Freiräumen handelt es sich um ortsbildprägende Grünräume. Deren Bezeichnung richtet sich nach dem kantonalen Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung. Freiräume sollen erhalten werden. Daher sind künftig nunmehr zweckgebundene Klein- und Anbauten bei guter Einordnung möglich. Fahrzeugabstellplätze sind, mit Ausnahme der bestehenden Abstellplätze nördlich der reformierten Kirche, nicht zulässig.

Art. 18 Abs. 6 Einzelbäume

Die Bezeichnung der im Kernzonenplan bezeichneten Bäume richtet sich nach dem kantonalen Inventar der Ortsbilder von überregionaler Bedeutung. Diese sind zu erhalten und bei Abgang ist für Ersatz zu sorgen. Sollte ein Ersatz am selben Standort nicht möglich sein, ist ein Ersatz auch an einem geringfügig abweichenden Standort möglich. Somit wird ein geringfügiger Spielraum für Ersatzneubauten oder Neubauten eröffnet.

Art. 19 Aussenrenovationen und Abbrüche

Der Abs. 2 wird vereinfacht. Der letzte Halbsatz, wonach die Ausführung eines Ersatzprojektes finanziell und zeitlich zu sichern ist, ist praktisch nicht umsetzbar und wird daher aufgehoben. In den Kernzonen besteht für erhebliche Veränderungen bei der Umgebungsgestaltung grundsätzlich eine Bewilligungspflicht. Art. 18 Abs. 2 enthält eine sinngemässe Aufzählung von Beispielen zu massgeblichen Elementen der Umgebungsgestaltung: Nutz- und Ziergärten, Höfe, Brunnen, Einfriedungen, Mauern etc.

### 4.3.3 Wohn- und Mischzonen

Ziele gemäss kommunalem Richtplan

Der kommunale Richtplan formuliert für die Entwicklung aller Wohn- und Mischgebiete generelle Ziele, wie:

- die haushälterische Nutzung des Bodens und die Siedlungsentwicklung nach innen,
- die Nutzung innerer Reserven sowie die Schaffung zusätzlicher Kapazitäten,
- der Erhalt differenzierter Ortsteile und die Sicherung von Qualitäten,
- die Förderung qualitätsvoller, baulicher Verdichtung durch Anreizsysteme (Arealüberbauungen, Gestaltungspläne),
- die Sicherung der siedlungsgestaltenden Durchgrünung (Grünflächenziffer) und die Schaffung quartierbezogener Freiräume,

- die Differenzierung der Dachgestaltung nach Quartieren und Lockerung in geeigneten Lagen,
- partielle Lockerungen in Gebieten mit mittlerer baulicher Dichte (Kleinquartier "Bodenacker"),
- die Lenkung der gewünschten Entwicklung in landschaftlich besonders empfindlichen Hanglagen mit Quartierleitbildern ("Sandacker Ost"),
- die massvolle Verdichtung und Privilegierung gewerblicher Nutzungen in Mischgebieten (Nutzungsbonus).

Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen

Nachfolgend sind die Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen unterteilt nach Artikel aufgeführt. Die neuen Bestimmungen in der W2A ("Sandacker Ost") werden im nachfolgenden Kapitel gesamtheitlich dargestellt.

Art. 21 Abs. 1 Grundmasse generell

Die bestehende W2A wird aufgeteilt, in die W2A ("Sandacker Ost") und die W2B. Die W2B<sub>alt</sub> wird zur W2C.

Art. 21 Abs. 1 und 2 Grünflächenziffer

Für alle Wohn- und Mischzonen wird eine Grünflächenziffer von einheitlich 30% eingeführt, weil die hohe Durchgrünung der Quartiere eine wesentliche Qualität in Otelfingen darstellt. Im Vergleich zur Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute, versiegelte Bereiche sowie Autoabstellplätze nicht angerechnet. Dies stellt eine Verschärfung dar und ist bei der Festlegung zu berücksichtigen.

Bei Gesamtüberbauungen muss bei einer zukünftigen Veränderung die Fläche des seinerzeitigen Baugrundstückes herangezogen werden. In den Mischgebieten kommt die Grünflächenziffer gemäss Art. 21 Abs. 2 zur Anwendung und dem Gemeinderat werden zusätzliche Regelungskompetenzen eingeräumt.

Art. 21 Abs. 1 und 4 Fassadenhöhe

Bei der Messung der Fassadenhöhe wird nicht mehr auf die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern auf die Oberkante Dachkonstruktion gemessen. Über diesem Punkt kommen die Isolation und die Dachhaut zu liegen. Diese Bauteile machen ca. 40 cm aus und müssten eigentlich bei der Neufestlegung der Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe berücksichtigt, d.h. abgezogen werden.

Die Fassadenhöhe wird für alle Wohn- und Mischzonen festgelegt. Die Masse entsprechen der bisherigen Gebäudehöhe, ohne Abzüge aufgrund der neuen Messweise, und sind traufseitig zu messen.

Bei Flachdächern ist die Fassadenhöhe gemäss Art. 21 Abs. 4 an der Gebäudeseite mit zurückversetztem Attikageschoss sowie bis zur Oberkante von Brüstungen zu messen. Ist die Brüstung mindestens 1.0 m von der Fassade zurückversetzt, ist auf die Oberkante Dachkonstruktion zu messen. An jener Fassade, wo das Attikageschoss zur Fassade bündig ist, erhöht sich die Fassadenhöhe gemäss § 280 Abs. 2 PBG um 3.3 m. Durch die Festlegung der talseitigen Messung wird der talseitige Attikarückversatz bei Gefälle von > 10%, gemessen innerhalb der Fassadenlinie, erzwungen.

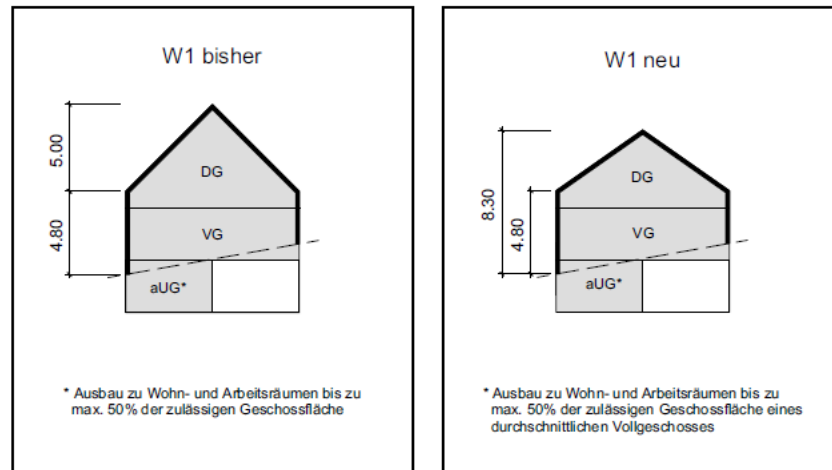


Abbildung 34 wesentliche Änderungen Art. 21 BZO Grundmasse W1/20  
(eigene Darstellung)

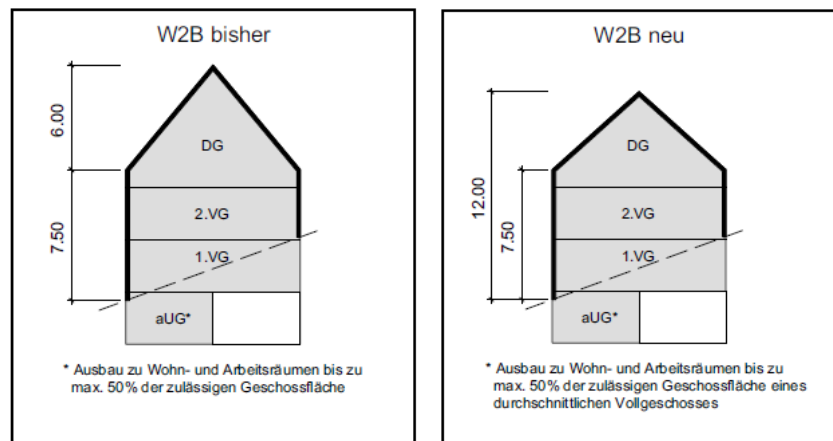


Abbildung 35 wesentliche Änderungen Art. 21 BZO Grundmasse W2B/30  
(eigene Darstellung)

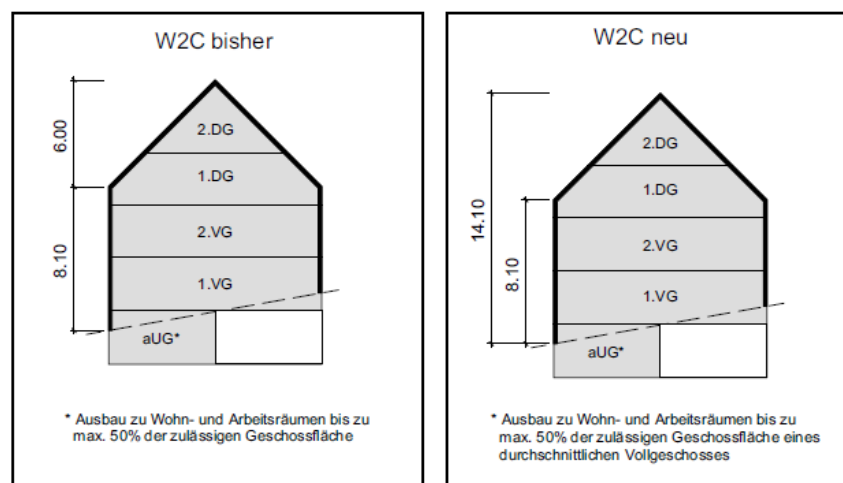


Abbildung 36 wesentliche Änderungen Art. 21 BZO Grundmasse W2C/35  
(eigene Darstellung)

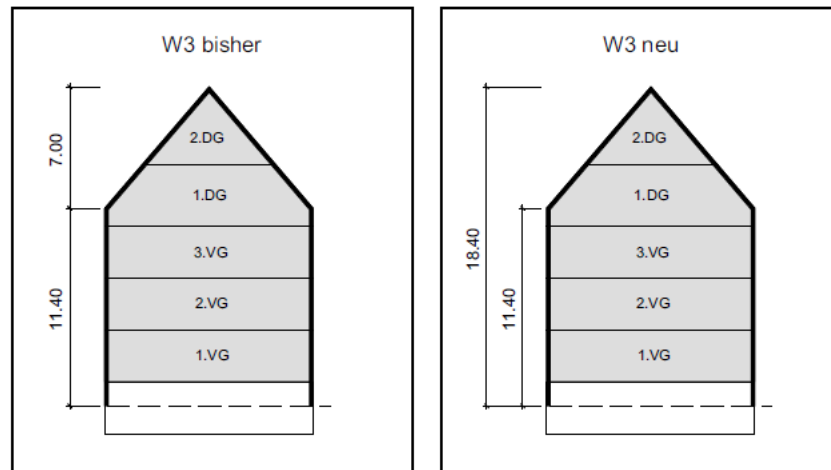


Abbildung 37 wesentliche Änderungen Art. 21 BZO Grundmasse W3/55  
(eigene Darstellung)

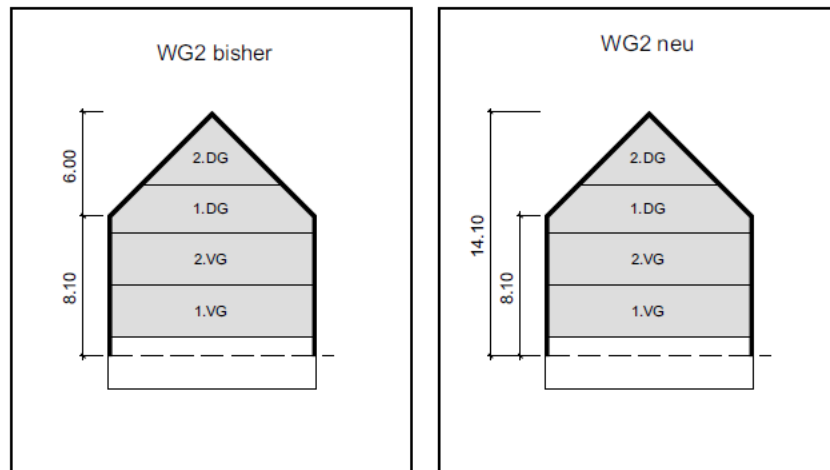


Abbildung 38 wesentliche Änderungen Art. 21 BZO Grundmasse WG2/35  
(eigene Darstellung)

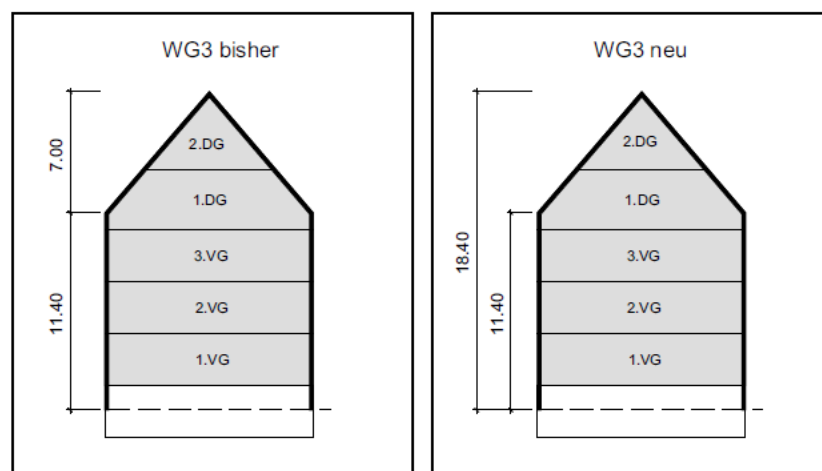


Abbildung 39 wesentliche Änderungen Art. 21 BZO Grundmasse WG3/55  
(eigene Darstellung)

Art. 21 Abs. 1 Grundmasse  
Gesamthöhe

In der W1 und der W2B wird die Gesamthöhe reduziert, da nur ein Dachgeschoss zulässig ist und die bisher zulässige Firsthöhe in Verbindung mit dem Kniestock quartieruntypische, wenig kompakte Volumen zulässt, die dem vorherrschenden Charakter widersprechen. Da nur ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig ist, führt die Reduktion der Volumen zu keiner Reduktion der für das Wohnen nutzbaren Flächen. Nachfolgend wird die Reduktion der Gesamthöhe gemäss alter und neuer Regelung zonenweise gegenübergestellt:

- Für die W1 resultiert eine Reduktion von 9.8 m auf 8.3 m (-1.5 m)
- Für die W2B resultiert eine Reduktion von 13.5 m auf 12.0 m (-1.5 m)
- Für die W2C bzw. WG2 resultiert keine Reduktion: vorher / nachher 14.1 m
- Für die W3 bzw. WG3 resultiert keine Reduktion: vorher / nachher 18.4 m

Aufhebung  
Art. 13 Abs. 1 (\*\*) BZO<sub>alt</sub>

Gemäss § 49a Abs. 2 PBG ist lediglich ein Attikageschoss zulässig. Die entsprechende Vorschrift in der BZO kann daher aufgehoben werden.

Art. 22 Abs. 1 Dachform

Bisher galt für die Gebiete nördlich Im Brüel und östlich der Bahnhofstrasse ein Schrägdachgebot. Der Gemeinderat hat dieses überprüft und der Gemeindeversammlung beantragt, dieses für geeignete Gebiete aufzuheben. Gemäss Antrag Gemeinderat sollte das Schrägdachgebot nunmehr die Wohnzonen W1, W2A und W2B betreffen aufgrund ihrer gut einsehbaren Hanglage, aufgrund ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zur Kernzone bzw. ihrer landschaftlich besonders empfindlichen Lage.

Eine Ausnahme hinsichtlich der unmittelbaren Nachbarschaft zur Kernzone sollte gemäss Antrag Gemeinderat das Gebiet "Bodenacker" bilden, welches im Westen mehrheitlich an die Kernzone II grenzt. Gemäss Auftrag aus dem kommunalen Richtplan sind für das Quartier partielle Lockerungen zu prüfen. Dort sollten künftig Flachdächer möglich sein. Begründet wird diese Anpassung mit der fehlenden Ortsbaulichen Beziehung des Gebiets "Bodenacker" zum Ortskern. Die Boppelserstrasse bildet in ihrem südlichen Abschnitt eine grosse Zäsur, wodurch das Gebiet "Bodenacker" deutlich von der Kernzone abgetrennt wird.

Die Gemeindeversammlung hat einen Änderungsantrag angenommen, welcher eine Erweiterung des Flachdachverbots auf das Gebiet Bodenacker verlangt hat. Zudem hat die Gemeindeversammlung einen weiteren Änderungsantrag angenommen, welcher eine Erweiterung des Flachdachverbotes auf das Gebiet östlich der Bahnhofstrasse verlangt hat.

Eine weitere Ausnahme bildet das Gebiet "Talacker West". Durch die neue Regelung gilt künftig auch in diesem Gebiet das Schrägdachgebot, ohne dass ein räumlicher Bezug zum gewachsenen Ortskern hergestellt werden kann. Das Gebiet befindet sich jedoch am Siedlungsrand. Gemäss alter BZO hat sich die Bebauung harmonisch in das Landschaftsbild einzuordnen. Das Gebiet wurde mit dem privaten Gestaltungsplan "Talacker" überbaut, welcher denn auch eine Schrägdachpflicht vorschreibt. Aus diesem Gründen besteht hier kein Konflikt mit der neuen Regelung.

Für das Gebiet «Brüel Nord» wurde ein Studienauftrag durchgeführt (vgl. Kap. 2.5). Aufgrund der Nachbarschaft zur Kernzone und übergeordneten Inventaren wurde der Ortsbildschutz entsprechend hoch gewichtet. Letztlich hat sich das Beurteilungsgremium für ein Projekt entschieden, welches die übergeordneten Interessen durch die Dachgestaltung und mit der Firstrichtung am besten aufgreift. Die Dachform für das Gebiet «Brüel Nord» ist im Gestaltungsplan zu regeln (Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 48 BZO).

Art. 22 Abs. 2  
Dachbegrünung

Durch die Bautätigkeit und insbesondere auch im Zuge der Nachverdichtung stehen innerhalb des Siedlungsgebiets viele Grünräume von ökologischem Wert unter Druck. Daher wird künftig ab einer Dachfläche von 20 m<sup>2</sup> Grösse eine ökologisch wertvolle Begrünung verlangt. Damit sollen Lebensräume erhalten und geschaffen, das Lokalklima verbessert und ein Betrag zur Förderung des natürlichen Wasserkreislaufes geleistet werden.

Dachbegrünung und Gewinnung von Solarenergie lassen sich problemlos kombinieren und führen sogar zu Synergieeffekten: höhere Artenvielfalt aufgrund der teilweisen Beschattung, Kühlung der PV-Elemente aufgrund Verdunstung, dadurch höhere Stromproduktion, vgl. auch den spezifischen Leitfaden unter: [https://www.swissolar.ch/fileadmin/user\\_upload/Fachleute/Photovoltaik\\_Leitfaeden/Solarenergie\\_Dachbegruenung\\_Website.pdf](https://www.swissolar.ch/fileadmin/user_upload/Fachleute/Photovoltaik_Leitfaeden/Solarenergie_Dachbegruenung_Website.pdf)

Art. 23 Dachaufbauten,  
Dacheinschnitte

Wo die BZO nichts anderes vorsieht, dürfen Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als die Hälfte – bisher ein Drittel – der betreffenden Fassadenlänge sein. Den Gemeinden wird die Kompetenz eingeräumt, dieses Mass einzuschränken oder auszuweiten. Der Gemeinderat hat der Gemeindeversammlung beantragt, die Breite für Dachaufbauten mit 2/5 der betreffenden Fassadenlänge gegenüber der bisherigen Regelung moderat zu erhöhen. Die Gemeindeversammlung hat einen Änderungsantrag angenommen, wonach die bisherigen Bestimmungen zu den Dachaufbauten unverändert bleiben.

Weiter hat der Gemeinderat der Gemeindeversammlung ergänzende Abstands-Bestimmungen zur Giebelfassade bzw. zur Firstlinie beantragt. Diese sollten einzig dazu dienen, die Dachlandschaft in den sensiblen Hanglagen mit Flachdachverbot (W1, W2A und W2B) geringfügig zu beruhigen. Die Gemeindeversammlung hat einen Änderungsantrag angenommen, wonach die bisherigen Bestimmungen zu den Dachaufbauten unverändert bleiben.

Art. 24 Bauweise

Die geschlossene Bauweise wird neu für die Wohnzonen W1 und die W2A ausgeschlossen. In diesen Gebieten sind freistehende Gebäude gewünscht. Zudem wurde an der Gemeindeversammlung ein Antrag angenommen, wonach Terrassenhäuser nicht nur in der Wohnzone W2A nicht zugelassen werden sollen, sondern auch im westlich daran angrenzenden Teil der Wohnzone W2B.

Verschiebung Art. 14 BZO<sub>alt</sub>  
Grosser und kleiner Grundabstand

Da der grosse und kleine Grenzabstand in der Kernzone für Neubauten neu eingeführt wird (vgl. Art. 8 Abs. 1), wird die Bestimmung zum grossen und kleinen Grundabstand von Art. 14 BZO<sub>alt</sub>, welche nur für die Wohnzonen gilt, neu an den Anfang von Kap. 6 BZO Ergänzende Bauvorschriften verschoben (neu Art. 41). Somit gilt die Bestimmung künftig für alle Zonen gleichermassen.

Art. 27 Abs. 2  
Terrainveränderungen  
Abgrabungen, hangseitige Terrainveränderungen

Der verwendete Begriff "massvolle Abgrabungen" konnte in der Praxis bisher objektbezogen und unter Rücksichtnahme auf die bauliche und landschaftliche Umgebung angewendet und umgesetzt werden und soll daher nicht weiter präzisiert werden.

Die vorgesehene Regelung gibt mehr Spielraum, weil Abgrabungen neu nicht mehr auf ½ der Fassadenlänge begrenzt werden. Bisher mussten Abgrabungen kumulativ «massvoll» sein und durften sich auf maximal die Hälfte der Fassade erstrecken. Neu müssen sie nur noch massvoll sein, die Längenbeschränkung soll aufgehoben werden. Dem Gemeinderat ist es ein klares Anliegen, mit der Streichung der Längenbeschränkung die bisherige Regelung zu liberalisieren.

Künftig sollen für eine bessere hangseitige Erschliessung der Gebäude mit Hauszugängen und Garagenvorplätzen hangseitige Schüttungen zulässig sein.

Art. 28 Abs. 2  
Nutzweise  
Bonus für Gewerbe

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile soll die Ausnützungsziffer in der Wohn- und Gewerbezone WG2 (am Bahnhof) künftig um 10 % erhöht werden dürfen. Aufgrund der bestehenden baulichen Struktur und Nutzung wird diesem Gebiet ein hohes Potenzial für Erneuerung attestiert. Im Fall einer Entwicklung sollen mit dieser Regelung Gewerbebestanden und die Verdichtung an zentraler Lage in Bahnhofsnähe gefördert werden.

#### 4.3.4 Wohnzone W2A Sandacker-Ost

Ziele gemäss kommunalem Richtplan

Der kommunale Richtplan formuliert für die Entwicklung des landschaftlich besonders empfindlichen Gebietes "Sandacker Ost" folgendes Ziel: "Die für den Erhalt eines attraktiven Wohnquartiers erforderlichen Entwicklungsspielräume sind nur insofern auszuschöpfen, als der Charakter der lockeren Bebauung erhalten bleibt. Wichtig ist dafür die sorgfältige Integration der Bauten und Erschliessungsanlagen in die Topografie."

Kommunikation

Zur Unterstützung der Kommunikation wurde eine Volumenstudie erarbeitet, die die neuen Bestimmungen illustriert und zeigt, was maximal möglich ist. Auf dieser Basis soll der Dialog mit der Bevölkerung erleichtert werden, was letztlich mit der Festsetzung der neuen Bestimmungen zur Aufhebung der Planungszone Sandacker führen soll.

Machbarkeits-, Volumenstudie zur Erprobung der neuen Bauvorschriften im Sandacker-Ost

Die neuen Bestimmungen wurden daraufhin geprüft, ob sich die Ziele der kommunalen Richtplanung auf grundeigentümergebundener Ebene umsetzen lassen; mit folgendem Fazit:

- Die neuen Vorschriften sind ein guter Kompromiss zwischen den heutigen Bestimmungen und dem Bestand im Quartier.
- Insbesondere gewährleisten sie die Bewahrung der lockeren Baustruktur und der hohen Durchgrünung des Hanges und ermöglichen gleichzeitig eine angemessene bauliche Entwicklung.
- Grundeigentümern kann mit Hilfe der Machbarkeitsstudie aufgezeigt werden, dass hochwertige Wohnungen realisiert werden können und auch mit den neuen Vorschriften noch eine Entwicklung möglich ist.

Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen

Nachfolgend sind die Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen unterteilt nach Artikel aufgeführt.

Ausnützungsziffer und Grünflächenziffer

Die Ausnützung, die zulässigen Geschosse und die Grundgrenzabstände werden gegenüber der rechtskräftigen BZO unverändert belassen, u.a. damit keine Entschädigungsansprüche erhoben werden können. Neu wurde eine Grünflächenziffer mit 30% festgelegt.

Es wurde bewusst darauf verzichtet Anpassungen vorzunehmen, welche einen substanziellen Eingriff in das Eigentum bedeuten. Das eingezonte Bauland soll nach wie vor in exakt demselben Umfang wie bisher genutzt werden können. Die Kriterien für eine Enteignung werden nicht ansatzweise erfüllt.

Fassadenhöhe und Gesamthöhe

Die traufseitige Fassadenhöhe, ehemals Gebäudehöhe, wird von 7.5 m auf 7.0 m und die Gesamthöhe von 13.5 m auf 10.0 m reduziert. Da nur ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig ist, führt die Reduktion der Volumen zu keiner Reduktion der für das Wohnen nutzbaren Flächen; zusätzlich wird die Aussicht der Hinterlieger möglichst wenig beeinträchtigt.

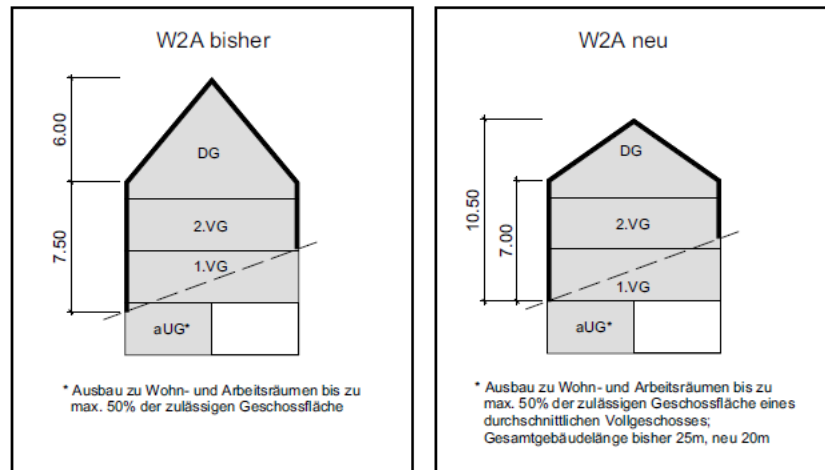


Abbildung 40 wesentliche Änderungen Art. 21 BZO Grundmasse W2A/30 Sandacker Ost (eigene Darstellung)

Gebäuelänge,  
Mehrlängenzuschlag und  
Gesamtgebäuelänge

Die realisierten Gebäuelängen im Quartier sind heute mehrheitlich kleiner als 20 m. Um die Körnigkeit zu erhalten, wird die zulässige Gebäuelänge von 25 m auf 20 m reduziert. Zusätzlich wird ab einer Gebäuelänge von über 16 m gemäss Art. 25 ein Mehrlängenzuschlag eingeführt. Wird die Gesamtgebäuelänge durch Anbauten überschritten, müssen diese gemäss Art. 26 Abs. 2 einen talseits wahrnehmbaren Versatz von mind. 1.5 m aufweisen, ansonsten sind sie an die Gesamtgebäuelänge anzurechnen.

Werden Anbauten nicht an die Gesamtgebäuelänge angerechnet, können zwei Hauptgebäude mit eingeschossigen Garagenbauten verbunden werden. Da in der W2A jedoch die talseitigen Fassadenansichten, die Durchblicke, die freistehenden Bauten bzw. der durchfliessende Grünraum wesentliche Elemente sind, welche gesichert werden sollen, ist eine solche Regelung notwendig. Heute sind keine Gebäude in so einer Typologie erstellt, es entstehen also keine baurechtswidrigen Zustände.

Offene Bauweise und  
Ausschluss Terrassenhäuser

Für die W2A wird, im Wissen, dass mit einem Näherbaurecht die Grenzabstände von Nachbargrundstücken reduziert, nicht aber auf null gesetzt werden können, die geschlossene Bauweise künftig ausgeschlossen. Ziel dieser Massnahme ist der Erhalt der Durchblicke. Weiter werden auch Terrassenhäuser ausgeschlossen, da sich solche Gebäude ungenügend in die landschaftlich empfindliche Lage einordnen.

#### 4.3.5 Gewerbe- und Industriezonen

Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen

Nachfolgend sind die Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen unterteilt nach Artikel aufgeführt.

Art. 29 Zweck

Die 42 ha grosse Gewerbe- und Industriezone im Südosten der Gemeinde ist von hoher Bedeutung für den regionalen Arbeitsmarkt. Für das Gebiet bestehen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen vielfältige Rahmenbedingungen.

Die attraktive Entwicklung dieses Gebiets ist ein grosses Anliegen der Gemeinde. Der Gemeinderat hat sich daher im Rahmen der Gesamtrevision intensiv mit dem Handlungsspielraum und den Zielen auseinandergesetzt. Die wichtigsten Eckwerte werden in Kap. 2.6 auszugswise wiedergegeben.

Der neue Zweckartikel setzt die Vorgaben aus dem regionalen und kommunalen Richtplan sowie die im Rahmen der Revision erfolgten Abklärungen grundeigentümergebunden um. Der Bevölkerung wird somit, gemäss dem Auftrag aus dem kommunalen Richtplan, eine angemessene Möglichkeit zur Mitwirkung an der Entwicklungsstrategie für das Industriegebiet (vgl. Kap. 2.6) eingeräumt.

Art. 30 Grundmasse:  
Grünflächenziffer

Die Freiflächenziffer wurde analysiert und variiert heute im Quartier sehr stark mit Werten zwischen nahezu 0 % bis um die 30 %. Die Grünflächenziffer soll nicht zu hoch angesetzt werden. Daher fällt der Entscheid, den Wert bei 15 % zu belassen. Neu kann der Gemeinderat bei besonderen betrieblichen Erfordernissen situativ Einfluss nehmen.

Aufhebung der überholten  
Bestimmungen zur I 4.5

Die Gewerbe- und Industriezone I 4.5 Talacher wurde im Jahr 2005 in einer Teilrevision der zweigeschossigen Wohnzone W2 bzw. der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert (BD Nr. 1529/2006). Dabei wurde vergessen die Zone I 4.5 in der Bau- und Zonenordnung (Art. 16 BZO<sub>alt</sub> Grundmasse Gewerbe- und Industriezone) sowie in der Legende im Zonenplan zu löschen. Dies wird nun bereinigt.

Art. 32 Einordnung und  
Gestaltung

Grünflächen leisten einen Beitrag an die Verbesserung des Lokalklimas. Künftig soll geprüft werden, ob durch eine entsprechende Anordnung darüber hinaus auch ein Beitrag an die Verbesserung der Aufenthaltsqualität geleistet werden kann.

Art. 34 Abs. 1 Nutzweise

Wohnbauten oder wohnungsähnliche Nutzungen wie z.B. Spitäler, Alters- und Pflegeheime oder Hotels sind aufgrund übergeordneter gesetzlicher Regelungen bzw. der Rechtsprechung in Industriezonen grundsätzlich ausgeschlossen, weshalb in den Vorschriften auf die Nennung von Wohnnutzungen verzichtet werden kann.

Betriebsnotwendige Wohnungen bzw. Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige (§ 56 Abs. 4 PBG) für Hauswart, Betriebsinhaber, Pikettdienst usw. können erstellt werden, sofern die Anwesenheit von Personen am Betriebsort über die normalen Arbeitszeiten hinaus aus sachlichen Gründen gerechtfertigt ist.

Für heute bewilligte Logistikkutzungen besteht Bestandsgarantie. Diese lässt sich auf neue Mieter übertragen, soweit keine baubewilligungspflichtigen Tatbestände vorliegen bzw. sich die Baubewilligungspflicht ausschliesslich aus denkmalpflegerischen Gründen ergibt. Weitergehende logistikaffine Nutzungen sind nicht zulässig (vgl. Kap. 2.6).

Stark verkehrserzeugende Nutzungen (SVN) werden mit der neuen Regelung ausgeschlossen, womit die übergeordneten Vorgaben umgesetzt werden. Als SVN gelten gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen, Baudirektion, Oktober 1997 Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2'000 m<sup>2</sup>, Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr (§§ 5 Abs. 1 und 6 Besondere Bauverordnung II) und Bauvorhaben mit mehr als 500 Parkplätzen (Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPV).

Gemäss dem Auftrag aus dem kommunalen Richtplan wurde die Zulässigkeit von Hotels, Schulen und Ausbildungsstätten geprüft. Diese sind in der Industriezone nicht zulässig.

Art. 34 Abs. 2 Beschränkung  
Verkaufsfläche

*Die von der Gemeindeversammlung festgesetzte Regelung betreffend der Beschränkung der Verkaufsfläche war im Rahmen des Genehmigungsverfahrens strittig. Diesbezüglich wird auf die entsprechenden Ausführungen in Kap. 8 verwiesen.*

Für das Industriegebiet war eine Planungszone erlassen worden (vgl. Kap. 2.4). Der Gemeinderat hat der Gemeindeversammlung beantragt, dass künftig keine Verkaufsgeschäfte zulässig sein sollten. Ziel ist ein belebtes Ortszentrum und nicht die Verlagerung der Einkaufsmöglichkeiten in das Industriegebiet. Ausgenommen sind Läden für Güter des täglichen Bedarfs bis 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die der Versorgung des Industriegebietes dienen sowie Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort. Die Fläche von 400 m<sup>2</sup> entspricht Erfahrungswerten aus der Stadt Zürich für Verkaufsgeschäfte, welche zum überwiegenden Teil Waren des täglichen Bedarfs anbieten. Die Vermeidung von quartierfremdem Verkehr ist ein weiteres Ziel, das mit der Begrenzung der Verkaufsfläche und dem Bezug zum Quartier erreicht werden soll. Aufgrund der negativen Vorwirkung gemäss § 241 PBG konnte die Planungszone Industrie mit der öffentlichen Auflage dieser Regelung aufgehoben werden. Die Gemeindeversammlung hat einen Änderungsantrag angenommen, wonach auf die vom Gemeinderat beantragte Beschränkung von Verkaufsnutzungen in der Industriezone verzichtet werden soll. Somit werden Verkaufsnutzungen in der Industriezone künftig nur durch die Vorschrift in Art. 34 Abs. 1 beschränkt, wonach verkehr-intensive Nutzungen nicht zulässig sind (vgl. hierzu die Ausführungen in den vorangehenden Abschnitten).

Art. 34 Abs. 3 Beschränkung  
Dienstleistungsbetriebe

*Die von der Gemeindeversammlung festgesetzte Regelung zur Beschränkung von Dienstleistungsnutzungen in mit Anschlussgleisen erschlossenen Gebieten war im Rahmen des Genehmigungsverfahrens strittig. Diesbezüglich wird auf die entsprechenden Ausführungen in Kap. 8 verwiesen.*

Gemäss regionalem und kommunalem Richtplan sind in Gebieten mit Anschlussgleisen primär Betriebe anzusiedeln, welche einen entsprechenden Güterverkehr über die Schiene ausweisen. Dienstleistungsbetriebe sind daher zu beschränken. Der Gemeinde kommt dabei ein Ermessensspielraum zu, von welchem Gebrauch gemacht werden soll, um grösstmögliche Flexibilität zu wahren. Die Flächen für Dienstleistungsbetriebe werden daher neu auf 70% der zulässigen Baumasse beschränkt. Für heute bewilligte Dienstleistungsnutzungen besteht Bestandsgarantie (z.B. Verwaltungstrakt/Turmgebäude Jelmoli, vgl. Kap. 2.6).

#### **4.3.6 Zone für öffentliche Bauten**

Einführung einer  
Grünflächenziffer in der Zone  
für öffentliche Bauten geprüft

Qualitativ hochwertige Aussenräume und ein angenehmes Lokalklima sind u.a. auch für öffentliche Bauten wie z.B. Schulen wichtig. Demzufolge wurde geprüft eine Grünflächenziffer für die Zone für öffentliche Bauten einzuführen. Die Einführung einer Grünflächenziffer wurde verworfen. Gerade bei Schulanlagen gibt es grössere Hartplätze (Pausenplätze) oder Sportanlagen, die aufgrund des Bodenbelags nicht zur Grünflächenziffer anrechenbar sind. Auch beim Werkhof gibt es einen grossen Vorplatz. Daher wären, wenn überhaupt, nur sehr niedrige Grünflächenziffern festzulegen. Mit dem Verzicht auf eine Grünflächenziffer besteht Spielraum für projektbezogene Aussenraumgestaltungen, welche auch ökologischen und siedlungsklimatischen Anforderungen Rechnung tragen.

#### **4.3.7 Besondere Zonen**

Art. 36  
Erholungszone Golf

Der Golfplatz Otelfingen ist im regionalen Richtplan als Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung festgelegt. Am 12. März 1998 genehmigte die Baudirektion die Einzonung des Gebietes in eine Erholungszone mit Gestaltungsplanpflicht und am 18. August 1999 den priva-

ten Gestaltungsplan Golfpark Zürich-Nord (Erweiterung genehmigt am 20. März 2009). Dieser regelt die zulässige Bauweise, die Umgebungsgestaltung und die Erschliessung. Der Artikel zum Golfplatz in der BZO bezweckt den Betrieb eines Golfplatzes einschliesslich den entsprechenden Bauten und Anlagen. Die Gestaltungsplanpflicht kann aufgehoben werden, da ein rechtskräftiger Gestaltungsplan besteht. Grössere Umgestaltungen erfordern eine Anpassung des rechtskräftigen Gestaltungsplans, welche von der Gemeindeversammlung festzusetzen sind.

Art. 37  
Freihaltezonen

Otelfingen verfügt über zwei Freihaltezonen, die Rebberge "Ellenberg" und "Rain". Die Freihaltezonen sind für besondere Nutzungen in der Landwirtschaftszone im Sinne der Vorschriften des PBG bestimmt.

Art. 38  
Reservezonen

Otelfingen verfügt über drei Reservezonen, welche gemäss kantonalem Richtplan dem Siedlungsgebiet zugeteilt sind: Oberdorf, Hinterdorf und Grund. Reservezonen umfassen Flächen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen werden soll. Während der Erarbeitung des kommunalen Richtplanes wurde die künftige bauliche Entwicklung des Dorfes – im Zusammenhang mit der Entwicklung der Einwohnerzahl – mit der Bevölkerung diskutiert. Auf eine Einzonung der Reservezone "Grund" mit einer Fläche von rund 8 ha wird im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung verzichtet. Das Gebiet wird zur Wahrung von Optionen für die längerfristige Siedlungsentwicklung in der Reservezone belassen. Eine etappierte Einzonung wird im Rahmen einer erneuten Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft.

#### **4.3.8 Arealüberbauung**

Art. 39  
Arealfläche

Die Mindestfläche für Arealüberbauungen wird von 4'000 auf 3'000 m<sup>2</sup> reduziert. Künftig soll es durch Zusammenschluss einiger weniger Parzellen möglich sein, im Sinne der nachhaltigen Bodennutzung und unter Berücksichtigung der Anforderungen von § 71 PBG verdichtete Bauweisen zu ermöglichen.

Art. 40 Abs. 2  
Ersatz Dachgeschosse durch  
Vollgeschoss

In der W3 und WG3 besteht Potenzial für verdichtete Wohnformen. Daher soll künftig bei Arealüberbauungen mit einem qualitativen Verfahren unter Einbezug der Gemeinde die Vollgeschosszahl von 3 auf 4 erhöht werden können. Es sind nur Flachdächer zulässig. Die Gesamthöhe wird fixiert. Auf die Festlegung des Nutzungsbonus im Sinne einer Erhöhung der AZ wird bewusst verzichtet. Die zweckmässige bauliche Dichte soll im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (z.B. Wettbewerb oder Studienauftrag) bestimmt werden. Zur besseren Beurteilung der ortsbaulichen Einordnung empfiehlt sich ein städtebauliches Modell im Massstab 1:500. Die auf diese Weise ermittelte bauliche Dichte geht der Bestimmung von Art. 40 Abs. 1 BZO vor, wonach sich die Ausnützungsziffer für Arealüberbauungen unter bestimmten Voraussetzungen um einen Zehntel erhöht.

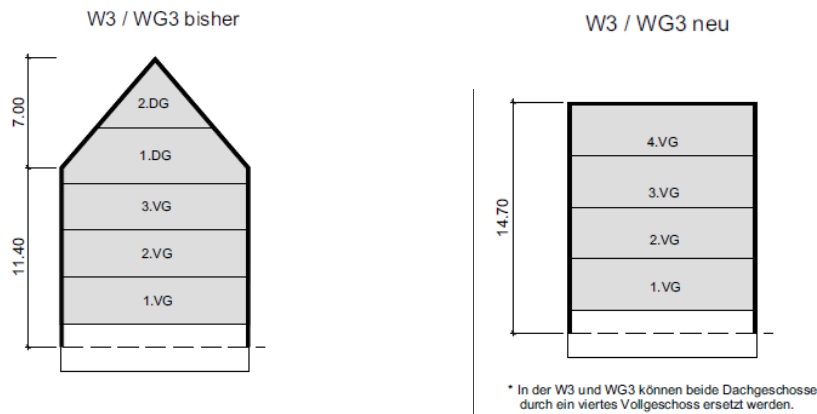


Abbildung 41 Ersatz der Dachgeschosse durch ein 4. Vollgeschoss bei Arealüberbauungen in der W3 und WG3 (eigene Darstellung)

#### 4.3.9 Ergänzende Bauvorschriften

Art. 41  
Grosser und kleiner  
Grund- bzw. Grenzabstand

Die Bestimmung zum grossen und kleinen Grundabstand von Art. 14 BZO<sub>alt</sub>, welche nur für die Wohnzonen gilt, wird neu an den Anfang von Kap. 6 BZO Ergänzende Bauvorschriften verschoben. Somit gilt die Bestimmung künftig für alle Zonen gleichermassen.

Art. 42  
Fachgutachter

Neu wird das Prozedere zur Bestimmung des Fachgutachters geregelt. Ein Fachgutachten wird (zusätzlich zu Projekten mit Abweichungen von den Kernzonenvorschriften) bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen verlangt, sowie bei Bauvorhaben, welche bezüglich ihrer Nutzung und Erscheinung erhebliche Auswirkungen auf ihre Umgebung erwarten lassen. Zur Bestimmung eines Fachgutachters gemäss Abs. 3 schlägt die Gemeinde drei Fachpersonen vor, aus denen der Bauherr auswählen kann.

Art. 43 Abs. 1  
Anzahl Abstellplätze für  
Personenwagen

Der Artikel Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" (Parkplatz-Wegleitung, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997; überarbeitete Fassung Stand 15. Juni 2018). Demnach ist in Gebieten mit verhältnismässig guter ÖV-Erschliessung eine Reduktion der Pflichtparkplätze möglich.

In Abs. 1 sind Kriterien gemäss § 242 PBG aufgeführt, welche sich auf die Anzahl Abstellplätze für Verkehrsmittel auswirken, wie die Nutzung, die Ausnützung, die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr sowie die örtlichen Verhältnisse.

Art. 43 Abs. 2  
Ermittlung Grenzbedarf

Zu Ermittlung des Grenzbedarfes werden zunächst die spezifischen Bedarfswerte je Nutzung in tabellarischer Form aufgelistet:

- Demnach sind neu pro Wohneinheit 1 Abstellplatz (bisher 1.5 Abstellplätze) erforderlich und erst ab Wohneinheiten mit mehr als 3.5 Zimmern 1.5 Abstellplätze.
- Für alle weiteren Nutzungen wird der Bedarf an Abstellplätzen künftig nach Nutzern differenziert (Bewohner / Beschäftigte / usw.). Die Flächenangaben werden aus der Wegleitung übernommen. Für die Berechnung der Fläche ist die anrechenbare Geschossfläche massgebend, wie auch bisher gemäss BZO Otelfingen.
- Für Verkaufsgeschäfte (Lebensmittel / Nicht-Lebensmittel), Gastbetriebe, Dienstleistungsnutzungen (publikumsorientiert / nicht publikumsorientiert bzw. Gewerbe) sowie Industrie (Produktion, Lager) müssen künftig weniger Abstellplätze erstellt werden.

- Für Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungs- und Industriebetriebe wird jeweils der Zusatz gemacht, dass mindestens 1 Abstellplatz je Geschäft / Betrieb zu erstellen ist.

Art. 43 Abs. 3  
Verweis auf einschlägige  
Normen; Entscheid GR

Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen wird zur Ermittlung des Grenzbedarfs auf die einschlägigen Normen verwiesen. Zum Zeitpunkt der Revision ist das die VSS-40281 "Parkieren – Angebt an Parkfeldern für Personenwagen" vom 31. März 2019.

Die Kapazität des Strassennetzes im Furttal ist begrenzt und insbesondere in den Stosszeiten sind Strassen überlastet. Auf die Festlegung einer flächendeckender Obergrenze für Abstellplätze für Personenwagen soll jedoch verzichtet werden. Gemäss Abs. 3 wird dem Gemeinderat die Kompetenz erteilt in Sonderfällen (besondere örtliche, betriebliche Verhältnisse) eine Obergrenze festzulegen.

Art. 43 Abs. 4  
Ermittlung Pflichtbedarf

Auf dem kantonalen GIS-Browser findet sich ein Plan der ÖV-Güteklassen. Otelfingen verfügt über zwei Bahnhöfe, das Siedlungsgebiet ist den ÖV-Güteklassen C und D sowie dem übrigen Gebiet zugewiesen. Der Plan hat deklaratorischen Charakter. Er dient als Grundlage für eine allfällige Festlegung kommunaler Pläne der ÖV-Güteklassen auf Stufe der Nutzungsplanung. Die Gebietsabgrenzung der einzelnen ÖV-Güteklassen ist hierbei nach plausiblen Gesichtspunkten zu vereinfachen. Bei besonderen Umständen (z.B. schwierige Topografie, grössere Höhendifferenzen) wird die nächsttiefere Klasse gewählt oder die Erreichbarkeit der Haltestellen entsprechend reduziert.

Auf die Erarbeitung eines kommunalen Planes wird aufgrund der wenig komplexen Situation mit lediglich 3 Güteklassen verzichtet. Sollten sich z.B. aufgrund der Topografie grenzwertige Sonderfälle ergeben, obliegt es dem Gemeinderat auf Grundlage von Abs. 3 zu entscheiden und das betroffene Grundstück einer tieferen Güteklasse zuzuteilen.

Aufgrund der Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr (Klasse C, D oder übriges Gebiet) wird ein Reduktionsfaktor festgelegt, auf welchen der Grenzbedarf maximal reduziert werden darf. Dieser Pflichtbedarf (Minimalwert) ist im Baugesuch nachzuweisen.

Art. 43 Abs. 5  
autoarme Nutzungen

Im gesamten Gemeindegebiet, mit Ausnahme der Wohnzonen W1 und W2A, soll die Möglichkeit für autoarme Nutzungen geschaffen werden mit weniger Parkplätzen als gemäss Pflichtbedarf erforderlich. Damit kann das Parkplatzangebot dem effektiven Bedarf angepasst werden. Diese Möglichkeit ist an Voraussetzungen geknüpft:

- Mobilitätskonzept mit Nachweis für reduzierten Bedarf mit Baugesuch einreichen,
- Rückfallebene: Nachweis Pflichtbedarf und grundbuchrechtliche Sicherung,
- Sicherstellung Controlling.

Art. 44 Abs. 1 Abstellflächen  
Fahrräder, Motorfahrräder,  
Kinderwagen,  
einschlägige Normen

Die minimal erforderliche Zahl der Abstellplätze für Velos stützt sich auf die Richtwerte der VSS 40065 "Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen" vom 31. März 2019, respektive auf die Merkblätter zur Veloparkierung des Kantons Zürich unter [www.velo.zh.ch](http://www.velo.zh.ch).

Es gelten folgende Grundsätze; die Abstellplätze sollen:

- in genügender Zahl vorliegen,
- Langzeitparkplätze sind zu überdachen,
- leicht zugänglich und fahrend erreichbar sein und
- nicht mit anderen Nutzungen, z.B. Kinderwagen, gemischt sein.

Demnach beträgt der Bedarf bei Wohnbauten 1 Velo-Abstellplatz pro Zimmer. Der entsprechend resultierende Wert ist an die örtlichen Verhältnisse anzupassen. In folgenden Fällen kann der Standardbedarf um 25 bis 50 % reduziert werden:

- ungünstige Topografie und Lage,
- Ortsbildschutz.

In folgenden Fällen ist der Standardbedarf um 25 bis 100 % zu erhöhen:

- günstige Topografie und Lage,
- gute Veloinfrastruktur,
- überdurchschnittliche Velonutzung.

Art. 44 Abs. 2 Abstellflächen  
pro Wohnung

Der bisherige Artikel verlangt die Anordnung von Einstellgelegenheiten für Vorräte und Hausrat auf demselben Geschoss wie die Wohnung. Dies hat in der Vergangenheit zu schlechten Lösungen geführt, vielfach wurden im Gegenzug sehr kleine Kellerabteile realisiert. Die Grösse der Abstellflächen pro Wohnung wird in § 39 der besonderen Bauverordnung I (BBV I) geregelt. Demnach sind für Wohnungen Abstellflächen für Vorräte und Hausrat im Umfang von mindestens 8 m<sup>2</sup> Grundfläche vorzusehen, für Kleinwohnungen können in der BZO Ausnahmen geregelt werden. Künftig soll aus oben genannten Gründen die Anordnung der Abstellflächen freigestellt werden. Von der Möglichkeit gemäss § 39 BBV wird Gebrauch gemacht, wonach die Grundfläche für Abstellflächen in Wohnungen mit höchstens zwei Zimmern auf 5 m<sup>2</sup> reduziert werden kann.

Art. 46 Strassenabstand:  
unterirdische und  
Unterniveaubauten

Neu haben neben unterirdischen Bauten auch Unterniveaubauten einen Abstand von mindestens 3.5 m zu öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen einzuhalten. Nachfolgend wird der Unterschied zwischen unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten illustriert:

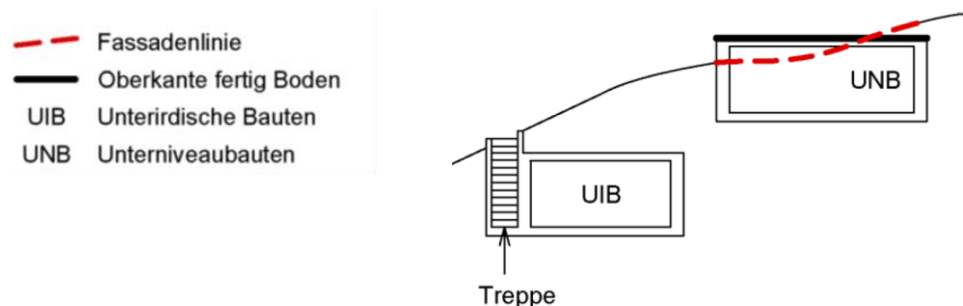


Abbildung 42 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten  
(Leitfaden, Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion Kanton Zürich, 1. März 2017)

Unterirdische Bauten (UIB) sind Gebäude, die, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden bzw. unter dem tiefer gelegten Terrain liegen. Unterniveaubauten sind Gebäude, die das massgebende bzw. das tiefer gelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0,5 m überragen.

Art. 48  
Gebiete mit  
Gestaltungsplanpflicht

Mit Gestaltungsplänen darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 Abs. 1 PBG). Die Anforderungen und das Ausmass der zulässigen Abweichungen werden im PBG nicht näher umschrieben. Abweichungen bedingen in jedem Fall eine Interessenabwägung.

Art. 48 Abs. 3  
Gestaltungsplanpflicht  
«Brüel Nord»

Für die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht ist gemäss § 48 Abs. 3 PBG ein wesentliches öffentliches Interesse notwendig. Das Gebiet «Brüel Nord» übernimmt bei der kurz- bis

mittelfristigen Entwicklung von Otelfingen aufgrund seiner Grösse und Lage eine entscheidende Schlüsselrolle und ist daher im kommunalen Richtplan als Schlüsselgebiet festgelegt. Weiter befindet sich das Gebiet in ortsbaulich bedeutender Lage. Diese Gründe rechtfertigen ein wesentliches öffentliches Interesse an einer städtebaulich, architektonisch, wohnhygienisch und landschaftlich optimalen Überbauung des Gebietes und damit eine Gestaltungsplanpflicht.

Nach Inkraftsetzung der Nutzungsplanung ist für das Gebiet «Brüel Nord» zur Erreichung der planungsrechtlichen Baureife ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Grundlage für den Gestaltungsplan bildet ein Richtprojekt. Der Gemeinderat beabsichtigt den Gestaltungsplan dereinst der Gemeindeversammlung zur Abstimmung zu unterbreiten. Im Verfahren wird der Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage kann sich Jedermann zum Gestaltungsplanentwurf äussern.

Die Zielsetzungen für den Gestaltungsplan «Brüel Nord» werden nachfolgend erläutert:

Art. 48 Abs. 3 lit. a)  
GP-Pflicht «Brüel Nord»  
Einbezug Schutzziele ISOS

Das Gebiet «Brüel Nord» gilt gemäss ISOS (vgl. Kap. 2.1) als wichtiger Ortsbildvordergrund, d.h. er ist wichtig für die Sicht auf das geschützte Ortsbild von Otelfingen. Damit diese Ansicht auf den historischen Ortskern und der Ortsbildvordergrund erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden können, werden die ortsbaulichen Zielsetzungen für dieses Gebiet unter Einbezug der Schutzziele des ISOS in der BZO präzisiert.

Massgebend für Neubauten ist die im historischen Ortskern vorherrschende Struktur und Körnigkeit der Bebauung und der Freiräume. Das Gebiet übernimmt eine Scharnierfunktion zwischen dem historischen Ortskern und dem südlich anschliessenden Quartier. Die räumlichen Qualitäten sind aufzunehmen und weiterzuentwickeln. Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind Flachdächer entgegen Art. 22 BZO nicht zulässig. Die Freiräume sind auf Basis eines Gesamtkonzeptes zu gestalten.

Art. 48 Abs. 3 lit. b)  
GP-Pflicht «Brüel Nord»  
Nutzungen

In der Kernzone II mit der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III sind mässig störende Betriebe und in der Wohnzone mit der ES II nicht störende Betriebe zulässig. Im historischen Ortskern sind Zentrumsfunktionen mit z.B. Nahversorgung weitestgehend verloren gegangen. Daher besteht der Auftrag im Gebiet «Brüel Nord» die Ansiedlung von zentrumsbildenden, öffentlichkeits- und publikumsorientierten Nutzungen zu prüfen.

Die Anordnung von quartierbelebenden Nutzungen in Verbindung mit öffentlich zugänglichen Freiräumen wurde nach planerischen, verkehrstechnischen und auch wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft. U.a. entlang der Bahnhofstasse besteht Potenzial für Quartierplätze mit angrenzenden Erdgeschossnutzungen mit publikumsorientierten (wie Coiffeur, Bibliothek, Reisebüro) oder öffentlichen Nutzungen (wie Kindergarten, Hort, Gemeinschaftsraum o.a.). Mit diesen Frei- bzw. Platzräumen soll ein Mehrwert für die gesamte Bevölkerung generiert werden.

Art. 48 Abs. 3 lit. c)  
GP-Pflicht «Brüel Nord»  
Umwelt

Der schonende Umgang mit den natürlichen Ressourcen ist ein aktuelles Thema. Bauprojekt sind daher so anzulegen, dass der Verbrauch an fossiler Energie und die Emissionen von Treibhausgasen minimiert werden. Gebäude sollten daher mit einem möglichst hohen Anteil erneuerbarer Energieträger oder nicht anders nutzbarer Abwärme geheizt werden. Zur Unterstützung der Stromversorgung soll, in Abstimmung mit dem historischen Ortsbildhintergrund, die Erzeugung eines Anteils Eigenstrom geprüft werden.

Das Gebiet «Brüel Nord» liegt in Fussdistanz zum Bahnhof und ist damit für Otelfinger Verhältnisse gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Daher wird der Grenzbedarf gemäss Art. 43 Abs. 2 als Obergrenze für Abstellplätze für Personenwagen festgelegt.

Für den Umgang mit Regenwasser und die Umgebungsgestaltung (Versiegelung, Beschattung) sind ökologische Lösungen zu suchen.

Art. 48 Abs. 3 lit. d)  
«Brüel Nord»  
Etappierung

Aufgrund der Grösse und den verschiedenen Eigentümerschaften ist eine Etappierung der Überbauung wahrscheinlich. Zwischenstände müssen bezüglich der Erschliessung funktionsfähig und bezüglich der Gestaltung von Bauten und Aussenräumen hochwertig sein.

Art. 48 Abs. 3 lit. e)  
GP-Pflicht «Brüel Nord»  
Sicherung bauliche Dichte

Da mit einem Gestaltungsplan die gemäss Grundordnung zulässige bauliche Dichte nochmals erhöht werden kann, ist die im Rahmen des Studienauftrages (vgl. Kap. 2.5) ermittelte verträgliche bauliche Dichte in der BZO zu sichern. Entgegen der üblichen Praxis, wonach die bauliche Dichte mit einem Gestaltungsplan erheblich erhöht werden kann, ist dies im vorliegenden Fall aufgrund der übergeordneten Planungsvorgaben nicht möglich. Die Grundordnung ist massgebend für die bauliche Dichte und die Körnigkeit der Neubauten.

Art. 48 Abs. 4  
Gestaltungsplanpflicht  
«Im Gatter»

Das gesamte Gebiet «Im Gatter» befindet sich im Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) und ist Teil der Umgebungsrichtung V mit Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit). Dabei handelt es sich um Wies- und Ackerland im Süden der Kernsiedlung, das durch die Hauptstrasse vom alten Ortsrand getrennt ist. Das Gebiet ist wichtig als Ortsbildvordergrund. Die für die Ansicht auf Otelfingen wichtigsten Umgebungen sind jene im Westen (I) und Süden (V), die durch Äcker und Wiesen gebildet werden. Während das Land im Westen mehrheitlich unbebaut ist und am Siedlungsrand noch Obstbäume stehen, stösst im Süden ein schmaler Streifen eines Wohnquartiers (VI) vom Bahnhof her zur Altbebauung vor. Das Gebiet liegt in der Zone W2B.

Aufgrund seiner Lage und der bestehenden Topografie besteht kein unmittelbarer visueller Zusammenhang mit dem geschützten Ortskern. Im Fall einer Überbauung des Gebietes wird das Ortsbild somit nicht geschmälert. Lediglich die Lage am Siedlungsrand und die Topographie sind sensibel, solange die Reservezone Grund nicht überbaut ist. Von Osten kommend ist das Gebiet exponiert gelegen und gut einsehbar. Die Zielsetzungen des Gestaltungsplanes verlangen daher eine gute Einordnung von Bauten und Gestaltung der Freiräume entlang dem Siedlungsrand.

Art. 49  
Gestaltung Siedlungsrand

Siedlungsränder bilden die Schnittstelle zwischen bebautem und unbebautem Raum. Sie sind gut einsehbar, dienen vielfach als Erholungsraum und bilden die «Visitenkarte» einer Gemeinde. In Otelfingen übernehmen darüber hinaus die Siedlungsränder im Osten und Süden eine wichtige Funktion als Ortsbildvordergrund. Aus diesen Gründen soll deren Gestaltung künftig mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden und es wird ein zusätzlicher Artikel in die BZO aufgenommen.

#### 4.3.10 Schlussbestimmungen

Art. 52  
Definition der Baubegriffe  
und Messweisen

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

Die Gesetzesänderungen im PBG und in der ABV traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025.

Die Gemeinde Otelfingen nimmt die erforderlichen Anpassungen im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der BZO vor. In den Schlussbestimmungen der BZO wird mit dem neu eingefügten Art. 52 BZO darauf hingewiesen, dass für die Definition der Baubegriffe und der Messweisen das PBG und die ABV in der Fassung vom 1. März 2017 gelten.

## 5 Auswirkungen der Revision

### 5.1 Auswirkungen Mehrwertausgleich

Kommunaler  
Mehrwertausgleich  
bei Auf- und Umzonungen

Der kommunale Mehrwertausgleich findet bei Auf- und Umzonungen Anwendung (§ 19 MAG, § 1 lit. c und d MAG), sofern zum Zeitpunkt der Festsetzung der Planungsmassnahme die kommunalen Bestimmungen zum Mehrwertausgleich bereits rechtskräftig in der Bau- und Zonenordnung verankert sind. Die Gemeindeversammlung Otelfingen hat am 13. Dezember 2021 die Teilrevision kommunaler Mehrwertausgleich festgesetzt. Die Vorlage wurde vom Gemeinderat per 1. August 2022 in Kraft gesetzt.

Berichterstattung und Infor-  
mation im Rahmen der  
öffentlichen Auflage

Bei Planungsmassnahmen, die einen ausgleichspflichtigen Mehrwert zur Folge haben, sind im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV Ausführungen zu den zu erwartenden Mehrwerten zu machen (§ 8 MAV). Für die Ermittlung des voraussichtlichen Mehrwerts (Mehrwertprognose) ist die entsprechende Verwaltungsstelle, das heisst im Falle von Auf- oder Umzonungen die Gemeinde, zuständig. Die öffentliche Auflage dient der Information der Bevölkerung im Hinblick auf eine Mehrwertabgabe. Eine solche öffentliche Auflage vor der Genehmigung der Teilrevision kommunaler Mehrwertausgleich ist deshalb grundsätzlich zulässig, auch wenn der kommunale Mehrwertausgleich zu diesem Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig verankert ist.

Im Rahmen der Gesamtrevision werden folgende ausgleichspflichtige Planungsmassnahmen vorgenommen:

- das Gebiet «Brüel Nord» wird von einer W2B in eine W3 aufgezont,

Die kommunale Gesamtprognose findet sich in Anhang 2.

### 5.2 Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben

Kreisschreiben zur Umsetzung  
des kantonalen Richtplans in  
der Nutzungsplanung

Zur Konkretisierung der Anforderungen, welche sich aus dem kantonalen Richtplan für die Richt- und Nutzungsplanung ergeben, erliess der Baudirektor am 4. Mai 2015 ein Kreisschreiben. Dieses enthält eine Auflistung der Leitfragen für die künftige Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Ortsplanungen. Nachfolgend werden die Leitfragen gemäss dem Kreisschreiben des Baudirektors beantwortet:

**Überkommunaler Richtplan  
Siedlung, Raumordnungskon-  
zept**

*Werden die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne insbesondere im Bereich Siedlung erfüllt? Wird dem Handlungsbedarf in den einzelnen Handlungsräumen des kantonalen Raumordnungskonzepts entsprochen?*

Otelfingen liegt gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept im Handlungsraum "Landschaft unter Druck". Der Wohnungsbau in Otelfingen hat seit der Jahrtausendwende eine starke Entwicklung erlebt und das Bevölkerungswachstum lag deutlich über dem kantonalen Mittel. Der überwiegende Teil des Geschossflächenzuwachses entfiel auf bisher noch nicht überbaute Bauzonen innerhalb des im kantonalen Richtplan bezeichneten Siedlungsgebiets. Der Entwicklungsdruck im Bereich Wohnen hält an und es werden immer vielfältigere Ansprüche an die Landschaft gerichtet.

Mit der aktuellen Revision werden mit den Gebieten «Brüel Nord» und «Im Gatter» Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen und im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktiviert. Beide Gebiete liegen in der ÖV-Güteklasse D. Die Gemeinde strebt künftig

ein moderates Bevölkerungswachstum von rund 1 % pro Jahr an, was einem jährlichen Zuwachs von rund 30 Personen entspricht. Mit der Beschränkung der Verkaufsflächen in der Industrie, gewissen Lockerungen für Wohnbauten im Bereich der Kernzonen sowie einem Bonus für gewerbliche Nutzungen in der Wohn- und Gewerbezone WG2 beim Bahnhof sollen günstige Voraussetzungen geschaffen werden für attraktives Wohnen im Ortskern und publikumsorientierte Nutzungen in den bahnhofsnahen Gebieten. Eine weitere Massnahme sind Zielsetzungen zur Gestaltung des Überganges zwischen Siedlung und Landschaft, insbesondere im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Im Gatter». Durch die bereits erfolgte Neugestaltung der Ortsdurchfahrten Hinter- und Vorderdorfstrasse in Abstimmung mit dem Dorfbach und der schützenswerten Bausubstanz gestaltet die Gemeinde ein attraktives historisches Ortszentrum. Dieselben Ziele verfolgt die Gemeinde im südlichen Siedlungsgebiet mit einem integrativen Ansatz bei der Entwicklung des Gebiets «Brüel Nord» als neuem Ortszentrum in Abstimmung mit der Bahnhofstrasse und dem Dorfbach.

#### **Überkommunale Abstimmung der Planung**

*Wurde die Planung über die Gemeindegrenzen hinweg eingeordnet, bewertet und abgestimmt?*

Die überkommunale Abstimmung der Ortsplanungen erfolgt im Furttal mit dem regionalen Richtplan. Insbesondere wird darin der Zielzustand 2030 für die Entwicklung der Einwohner und der Beschäftigten festgelegt.

#### **Auswirkungen auf den Ausbaugrad**

*Welche Auswirkungen werden von der Planung auf den Ausbaugrad erwartet? Wie ist der Ausbaugrad mit Blick auf das kantonale und regionale Mittel zu beurteilen?*

Hoher Ausbaugrad in der überbauten Wohnzone

Der Ausbaugrad der überbauten Wohnzonen liegt knapp über dem Durchschnittswert des Furttals (vgl. Kap. 3.4) bzw. deutlich über demjenigen des Kantons. Dies ist ein Indiz für die gute Ausnützung der überbauten Wohnzonen. Mit den beiden Gebieten «Brüel Nord» und «Im Gatter» bestehen grosse unüberbaute Flächen. Der südliche Teil des Gebiets «Brüel Nord» wird im Rahmen der vorliegenden Revision der Wohnzone W3 zugewiesen. Betrachtet man Mehrfamilienhausüberbauungen, welche nach ca. 2010 erstellt wurden, wie z.B. "Talacher" oder "Heidenwis", fällt auf, dass diese einen sehr hohen Ausbaugrad erreichen. Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich fortsetzen und zu einer generellen Erhöhung des Ausbaugrades führen, womit Otelfingen als Gemeinde im unteren Furttal den generell höheren Ausbaugrad im regionalen Vergleich beibehalten kann.

Mittlerer Ausbaugrad in der Mischzone

Der Ausbaugrad der Kernzone I im Westen ist eher tief und wird sich abgesehen von punktuellen Nachverdichtungen grosser Parzellen nicht erhöhen. Dies hat u.a. auch damit zu tun, dass in diesem Gebiet im kantonalen Ortsbildinventar mehrere Freiräume festgesetzt sind. Im Bereich des historischen Dorfzentrums erreicht der Ausbaugrad in den Kernzonen I und II bereits deutlich höhere Werte. Durch moderate Lockerungen im Bereich der Nutzung des zweiten Dachgeschosses oder bei der Dachgestaltung soll das Wohnen im Ortskern auch künftig attraktiv sein und einen Beitrag zur Innenentwicklung bzw. zum Erhalt des Ausbaugrades leisten. Die Innenentwicklung muss jedoch den Anliegen des Ortsbildschutzes Rechnung tragen. Voraussichtlich wird sich der Ausbaugrad in den Kernzonen daher nicht wesentlich erhöhen.

Tiefer Ausbaugrad in der Industrie

Ziel in der Industrie ist die Ansiedlung wertschöpfungsintensiver Betriebe und die Erhöhung der Arbeitsplatzdichte. Die zulässigen Nutzungen wurden mit der Revision eingeschränkt

(SVN werden ausgeschlossen, Logistikknutzungen eingeschränkt, Dienstleistungsnutzungen in den mit Anschlussgleisen erschlossenen Gebieten eingeschränkt).

Die Gemeinde steht im kontinuierlichen Dialog mit Grundeigentümern. Das Arbeitsplatzgebiet soll attraktiv sein. Dafür erarbeitet der Gemeinderat eine Strategie zur Weiterentwicklung. Wichtige Themen sind die Förderung des Langsamverkehrs und der Qualitäten der Freiräume sowie die Nutzung von Synergien der ansässigen Betriebe. Künftig sind zur Quartiersversorgung in der Industrie kleinere Verkaufsgeschäfte zulässig.

#### Auswirkungen auf die Nutzungsdichte

*Welche Auswirkungen der Planung werden auf die Nutzungsdichte erwartet? Wie ist die Nutzungsdichte mit Blick auf das kantonale und regionale Mittel zu beurteilen?*

Hohe Nutzungsdichte in Gebieten mit MFH

In der Wohnzone befinden sich mit den Entwicklungsgebieten «Brüel Nord» und «Im Gatter» grosse unüberbaute Landreserven für Mehrfamilienhausüberbauungen. Erfahrungsgemäss erhöht sich in solchen Gebieten die Nutzungsdichte analog zur Erhöhung des Ausbaugrades. Aber auch in Gebieten mit Erneuerungspotenzial, wie dem dreigeschossigen Wohnquartier "Bodenacker", wird mit den Lockerungen (4-geschossige Bauweise bei Arealüberbauung oder Wegfall der Schrägdachpflicht) eine moderate Steigerung der Einwohnerzahlen und keine ausschliessliche Vermehrung der Wohnfläche angestrebt (keine Steigerung Wohnflächenverbrauch).

Analyse Nutzungsdichte im Gebiet «Brüel Nord»

Für das Gebiet «Brüel Nord» legt der regionale Richtplan eine mittlere Nutzungsdichte mit 100 bis 150 E+A / ha fest. Die Nutzungsdichte hat grossen Einfluss auf die anzustrebende bauliche Dichte sowie das Verkehrsaufkommen:

$(32'592 \text{ m}^2 \text{ massgebliche Grundstücksfläche W3} * 10\% \text{ pauschaler Zuschlag für Erschliessungsflächen}) * 73.3\% \text{ Bruttoausnützungsziffer}^5 \text{ W3 inkl. Flächen im DG}$   
 $= 26'291 \text{ m}^2 \text{ zulässige Bruttogeschossfläche} / 45 \text{ m}^2 \text{ durchschnittlicher Geschossflächenverbrauch pro Kopf für Wohnen}$

= 584 Einwohnerpotenziale / 3.26 ha Grundstücksfläche

#### = 179 E / ha Bauzone

Die Vorgabe des regionalen Richtplans wird leicht überschritten. Im Gebiet südlich der Landstrasse befinden sich heute jedoch verschiedene Kleinquartiere (W2C), welche den Wert von 100 bis 150 E+A / ha auch längerfristig kaum erreichen werden. Der leicht erhöhte Wert im Gebiet Brüel Nord kompensiert diese Unterschreitungen und liefert damit einen wertvollen Beitrag an die Innenentwicklung und die nachhaltige Nutzung der Resource Boden im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan.

Moderate Erhöhung beim Übergang Ortskern / Wohnen

Vor allem in der Kernzone II ist es möglich, dass sich die Nutzungsdichte durch die vorgeschlagenen Massnahmen geringfügig erhöht.

<sup>5</sup> Die Bruttoausnützungsziffer W3 inklusive anrechenbaren Flächen in beiden Dachgeschossen ergibt sich: AZ 55% in der W3 / 3 Vollgeschosse = AZ 18.3% je durchschnittliches Vollgeschoss \* 4 (3 Vollgeschosse + Annahme: 2 Dachgeschosse entsprechen der AZ eines durchschnittlichen Vollgeschosses) = AZ 73.3%

Erhöhung in der Industrie wird angestrebt

Haben die Bemühungen der Gemeinde zur Entwicklung der Industrie Erfolg, wird sich die Nutzungsdichte durch die Ansiedlung innovativer und wertschöpfungsintensiver Betriebe erhöhen. Solche Betriebe brauchen zur Erstellung ihrer Dienstleistungen in hohem Mass spezialisiertes Wissen und haben nachgewiesenermassen einen geringeren Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz als z.B. Firmen im Bereich Handel oder Produktion.

**Ausschöpfung der Möglichkeiten für Innenentwicklung**

*Liegt eine Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet vor und wenn ja, ist die Argumentation nachvollziehbar und schlüssig? Ist diese Gesamtschau im kommunalen Richt- oder Nutzungsplan verankert? Sind die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung nach innen ausgeschöpft?*

Die Gemeinde Otelfingen hat vorgängig zur Revision der Nutzungsplanung die kommunale Richtplanung umfassend überarbeitet und festgesetzt. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung wurden durch eine präzise Analyse der Kleinquartiere sowie die Festlegung von spezifischen Zielen und Massnahmen bereits ausgelotet. Die relevanten Festlegungen werden in der Nutzungsplanung verankert (Gestaltungsplanpflicht, Ortsbildschutz, Umzonungen). Mit der Revision werden folgende Massnahmen zur Steigerung der Geschossflächenreserven innerhalb der überbauten und unüberbauten Bauzone umgesetzt:

- Der südliche Teil des Gebietes «Brüel Nord» wird von der W2B in die W3 aufgezont, verbunden mit einer Gestaltungsplanpflicht.
- In den Kernzonen sollen künftig beide Dachgeschosse für Wohnnutzungen beansprucht werden können.
- In der Wohn- und Gewerbezone WG2 wird ein zusätzlicher Bonus von 10 % AZ für einen festgelegten Gewerbeanteil gewährt.
- In den Zonen W3 und WG3 können bei Arealbauweise die beiden anrechenbaren Dachgeschosse durch ein viertes Vollgeschoss ersetzt werden, mit entsprechender Erhöhung der AZ und der Gesamthöhe.

### 5.3 Lärm

Geringfügig höhere Lärmbelastung durch Fahrzeuge zu erwarten

Die erwartete bauliche Entwicklung innerhalb der bereits bestehenden Bauzonen führt voraussichtlich zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung. Dies kann zu einer geringfügig höheren Lärmbelastung durch den motorisierten Individualverkehr führen.

Die Schwerpunkte der baulichen Entwicklung liegen aber in Gehdistanz zum Bahnhof. Zudem kann dort die Anzahl der Pflichtparkplätze herabgesetzt werden, es wird die Möglichkeit für autoreduziertes Wohnen geschaffen und im Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht Brüel Nord wird die Obergrenze für Abstellplätze für Personenwagen beim Grenzbedarf fixiert. Aus diesen Gründen kann davon ausgegangen werden, dass der Modal Split sich zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs verschieben wird. Der Lärmschutz ist im Gestaltungsplan zu regeln.

Durch die räumliche Trennung der Wohngebiete von der Industrie ist in den Wohngebieten durch eine Entwicklung des Industriegebietes nicht mit einer zunehmenden Belastung durch den Schwerverkehr zu rechnen. Entlang der Landstrasse (Routennummer 297) wird bereits mit der Ansiedlung von weniger lärmempfindlichen Nutzungen (Mischzone) auf die Lärmbelastung reagiert bzw. ist der Lärmschutz für einen Bereich der KII östlich der Bahnhofstrasse im Rahmen einer bestehenden Gestaltungsplanpflicht zu sichern.

## 5.4 Wasser, Luft, Klima

Zwischen stadtklimatischen und räumlichen Entwicklungszielen bestehen Zielkonflikte, wenn es etwa um die Verdichtung an gut erschlossenen Lagen geht, die aus Sicht des natürlichen Wasserkreislaufes sowie der Luft- und Klimabelastung bereits beeinträchtigt sind.

Die Versickerung von Regenwasser ist wichtig für die Schliessung des Wasserkreislaufs. Zudem trägt die Verdunstung und Versickerung von Regenwasser im Siedlungsgebiet zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Der Anteil an versiegeltem Boden nimmt aber in dicht überbauten Gebieten stetig zu. Daher ist im Siedlungsgebiet dem Erhalt und der Förderung eines natürlichen Wasserkreislaufes besondere Beachtung zu schenken.

Anforderungen an Verdunstung und Versickerung von Regenwasser im Siedlungsgebiet

Nach Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer muss nicht verschmutztes Regenwasser versickert werden. Das Versickern über bewachsenem Boden ist dem Versickern in einer unterirdischen Versickerungsanlage vorzuziehen. Ist die Versickerung nicht möglich, kann das Regenwasser, wo nötig mit Rückhaltmassnahmen, in ein Gewässer eingeleitet werden. Beispiele für die Retention von Regenwasser sind Retentionsmulden oder -teiche, bewachsene Dächer und solche mit Retentionsvermögen, wie z.B. Kiesklebedächer. Weiter ist die Bodenversiegelung von Verkehrsflächen (Wege, Zufahrten und allenfalls auch wenig befahrene Wohnstrassen) und Plätzen (Abstellplätze und Parkflächen für Personewagen) auf das Notwendigste zu beschränken. Vor allem Plätze lassen sich oft wasserdurchlässig und begrünt erstellen. Dies ist ökologisch wie ökonomisch vorteilhafter, als das Regenwasser zu sammeln und abzuleiten. Weitere Informationen enthält die Richtlinie und Praxishilfe zur Regenwasserentsorgung, AWEL, Version 2013.

Höhere Belastung durch Luftschadstoffe

Die fortschreitende bauliche Verdichtung kann zu einer gering höheren Steigerung der Luftschadstoffemissionen durch Verkehr, Heizung, Warmwasseraufbereitung usw. führen. Luftschadstoff- und Wärmeemissionen sollten daher so gering als möglich gehalten werden. Der Wärmebedarf soll zudem vermehrt mit Systemen gedeckt werden, bei welchen keine Luftschadstoffe entstehen (z.B. Grundwasser, Erdwärme, Sonnenenergie, vgl. auch Klimastrategie des Kantons).

Gutes Lokalklima und Massnahmen zur Förderung von Kaltluftproduktion

Bebauungsstruktur, Bodenversiegelung, ein geringerer Vegetationsbestand sowie die Emission von Luftschadstoffen und Abwärme führen in Städten und Gemeinden zu einem eigenen Lokalklima. Vor allem im Sommer nehmen die Hitzewellen zu und beeinträchtigen das Wohlbefinden.

Otelfingen gehört zu den Gebieten mit einem guten Lokalklima. Im Ortskern wird die Wärmebelastung in einer Nacht mit ungünstigen Klimaverhältnissen (warm, wenig Luftaustausch) als gering bis mässig eingeschätzt. D.h. die ideale Schlaftemperatur von 16 bis 18° wird nur sehr punktuell überschritten. Hingegen ist die Überhitzung in der Industrie bei ungünstigen Wetterverhältnissen bereits wesentlich höher, was u.a. durch den erhöhten Versiegelungsgrad, Wärmespeicher- und Wärmeabstrahlungseffekte begünstigt wird.

Angrenzende Landwirtschaftsflächen sowie siedlungsinterne Freiräume übernehmen eine wesentliche Funktion für nächtliche Abkühlungseffekte. Das Gebiet «Brüel Nord» oder unüberbaute Flächen im Ortskern haben hohe Bedeutung als Kaltluftproduzenten.

In Otelfingen wurde für alle Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbezone die Grünflächenziffer eingeführt. Sie übernimmt nicht nur gestalterische Funktion, sondern begünstigt auch

das Lokalklima durch den niedrigeren Versiegelungsgrad. Weitere mögliche Massnahmen zur Förderung eines guten Lokalklimas sind z.B.:

- flächige Überbauungen bzw. mit Riegelwirkung vermeiden (Durchlüftung fördern),
- Freiräume erhalten und schaffen (fördert die Luftzirkulation).
- Versiegelungsgrad reduzieren,
- schattige Bereiche schaffen durch Baumpflanzungen und
- Begrünung von Gebäuden (Dächer, Fassaden) fördern.

## 5.5 Naturgefahren

Gemäss der Naturgefahrenkarte (maps.zh.ch) bestehen innerhalb des Siedlungsgebietes von Otelfingen folgende Gefährdungen:

Hochwasser mit verschiedenen Gefahrenstufen

Entlang des grossteils offen verlaufenden Dorfbaches (Gewässer Nr. 2.0) besteht für das unmittelbar angrenzende sowie das südwestlich abfallende Siedlungsgebiet eine geringe Gefährdung durch Hochwasser. Vereinzelt gibt es Flächen mit Restgefährdung.

Im Ereignisfall resultiert vom Bächlenbach (Gewässer Nr. 7.1), welcher westlich des Siedlungsgebietes in der Landwirtschaftszone verläuft (bzw. oberflächlich aus dem Einzugsgebiet abfliessendes Wasser, da der Bach komplett eingedolt ist), eine mittlere Gefährdung, welche das Baugebiet nicht tangiert.

Der Harberenbach (Gewässer Nr. 6.0), der Lauetbach (Gewässer Nr. 6.1) und das Zimberacherbächli (Gewässer Nr. 6.2) verlaufen teils offen, teils eingedolt durch die Industrie. Von ihnen geht eine mittlere bis geringe Gefahr für grosse Teile des unmittelbar angrenzenden bzw. südlichen Industriegebietes aus.

Massenbewegungen mit verschiedenen Gefahrenstufen

Im östlichen Bereich des Gebietes Sandacker sowie in der Freihaltezone Rebberg besteht eine mittlere Gefährdung durch Massenbewegungen.

Oberflächenabfluss / Vernässung (Hinweisprozess)

In den Gebieten Sonnenrain und Im Geeren bestehen sowohl im Siedlungsgebiet als auch ausserhalb in der Landwirtschaftszone grosse Flächen mit Oberflächenabfluss und Vernässung. Für diese Hinweisprozesse wird keine Gefährdungsintensität ausgewiesen.

Massnahmen zum Schutz

In Otelfingen dominiert eine geringe Hochwassergefährdung. Durch geeignete Vorsorgemassnahmen können Schäden verringert oder vermeiden werden. Hier ist ein Schutz mit einfachen und verhältnismässigen Massnahmen möglich. Für Sonderrisikoobjekte, das sind Gebäude mit einer hohen Personenbelegung, hohen Sachwerten, einem erheblichen Gefährdungspotenzial für die Umwelt oder Versorgungsfunktion, müssen auch in Gebieten mit geringer Gefährdung und Restgefährdung Schutzmassnahmen getroffen werden.

Weitere Hinweise enthält der Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser (AWEL, April 2017).

## 5.6 Störfallvorsorge

Chemierisikokataster	<p>Der Chemierisikokataster (kantonaler GIS-Browser, maps.zh.ch) verzeichnet drei Anlagen, die der Störfallverordnung unterstellt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Konsultationsbereich (KOB) Eisenbahn: 100 m beidseits der Anlage</li> <li>– KOB Durchgangsstrassen (Hauptverkehrsstrasse, Nr. 297): 50 m beidseits der Anlage</li> <li>– Landstrasse Nr. 8, Betrieb welcher der Störfallverordnung untersteht: 0 bis 300 m in Anhängigkeit des Gefährdungspotenzials</li> </ul> <p>In diesem Fall hat eine Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge im Rahmen der Nutzungsplanung zu erfolgen. Die Planungshilfe "Raumplanung und Störfallvorsorge" (ARE, Kanton Zürich vom 25.04.2017) zeigt planerische Massnahmen auf, mit denen die Störfallrisiken bzw. die Nutzungskonflikte gemindert werden können. Zudem werden Hinweise auf Objektschutzmassnahmen gegeben, die bei der Planung und Ausführung von Bauten im Nahbereich von Risikoanlagen einen Schutz gegen Auswirkungen von Störfällen bieten können.</p>
Planerische Massnahmen	<p>Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften sind in der Nutzungsplanung die geeignetsten Instrumente zur Koordination der Nutzungs- und Schutzinteressen, da sich mit ihnen Lage und Dimensionierung von Bauten, Nutzung und Freiraum regeln lassen. Weitere Optionen sind die Begrenzung der Dichte und / oder Nutzung oder die Zonenzuweisung.</p>
Massnahmen im KOB Eisenbahn	<p>Otelfingen hat auf der Bahnstrecke Regensdorf-Watt – Wettingen zwei Bahnhöfe. Der Bahnhof Otelfingen erschliesst das Dorf. Die Flächen im Konsultationsbereich der Bahn sind überbaut. Der Bahnhof Otelfingen Golfpark erschliesst neben dem Erholungsgebiet auch das Industriegebiet. Im Rahmen der Nutzungsplanung werden in der Industrie keine Massnahmen getroffen, die zu einer Zunahme der Personendichte führen.</p>
KOB Durchgangsstrassen	<p>Das Entwicklungsgebiet «Brüel Nord» liegt teilweise im Konsultationsbereich der Landstrasse. Das Gebiet wird aufgrund seiner gut erschlossenen Lage aufgezonnt und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Im Rahmen des Gestaltungsplanes sind allfällige Massnahmen zu prüfen und bei Bedarf vorzuschreiben.</p>
Betrieb der der Störfallverordnung untersteht	<p>In der Umgebung des Betriebes an der Landstrasse 8 wurden im Rahmen der Nutzungsplanung keine Massnahmen getroffen, die zu einer Zunahme der Personendichte führen.</p>

## 6 Ablauf

### 6.1 Beteiligte

Für die Erarbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden durch den Gemeinderat ein Ausschuss und eine Kommission eingesetzt. Im Ausschuss erfolgten die Detailberatungen. Hier wurden Entscheide getroffen und die Unterlagen jeweils der Kommission zur Beurteilung vorgelegt. Die Kommission befand über die erarbeiteten Unterlagen.

Kommission

- Reto Dürler, Hochbau- und Planungsvorstand (Vorsitz bis März 2022)
- Barbara Schaffner, Gemeindepräsidentin (Vorsitz ab April 2022)
- Urs Scheidegger, Finanz- und Liegenschaftenvorstand
- Ernst Eggenschwiler, Mitglied Baukommission
- Laura Krieg, Bausekretärin, bis 31. Mai 2020
- Monja Kiene, Bausekretärin ab 1. Juni 2020
- Tony Furger, Müller Ingenieure AG

Ausschuss

- Reto Dürler, Hochbau- und Planungsvorstand (Vorsitz)
- Ernst Eggenschwiler, Baukommission
- Laura Krieg, Bausekretärin, bis 31. Mai 2020
- Monja Kiene, Bausekretärin ab 1. Juni 2020
- Tony Furger, Müller Ingenieure AG

Begleitung

Während der Erarbeitung wurde die Gemeinde durch die PLANAR AG für Raumentwicklung, Marsilio Passaglia und Fanny Pietzner, unterstützt.

### 6.2 Verfahren

Nach der Genehmigung des kommunalen Richtplanes am 2. April 2019 hat der Gemeinderat die Arbeiten für die Gesamtrevision ausgelöst. Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die folgenden Arbeitsschritte durchlaufen:

Zeitliche Abfolge

August 2019	Startsitzung Gesamtrevision
09.2019 bis 06.2020	Entwurf Planungsunterlagen
18. August 2020	Gemeinderat: Verabschiedung der Unterlagen für Vorprüfung
3. November 2020	Vorprüfung
Frühjahr 2021	Entwicklungskonzept Industriezone
06.2021 bis 01.2022	Überarbeitung Planungsunterlagen
25. Januar 2022	Gemeinderat: Verabschiedung der Unterlagen zuhanden Anhörung und öffentlicher Auflage
04.02. bis 05.04.2022	Anhörung und öffentliche Auflage
04. bis 06. 2022	Überarbeitung Planungsunterlagen
5. Juli 2022	Gemeinderat: Verabschiedung der Unterlagen zuhanden GV
29. August 2022	Festsetzung durch GV
18. April 2023	Anhörungsschreiben der Baudirektion an die Gemeinde betreffend teilweiser Nichtgenehmigung
	Genehmigung Baudirektion, Publikation
	Rekursfrist, 30 Tage, Inkraftsetzung



## 7 Stellungnahme zu Anträgen aus der Vorprüfung

Aufgrund der ersten Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE), das Amt für Verkehr (AFV) [heute: Amt für Mobilität], das Amt für Wasser, Abfall und Energie (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN) und die Fachstelle Lärmschutz (FALS) mit Datum vom 3. November 2020 ergingen verschiedene Anträge und Empfehlungen. Folgende Anträge wurden nach eingehender Abwägung nicht berücksichtigt (die Artikelnummerierung bezieht sich auf den Stand der Unterlagen zum Zeitpunkt der Vorprüfung vom 18. August 2020):

Ergänzung Art. 11 Abs. 1  
Abweichungen für Raumbedarf Gewässer in der Kernzone

Antrag: «Art. 11 Abs. 1 ist dahingehend zu ergänzen, dass bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich sind, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.»

### **Begründung für die teilweise Nichtberücksichtigung:**

Das Ortsbild von Otelfingen wird sehr stark durch die Gebäude geprägt, die sich entlang dem Bach aufreihen. Von der geforderten Regelung wird dahingehend abgewichen, dass diese für Ersatzbauten übernommen wird, unter dem Vorbehalt das nur geringfügige Abweichungen möglich sein sollen. Die Frage des Umgangs mit Umbauten soll im Rahmen der Gewässerraumfestlegung geklärt werden. Bis zur Festlegung des Gewässerraums in der Gemeinde Otelfingen richtet sich die Beurteilung von Baugesuchen nach den strengeren Übergangsbestimmungen. Die geforderte Regelung für die BZO hat daher Übergangscharakter. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Bachsohle verkalkt ist und der darunter liegende Boden sickerfähig.

Der Gewässerraum schützt die Uferbereiche und stellt sicher, dass Gewässer nicht stärker zugebaut werden. Der Raumbedarf von kleinen Gewässern im Siedlungsgebiet wird im Rahmen der Gewässerraumfestlegung von den Gemeinden ermittelt, gewichtet und festgelegt. In dicht überbauten Gebieten kann der Gewässerraum an die gegebene bauliche Situation angepasst werden, indem er asymmetrisch auf die beiden Ufer verteilt oder gar reduziert wird. Der Hochwasserschutz und minimale ökologische Funktionen des Gewässers müssen aber sichergestellt sein (Art. 41a Abs. 4 GSchV).

Hinweis zu Gebäude  
Vers. Nr. 46

Hinweis: «Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude Vers.-Nr. 46 den in diesem Abschnitt eingedolten Dorfbach überstellt. Gemäss Art. 38 Abs. 1 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) dürfen Fliessgewässer nicht überdeckt oder eingedolt werden. Ein Ersatzbau des Gebäudes, welcher weiterhin die Dole überstellt, ist somit aus gewässerschutzrechtlicher Sicht nicht bewilligungsfähig.»

Das Gebäude Vers.-Nr. 46 (Mühlegasse 1) ist mit einer privatrechtlichen Personaldienstbarkeit zugunsten des Kantons Zürich belastet.

Ergänzung Art. 14 Abs. 2  
ausenliegende Sprossen in  
der Kernzone

Antrag: «Der Begriff «übliche Sprossen» ist durch «ausenliegende Sprossen» zu ersetzen.»

### **Begründung für die Nichtberücksichtigung:**

Die Formulierung im Entwurf Art. 13 Abs. 2 BZO bezieht sich auf die «übliche Sprosseneinteilung» und damit die Geometrie und Felderung der Fenster für im Kernzonenplan schwarz eingetragene Gebäude.

Wie in Kapitel 4 erwähnt, ist sich die Gemeinde der Wirkung der Fenstergestaltung auf das Ortsbild in der Kernzone bewusst und hat diese daher eingehend diskutiert. So enthält der Entwurf der BZO auch verschiedene Ergänzungen zur Fenstergestaltung für im Kernzonenplan schwarz eingetragene Gebäude. Demnach sind Fenster künftig zwingend in Holz- oder Holzmetall zu materialisieren. Die Fenster sind neu mit Einfassungen zu versehen und die Fensterläden mit beweglichen Jalousien auszuführen. Roll- und Schiebeläden werden neu ausgeschlossen. Der Antrag auf «ausenliegende Sprossen» stellt eine Verschärfung der rechtskräftigen Regelung dar, welche als sehr hart empfunden wird. Aufgrund der bisherigen Genehmigungspraxis, welche keine ausenliegenden Sprossen vorsieht, wurden Sprossen sowohl ausenliegend als auch innenliegend oder zwischen den Scheiben angeordnet. Die plastische Wirkung und Unterbrechung der Spiegelung, welche durch ausenliegende Sprossen erzeugt wird, ist wünschenswert. Als entscheidendere Kriterien für die Fenstergestaltung werden in diesem Zusammenhang aber die getroffenen Regelungen gewichtet. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Art. 16 Verzicht auf Dacheinschnitte in der Kernzone

Antrag: «Art. 15 ist dahingehend anzupassen, dass Dacheinschnitte nicht zulässig sind.»

#### **Begründung für die Nichtberücksichtigung**

Für Dachaufbauten, für in Dachaufbauten integrierte Balkone sowie für neu auch für Dacheinschnitte sind die Bestimmungen in Art. 15 sehr präzise und wurden z.T. auch verschärft (Beschränkung auf Kernzone K II; Ausschluss von verschiedenen Typen auf derselben Dachfläche; keine Lockerung der Gesamtbreite). Die Gemeinde ist der Ansicht, dass hier die erforderliche Qualität der Dachlandschaft insbesondere über § 238 Abs. 2 PBG gut gesichert werden kann.

Art. 20 ortsbildprägende Bäume

Antrag: «ortsbildprägende Bäume sind grundsätzlich am eingetragenen Standort zu pflanzen»

#### **Begründung für die teilweise Nichtberücksichtigung**

Die ortsbildprägende Wirkung von Bäumen ist abhängig von verschiedenen Faktoren: Baumart, Alter, Zustand, historische Bedeutung, Funktion, Umgebungsgestaltung und dem Standort. Das kantonale Inventar erfasst den Standort, welcher im Inventarplan schematisch dargestellt ist. Mit der Regelung wird vom Anordnungsspielraum Gebrauch gemacht, falls es aufgrund besonderer Umstände notwendig ist, vom Standort geringfügig abzuweichen. Da es sich um einen ortsbildprägenden Baum handelt, sind die Faktoren in der Gesamtheit zu berücksichtigen, damit der Baum seine Wirkung erzielen kann.

Prüfen einer Grünflächenziffer in der Zone für öffentliche Bauten

Antrag: «Für die Zone für öffentliche Bauten ist die Festlegung einer Grünflächenziffer zu prüfen.»

#### **Begründung für die Nichtberücksichtigung**

Eine Grünflächenziffer für die Zone für öffentliche Bauten ist wenig zweckmässig. Gerade bei Schulanlagen gibt es grössere Hartplätze (Pausenplätze) oder Sportanlagen, die aufgrund des Bodenbelags nicht zur Grünflächenziffer anrechenbar sind. Auch beim Werkhof gibt es einen grossen Vorplatz. Die Gemeinde berücksichtigt bei der Gestaltung der öffentlichen Bauten und deren Umgebung ökologische Anliegen.

Prüfen wasserdurchlässige Beläge, Erhalt und Förderung natürlicher Wasserkreislauf

Antrag: «Für das ganze Siedlungsgebiet ist eine Bestimmung zu wasserdurchlässigen Belägen und für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht im Besonderen eine Bestimmung zum Erhalt und zur Förderung des natürlichen Wasserkreislaufes zu prüfen.»

**Begründung für die Nichtberücksichtigung**

Die «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung, 2013» des AWEL enthält hilfreiche Hinweise zum Thema Versickerung. Eine ergänzende Festlegung in der BZO erfolgt nicht.

Für das Gebiet «Brüel Nord» mit Gestaltungsplanpflicht werden in der BZO Zielsetzungen formuliert, u.a. zeitgemässe und zukunftsweisende Regelungen in Bezug auf klimaangepasstes Bauen, worunter verschiedene Anliegen u.a. zum Gewässerschutz und Klima subsummiert und in der Umsetzung eingefordert werden.

Beleuchtung im Aussenraum

Empfehlung: «Für die Kernzone empfehlen wir eine entsprechende Vorschrift zur Beleuchtung im Aussenraum zu erlassen.»

**Begründung für die teilweise Nichtberücksichtigung**

Ein grosser Teil der Lichtemissionen in der Kernzone sind durch die Vorschriften von Art. 19 Abs. 4 BZO zu den Reklameanlagen abgedeckt. Demnach sind Leuchtreklamen nicht gestattet. Details werden im Reklamereglement geregelt, welches der Gemeinderat erlassen wird.

## 8 Genehmigungsverfahren

Mit Schreiben vom 18. April 2023 teilte das Amt für Raumentwicklung dem Gemeinderat mit, dass die festgesetzte Nutzungsplanung in diversen Punkten als nicht genehmigungsfähig erachtet wird und lud den Gemeinderat im Sinne einer Anhörung an, hierzu Stellung zu nehmen. Der Gemeinderat nahm hierzu mit Beschluss Nr. 100 vom 9. Mai 2023 Stellung. Aufgrund der Stellungnahme fand am 29. Juli 2023 eine Sitzung mit Vertretern der Gemeinde und des ARE statt. Daraufhin nahm der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 154 vom 23. August 2023 erneut Stellung.

Die einzelnen Punkte, welche sich im Genehmigungsverfahren als strittig erwiesen haben, werden in den nachfolgenden Abschnitten abgehandelt.

Beschränkung von Dienstleistungsbetrieben auf den Grundstücken entlang des Anschlussgleises

Das Amt für Raumentwicklung kommt zum Schluss, dass sich die festgesetzte Beschränkung von Dienstleistungsbetrieben nur auf einen Teil der vom Anschlussgleis erschlossenen Grundstücke bezieht. Das Grundstück Kat.-Nr. 5158 [richtig wäre 2158] sei gar nicht von der Festlegung betroffen, obwohl sich das Anschlussgleis bis dorthin erstrecke. Zudem beziehe sich der Ausschluss von Dienstleistungsbetrieben nur auf 30% der zulässigen Bau-masse. Damit sichere die Festlegung die diesbezüglichen Aufträge aus dem regionalen Richtplan nicht rechtsgenügend, womit die Nutzungsplanung nicht den übergeordneten Vorgaben entspreche (§ 16 PBG). Damit könne auch Art. 34 Abs. 2 BZO nicht in der festgesetzten Form genehmigt werden. Der Zonenplan sowie die Bau- und Zonenordnung seien so anzupassen, dass die übergeordneten Ziele der Richtplanung rechtsgenügend umgesetzt werden.

Im Ergebnis hielt das Amt für Raumentwicklung fest, dass die Nichtgenehmigung der überlagernden Festlegung «Dienstleistungen beschränkt» im Zonenplan und von Art. 34 Abs. 2 BZO einer zwingenden Nachfolgeregelung im Sinne der obigen Ausführungen bedürfe. Die Gemeinde wird demnach eingeladen, für die nicht genehmigungsfähigen Bestandteile eine Nachfolgeregelung zu treffen und diese der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen. Aufgrund der vorliegenden Nichtgenehmigung, die einer zwingend notwendigen Nachfolgeregelung bedürfe, mangle es den von den Anschlussgleisen erschlossenen Grundstücken (Kat.-Nrn. 2150, 2171, 836) an der planungsrechtlichen Baureife (§ 234 PBG).

Am 9. Mai 2023 kam der Gemeinderat zum Schluss, dass Art. 34 Abs. 2 (neu) unverändert zu belassen ist. Der Zonenplan ist anzupassen: Als Kompromiss schlug der Gemeinderat vor, die ausgeschiedenen Flächen im Zonenplan und die Höhe der Einschränkung (max. 70 % Dienstleistung) bestehen zu lassen. Im Gegenzug wird das Trasse der Anschlussgleise, wie im regionalen Richtplan für Otelfingen vorgesehen, mittels Bau- und Niveaubaulinie gesichert. Der Baulinieneintrag erfolgt auf den Parzellen Kat.-Nr. 836, 2158 und 2171.

Am 23. August 2023 beschloss der Gemeinderat, alle Grundstücke entlang der Anschlussgleise auf 50% Dienstleistungsflächen zu beschränken.

Beschränkung der Verkaufsflächen in der Industrie

Das Amt für Raumentwicklung kommt zum Schluss, dass die auf Antrag der Gemeindeversammlung gestrichene Beschränkung der Verkaufsflächen in der Industrie auf 400 m<sup>2</sup> den Auftrag aus dem kommunalen Richtplan nicht rechtsgenügend sichere, womit die Nut-

zungsplanung nicht den übergeordneten Vorgaben entspreche (§ 16 PBG). Die Bau- und Zonenordnung sei so anzupassen, dass die übergeordneten Ziele der Richtplanung rechtsge-nügend umgesetzt werden.

Der Gemeinderat kam am 9. Mai 2023 zum Schluss, dass die Regelungen zu den Verkaufs-flächen unverändert bestehen bleiben sollen. Der Gemeinde Otelfingen ist bewusst, dass die BZO nicht vollständig mit dem kommunalen Richtplan übereinstimmt. Das Ergebnis der Gemeindeversammlung zeigt klar auf, dass die Bevölkerung den Schutz des Dorfladens nicht mehr als not-wendig erachtet, schliesst aber grosse Einkaufszentren durch das Bestehenlassen von Art. 34 Abs. 1 BZO weiterhin aus. Somit sind aus Sicht Gemeinde die Ziele des kommunalen Richtplans in diesem Punkt erfüllt.

Am 23. August 2023 beschloss der Gemeinderat, Art. 34 Abs. 2 der Version der BZO, welche der Gemeindeversammlung zur Festsetzung unterbreitet wurde, d.h. jenen Abschnitt, wel-cher eine Beschränkung der Verkaufsflächen auf 400 m<sup>2</sup> vorsah, erneut zu überprüfen und der Gemeindeversammlung erneut zur Festsetzung zu unterbreiten.

Somit bleibt die Regelung der Zulässigkeit von Verkaufsnutzungen in der Industrie einstwei- len pendent. Die ursprünglich vom Gemeinderat beantragte Beschränkung auf 400 m<sup>2</sup> ent- faltet solange negative Vorwirkung, bis die neue Regelung rechtskräftig geworden und in Kraft gesetzt sein wird.

Gestaltung und Einordnung  
von Solaranlagen

Das Amt für Raumentwicklung kommt zum Schluss, dass sich bezüglich der Vorschriften zur Gestaltung und Einordnung von Solaranlagen (Art. 11, Abs. 4 bis 6 BZO) die gesetzliche Grundlage mit der Anpassung von § 238 Abs. 4 PBG (In Kraft seit 1. September 2022) geän- dert habe. Die Formulierung in § 238 Abs. 4 PBG sei an die Bestimmung von Art. 18a RPG bzw. Art. 32a RPV angepasst worden. Die Gemeinden dürften auf Stufe Nutzungsplanung (BZO) keine weitergehenden Anforderungen erlassen. Nur sofern überwiegende öffentliche Interessen vorlägen, könne die Baubewilligungsbehörde im Einzelfall (d.h. im konkreten Baubewilligungsverfahren) weitergehende Anforderungen an eine Solaranlage einfordern. Mit dieser neuen gesetzlichen Grundlage seien Art. 11 Abs. 4 und 5 nicht genehmigungsfä- hige, da sie nicht dem übergeordneten Recht entsprächen. Abs. 6 gelte auch ohne ausdrück- liche Erwähnung in der BZO.

Im Ergebnis hielt das Amt für Raumentwicklung fest, dass durch die Nichtgenehmigung von Art. 11 Abs. 4, 5 und 6 BZO im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke entstehe, weshalb diese genehmigt werden könne. Durch die genehmigten Festlegungen sei die Gemeinde nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden stünde jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Die Nichtgenehmigung von Artikel 11 Abs. 4, 5 und 6 sei keiner Nachfolgeregelung zugänglich. Der Gemeinderat wird eingeladen, die BZO im Sinne der Erwägungen anzupassen.

Der Gemeinderat kam am 9. Mai 2023 zum Schluss, dass die Begründung zur Nichtgeneh- migung klar und nachvollziehbar ist. Die Absätze 4, 5 und 6 des Art. 11 sind zu streichen.

Kostenübernahme von Fach-  
gutachten

Das Amt für Raumentwicklung kommt zum Schluss, dass Art. 10 Abs. 3 und Art.42 Abs. 2 bezüglich der Kostenübernahme von Fachgutachten nicht genehmigungsfähig seien. Die Beurteilung von Baugesuchen (Kernzone, Arealüberbauungen, Gestaltungspläne) sei grund- sätzlich Aufgabe der Gemeinde bzw. der örtlichen Baubehörde. Sie dürfe hierzu externe

Unterstützung einholen, jedoch nicht auf Kosten der Bauherrschaft. Im Übrigen seien Bestimmungen zu Gebühren bzw. Kosten in der kommunalen Gebührenverordnung zu regeln. Zu streichen seien deshalb Art. 42 Abs. 2 und in Art. 10 Abs. 3 der Satzteil «zulasten der Gesuchsteller».

Im Ergebnis hielt das Amt für Raumentwicklung fest, dass durch die Nichtgenehmigung von Art. 42 Abs. 2 sowie des erwähnten Satzteiles von Art. 10 Abs. 3 BZO im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke entstehe, weshalb diese genehmigt werden könne. Durch die genehmigten Festlegungen sei die Gemeinde nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden stünde jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Die Nichtgenehmigung von Art. 10 Abs. 3 (Satzteil) und Art. 42 Abs. 2 sei keiner Nachfolgeregelung zugänglich. Der Gemeinderat wird eingeladen, die BZO im Sinne der Erwägungen anzupassen.

Der Gemeinderat kam am 9. Mai 2023 zum Schluss, dass die Weiterverrechnung von Kosten in der kommunalen Verordnung über die Gebühren des Bauwesens der Gemeinde Otelfingen sowie im Anhang Tarifreglement vom 1. Februar 2023 rechtlich genügend gesichert sind und der Satzteil «zulasten der Gesuchsteller» wie vom ARE gefordert gestrichen werden kann.

## **Anhang 1 Skizzen Dachflächenfenster**

Kernzone I, Kat. Nr. 838, Vers. Nr. 768

- Variante 1: Lichtfläche 0.37 m<sup>2</sup>, 1% der Dachfläche
- Variante 2: Lichtfläche 0.37 m<sup>2</sup>, 2% der Dachfläche

Kernzone II, Kat. Nr. 1021, Vers. Nr. 893

- Variante 1: Lichtfläche 0.47 m<sup>2</sup>, 1% der Dachfläche
- Variante 2: Lichtfläche 0.47 m<sup>2</sup>, 2% der Dachfläche
- Variante 3: Lichtfläche 0.47 m<sup>2</sup>, 3% der Dachfläche

30.02m

13.01m

Dachfläche: 390.1 m<sup>2</sup>

Kernzone I  
Kat. - Nr. 838  
Geb. - Nr. 768  
Vorderdorfstrasse 5  
Dachaufbauten: 1/4 der Fassadenlänge  
Dachflächenfenster: 1%  
Velux Typ CK06  
Blendrahmenausmass: 550 x 1178 mm  
Lichtfläche: 0.37 m<sup>2</sup>

M 1:100

**PLANAR**  
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

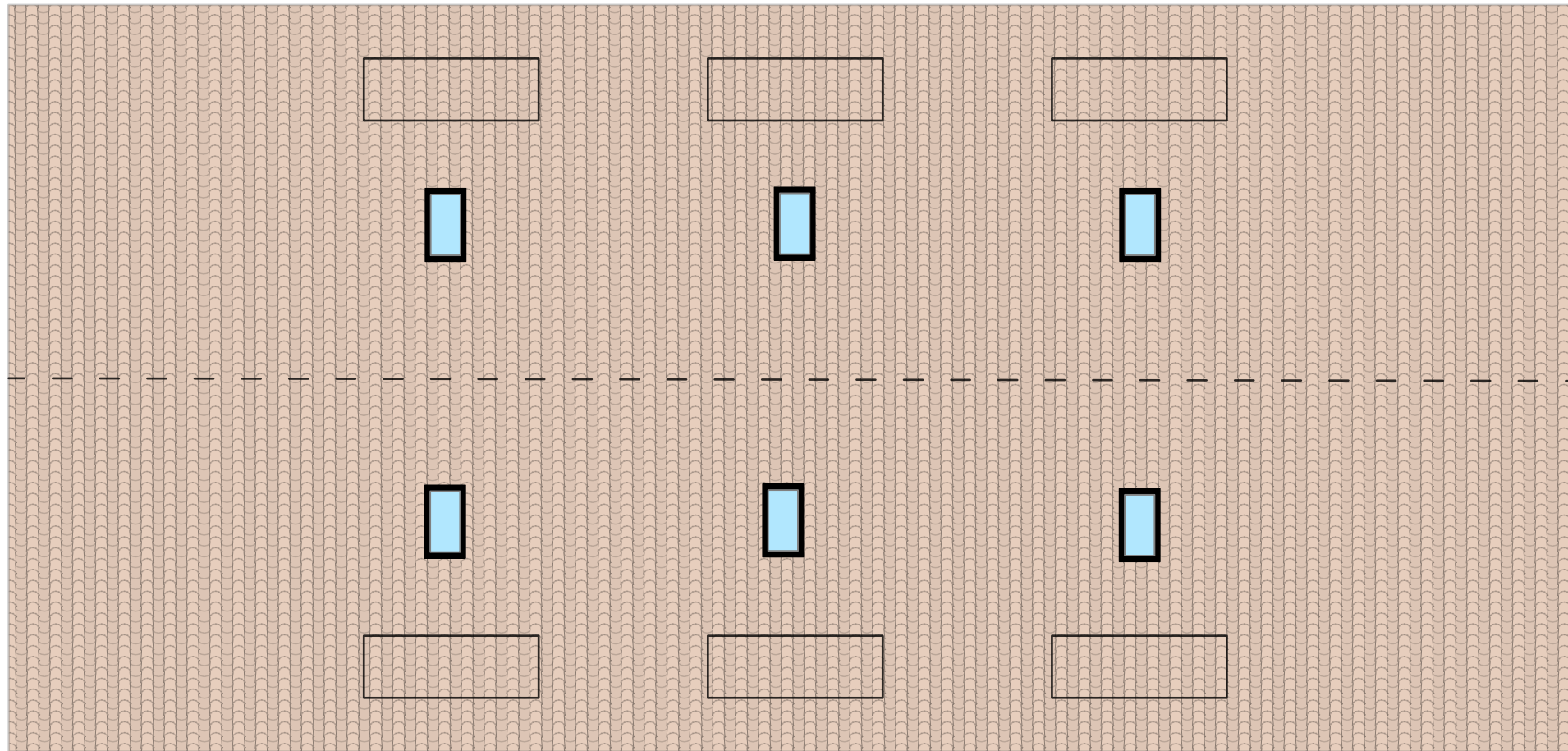


Datum: 01.04.2020 / AC, FP

Revision: -

Datei: OTE05\_Skizze\_DFF\_200401

25.36m

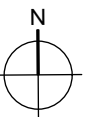


12.03m

Dachfläche: 305 m<sup>2</sup>

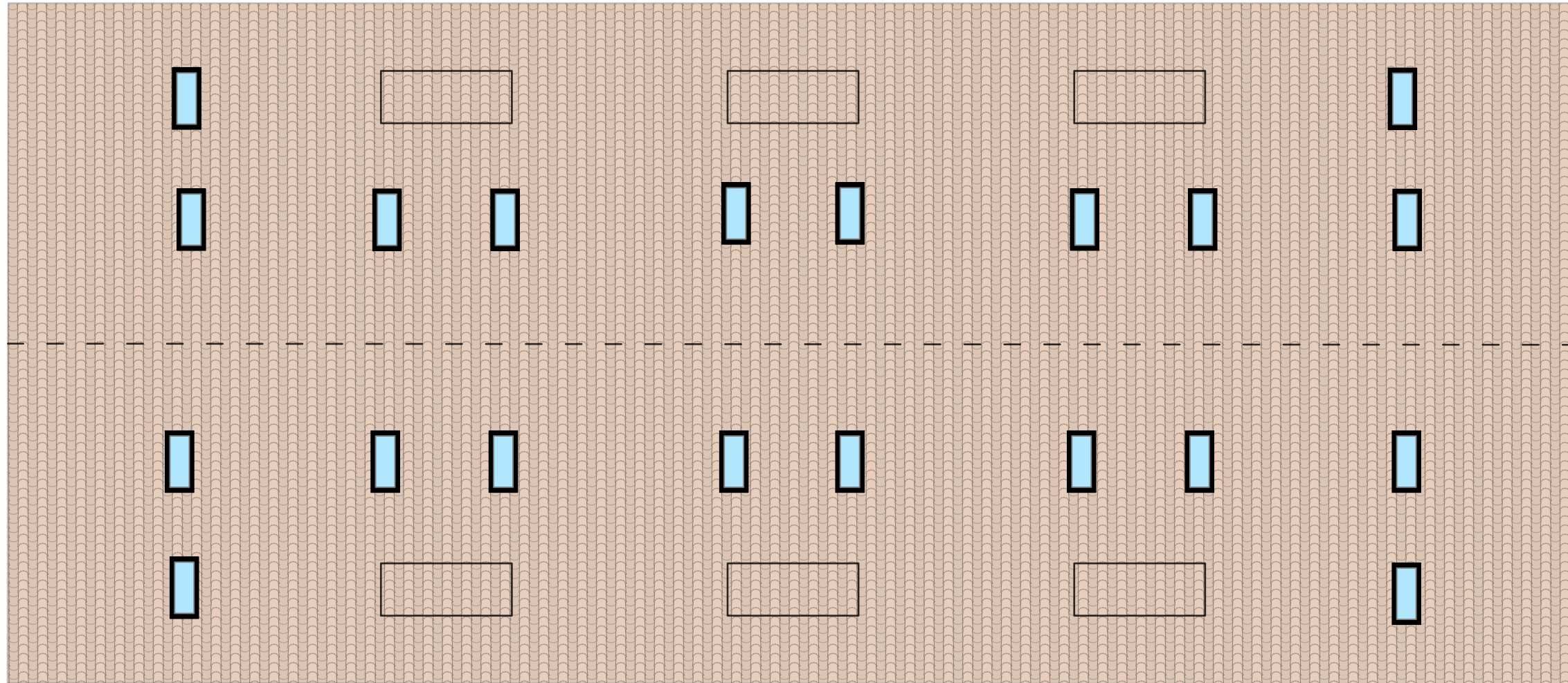
Kernzone II  
Kat. - Nr. 1021  
Geb. - Nr. 893  
Rötlerweg 4  
Dachaufbauten: 1/3 der Fassadenlänge  
Dachflächenfenster: 1%  
Velux Typ FK06  
Blendrahmenausmass: 660 x 1178 mm  
Lichtfläche: 0.47 m<sup>2</sup>

**PLANAR**  
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG



Datum: 01.04.2020 / AC, FP  
Revision: -  
Datei: OTE05\_Skizze\_DFF\_200401

30.02m



13.01m

Dachfläche: 390.1 m<sup>2</sup>

Kernzone I  
Kat. - Nr. 838  
Geb. - Nr. 768  
Vorderdorfstrasse 5  
Dachaufbauten: 1/4 der Fassadenlänge  
Dachflächenfenster: 2%  
Velux Typ CK06  
Blendrahmenausmass: 550 x 1178 mm  
Lichtfläche: 0.37 m<sup>2</sup>

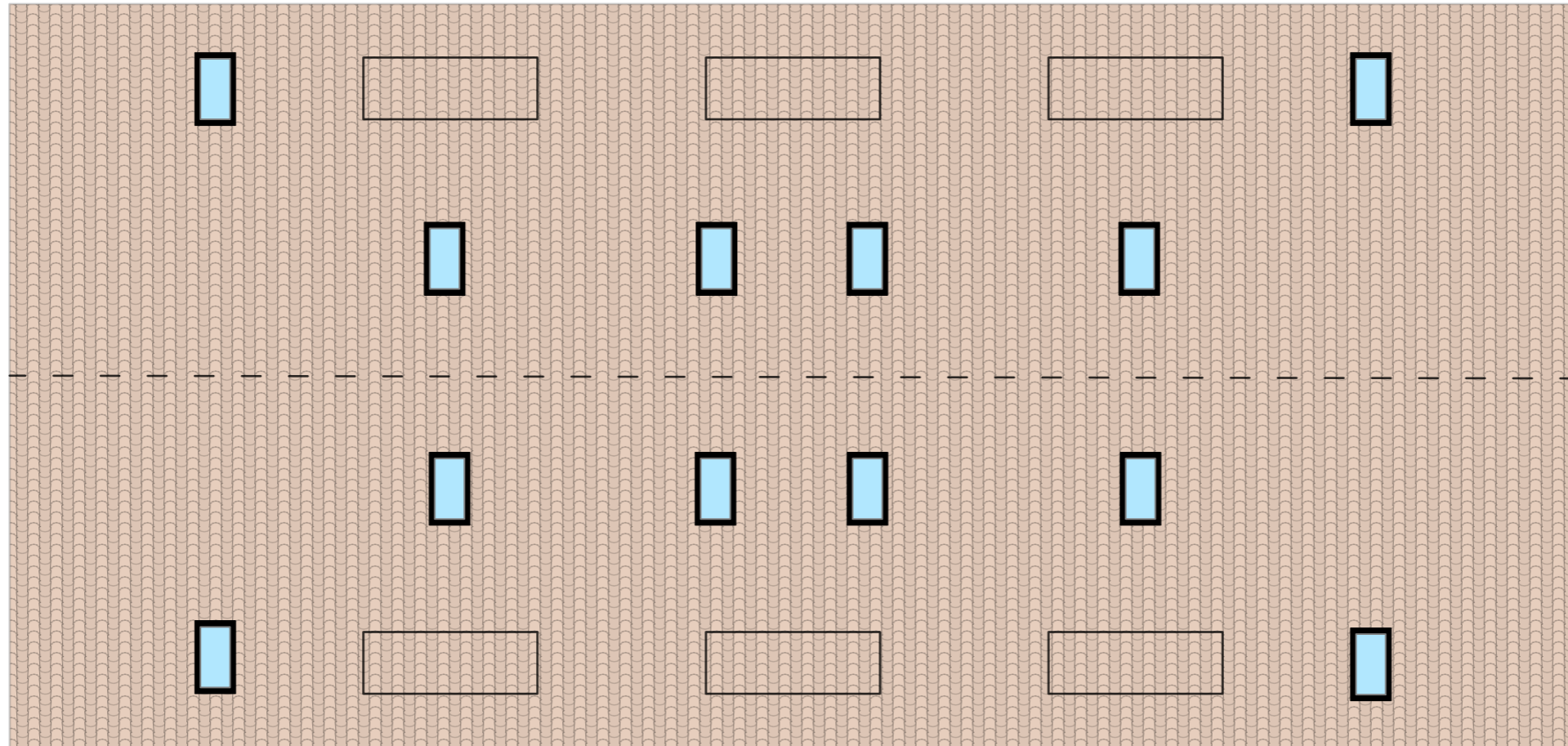
M 1:100

**PLANAR**  
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG



Datum: 01.04.2020 / AC, FP  
Revision: -  
Datei: OTE05\_Skizze\_DFF\_200401

25.36m

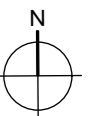


12.03m

Dachfläche: 305 m<sup>2</sup>

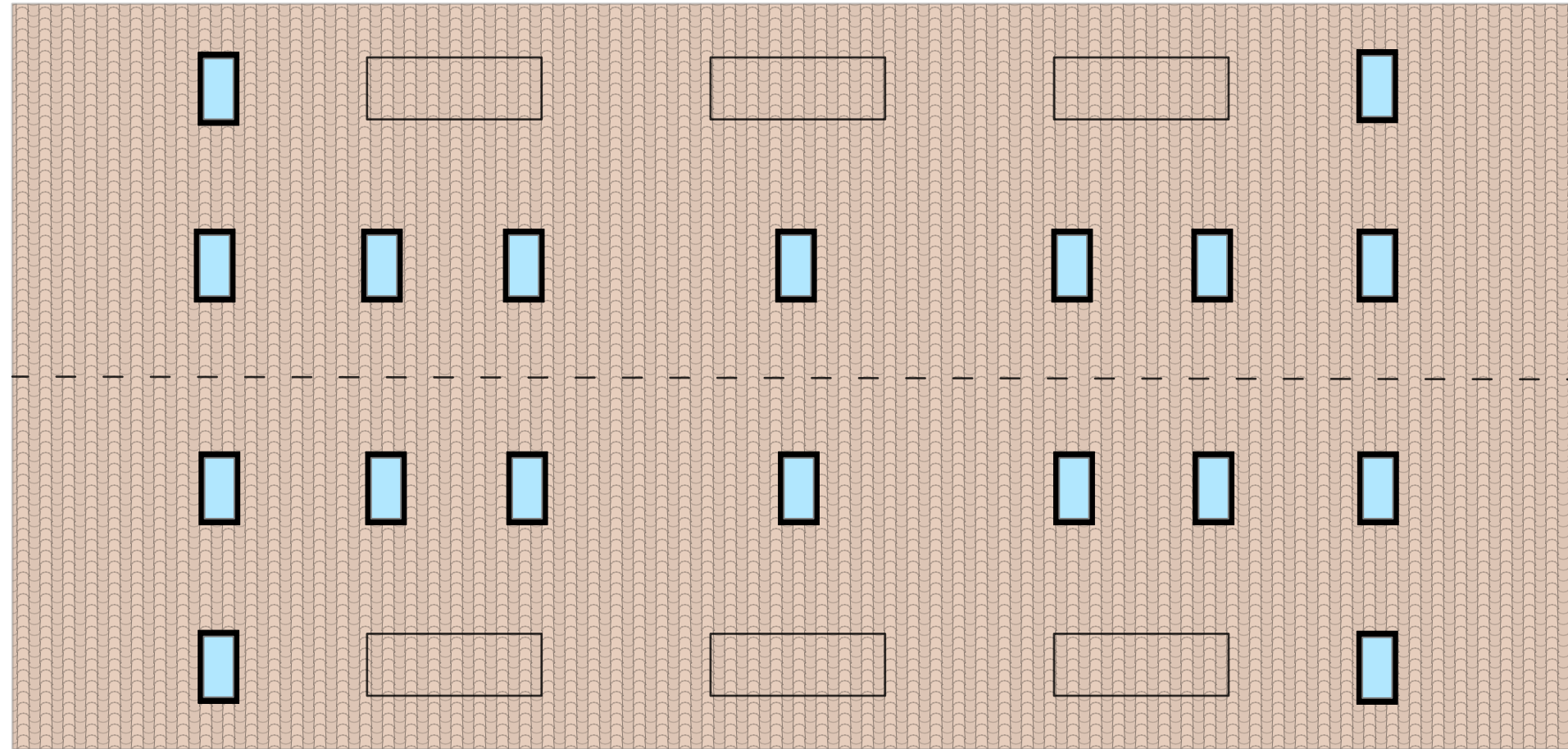
Kernzone II  
Kat. - Nr. 1021  
Geb. - Nr. 893  
Rötlerweg 4  
Dachaufbauten: 1/3 der Fassadenlänge  
Dachflächenfenster: 2%  
Velux Typ FK06  
Blendrahmenausmass: 660 x 1178 mm  
Lichtfläche: 0.47 m<sup>2</sup>  
M 1:100

**PLANAR**  
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG



Datum: 01.04.2020 / AC, FP  
Revision: -  
Datei: OTE05\_Skizze\_DFF\_200401

25.36m



12.03m

Dachfläche: 305 m<sup>2</sup>

Kernzone II  
Kat. - Nr. 1021  
Geb. - Nr. 893  
Rötlerweg 4  
Dachaufbauten: 1/3 der Fassadenlänge  
Dachflächenfenster: 3%  
Velux Typ FK06  
Blendrahmenausmass: 660 x 1178 mm  
Lichtfläche: 0.47 m<sup>2</sup>

M 1:100

**PLANAR**  
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG



Datum: 01.04.2020 / AC, FP  
Revision: -  
Datei: OTE05\_Skizze\_DFF\_200401



Kanton Zürich  
Gemeinde Otelfingen

Gesamtrevision Nutzungsplanung

# **Umgang mit den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und aus der Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger**

**Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Marsilio Passaglia, Fanny Pietzner

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Bau- und Zonenordnung</b>	<b>4</b>
1.1	Massgebende Pläne	4
1.2	Kernzonenvorschriften	4
1.3	Wohnzonen	10
1.4	Grünflächenziffer	15
1.5	Sandacker Ost	17
1.6	Gewerbe- und Industriezonen	23
1.7	Zone für öffentliche Bauten	24
1.8	Besondere Zonen	24
1.9	Arealüberbauung	25
1.10	Ergänzende Bauvorschriften	25
1.11	Brüel Nord	26
1.12	Im Gatter	32
1.13	Schlussbestimmungen, Anträge auf zusätzliche Bestimmungen	32
<b>2</b>	<b>Zonenplan</b>	<b>36</b>
<b>3</b>	<b>Kernzonenplan</b>	<b>37</b>
<b>4</b>	<b>Planungsbericht</b>	<b>38</b>

## 1 Bau- und Zonenordnung

### 1.1 Massgebende Pläne

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
1.	Art. 3 Abs. 1 Massgebende Pläne	Die Bezeichnung «Ergänzungsplan I» ist zu streichen.	Die Bezeichnung ist zu streichen, da damit schlicht und einfach der Kernzonenplan gemeint ist. Der Begriff findet sich zudem nicht auf dem Kernzonenplan.	<b>Nicht berücksichtigen – Verstoss gegen übergeordnetes Recht</b> <i>Die Bezeichnung ergibt sich aus der Verordnung über die Darstellung der Nutzungsplanungen (VDNP). Es besteht kein Spielraum für die Gemeinde. Der Begriff Ergänzungsplan 1 wird auf dem Kernzonenplan ergänzt.</i>
2.	Art. 3 Abs. 2 Massgebende Pläne	Die Bezeichnung «Ergänzungspläne» ist zu streichen.	Die Bezeichnung ist zu streichen, da damit schlicht und einfach der Kernzonenplan gemeint ist. Der Begriff findet sich zudem nicht auf dem Kernzonenplan. Sollten damit andere Pläne als der Kernzonenplan gemeint sein hätten diese öffentlich aufgelegt werden müssen. Das Verfahren wäre rechtswidrig.	<b>Nicht berücksichtigen – Verstoss gegen übergeordnetes Recht</b> <i>vgl. Antwort zu Nr. 1</i> <i>An den anderen Ergänzungsplänen wurden keine Anpassungen vorgenommen.</i>

### 1.2 Kernzonenvorschriften

Die bauliche Entwicklung muss innerhalb der bestehenden Bauzonengrenzen stattfinden. In den Kernzonen bestehen innere Reserven. Der Ortskern von Otelfingen mit seinen Bauten, Freiräumen und deren Gestaltung hat eine hohe Qualität. Das Ortsbild soll einerseits erhalten, andererseits soll eine zeitgemässe Weiterentwicklung unterstützt und attraktiver Wohnraum geschaffen werden. Zu diesem Zweck werden die Bestimmungen im Fall von Regelungslücken oder Unklarheiten im Vollzug präzisiert, andererseits werden einzelne Lockerungen umgesetzt und unter gewissen Voraussetzungen Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen ermöglicht.

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
3.	Art. 7 Abs. 2 Umbau und Ersatzbauten	Neuen Absatz 2 streichen.	Unnötig, falscher Bezug auf Art. 7 Abs. 1 (dort geht es um speziell bezeichnete Gebäude).	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Der neue Abs. 2 bezieht sich auf die Gebäude, welche im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnet werden und muss bestehen bleiben, da sonst eine Regelungslücke entsteht. Analog der alten Regelung, welche aufgehoben wird, können diese Gebäude entweder gemäss</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
<p><i>Abs. 1 umgebaut oder ersetzt werden, oder sie können gemäss den Bestimmungen für Neubauten neu gebaut werden (Verweis auf Art. 8 Abs. 1 BZO).</i></p>				
4.	Art. 8 Abs. 1 Neubauten Grund- masse	Grenzabstand nicht durch Grundabstand ersetzen	Grundabstand ist kein formeller Baubegriff ge- mäss IVHB-Konkordat, Grenzabstand schon.	<p><b>Berücksichtigen</b></p> <p><i>Gemäss § 21 Abs. 1 der allgemeinen Bauverordnung (ABV) setzt sich der Grenzabstand aus dem Grundabstand und dem Mehrlängenzuschlag zusammen.</i></p> <p><i>Gilt in einer Zone kein Mehrlängenzuschlag, wie in der Kernzone, der Gewerbe- und Industriezone oder der Zone für öffentliche Bauten, wird der Grenzabstand bestimmt. Gilt jedoch ein Mehrlängenzuschlag, ist dieser auf den Grundabstand anzurechnen, vgl. auch in den Wohnzonen.</i></p>
5.	Art. 8 Abs. 1 Neubauten Grund- masse	Grenzabstand von 5.00 m beibehalten	Gerade in der Kernzone bedeutet ein grosser Grenzabstand eine unnötige Einschränkung, die zur Verschlechterung des Ortsbildes führen könnte.	<p><b>Nicht berücksichtigen</b></p> <p><i>Vor allem an der Hauptwohnseite sollen alle Gebäude genügend besonnt werden und private Aussenräume und Terrassen möglich sein. Weder Alt- noch Neubauten sollen beschattet werden und die Gebäude sollen nicht zu eng zusammenrücken. Die Gebäudeabstände dienen der Durchsetzung der Wohnhygiene. Das gegenseitige Näherbaurecht bleibt jedoch grundsätzlich möglich.</i></p> <p><i>Bereits im alten Art. 5 Abs. 5 BZO waren die Gebäudeabstände von Neubauten mit 5 bzw. 9 m zur Hauptwohnseite geregelt. Die neue Regelung stützt sich also auf die bestehende Regelung ab. Ausnutzungs- und Überbauungsziffer werden in den Grundmassen für Neubauten unverändert geregelt.</i></p> <p><i>Da der grosse Grundabstand in der Kernzone neu eingeführt wird, wird die Bestimmung zum grossen und kleinen Grundabstand von Art. 26 BZO (gilt nur für die Wohnzonen) neu an den Anfang von Kap. 6 BZO Ergänzende Bauvorschriften verschoben.</i></p>
6.	Art. 8 Abs. 1 Grundabstand	Ich stelle Ihnen den Antrag auch in der revidierten BZO bei 5m zu bleiben.	Gemäss vorliegendem Entwurf soll der Grenz- abstand in Artikel 8, für Neubauten, 9 m anstatt wie bisher 5 m betragen.	<p><b>Nicht berücksichtigen</b></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
			<p>Auf der Strassenseite eines Gebäudes ist die Aufenthalts- und Bewegungsfläche möglichst klein zu halten. Damit profitiert die der Strasse abgewandte Seite und die Wohnqualität wird entscheidend verbessert. Dies dient nicht nur den direkt betroffenen Bewohnern, sondern auch die Umgebung wird mit dieser Massnahme positiv miteinbezogen.</p>	<p><i>Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen tritt grundsätzlich der Strassen- bzw. Wegabstand an die Stelle des Grundabstandes. Dieser kann in den Kernzonen zusätzlich unterschritten werden bzw. darf auf die Strassengrenze gebaut werden (neuer Art. 9 BZO). Somit gehen durch die Einführung des grossen Grundabstandes zumindest entlang der Strassen keine Flächen «verloren». Vielmehr soll die Wohnqualität gesichert werden, wie auch der Einwender richtig darauf hinweist (vgl. auch Antwort zu Nr. 5).</i></p>
7.	<p>Art. 11. Abs. 3 BZO Sonnenkollektoren</p>	<p>Beibehalten.</p>	<p>Sonnenkollektoren entwickeln sich ständig weiter und müssen überall möglich sein.</p>	<p><b>Teilweise berücksichtigen</b></p> <p><i>Die Bestimmung aus der BZO 2005, wonach Sonnenkollektoren in der Kernzone (in jedem Fall) gestattet sind, soweit sie sich unauffällig einfügen, widerspricht inzwischen übergeordnetem Recht und muss daher aufgehoben werden. Sonnenkollektoren in der Kernzone bedürfen grundsätzlich einer Baubewilligung (Art. 18a RPG). Im Rahmen dieser Baubewilligung ist eine Interessenabwägung vorzunehmen zwischen dem Interesse an der Produktion von Energie aus erneuerbaren Quellen sowie den Interessen des Ortsbild- und des Denkmalschutzes.</i></p> <p><i>Aus diesem Grund soll es in der BZO 2022 keinen, wie noch beim Stand der öffentlichen Auflage vorgesehen, eigenständigen Artikel geben (Art. 17 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie entfällt wieder). Stattdessen werden die Bestimmungen zur Einordnung und Gestaltung gegenüber dem Stand der öffentlichen Auflage punktuell angepasst und in Art. 11 Abs. 4-6 eingefügt.</i></p> <p><i>Die Streichung des Absatzes aus der BZO 2005 bedeutet nicht, dass Solaranlagen nicht mehr zulässig sein sollen, im Gegenteil. Art. 11 Abs. 3 wird wie folgt umformuliert: «Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie richtet sich nach dem übergeordneten Recht.» Die konkreten Bestimmungen, d.h. § 238 Abs. 4 PBG, Art. 18a Abs. 3 RPG und Art. 32 RPV, werden in den Erläuterungen zur BZO sowie im Planungsbericht erläuternd aufgeführt.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
8.	Art. 17 Abs. 1 Sonnenenergie	Lesbarkeit PBG	Aus Gründen der Lesbarkeit ist der konkrete PBG Text einzusetzen: «Sorgfältig in Dach- und Fassadenfläche integrierte Solaranlagen werden bewilligt, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Der Verweis auf das RPG kann weggelassen werden, da er bereits mit Absatz 4 abgedeckt ist.	<p><i>Ausschliesslich für die Kernzone I werden Bestimmungen zur Gestaltung (kompakt, zusammenhängend usw.) und Farbgebung ergänzt. Abschliessend ergeht für beide Kernzonen der Hinweis, dass für Anlagen auf Kulturdenkmälern von überkommunaler Bedeutung besondere Bestimmungen gelten.</i></p> <p><b>Teilweise berücksichtigen</b></p> <p><i>Es ist unüblich, übergeordnetes Recht in der BZO wörtlich zu wiederholen. Zudem kann mit einer wörtlichen Wiederholung nur sehr umständlich auf die sehr dynamische Entwicklung der übergeordneten Vorgaben zur Nutzung der Sonnenenergie reagiert werden. Zur Verbesserung der Lesbarkeit wird einerseits in den Erläuterungen zur BZO auf die entsprechenden Gesetzesartikel der übergeordneten Bestimmungen verwiesen. Zudem wird der aktuell (Juli 2022) gültige wörtliche Gesetzestext im Planungsbericht wiedergegeben. Der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage vorgesehene neue Art. 17 wurde wieder gestrichen, die Bestimmungen zur Nutzung der Sonnenenergie finden sich neu in Art. 11, Abs. 3-5 BZO.</i></p>
9.	Art. 17 Abs. 2 Sonnenenergie	Im ersten Satz «Dachfläche» streichen.	Solaranlagen sind auch in Fassaden möglich	<p><b>Teilweise berücksichtigen</b></p> <p><i>Gemäss dem Merkblatt «Solaranlagen in der Kernzone Otelfingen», verabschiedet vom Gemeinderat am 22. Juni 2009, waren Solaranlagen auf Fassaden, Vordächern, Balkonbrüstungen sowie Bodenstandorten bisher weder in der Kernzone I noch in der Kernzone II zulässig.</i></p> <p><i>Neu sollen Solaranlagen auf Fassaden, Vordächern und Balkonbrüstungen in der Kernzone II unter der Voraussetzung einer guten Einordnung und Gestaltung zulässig sein. In der Kernzone I sollen Solaranlagen hingegen weiterhin nur auf Dachflächen zulässig sein. Der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage vorgesehene neue Art. 17 wurde wieder gestrichen, die Bestimmungen zur Nutzung der Sonnenenergie finden sich neu in Art. 11, Abs. 3-5 BZO.</i></p> <p><i>Vgl. auch Antwort zu Nr. 7.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
10.	Art. 17 Abs. 2 Sonnenenergie	Zweiten Satz streichen	Die Vorgabe einer zusammenhängenden, rechteckigen Fläche für Solaranlage ist nicht zeitgemäss und verhindert den Zubau der dringend notwendigen Solarenergie.	<p><b>Teilweise berücksichtigen</b></p> <p><i>Die Vorgabe soll nur noch für die Kernzone I gelten. Die Bedeutung der ruhigen Dachlandschaft, welche sehr prägend ist, rechtfertigt in der Kernzone I ein Gebot für zusammenhängende rechteckige Flächen. In der Kernzone II sollen dagegen keine diesbezüglichen Vorgaben mehr gelten.</i></p> <p><i>Der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage vorgesehene neue Art. 17 wurde wieder gestrichen, die Bestimmungen zur Nutzung der Sonnenenergie finden sich neu in Art. 11, Abs. 3-5 BZO.</i></p> <p><i>Vgl. Antwort zu Nr. 7</i></p>
11.	Art. 13 Abs. 1 Fenster	«Fenster und Fensterläden aus Kunststoff sind nicht zulässig.» streichen.	Kunststofffenster müssen z.B. im Nassbereich möglich sein	<p><b>Berücksichtigen</b></p> <p><i>Es wird keine Bestimmung zur Materialisierung von Fenstern und Fensterläden nicht speziell bezeichneter Gebäude aufgenommen.</i></p>
12.	Art. 13 Abs. 2 Fenster	Alte Formulierung beibehalten.	Zu detaillierte Vorgaben lassen keinen Spielraum, Materialvorgabe Holz oder Holzmetall für Jalousien nicht sinnvoll, Ausschluss von aufgesetzten Schiebeläden ist nicht zeitgemäss. Nicht alle historischen Häuser haben Fenster mit Einfassungen.	<p><b>Nicht berücksichtigen</b></p> <p><i>Die Fenster sind ein wichtiger Bestandteil der Fassade. Sowohl ihre Form als auch ihre Gestaltung und Materialisierung sind ein bedeutendes Detail für das Erscheinungsbild des Ortskerns. Die Wahl der Materialien ist in der Kernzone I höher zu gewichten als in einer Wohnzone. Das gilt sowohl für das Gebäude mit Fassade und Dach als auch für die Umgebungsgestaltung.</i></p> <p><i>Der Abs. bezieht sich auf die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude, welche nahezu vollständig im kommunalen Inventar erfasst sind, wodurch zumindest eine Schutzvermutung besteht. Fenster sind ein wichtiges Detail der Erscheinung eines Gebäudes. Daher wurde entschieden, die Themen Einfassungen, Fensterläden und Materialisierung für alle schwarz bezeichneten Gebäude künftig einheitlich zu regeln, auch wenn dies bei einigen wenigen Gebäuden heute nicht so ist (Materialisierung, Einfassungen). Die bisherigen Spielräume «wo es der baulichen Umgebung entspricht», «soweit dies dem Gebäudecharakter entspricht» erschweren zudem den Vollzug.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
13.	Art. 14 Abs. 4 Dachform, -vorsprünge	Zentimetergenaue Vorgaben streichen (2. und 3. Satz).	Es gibt in Otelfingen mehrere geschützte Gebäude ohne giebelseitigen Dachvorsprung. Diese detaillierte Vorgabe ist absurd, bürokratisch und hilft dem Ortsbild nicht.	<p><b>Nicht berücksichtigen</b></p> <p><i>Ein Dachvorsprung ist ein typisches Stil-Element in der Kernzone. Er markiert den Übergang Dach – Fassade und hat zumeist ein stattliches Ausmass. Er dient dem Schutz der Fassade vor Witterungseinflüssen. Im Kanton Zürich hat sich eine typische Konstruktion herausgebildet (sog. "Züri-Vieri").</i></p> <p><i>Die bisherige Regelung «in ortsüblicher Regelung auszubilden» wurde lediglich quantitativ und somit transparent ergänzt.</i></p>
14.	Art. 15 und 16 Dachaufbauten, DFF	Extremer Detaillierungsgrad, stark reduzieren.	Solch extreme Detailvorschriften gehören nicht in eine BZO. Sie verunmöglichen in einigen Fällen gute Lösungen aufgrund mangelnder Flexibilität.	<p><b>Teilweise berücksichtigen</b></p> <p><i>Der Dorfkern von Otelfingen hat eine sehr ruhige Dachlandschaft ohne übermässige Eingriffe in die Dachflächen. Das ist sehr prägend und soll auch künftig mit zunehmender Bautätigkeit und Nutzung der Dachgeschosse erhalten werden. Die bisherigen Vorschriften haben sich im Vollzug über Jahre bewährt.</i></p> <p><i>Eine gewisse Lockerung ergibt sich durch die Heraufsetzung der maximalen Fronthöhe für Schleppgauben und der maximalen Frontfläche für Giebellukarnen.</i></p> <p><i>Lösungen, welche die detaillierten Kernzonenvorschriften nicht in jedem Punkt einhalten, sich aber besonders gut einordnen, sollen möglich sein. Daher sind Ausnahmen von den Kernzonenvorschriften gemäss Art. 10 BZO möglich.</i></p>
15.	Art. 18 Kamine	Streichen.	Dies ist über die gute Einordnung abgedeckt.	<p><b>Nicht berücksichtigen</b></p> <p><i>Die Ansprüche und die Anforderungen an die technische Ausrüstung der Gebäude (wie z.B. Liftüberfahrten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung, Kamine, Abluftrohre) steigen. Kamine prägen das Bild der Dachlandschaft massgeblich mit. Mit ihrer bedachten Anordnung und Materialisierung ordnen sie sich in der Kernzone gut ein. Der Paragraph zur Einordnung im PBG (§ 238 Abs. 2 PBG) ist weniger konkret als die Regelung in Art. 18 BZO. Die Erläuterungen im Planungsbericht werden entsprechend ergänzt.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
16.	Art. 20 Abs. 2 Aussenrenovationen	Streichung des letzten Satzes	Bauliche Bestandteile sind kein klar definierter Begriff.	<b>Berücksichtigen</b> <i>Der letzte Satz «Erhebliche Veränderungen von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung sind ebenfalls bewilligungspflichtig.» wird gestrichen. In den Kernzonen besteht jedoch grundsätzlich eine Bewilligungspflicht für erhebliche Veränderungen bei der Umgebungsgestaltung. Art. 19 Abs. 2 BZO enthält eine sinngemässe Aufzählung von Beispielen.</i>

### 1.3 Wohnzonen

Otelfingen verfügt über unterschiedlich geprägte Ein- und Mehrfamilienhausquartiere, deren Charakter und Qualitäten (periphere Lage am Hang oder in der Ebene, Aussicht, Erschliessungsqualität, Freiraumangebot usw.) massgeblich durch deren Lage mitbestimmt wird. Im Rahmen der Überarbeitung der BZO war zu prüfen, ob und wie diese Qualitäten in Abstimmung mit den Anliegen der Innenentwicklung langfristig gesichert werden können. Schwerpunkt war u.a. eine Differenzierung zwischen Ein- und Mehrfamilienhausquartieren, mit dem Ziel «es soll nicht überall alles möglich sein», der Umgang mit Abgrabungen oder auch die Überprüfung und partielle Lockerung der Dachgestaltungsvorschriften.

So wurde in der W1, der W2A und der W2B die Gesamthöhe reduziert, da nur ein Dachgeschoss zulässig ist und die bisher zulässige Firsthöhe in Verbindung mit dem Kniestock quartieruntypische, wenig kompakte Volumen generiert, die dem vorherrschenden Charakter widersprechen. Da nur ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig ist, führt die Reduktion der Volumen zu keiner Reduktion der für das Wohnen nutzbaren Flächen

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
17.	Art. 22 Grundmasse W1	Die Gesamthöhe in der W1 ist auf 9.4 m festzulegen.	Die Zone W1 betrifft nur 1 Bautiefe. Die Gesamthöhe gemäss bestehender BZO hat bis heute zu keinen Reklamationen geführt. Die Reduktion von 0.40 Meter auf die bestehende BZO (9.80 Meter) entspricht dem konstruktiven Dachaufbau auf Oberkante Dachkonstruktion und berücksichtigt die neue Messweise. Dadurch wird die Gesamthöhe gemäss bestehender BZO eingehalten und die Bauten ordnen sich wie bis anhin sehr gut in die Umgebung ein.	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Vgl. Einleitung zum Kap. 1.3 In der W1 wird die Gesamthöhe von 9.8 m auf 8.3 m reduziert. Die bisherige Firsthöhe von 5 m zuzüglich Kniestock generiert bei voller Ausnutzung unverhältnismässig grosse Volumen, die dem vorherrschenden Charakter der W1 widersprechen.</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
18.	Art. 22 Grundmasse W2B	Die Gesamthöhe in der W2B ist auf 13.1 m festzulegen (statt 12 m).	Vgl. Begründung Nr. 17	<p><b>Nicht berücksichtigen</b></p> <p><i>Vgl. Einleitung zum Kap. 1.3</i></p> <p><i>In der W2B wird die Gesamthöhe analog der W1 um 1.5 m von 13.5 m auf 12 m reduziert. Die bisherige Firsthöhe von 6 m zuzüglich Kniestock steht in keinem guten Verhältnis zur Zulässigkeit von nur 1 Dachgeschoss.</i></p>
19.	Art. 22 Grundmasse W2C, WG2, W3, WG3	Die Gesamthöhe ist um 0.40 m zu reduzieren.	In diesen Zonen wird gemäss Planungsbericht keine Reduktion der Gesamthöhen vorgesehen. Mit der neuen Messweise werden die Bauten ca. 0.40 m höher als vorgesehen. Mit entsprechender höherer Nutzung. Dies entspricht nicht der Gleichbehandlung gegenüber den übrigen Liegenschaftsbesitzer. Entsprechend klar begründen.	<p><b>Nicht berücksichtigen</b></p> <p><i>In den genannten Zonen sind 2 anrechenbare Dachgeschosse zulässig, welche die altrechtlichen Firsthöhen von 6 bzw. 7 m rechtfertigen.</i></p> <p><i>Die effektive Erhöhung der Gebäude um bis zu ca. 40 cm soll im Interesse der inneren Verdichtung sowie der energetischen Sanierung bewusst hingenommen werden und ist in keiner Wohn- bzw. Mischzone Hintergrund für die Anpassung der Fassadenhöhe.</i></p>
20.	Art. 23 Abs. 1 Flachdächer W2C	Der Art.23, Dachform, S.23/42 BZO 2022 wird gestrichen. Es kommt weiterhin der Text 'Dachform' gem. bestehender BZO 2005 zur Anwendung: Nördlich der Strasse im Brühl und östlich der Bahnhofstrasse sind Bauten mit Flachdächern nicht zulässig. Ausgenommen sind besondere Gebäude und als Terrassen genutzte Gebäudeteile bis max. auf die Höhe Fertigboden des 1. Obergeschosses. Das Dach ist als begehbare Terrasse auszubilden oder ökologisch zu begrünen.	Östlich der Bahnhofstrasse sollen, gem. Vorschlag BZO 2022, Bauten mit Flachdächern zugelassen werden. Die bauliche Struktur würde dadurch stark verändert. Dies hätte einen negativen Effekt auf das Dorfbild. Zudem entsteht ein Widerspruch zu anderen Hanglagen.	<p><b>Nicht berücksichtigen</b></p> <p><i>Bisher galt für die Gebiete nördlich «Im Brühl» und östlich der Bahnhofstrasse ein Schrägdachgebot. Für das weitgehend in der Ebene liegende Gebiet «Bodenacker» wurden Lockerungen geprüft und dabei die Auswirkungen auf das Ortsbild eingehend besprochen. Ein negativer Effekt wird durch den fehlenden ortsbaulichen Bezug zum Ortskern nicht erwartet. Die Boppelerstrasse bildet in ihrem südlichen Abschnitt eine grosse Zäsur, wodurch das in sich geschlossene Quartier deutlich von der Kernzone abgetrennt wird.</i></p> <p><i>Mit einem Flachdach lassen sich bei guter architektonischer Gestaltung z.T. auch bessere Lösungen erzielen als mit einem Steildach, bei dem 2 Dachgeschosse voll genutzt werden. Daher auch der neue Art. 42 Abs. 2 BZO, wonach in der W3 und WG3 unter gewissen Voraussetzungen beide Dachgeschosse durch ein viertes Vollgeschoss ersetzt werden können.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
21.	Art. 23 Abs. 2 Dachform	Ergänzen mit: «soweit sie nicht für Energiegewinnung genutzt werden.»	Konsistente Bestimmungen.	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Dachbegrünung und Gewinnung von Solarenergie lassen sich problemlos kombinieren und führen sogar zu Synergieeffekten: höhere Artenvielfalt aufgrund der teilweisen Beschattung, Kühlung der PV-Elemente aufgrund Verdunstung, dadurch höhere Stromproduktion, vgl. auch den spezifischen Leitfaden unter <a href="https://www.swissolar.ch/fileadmin/user_upload/Fachleute/Photovoltaik_Leitfaeden/Solarenergie_Dachbegrueung_Website.pdf">https://www.swissolar.ch/fileadmin/user_upload/Fachleute/Photovoltaik_Leitfaeden/Solarenergie_Dachbegrueung_Website.pdf</a></i>
22.	Art. 24 Dachaufbauten, Dacheinschnitte	Verzicht auf die vom Gemeinderat vorgeschlagene Änderung («...der Abstand zur Giebelfassade muss mindestens 1 m betragen. Der Abstand zur Firstlinie darf 1 m lotrecht gemessen nicht unterschreiten») und Rückkehr auf die bisherige Formulierung: «Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt und dürfen zusammen insgesamt 2/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten.»	Es besteht keinerlei Handlungsbedarf. Die vom Gemeinderat vorgeschlagene Änderung ist in Bezug auf das architektonische Erscheinungsbild der Quartiere grundsätzlich kontraproduktiv, nicht zielführend und würde attraktive architektonische Lösungen verhindern, einen Standard-Architekturtypus aufzwingen, ästhetisch ungenügende Kompromisse in der Gestaltung der Dachlandschaften fördern und zu einem langweiligen mittelmässigen Erscheinungsbild der Quartiere führen.	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Die ergänzenden qualitativen Bestimmungen dienen einzig dazu, die Dachlandschaft in den sensiblen Hanglagen (W1, W2A und W2B, keine Flachdächer zulässig) geringfügig zu beruhigen. Entgegen der alten Regelung können Dachaufbauten zudem neu 2/5 der betreffenden Fassadenlänge beanspruchen, anstatt wie bisher 1/3, was einer Lockerung entspricht.</i>
23.	Art. 24 Dachaufbauten	Beibehalten wie bisher.	Extreme Detailbestimmungen gehören nicht in eine BZO.	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Vgl. Antwort zu Nr. 22</i>
24.	Art 29 Abs. 2 Abgrabungen	<b>Variante 1</b> Verzicht auf die vom Gemeinderat vorgeschlagene Änderung («...von max. 1/2 einer Fassadenlänge ...») und Rückkehr auf die	Mit der Einführung der BZ02005 mussten einschneidende Verschlechterungen akzeptiert werden, welche aber als tragbar akzeptiert wurden, da auf Einwendung von Dr. Markus A. Zoller + Simone Zoller und A. Scherer vom 04. + 08.07.2005 und Beschluss des Gemeinderats gemäss Bericht vom	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Die vorgesehene Regelung gibt mehr Spielraum, weil Abgrabungen neu nicht mehr auf 1/2 der Fassadenlänge begrenzt werden.</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
		bisherige Formulierung: « <i>In geneigtem Gelände sind massvolle Abgrabungen zur Freilegung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen, von Haus- und Kellerzugängen, Gartenausgängen sowie Ein- und Ausfahrten von Garagen von max. 1/2 einer Fassadenlänge zulässig.</i> »	05.09.2005 die <u>damals beabsichtigte Kürzung der Abgrabungen auf 1/3 auf 1/2 Gebäudelänge korrigiert wurde</u> , und in dieser Art auch von der Gemeindeversammlung genehmigt wurde. Es scheint mir nicht angemessen, die Historie nun einfach zu «vergessen»	<i>Bisher mussten Abgrabungen kumulativ "massvoll" sein und durften sich auf maximal die Hälfte der Fassade erstrecken. Neu müssen sie nur noch massvoll sein, die Längenbeschränkung soll aufgehoben werden. Dem Gemeinderat ist es ein klares Anliegen, mit der Streichung der Längenbeschränkung die bisherige Regelung zu liberalisieren.</i>
25.	Art 29 Abs. 2 Abgrabungen	<b>Variante 2</b> Anpassung der der vom Gemeinderat vorgeschlagenen Änderung wie folgt: «... von max. 1/2 einer Fassadenlänge zulässig. Der Gemeinderat kann im Ausnahmefall über längere Abgrabungen befinden, sofern diese die architektonische Ästhetik unterstützen. ....»	Aus dem am 09.03.2022 geführten Gesprächen habe ich verstanden, dass es dem Gemeinderat nicht darum gehe, Abgrabungen von 1/2 Gebäudelänge aufzugeben respektive zu reduzieren, sondern um Spielraum zu erhalten, bei Abgrabungen 1/2 Gebäudelänge nötigenfalls zu überschreiten, um bessere gestalterische Lösungen zu ermöglichen (z.B. bei abgegrabener Garage und nebenliegendem Fenster eher kontinuierliche Angleichung des Terrains zu ermöglichen, statt vorschriftengemässer abrupter Abgrenzung mittels Stützmauer).	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Vgl. Antwort zu Nr. 24</i>
26.	Art. 29 Abs. 5 Böschungen	Böschungen 1:1 anstatt 2:3 zulassen.	Die strikte Beschränkung der Terrainveränderung tragen nur wenig zum Erfüllen der im Planungsbericht (Kapitel 1.3) formulierten Ziele bei, sind aber unverhältnismässig einschränkend für die Gestaltung der Gärten. Insbesondere an starken Hanglagen wie im Sandacker-Quartier sind Terrainveränderungen nötig, um ein Grundstück familiengerechter und nutzbar zu gestalten	<b>Berücksichtigen</b> <i>Die Böschungsneigung wird beibehalten, wie bisher 1:1</i>
27.	Art. 29 Abs. 5 Stützmauern, Böschungen	Stützmauern müssen auf die Höhe von 1.5 m zugelassen werden, wie dies auch bei anderen	Dass es für Stützmauern limitierte Höhen benötigt, ist verständlich. Hingegen soll die maximal erlaubte	<b>Teilweise berücksichtigen</b> <i>Die Höhe der Stützmauern wird unverändert belassen, da es keinen Bedarf gibt diese anzupassen.</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
		Gemeinden möglich ist. Die Böschungen sollen nicht steiler als 1:1 sein dürfen, was der jetzigen, bewährten Praxis entspricht	Höhe kein übermässiger Eingriff in die Überbaumöglichkeiten sein. Damit keine Benachteiligungen innerhalb eines Gebietes entstehen, und damit unnötige zusätzliche Abstufungen vermieden werden können, ist die bisherige maximale Böschungsneigung von 1:1 in der neuen BZO beizubehalten.	<i>Die Einwendung zu den Böschungen vgl. Antwort Nr. 26</i>
28.	Art. 29 Abs. 5 Böschungen	Verzicht auf die vom Gemeinderat vorgeschlagene Änderung («...Böschungen dürfen nicht steiler als 2:3 sein...») und Rückkehr auf die bisherige Formulierung: «. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1 sein.»	Die vom Gemeinderat vorgeschlagene Änderung würde insbesondere die Bebaubarkeit von kleinen Grundstücken einschränken und widerspräche dem Grundsatz des verdichteten Bauens. Mit der Einführung der vom Gemeinderat vorgeschlagenen Änderung würde eine Vielzahl existierender Böschungen ihre BZO-Konformität verlieren. Nur schon im Quartier «Im Geeren» wären zahlreiche strassen- und hangseitige Böschungen und Gärten nicht mehr BZO konform.	<b>Berücksichtigen</b> <i>vgl. Antwort zu Nr. 26</i>
29.	Art. 29 Abs. 5 Böschungen	Abs. in alter Fassung belassen.	Die geplante Änderung beim Punkt «andere Terrainveränderungen» hat auf unser Grundstück massive Veränderungen zur Folge. Da unsere Böschung teils steiler ist als 1:1 würde diese Änderung der BZO eine Hangsicherung/Gestaltung unserer Böschung verunmöglichen.	<b>Berücksichtigen</b> <i>Vgl. Antwort zu Nr. 26</i>
30.	Art. 29 Terrainveränderungen, Ergänzung Abs. 6 Terrain und Höhenlage bei Ersatzneubauten	Bei Ersatzneubauten und Umbauten kann die bestehende Höhenlage des Unter- und Erdgeschosses für Erschliessung und Zugang übernommen werden. Das massgebende Terrain ist in diesem Falle der beste-	§ 5 ABV: Aus planerischen und/oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain (in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren) <u>abweichend vom natürlichen Geländeverlauf festgelegt werden</u> . Bei älteren Häusern wird es zukünftig vermehrt sinnvoll sein, ein Ersatzneubau zu prüfen, ... Dabei	<b>Nicht berücksichtigen – Antrag verstösst gegen übergeordnetes Recht bzw. ist nicht stufengerecht</b> <i>Die Regelungen in PBG und ABV sind abschliessend. Die Gemeinde hat keine Regelungskompetenz. Das Anliegen ist nachvollziehbar, kann aber im Baubewilligungsverfahren behandelt werden.</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
		hende Geländeverlauf. Der bestehende Geländeverlauf ist mit der Höhenlage und dem Terrain der bestehenden anstossenden Grundstücke und Bauten abzustimmen	wird meistens das Untergeschoss und die Erschliessung vorteilhafterweise bestehend bleiben, ... Das heisst die bestehende Höhenlage wird bezüglich Zugangs und Erdgeschosshöhen übernommen und nur der Wohnbereich wird neu gebaut. <u>Da bei dieser Vorgehensweise das bestehende Terrain nicht verändert wird, ist dies – abweichend vom natürlichen Terrain – bei Ersatzneubauten als massgebendes Terrain zu definieren.</u> Insbesondere da oftmals Zwangspunkte, durch anstossende Grundstücke mit bestehenden Bauten.	
31.	Art. 30 Abs. 2 Nutzweise	Beibehalten wie bisher.	Führt zu Rechtsungleichheit. Bei Erstellung eines Gebäudes kann nicht garantiert werden, dass eine 30%-ige gewerbliche Nutzung dauerhaft bleibt.	<p><b>Nicht berücksichtigen</b></p> <p><i>Die Befürchtungen des Einwenders können durchaus nachvollzogen werden, jedoch sind auch Umnutzungen grundsätzlich bewilligungspflichtig.</i></p> <p><i>Aufgrund der bestehenden baulichen Struktur und Nutzung wird vermutet, dass in dem Gebiet am Bahnhof mittelfristig Veränderungen anstehen. Im Fall einer Entwicklung sollen mit dieser Regelung Gewerbestandorte und die Verdichtung an zentraler Lage in Bahnhofsnähe gefördert werden.</i></p>

## 1.4 Grünflächenziffer

Die Einführung der Grünflächenziffer wurde geprüft, weil die hohe Durchgrünung der Quartiere eine wesentliche Qualität in Otelfingen darstellt. Seitens der Bevölkerung wurde die Prüfung der Grünflächenziffer für Otelfingen mit der Festsetzung des kommunalen Richtplanes ausdrücklich gewünscht. Dabei ist sorgfältig abzuwiegen zwischen den Anliegen der Innenentwicklung und einer hohen Wohnqualität.

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
32.	Art. 22 Abs. 1 Grundmasse Grünflächenziffer	<p><b>Antrag - Variante 1:</b> Reduktion der Grünflächenziffer entgegen den Vorschlägen des Gemeinderats auf <u>30%</u>, geltend einheitlich <u>für alle Bauzonen</u></p> <p><b>Antrag - Variante 2:</b> Reduktion der Grünflächenziffer entgegen den Vorschlägen des Gemeinderats auf <u>30%</u>, geltend einheitlich <u>für alle Wohnzonen</u></p>	<p>Es besteht keinerlei Handlungsbedarf, eine Grünflächenziffer einzuführen.</p> <p>Die übergeordneten Vorgaben lassen den Gemeinden viel Spielraum in der Umsetzung.</p> <p>Zum Beispiel Dänikon hat der GV lediglich 40% Grünflächenziffern vorgeschlagen. Selbst dieser <u>Vorschlag wurde an der GV von Mitte März 2022 abgelehnt und auf 30% reduziert.</u></p> <p>Die vorgeschlagene Grünflächenziffer von 50% ist zu hoch und schränkt die Bebau- und Umbaubarkeit insbesondere kleiner Grundstücke unnötig ein, im Extremfall verhindert sie diese, und widerspricht dem Prinzip des verdichteten Bauens.</p>	<p><b>Teilweise berücksichtigen</b></p> <p><i>Der Antrag wird teilweise berücksichtigt; eine einheitliche Regelung über alle Bauzonen entspricht jedoch nicht dem angestrebten differenzierten Siedlungscharakter sowie der vorherrschenden Situation. Der im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Diskussion gestellte Vorschlag basierte auf einer Analyse der unbefestigten Flächen auf Basis der Daten der amtlichen Vermessung. Davon wird nun abgewichen und die Grünflächenziffer wird, in Anlehnung an die Bestimmungen von Buchs und Dänikon, wie folgt angepasst:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– W1, W2A, W2B, tendenziell Einfamilienhausquartiere am Hang: 40%</li> <li>– W2C, W3, WG2, WG3, Mehrfamilienhäuser und Mischgebiete in der Ebene: 30%</li> <li>– G, I: 15% (unverändert)</li> </ul>
33.	Art. 22 Abs. 1 Grundmasse Grünflächenziffer	<p><b>Sammeleinwendung</b> <b>23 Mitunterzeichner</b></p> <p>Die Grünflächenziffer beträgt grundsätzlich 30%. Im Einzelfall darf sie innerhalb der Wohnzone auf maximal 40% festgelegt werden.</p>	<p>Begrünte Wohnzonen sind grundsätzlich erstrebenswert. Die vorgeschlagenen Werte von 60% für W2A und 50% für W2B sind jedoch unnötig streng. Sie schränken die Anwohner erheblich ein in ihren gestalterischen Freiheiten und erschweren die Nutzung des eigenen Grundstücks (insbesondere bei bestehenden Bauten).</p>	<p><b>Teilweise berücksichtigen</b></p> <p><i>Vgl. Antwort zu Antrag Nr. 32</i></p> <p><i>Der Antrag, wonach im Einzelfall eine höhere Grünflächenziffer festgelegt werden kann, ist nicht praktikabel, da er gegen das Gebot der Gleichbehandlung verstösst. Ausnahmen bilden die Wohn- und Gewerbebezonen, wo nutzungsbedingt eine Reduktion der Grünflächenziffer ermöglicht werden soll.</i></p>
34.	Art. 22 Abs. 1 Grünflächenziffer	Grünflächenziffer auf 30% reduzieren	Die vorgeschlagenen Werte bis max. 60% sind im Vergleich mit anderen Gemeinden sehr hoch. Die Versiegelung der Böden kann durch andere Massnahmen verhindert werden.	<p><b>Teilweise berücksichtigen</b></p> <p><i>Vgl. Antwort zu Antrag Nr. 32</i></p>
35.	Art. 22 Abs. 1 Grünflächenziffer	Die Grünflächenziffern für alle einzelnen Wohn-Zonen sind auf	Grünflächenziffern sind wesentlich. Hingegen soll deren Festsetzung nach raumplanerisch und kantonal/regional einheitlichen Grundsätzen je Bauzone	<p><b>Berücksichtigen</b></p> <p><i>Vgl. Antwort zu Nr. 32</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
		maximal 40% zu limitieren (Zone WG bei 30% belassen).	definiert werden. Insbesondere sind die GFZ in den unteren Furttalgemeinden Buchs und Dällikon in den Wohnzonen weitgehend mit 40% definiert.	
36.	Art. 22 Abs. 1 Grünflächenziffer W2A / W2B	<b>Sammeleinwendung 23 Mitunterzeichner</b> Die Grünflächenziffer soll für die Zonen W2A und W2B auf maximal 40% festgelegt werden.	Begrünte Wohnzonen sind grundsätzlich erstrebenswert. Die vorgeschlagenen Werte von 60% für W2A und 50% für W2B sind jedoch unnötig streng. Die 60% bei W2A erachten wir als in höchstem Masse unfair. Keine andere Zone hat eine so hohe Grünflächenziffer, sogar die Zone W1 mit nur 20% Ausnutzungsziffer hat nur 50% Grünflächenziffer.	<b>Berücksichtigen</b> <i>Vgl. Antwort zu Nr. 32</i>

## 1.5 Sandacker Ost

Für das Quartier Sandacker-Ost gelten spezifische Zielsetzungen: Die für den Erhalt eines attraktiven Wohnquartiers erforderlichen Entwicklungsspielräume sollen nur insofern ausgeschöpft werden, als der Charakter der lockeren Bebauung erhalten bleibt. Bauten und Erschliessungsanlagen sollen sich aufgrund der anspruchsvollen Topografie entsprechend sorgfältig in den Hang integrieren. Zur Erreichung dieser Zielsetzungen wurde eine neue Wohnzone W2A geschaffen und die Bestimmungen entsprechend überarbeitet. Es wurde jedoch bewusst darauf verzichtet Anpassungen vorzunehmen, welche einen zu starken Eingriff in das Eigentum bedeuten. Das eingezonte Bauland soll nach wie vor in exakt demselben Umfang wie bisher genutzt werden können. Vielmehr wurde versucht die eingangs formulierten Ziele mit einfachen Anpassungen umzusetzen. Im Anschluss wurde mit einer Volumenstudie überprüft, ob sich mit den neuen Bestimmungen entsprechend zeitgemässe Wohnbauten realisieren lassen. Die begleitende Kommission und der Gemeinderat kamen dabei zu dem Schluss, dass der Entwurf einen guten Kompromiss zwischen den altrechtlichen Bestimmungen und dem heutigen Bestand darstellt.

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
37.	Art. 22 Abs. 1 Grundmasse W2A	Die Zone W2A ist aufzuheben und in Zone W2B zu überführen. Alle Regelungen der Zone W2B sind für die im Entwurf vorgesehene Zone W2A zu übernehmen. Die Grünflächenziffer ist gemäss Antrag 2 anzupassen.	Die Auflagen bringen, weil kaum sichtbar, auch dem Argument der schützenswerten, empfindlichen Hanglage nichts. Solche kleinräumigen Regelungen gehören, ausserhalb der Kernzone, nicht in eine zukunftsgerichtete BZO. Zudem sind die Unterschiede ausgenommen der Grünflächenziffer zwischen der vorgeschlagenen Zone W2A und W2B klein.	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Die Unterschiede zwischen W2A und W2B sind grösser als von den Einwendern vermutet. Die massgeblichen Differenzen zu anderen Wohnzonen sind im Planungsbericht, Seite 55 umschrieben und betreffen: Grünflächenziffer und Gesamthöhe (Art. 22), Gesamtgebäuelänge (Art. 22 + 28), Bauweise (Art. 25), Mehrlängenzuschlag (Art. 27), Terrainveränderungen (Art. 29). Genau diese Unterschiede dienen</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
38.	Art. 22 Abs. 1 Grundmasse W2A/W2B	Die Grundmasse sollen in den Zonen W2A und W2B gleichbehandelt werden und die Masse der Zone W2A analog den Massen für die Zone W2B festgelegt werden.	Die vielen strengeren Sonderregelungen für nur das eine Quartier Sandacker Ost (W2A) sind nicht nachvollziehbar.	<p>dazu, das gewünschte Erscheinungsbild des Quartieres zu sichern, ohne substanzuell in das Eigentum einzugreifen.</p> <p>Die Reduktion auf das Gebiet Sandacker-Ost ergibt sich aus dessen Lage im Siedlungsgefüge; während Sandacker-West in die Siedlung eingebettet ist, ragt Sandacker Ost ins Landwirtschaftsgebiet und tritt dadurch wesentlich dominanter in Erscheinung.</p> <p><b>Nicht berücksichtigen</b>  <i>Vgl. einleitender Text zum Kap. 1.5 und Antwort zu Nr. 37</i></p>
39.	Art. 22 Abs. 1 Grundmasse W2A	<p>Es sei auf die Aufteilung der heutigen Zone W2A in eine neue Zone W2A Sandacker Ost sowie eine neue Zone W2B (de facto für den Bereich Sandacker Ost) zu verzichten.</p> <p>In der Folge seien für das ganze Gebiet Sandacker Ost und West die neu für die neu geplante Zone W2B gemäss Art. 22 Abs. 1 nBZO geplanten Grundmasse festzulegen (AZ 30 %, VG 2, anrechenbares UG 1, traufseitige Fassadenhöhe max. 7.5 m, Gesamthöhe max. 12.0 m, Gesamtgebäuelänge max. 25 m, Grenzabstand gross min. 9 m, Grenzabstand klein min. 5 m),</p>	<p>Meine Mandanten stellen sich nicht «grundsätzlich» gegen die Gesamtrevision, sondern sind der Ansicht, dass die Aufteilung der Zone W2A in eine Zone W2A Sandacker Ost sowie eine Zone W2B gegen die Raumplanungsziele gemäss RPG, die Eigentumsgarantie, den Gleichbehandlungsgrundsatz und das Willkürverbot verstösst. Aus Sicht der Einwender ist es schon heute - also mit den heute geltenden Grundmassen im Gebiet Sandacker gemäss geltender Zone W2A - sichergestellt, dass der Hang nicht «zugebaut» werden kann. Das ist auch dann der Fall, sollten sich mehrere Eigentümer zusammenschliessen, um ein Mehrfamilienhaus zu bauen. Das zeigt sich exemplarisch an den bereits bestehenden Mehrfamilienhäusern (Sandacker 26-28), deren Grundrisse sich hinsichtlich Dimensionierung und Körnigkeit nicht von den Bauten im restlichen</p>	<p><b>Nicht berücksichtigen</b>  <i>Vgl. einleitender Text zum Kap. 1.5.</i>  <i>Weiter ist gemäss Art. 1 RPG nicht ausschliesslich die Innenentwicklung, sondern auch die angemessene Wohnqualität zu berücksichtigen, Siedlungen und Bauten haben sich in die Landschaft einzuordnen (Art. 3 RPG).</i>  <i>Die genannten Prinzipien und Gebote gemäss Bundesverfassung werden insofern berücksichtigt als das die Eingriffe bewusst zurückhaltend und vor allem ohne substanzuelle Auswirkungen auf das Eigentum erfolgen. Die Kriterien für eine Enteignung werden nicht ansatzweise erfüllt.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
		wobei die Grünflächenziffer auf 40 % festzusetzen sei.	Gebiet Sandacker unterscheiden. Aus Sicht der Einwender ist somit - um dem Grundsatz der inneren Verdichtung (Art. 1 RPG, Art. 3 RPG) sowie vor allem auch den Verhältnismässigkeitsgrundsatz (Art. 5 BV), dem Gleichheitsgebot (Art. 8 BV) sowie der Eigentumsgarantie Art. (26 BV) nachzukommen - auf die Aufteilung der Zone W2A in die neuen Zonen W2A Sandacker Ost und W2B zu verzichten.	
40.	Art. 22 Abs. 1 Grundmasse W2A Eventualantrag	Eventualiter, d.h. für den Fall, dass vorstehende Hauptanträge 1.1.1. bis 1.1.3. abgewiesen bzw. eine Aufteilung der heutigen Zone W2A in eine neue Zone W2A Sandacker Ost sowie eine neue Zone W2B eingeführt werden sollte, so sei in der neuen Zone W2A Sandacker Ost die Fassadenhöhe auf max. 7.50 m und die Gesamthöhe auf max. 12 m; sei die Gesamtgebäuelänge bei max. 25 m zu belassen; sei die Grünflächenziffer auf 40 % festzusetzen; sei Art. 29 Abs. 4 nBZO (Abgrabungen und Aufschüttungen) zu streichen;	Aus den vorgenannten Gründen ist es unzulässig die Fassaden- und Gesamthöhe in der Zonen W2A Sandacker Ost und W2B ungleich festzulegen, ist das Gebiet doch heute homogen und gemäss gleichen Zonenvorschriften überbaut worden. Die Einwender beantragen eventualiter deshalb, dass vor allem die Fassadenhöhe von 7.00 m auf 7.5 m erhöht wird, bzw. auf 7.5 m (wie früher) belassen wird. Allerdings schiesst der Wert von 60% für die Zone W2A Sandacker Ost weit über das Ziel hinaus, insbesondere verbunden mit den geplanten weiteren Baubeschränkungen nur zu Lasten der Zone W2A Sandacker Ost. Dies auch deshalb, da in der Zone W1, eine Zone, die noch lockerer bebaubar sein soll, eine Grünflächenziffer von nur 50 % gelten soll. So wird es in der Zone W2A Sandacker Ost - anders als in den Zonen W1, W2B, W2C - kaum mehr möglich sein, bspw. genügend Grosse und flache Sitzplätze zu schaffen.	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Vgl. einleitender Text zum Kap. 1.5 und Antwort zu Nr. 39</i>  <i>Grünflächenziffer vgl. Antwort zu Nr. 32</i>
41.	Art. 22 Abs. 1 Grundmasse W2A	Die Gesamthöhe in der W2A ist auf 13.1 m festzulegen (statt 10.5 m).	Vgl. Begründung Nr. 17	<b>Nicht berücksichtigen</b>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
		Die traufseitige Fassadenhöhe ist mit 7.5 m zu belassen.		<i>Die Gesamthöhe wurde aufgrund der hohen landschaftlichen Empfindlichkeit dieser Zone festgelegt und der Gestaltungsspielraum überprüft. Mit dieser Anpassung wird die Aussicht der Hinterliegenden möglichst wenig beeinträchtigt und die talseits in Erscheinung tretende Fassade höhenmässig reduziert. Weiter vgl. einleitender Text zu den Kapiteln 1.3 und 1.5</i>
42.	Art. 25 Abs. 1 Bauweise W2A	Die geschlossene Bauweise ist ausser in den Wohnzone W1 <del>und W2A</del> bis zur maximal zulässigen Gesamtgebäuelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.		<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Die offene Bauweise dient dazu, das gewünschte Erscheinungsbild des Quartiers zu sichern. Die offene Bauweise kann nur bedingt über die Grenz- oder Gebäudeabstände gesichert werden, da diese mit einem Näherbaurecht unterlaufen werden können. Weiter vgl. einleitender Text zum Kap. 1.5</i>
43.	Art. 25 Abs. 1 Bauweise W2A	<b>Sammeleinwendung 23 Mitunterzeichner</b> In Art. 25 Absatz 1 soll „und W2A“ gestrichen werden, sodass eine geschlossene Bauweise auch in W2A erlaubt ist.	Die vielen strengeren Sonderregelungen für nur das eine Quartier Sandacker Ost (W2A) sind nicht nachvollziehbar.	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Vgl. Antwort zu Nr. 42</i>
44.	Art. 25 Abs. 2 Terrassenhäuser	Terrassenhäuser sind am ganzen Hang, östlich der Boppelsestrasse und nördlich der Landstrasse nicht gestattet.	Terrassenhäuser für diese kleine Zone nicht zu gestatten, greift zu kurz. Die ganze Hanglage nördlich der Landstrasse wird als empfindlich eingestuft, also muss mindestens die Regelung für die ganze Hanglage östlich der Boppelsestrasse gelten.	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Alle anderen Zonen sind landschaftlich weit weniger empfindlich und weniger gut einsehbar, weshalb kein Bedarf besteht den Handlungsspielraum der Grundeigentümer in der Wohnzone stärker einzuschränken. .</i>
45.	Art. 27 Mehrlängenzuschlag W2A	Mehrlängenzuschlag ab 16 m Gebäuelänge streichen.	Ziel der Anpassung der BZO ist die Verhinderung von „Riesenbauten“, Wirkung als Einfamilienhausquartier erhalten und „Durchblick“ gewährleisten. Die bereits verringerte Gebäuelänge auf 20 m ist	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Eine Verringerung der Gebäuelänge in der W2A bedingt sinnvollerweise auch eine Anpassung des Mehrlängenzuschlages in der W2A, weil sonst erst Bauten ab einer Gebäu-</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
			eine ausreichende Beschränkung, um diese Ziele zu erreichen.	<i>delänge von mehr als 25 m einen Mehrlängenzuschlag einzuhalten hätten, was der beabsichtigten Entwicklung in der W2A widerspricht.</i>
46.	Art. 27 Mehrlängenzuschlag W2A	Der Artikel 27 soll folgendermassen angepasst werden: Bei Fassadenlängen von mehr als 25m <sup>2</sup> , <del>in der W2A von mehr als 16 m</del> , erhöht sich der Grundabstand um ¼ der Mehrlänge. Ist der Gebäudeabstand geringer als 7.0 m, so ist für den Mehrlängenzuschlag die massgebliche Fassadenlänge von benachbarten Hauptgebäuden zusammenzurechnen. Er beträgt im Maximum 5.0 m. Kleinbauten und Anbauten werden nicht eingerechnet.	Die vielen strengeren Sonderregelungen für nur das eine Quartier Sandacker Ost (W2A) sind nicht nachvollziehbar.	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Vgl. Antwort zu Nr. 45</i>
47.	Art. 28 Abs. 2 Gesamtgebäuelänge W2A	Der Absatz 2 soll ersatzlos gestrichen werden.	Die vielen strengeren Sonderregelungen für nur das eine Quartier Sandacker Ost (W2A) sind nicht nachvollziehbar.	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Werden Anbauten nicht an die Gesamtgebäuelänge angerechnet, können 2 Hauptgebäude mit eingeschossigen Garagenbauten verbunden werden. Da in der W2A jedoch die talseitigen Fassadenansichten, die Durchblicke, die freistehenden Bauten bzw. der durchfliessende Grünraum wesentliche Elemente sind, welche gesichert werden sollen, ist eine solche Regelung notwendig. Heute sind keine Gebäude in so einer Typologie erstellt, es entstehen also keine baurechtswidrigen Zustände.</i>
48.	Art. 28 Abs. 2 Gesamtgebäuelänge W2A	<b>Sammeleinwendung</b> <b>23 Mitunterzeichner</b>	Die vielen strengeren Sonderregelungen für nur das eine Quartier Sandacker Ost (W2A) sind nicht nachvollziehbar.	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Vgl. Antwort zu Nr. 47</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
		Art. 28 Absatz 2 soll ersatzlos gestrichen werden. - Und der sich darauf beziehende Einschub in Absatz 1 „unter Vorbehalt von Abs. 2“		
49.	Art. 29 Abs. 4 Terrainveränderungen W2A	Terrainveränderungen von 1.5 m anstatt 1 m zulassen.	Die strikte Beschränkung der Terrainveränderung tragen nur wenig zum Erfüllen der im Planungsbericht (Kapitel 1.3) formulierten Ziele bei, sind aber unverhältnismässig einschränkend für die Gestaltung der Gärten. Insbesondere an starken Hanglagen wie im Sandacker-Quartier sind Terrainveränderungen nötig, um ein Grundstück familiengerechter und nutzbar zu gestalten	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Ziel ist die sorgfältige Integration der Bauten und Erschliessungsanlagen in die Topografie sowie die talseitige Erscheinung der Fassaden. Diesem Ziel untergeordnet ist die Ausschöpfung der Entwicklungsreserven gemäss BZO.</i>
50.	Art. 29 Abs. 4 Terrainveränderungen W2A	<b>Sammeleinwendung 23 Mitunterzeichner</b> Der Absatz 4 sowie der sich darauf beziehende Einschub in Abs. 2 soll ersatzlos gestrichen werden	Wieso nur im Sandacker Ost Terrainveränderungen auf 1 m beschränkt sein sollen, während sie in der restlichen Gemeinde massvoll zulässig sind, ist nicht nachvollziehbar und schränkt die potenzielle Nutzung gerade in dieser steilen Hanglage stark ein.	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Vgl. Antwort zu Nr. 49</i>
51.	Art. 29 Abs. 4 Terrainveränderungen W2A	In Art. 29 soll der Absatz 4 sowie der sich darauf beziehende Einschub in Abs. 2 ersatzlos gestrichen werden.	Ist nicht nachvollziehbar, wieso im Sandacker Ost Terrain Veränderungen auf 1 m beschränkt sein sollen, während sie in der restlichen Gemeinde massvoll zulässig sind.	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Vgl. Antwort zu Nr. 49</i>

## 1.6 Gewerbe- und Industriezonen

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
52.	Art. 36 Abs. 2 Verkaufsgeschäfte Industrie	Wir beantragen den neuen Absatz Nr. 2 (bezüglich Verkaufsgeschäften > 400 m <sup>2</sup> ) komplett zu streichen.	Grössere Einkaufsgeschäfte (> 400 m <sup>2</sup> ) per Verordnung zu verbieten macht wenig Sinn in Anbetracht des Bevölkerungswachstums. Es ist unsinnig eine so kleine Verkaufsfläche zu definieren. Es ist nicht nachvollziehbar, dass ein Geschäft wie der Aldi nicht mehr erlaubt wäre, wenn dieser sich aus Otelfingen zurückzieht. Es wäre besser zu versuchen, im Gebiet Brühl Nord oder Gatter eine Verkaufsfläche zu integrieren, Beispiel Coop Würenlos (Tiefgarage, Verkaufsfläche, Büros und Dienstleister, Wohnungen, alles in einer Einheit, mit minimalem Landverbrauch.	<p><b>Nicht berücksichtigen</b></p> <p><i>Die Regelung dient dazu, dass in fussläufiger Distanz zu den Wohngebieten die Einkaufsmöglichkeit aufrechterhalten oder auch neue geschaffen werden. Ziel ist ein belebtes Zentrum und nicht die Verlagerung der Einkaufsmöglichkeiten in das Industriegebiet. Im Industriegebiet soll zudem quartierfremder Einkaufsverkehr vermieden werden. Künftig sollen im Industriegebiet Verkaufsflächen von kleinerem Umfang zulässig sein z.B. für einen Werksverkauf mit Produktion vor Ort oder zur Versorgung der Beschäftigten, was auch der Attraktivität dienen soll. Werden keine Einschränkungen gemacht sind theoretisch Nutzungen mit bis zu 499 Parkplätzen möglich, was verschiedene unerwünschte Auswirkungen hätte. Für das bestehende Verkaufsgeschäft besteht eine Bestandsgarantie, welche unabhängig davon gilt, von wem das Geschäft betrieben wird.</i></p>
53.	Art. 36 Abs. 2 Verkaufsgeschäfte Industrie	<p><b>Sammeleinwendung</b> <b>23 Mitunterzeichner</b></p> <p>Wir beantragen, den neuen Absatz Nr. 2 (bezüglich Verkaufsgeschäften &gt; 400 m<sup>2</sup>) komplett zu streichen.</p>	Grössere Einkaufsgeschäfte (>400m <sup>2</sup> ) per Verordnung zu verbieten, macht wenig Sinn in Anbetracht der weiteren Entwicklung der Gemeinde mit Erschliessung weiterer Flächen und dem damit verbundenen Bevölkerungswachstum.	<p><b>Nicht berücksichtigen</b></p> <p><i>Vgl. Antwort zu Nr. 52</i></p>

## 1.7 Zone für öffentliche Bauten

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
54.	Art. 37 Aussichtsschutz	<b>Sammeleinwendung, 45 Mitunterzeichner</b> Wir sind gegen die Aufhebung des Aussichtsschutzes in der Zone für öffentliche Bauten Lährenbühl (Punkt 4.3.6., Seite 57 der Gesamtrevision der Nutzungsplanung). Ein Werkhof in einem Wohnquartier (wie aktuell geplant) macht keinen Sinn - auch aus logistischen und finanziellen Überlegungen nicht.	Bis anhin hat die Zone einen Aussichtsschutz. Einfach so, ist dieser ja nicht entstanden. Es ist eine privilegierte Lage, welche viele Menschen anzieht. Das Quartier ist lebendig. Es gibt das jährliche "Im Rechen Strassenfest", viele Spaziergänger nutzen die wenig befahrene Strasse, Kinder fahren Fahrrad und es wird Hockey gespielt.	<b>Berücksichtigen</b> <i>Auf die Aufhebung des Aussichtsschutzes wird verzichtet.</i>

## 1.8 Besondere Zonen

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
55.	Art. 38 Erholungszone Golf	Beibehalten wie bisher.	Die Gestaltungsplanpflicht ist für den Fall von grösseren Umgestaltungen beizubehalten.	<b>Nicht berücksichtigen – Anliegen bereits erfüllt</b> <i>Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan. Die Gestaltungsplanpflicht kann somit aufgehoben werden. Grössere Umgestaltungen erfordern eine Anpassung des rechtskräftigen Gestaltungsplans, welche von der Gemeindeversammlung festzusetzen sind.</i>

## 1.9 Arealüberbauung

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
56.	Art.42 Abs. 2 Zusätzliches Vollgeschoss in der W3	Der Art. 42 Abs. 2 (Ersatz 2 Dachgeschosse durch 1 Vollge- schoss) soll gestrichen werden.	Gemäss BZO 2022 wären im Gebiet Bodenacker 4 Vollgeschosse mit Flachdächern möglich. Dieses Gebiet liegt sehr nahe am historischen Dorf- kern und ist von diesem und den umliegenden Hanglagen sehr gut einsehbar. Es entsteht ein Widerspruch zum Gestaltungsplan 'Brüel Nord', in welchem Schrägdächer Pflicht sind. Zusätzlich entsteht ein Widerspruch zum Art. 50 Gestaltung Siedlungsrand, in welchem «ein sanfter Übergang zur Landschaft» vorausgesetzt wird.	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Das Quartier Bodenacker wird im Westen gegen die Kern- zone begrenzt von der Boppelerstrasse mit hoher Trennwir- kung. Das Quartier lässt sich gut abgrenzen. Es hat durch eine dichte bepflanzte Böschung keinen Bezug zur Land- strasse. Gegen den Siedlungsrand im Westen bildet die ab- gestufte W2C einen Puffer. Das Quartier hat Potenzial für Innenentwicklung und ist stra- tégisch gut gelegen zwischen Ortskern, Bahnhof und Schul- anlagen. Die Auswirkungen auf das Ortsbild wurden einge- hend besprochen. Ein negativer Effekt wird durch den feh- lenden ortsbaulichen Bezug zum Ortskern nicht erwartet. Im Brüel Nord ist die Ausgangslage eine andere.</i>

## 1.10 Ergänzende Bauvorschriften

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
57.	Art. 44 ff Anzahl Parkplätze	Eine Maximalzahl für die Abstellplätze für Personen- wagen ist einzuführen.	Als Beitrag für die Erreichung der Modal Split Ziele entsprechend des regionalen Richtplans und die Verbesserung der ins- besondere in der Abendspitze überlaste- ten Verkehrssituation auf dem Strassen- netz, ist es wesentlich, dass Otelfingen bei der Steuerung der Parkplatzzahl eine Maxi- malzahl festlegt, die entsprechend der kantonalen Wegleitung (Fassung für die Vernehmlassung vom 15.06.2018) bei 100 % des Grenzbedarfs liegt. Das Strassennetz im Furtttal hat keine grosse Kapazität.	<b>Teilweise berücksichtigen</b> <i>ÖV-Güteklassen sind ein wichtiges Mass für die Qualität der ÖV-Erschlies- sung eines Standortes. Gebiete mit guter ÖV-Erschliessung sind in Otelfin- gen den ÖV-Güteklassen C und D zugewiesen. Diese ÖV-Güte rechtfertigt die Festlegung einer flächendeckenden Obergrenze für Abstellplätze für Personenwagen jedoch nicht. Dem Antrag soll insofern entsprochen wer- den, dass der Gemeinderat in Sonderfällen (besondere örtliche, betriebliche Verhältnisse) eine Obergrenze festlegen kann. Der letzte Satz von Art. 43 Abs. 3 wird entsprechend ergänzt: «Er kann insbesondere auch eine Ober- grenze für Abstellplätze für Personenwagen festlegen.». Mit dem neuen</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
				<i>Art. 44 Abs. 5 wird zudem die Option eröffnet den Pflichtbedarf freiwillig zu reduzieren.</i>
58.	Art. 45 Abs. 1 Abstellflächen	Weitere Anforderungen an Veloabstellanlagen sind in Art. 45 Abs. 1 BZO aufzunehmen: nicht mit anderen Nutzungen, z.B. Kinderwagen, gemischt, überdacht für Langzeitparkieren, fahrend erreichbar.	Den Abstellplätzen ist besonderes Augenmerk zu schenken. Art 45 Abs. 1 BZO verweist auf die einschlägigen Normen. Neben der VSS-Norm 40065 auch auf die entsprechenden Merkblätter der kantonalen Velofachstelle. Einzelne zu beachtende Aspekte (zweckmässige Lage, gross, leicht zugänglich) werden an dieser Stelle direkt im Text erwähnt.	<b>Nicht berücksichtigen – Anliegen bereits erfüllt</b> <i>Die BZO wurde im Hinblick auf die Abstellplätze für Velo bereits präzisiert. In der Summe sind die zusätzlich geforderten Präzisierungen mit den neuen Bestimmungen gut einzufordern.</i> <i>Die geforderten Präzisierungen sind im Planungsbericht sowie in den Erläuterungen zur BZO ersichtlich.</i>
59.	Art. 45 Abs. 2 Abstellflächen	Beibehalten wie bisher.	Unnötige Verschärfung.	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Der bisherige Artikel verlangt die Anordnung von Abstellflächen auf demselben Geschoss. Dies hat in der Vergangenheit zu schlechten Lösungen geführt, vielfach wurden im Gegenzug sehr kleine Kellerabteile realisiert. Die Grösse der Abstellflächen pro Wohnung wird in § 39 der Besonderen Bauverordnung I (BBV I) übergeordnet geregelt. Die neue Regelung ermöglicht gegenüber der bisherigen eine höhere Flexibilität, es kann somit nicht von einer Verschärfung die Rede sein.</i>

### 1.11 Brüel Nord

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
60.	Art. 49 Abs. 3 Gebiet Brüel Nord	2 Einwender verlangen: Es sei Art. 49 Abs. 3 des Entwurfs auf das rechtlich Zulässige zu beschränken, redaktionell zu vereinfachen und in formeller Hinsicht so zu gestalten, dass die einzelnen Inhalte zitierbar sind.	Ein inhaltlich und formal überarbeiteter Entwurf samt detaillierter Begründung, liegt dieser Einwendung als integrierender Bestandteil bei. (vgl. Beilage)	<b>Kenntnisnahme</b>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
61.	Art. 49 Abs. 3 Gebiet Brüel Nord	<p><del>a Als Grundlage für die Beurteilung der Bauprojekte dient das Richtprojekt vom XY.XY.2021. Vom Richtprojekt darf abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.</del></p>	<p>Ein Richtprojekt könnte in der BZO nur als massgebende Grundlage festgelegt werden, wenn im Gezug auf die Gestaltungsplanpflicht ganz verzichtet würde oder die Zuständigkeit zur Zustimmung zum Gestaltungsplan an den Gemeinderat (Exekutive) delegiert würde</p>	<p><b>Berücksichtigen</b></p> <p><i>Das Richtprojekt wird in der BZO nicht als massgebende Grundlage festgelegt. Im Planungsbericht wird das Richtprojekt stufengerecht erläutert, da es u.a. als Grundlage für die Aufzoning dient.</i></p> <p><i>Das Richtprojekt ist Grundlage für den Gestaltungsplan. Der Gestaltungsplan wird öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage kann sich Jedermann zum Gestaltungsplan äussern. Der Gestaltungsplan wird von der Gemeindeversammlung festgesetzt.</i></p>
62.	Art. 49 Abs. 3 Gebiet Brüel Nord	<p><del>b Festlegung einer in hohem Masse ortsbildverträglichen Struktur und Körnigkeit von Bebauung und Freiräumen</del> <b>unter Berücksichtigung der Scharnierfunktion zwischen dem historischen Ortskern und dem Bahnhof. Diese umfasst insbesondere die Aufnahme und Weiterentwicklung der</b> Die räumlichen Qualitäten <del>im</del> <b>des</b> historischen Ortskerns <b>sind zu berücksichtigen und</b> durch entsprechende platzartige Aufweitungen des Strassenraumes, <b>die Wahrung von Durchblicken, sowie eine entsprechend gezielte Regelung der</b> Firstrichtungen <b>und die der</b> Dachgestaltung; <b>auf Hauptbauten sind ausschliesslich Satteldächer zulässig.</b></p>	<p>Rein redaktionelle Anpassung inklusive Integration der nachstehenden lit. c (mit veränderter Formulierung der «Scharnierfunktion», die im kommunalen Richtplan Ziff. 6.8.4 ebenfalls missverständlich formuliert ist) sowie Integration der nachstehenden lit. k</p>	<p><b>Teilweise berücksichtigen</b></p> <p><i>Die Streichung der Passage «Aufnahme und Weiterentwicklung» im Zusammenhang mit den räumlichen Qualitäten des Ortskerns und der Ersatz durch das Wort «Berücksichtigung» verfälscht die angestrebte Wirkung. «Aufnehmen und Weiterentwickeln» geht erheblich weiter als nur der Begriff «berücksichtigen». Es handelt sich hierbei um weit mehr als nur um eine «rein redaktionelle Anpassung», weshalb der bisherige Wortlaut stehen bleibt.</i></p> <p><i>Bezüglich der Scharnierfunktion wird von den Einwendern zwar präzisiert, dass die Landstrasse nicht die Zäsur zwischen dem Ortskern und dem Neubaugebiet bildet, da sich der Ortskern auf einer Bautiefe südlich der Landstrasse fortsetzt. Allerdings sind die Einwender unpräzise, wenn sie im Süden vereinfachend von «Bahnhof» sprechen. Zwischen Brüel Nord und Bahnhof liegt noch Brüel Süd. Daher den Begriff «Bahnhof» ersetzen durch «südlich anschliessendes Quartier».</i></p> <p><i>Die Integration der Dachgestaltungsvorschrift in lit. b) soll berücksichtigt werden.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
63.	Art. 49 Abs. 3 Gebiet Brüel Nord	c <del>Die Gestaltung hat der Scharnierfunktion des Quartiers zwischen den Dorfteilen nördlich und südlich der Landstrasse Rechnung zu tragen.</del>	vgl. neu oben lit. b.	<b>Berücksichtigen</b> <i>Es spricht nichts gegen die Verschiebung in lit. b).</i>
64.	Art. 49 Abs. 3 Gebiet Brüel Nord	d <del>Gewährleistung</del> <b>Einrichtung</b> von Nutzungen zur Förderung der Quartierbelebung; hierzu zählen insbesondere Orte der Begegnung <b>im Aussenraum</b> für die gesamte Dorfbevölkerung in Verbindung mit publikumsorientierten <b>beziehungswise öffentlich nutzbaren Räumen in Erdgeschoss</b> <del>Erdgeschossnutzungen und / oder gemeinschaftlich nutzbaren Räumen.</del>	Wenn die «Orte der Begegnung» ... «in Verbindung mit» ... Erdgeschossnutzungen gefordert werden, dann können nur Flächen im Aussenraum gemeint sein. Deshalb die redaktionelle Anpassung. Im Erläuternden Bericht kann das ausgedeutet werden: Es geht um Quartierplätze mit angrenzenden Erdgeschossnutzungen, die publikumsorientiert (wie Coiffeur, Bibliothek, Reisebüro usw.) oder öffentlich nutzbar sind (wie Kindergarten, Hort, Gemeinschaftsraum o.a.).	<b>Berücksichtigen</b> <i>Es spricht nichts gegen die beantragten Präzisierungen.</i>
65.	Gebietsentwicklung Brüel Nord Nutzungs-Mix	Aus Sicht der ZPF sind die Massnahmen dahingehend zu überprüfen, damit an einem im Gebiet Brüel Nord geeigneten Ort zentrumsbildende, öffentlichkeits- und publikumsorientierte Nutzungen grundeigentümerverbindlich gesichert werden können.	Gemäss kommunalem Richtplan wird in Umstrukturierungsgebieten ein ausgewogener Nutzungsmix zwischen Arbeiten und Wohnen angestrebt und die Ansiedlung von zentrumbildenden, öffentlichkeits- und publikumsorientierten Nutzungen soll geprüft werden. – Das Richtprojekt für ein «erweitertes Zentrum» muss konkrete Aussagen zum Arbeiten enthalten, um die ihm zugedachte Funktion auch übernehmen zu können. Diese fehlen. – Auf eine Festlegung einer Zentrums-, Misch-, Kernzone wurde verzichtet. Als Konkretisierung wurde im Art. 49 Abs. 3 bezogen auf eine Entwicklung eines «erweiterten Zentrums» lediglich	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Im regionalen Richtplan wird eine Gesamtstrategie für die Entwicklung des Siedlungsgebietes definiert. Das Gebiet Brüel Nord wird auf Seite 25 Richtplantext der Strategie «Weiterentwickeln» zugeteilt. Der kommunale Richtplan trifft keine Aussagen zu Umstrukturierungsgebieten. Der Bezug zu Umstrukturierungsgebieten in der Begründung ist somit nicht relevant. Der kommunale Richtplan verwendet in den Zielsetzungen die Nutzung im Schlüsselgebiet betreffend auf Seite 68 Richtplantext die Formulierung «prüfen».</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
			<p>eine allgemein formulierte Zielsetzung aufgenommen.</p> <p>– Entlang der Bahnhofstrasse sind zwei öffentlich zugängliche Quartierplätze mit angrenzenden publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen geplant. Diese Anforderungen werden nicht grundeigentümerverbindlich festgehalten.</p>	<p><i>Das Gebiet ist im Entwurf des Zonenplanes im Norden einer Mischzone (Kernzone) und im Süden einer Wohnzone zugeordnet. Aufgrund der Lärmsituation ist entlang der Landstrasse die Realisierung eines Gewerbeanteils sehr wahrscheinlich. Im Zuge einer Gesamtplanung wurden vorläufig nach optimalen planerischen, verkehrstechnischen und auch wirtschaftlichen Punkten entlang der Bahnhofstrasse im südlichen Bereich Räume mit zugeordneten publikumsorientierten beziehungsweise öffentlich nutzbaren Räumen in Erdgeschossen vorgeschlagen.</i></p> <p><i>Die Zielsetzungen zur Gestaltungsplanpflicht enthalten in Art. 48 Abs. 3 allgemein formulierte Nutzungsvorgaben, um den notwendigen Spielraum im Gestaltungsplanverfahren zu gewährleisten. Die grundeigentümerverbindliche Sicherung erfolgt mit dem Gestaltungsplan. Dieser wird der Gemeindeversammlung zur Festsetzung unterbreitet werden.</i></p>
66.	Art. 49 Abs. 3 Gebiet Brüel Nord	<del>e Schaffung eines ausgewogenen Wohnungsangebotes</del>	<p>Die Zielsetzung ist eine Nullaussage und im Gestaltungsplan gar nicht regelbar. Im Erläuternden Bericht kann dargelegt werden, dass die Schaffung von «altersgerechtem Wohnraum» gemäss «Massnahmen» in Ziff. 6.8.4, des kommunalen Richtplans geprüft worden und man zu folgendem Schluss gekommen ist: Da Neubauten erstellt werden, werden die Wohnungen durchwegs hindernisfrei zugänglich und bezüglich Behindertengerechtigkeit separat sogenannte «anpassbar» sein. Falls eigentliche Alterswohnungen erstellt werden sollen, kann dies auf dem Grundstück Gemeinde erfolgen (Art des Wohnungsangebotes und Vermietungspraxis).</p>	<p><b>Berücksichtigen</b></p> <p><i>Die Schaffung von «altersgerechtem Wohnraum» wurde entsprechend der Vorgabe aus dem kommunalen Richtplan geprüft. Da es sich um Neubauten handelt, werden diese durchwegs hindernisfrei zugänglich erstellt. Eine behindertengerechte Anpassbarkeit mit z.B. ausreichend grossen Nasszellen, bleibt möglich.</i></p> <p><i>Eine Vorschrift in der BZO entfällt.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
67.	Art. 49 Abs. 3 Gebiet Brüel Nord	f <del>Schaffung von öffentlich zugänglichen, gemeinschaftlichen Freiräumen.</del>	Neu in lit. d integriert	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Im Rahmen des Gestaltungsplans ist sicherzustellen, dass eine zusammenhängende Freiraumplanung über die Grenzen der einzelnen Grundstücke hinaus gewährleistet wird. Die Bestimmung wird dementsprechend angepasst.</i>
68.	Art. 49 Abs. 3 Gebiet Brüel Nord	g Nachhaltige Entwicklung <del>Zeitgemässe und zukunftsweisende Regelungen</del> in Bezug auf Lärm- <del>schutz</del> und Klimaschutz, Energieversorgung und Mobilität <del>so wie Massnahmen zum klimaanangepassten Bauen.</del>	Keine Begründung	<b>Berücksichtigen</b> <i>Es spricht nichts gegen die beantragten Präzisierungen.</i>
69.	Gebietsentwicklung Brüel Nord Ergänzende Bauvorschriften, GP-Pflicht Nachhaltigkeit	Im Gestaltungsplan zum Gebiet Brüel Nord sollen geeignete Vorschriften formuliert werden, dass erstens Gebäude mit einem möglichst hohen Anteil erneuerbarer Energieträger oder nicht anders nutzbarer Abwärme geheizt werden.	Der schonende Umgang mit den natürlichen Ressourcen ist ein drängendes Thema. Die Bauprojekte sind daher so anzulegen, dass der Verbrauch an fossiler Energie und die Emissionen von Treibhausgasen minimiert werden.	<b>Ist bereits berücksichtigt</b> <i>Gemäss Art. 49 Abs. 3 ist eine zukunftsweisende Entwicklung in Bezug auf Lärmschutz, Energieversorgung, Mobilität und klimaangepasstes Bauen anzustreben. Im Planungsbericht, Kap. 4.3.9 ist erläutert, mit welchen Massnahmen die Ziele im Gestaltungsplan umzusetzen sind.</i>
70.	Gebietsentwicklung Brüel Nord Ergänzende Bauvorschriften, GP-Pflicht b) Nachhaltigkeit	Die ZPF beantragt die Formulierung «Nachhaltige Entwicklung in Bezug auf [...] Mobilität» im Art. 49, Abs. 3 BZO zu konkretisieren wie dies vergleichbar auch für die siedlungsplanerischen Aspekte ausgeführt wurde.	Die Ausführungen zur Nachhaltigkeit im Bereich Verkehr beschränken sich in Art. 49 Abs. 3 BZO auf die «Nachhaltige Entwicklung in Bezug auf [...] Mobilität». Angesichts der Bedeutung des übergeordneten Ziels eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Ressourcen und der verkehrlichen Zielsetzungen der ZPF, beispielsweise hinsichtlich Modal Split, ist hier die Formulierung konkreter Massnahmen nötig (siehe auch die Ausführungen im Planungsbericht, Kapitel 4.3.9. S. 63 zu besagtem Absatz). Die im Planungsbericht erwähnte Möglichkeit	<b>Berücksichtigen</b> <i>Für den Gestaltungsplanperimeter wird der Grenzbedarf gemäss Art. 44 Abs. 2 als Obergrenze für Abstellplätze für Personenwagen festgelegt.</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
			autoarmen Wohnens erscheint der ZPF dabei an dieser gut mit dem ÖV erschlossenen Lage als geeignete Massnahme.	
71.	Gebietsentwicklung Brüel Nord Ergänzende Bauvorschriften, GP-Pflicht b) Nachhaltigkeit	Im Gestaltungsplan Brüel Nord sollen aufgrund der konkreteren Zielsetzungen in Art. 49, Abs. 3 BZO geeignete Vorschriften formuliert werden.	Begründung vgl. Nr. 70	<b>Kenntnisnahme</b> <i>Die grundeigentümergebundene Umsetzung der Zielsetzungen erfolgt im Gestaltungsplanverfahren.</i>
72.	Art. 49 Abs. 3 Gebiet Brüel Nord	i <del>Die maximale Ausnutzungsziffer (AZ) beträgt in der KII 45% und in der W3 53%.</del>	Diese Bestimmung ist überflüssig, weil die AZ ja in der BZO geregelt wird. In den Erläuterungen kann dargelegt werden, wie die Umrechnung der AZ gemäss BZO auf eine allfällige GNF erfolgt und ob und in welchem Masse begründete Abweichungen mit dem Gestaltungsplan zulässig sind.	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Das Siegerprojekt des durchgeführten Studienauftrags weist nach, dass sich eine Bebauung mit einer baulichen Dichte der W3 sehr gut in das Ortsbild einfügt. Mit vorliegendem Planungskonstrukt soll das Gebiet aufgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden. Da mit einem Gestaltungsplan die gemäss Grundordnung zulässige bauliche Dichte nochmals erhöht werden kann, ist die bauliche Dichte gemäss Grundordnung massgebend; sie kann mit einem Gestaltungsplan nicht erhöht werden.</i>
73.	Art. 49 Abs. 3 Gebiet Brüel Nord	k Bei Hauptbauten sind ausschliesslich Satteldächer zulässig.	Neu in lit. b integriert	<b>Berücksichtigen</b> <i>Es spricht nichts gegen die Integration in lit. b)</i>

## 1.12 Im Gatter

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag Kommission an den GR
74.	Art. 49 Abs. 4 Im Gatter, Gestaltungsplanpflicht	Es ist auf die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Im Gatter» zu verzichten. Eventualiter ist für die Parzellen 993 und 1639 auf die Gestaltungsplanpflicht zu verzichten.	Insbesondere ist mit dem neuen BZO Artikel 50 «Gestaltung Siedlungsrand» eine ausreichende, im Bewilligungsverfahren direkt anwendbare Vorgabe eingefügt worden. Der Flächenanteil der Parzelle Kat. Nr. 994 ist für eine Areal-Überbauung geeignet. Im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) sind unter Artikel 69 bis 73 die Arealüberbauungsvorschriften bereits übergeordnet ausreichend geregelt. Zum Eventualantrag: Sollte an der Gestaltungsplanpflicht für die Fläche auf der Parzelle 994 wider Erwarten festgehalten werden, sind wenigstens die Parzellen 993 und 1639 davon auszunehmen. In einem Fall handelt es sich um eine Strassenparzelle, im anderen Fall um eine Trafostation. Die Aufnahme der beiden Parzellen bringt keinen Mehrwert.	<b>Teilweise berücksichtigen</b> <i>Die Gestaltungsplanpflicht für den in der Bauzone gelegenen Teil der Parzelle Kat. Nr. 994 soll aufgrund der topographisch sensiblen Lage des Areals beibehalten werden. Die Parzellen Kat. Nrn. 993 und 1639 werden von der Pflicht zum Gestaltungsplan ausgenommen. Die neuen Bestimmungen zum Siedlungsrand sind weniger streng und werden der exponierten Lage des Areals nicht gerecht, da hier insbesondere mit der Anordnung und der Gestaltung der Bebauung reagiert werden muss.</i>

## 1.13 Schlussbestimmungen, Anträge auf zusätzliche Bestimmungen

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
75.	Art. 53 Abs. 1 Übergangsbestimmungen	Anpassen: Alle Baugesuche, die weniger als 3 Monate vor Inkrafttreten dieser BZO eingereicht wurden, müssen die Bedingungen dieser neuen BZO erfüllen.	Es muss eine klare rechtliche Ausgangslage geschaffen werden.	<b>Berücksichtigen</b> <i>Der Artikel wird aufgehoben. Das Eingangsdatum des Gesuches ist ausschlaggebend dafür, welches Recht angewendet wird. Seit der öffentlichen Auflage gilt bis zur Inkraftsetzung der neuen BZO die sogenannte «negative Vorwirkung» d.h.</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
76.	BZO neuer Art. Baugrund	<p>Es sei zudem in der nBZO ein zusätzlicher Artikel hinsichtlich der Baugrundsicherheit im Gebiet Sandacker Ost und West aufzunehmen, bspw. wie folgt:</p> <p>Mit Einreichung des Baugesuchs haben die Baugesuchsteller mit geeigneten Unterlagen (Baugrundgutachten, Geologisch-geotechnisches Gutachten, Hydrogeologisches Gutachten etc.) nachzuweisen und sicherzustellen, dass durch die geplanten Bauten und Anlagen weder die Bauliegenschaft(en) noch die Nachbarliegenschaften sowie weiteren umliegenden Liegenschaften, Bauten und Anlagen sowie Personen gefährdet werden. Die Gemeinde darf-sollten die eingereichten Unterlagen nicht genügen - auf Kosten der Baugesuchsteller nötigenfalls selber entsprechende Gutachten einholen. Die in den jeweiligen - von den Baugesuchstellern eingereichten oder von der Gemeinde eingeholten – Gutachten verlangten Überwachungs-, Sicherheits- und Kontrollmassnahmen etc. sind mittels Erlasses von Auflagen in den jeweiligen baurechtlichen Entscheiden individuell-konkret und verbindlich zu verfügen.</p>	<p>Es ist der Gemeinde schon länger bekannt bzw. ist es notorisch, dass in Otelfingen und insbesondere im Gebiet Sandacker erhebliche Baugrundrisiken bestehen. Wenn die Gemeinde eine Zone als Bauzone qualifiziert, dann muss dort auch «sicher» und gefahrlos gebaut werden können</p>	<p><i>Baugesuche, die seither eingetroffen sind, werden bis zur Inkraftsetzung der neuen BZO nach der bisherigen und der neuen Bauordnung beurteilt bzw. nach der jeweils strengeren Regelung.</i></p> <p><b>Nicht berücksichtigen – Anliegen bereits in übergeordnetem Gesetz geregelt</b></p> <p><i>Das Anliegen kann mangels entsprechender Rechtssetzungskompetenz nicht in der BZO geregelt werden. § 239 Abs. 1 PBG regelt dies ausreichend: «Bauten und Anlagen müssen nach Foundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden.»</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
77.	Anhang BZO	Der Bau- und Zonenordnung ist ein Anhang beizufügen, der verwendete Masse, Messweisen und Begriffe definiert und anschaulich darstellt	Ein derartiger Anhang ist auf kommunaler Ebene in anderen Gemeinden bestehende Praxis, die Abbildungen stehen ebenfalls aus übergeordnetem Recht zur Verfügung. Es wäre daher ein Dienst am Bürger und hilfreich für die Verständigung zwischen Fachpersonen und Laien, wenn die Gemeinde Otelfingen ebenfalls die verwendeten Masse, Messweisen und Begriffe transparent als Anhang zur Otelfinger Bau- und Zonenordnung zugänglich macht.	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Rechtsbegriffe sind dynamisch, das zeigt auch die aktuelle Teilrevision des PBG, in welcher der Kanton den Begriff massgebenden Terrain (ehemals gewachsener Boden) abschliessend zu definieren versucht. Daher soll auf einen Anhang mit Abbildungen verzichtet werden. Es werden jedoch Hinweise auf entsprechende Fachliteratur gemacht.</i>
78.	Anhang BZO	Der intendierte Umgang mit der Bezugsgrösse „massgebendes Terrain“ ist zu spezifizieren. Seine Definition ist in einem Anhang, vgl. Antrag 1, wiederzugeben und der intendierte Umgang damit in geeigneter Form zu erläutern.	Damit bietet der Standardtext viel Spielraum für unterschiedliche Bezugspunkte und damit Rechtsstreitigkeiten. Im Interesse einer Bau- und Zonenordnung, die Hand bietet zu einfachen und konstruktiven Planungs- und Bewilligungsverfahren wäre es hilfreich, wenn die Gemeinde ihre Intention, wie sie diesen neuen Bezugspunkt auf dem Gemeindegebiet bestimmen will, in geeigneter Weise offenlegt.	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>vgl. Antwort zu Nr. 77</i>
79.		Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gemeinde Otelfingen.	Dass die Gemeinde sämtliche Kosten (Verfahren, Planung, Expertisen, Ausführung etc.), Gebühren, Abgaben etc. und dergleichen im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung übernimmt, dürfte selbstverständlich sein.	<b>Berücksichtigt</b> <i>Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Gesamtrevision gehen zulasten der Gemeinde.</i>
80.	Gesamtrevision Ortsplanung Otelfingen / Stellungnahme	Die Stellungnahme und die Anträge des ZPF zur Gesamtrevision der Ortsplanung Otelfingen werden weitgehend unterstützt.		<b>Kenntnisnahme</b>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
81.	Einsatz Pestizide	Der Einsatz synthetischer Pestizide ist im Abstand von 50 Metern um bewohntes Gebiet verboten. Ebenfalls verboten ist der Einsatz demzufolge auch innerhalb des bewohnten Gebietes.	Gewässer werden schon heute auf ähnliche Weise geschützt (Pufferstreifen). Wieso soll das nicht auch für die Bevölkerung gelten, insbesondere unsere Kinder?	<p><b>Nicht berücksichtigen – Anliegen kann nicht in der BZO geregelt werden.</b></p> <p><i>Das Anliegen des Einwenders ist nachvollziehbar, kann jedoch nicht in der BZO geregelt werden.</i></p> <p><i>Beim Anliegen des Einwenders handelt es sich um Umweltschutzrecht und nicht um Baurecht. Das Umweltschutzrecht ist weitgehend Sache des Bundes, d.h. die Kantone sind mit dem Vollzug betraut, erlassen aber selber in aller Regel kein Umweltschutzrecht. Somit enthält das PBG denn auch keine Rechtssetzungskompetenz an die Gemeinden hinsichtlich Regelungen zum Einsatz von Pestiziden.</i></p>

## 2 Zonenplan

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
82.	Zonenplan Aufzoning W2 in W3	Aufzoning der Parzellen 410 / 411/ 412 von W2 auf W3	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Durch eine Aufzoning von W2 auf W3 könnten wir ein 2 Generationen Haus vergrössern und mit unseren Kindern zusammenwohnen.</li> <li>– Um die Parzelle 410, 411 und 412 sind alles höhere Häuser. Es würde ein passenderes Ortsbildgeben, wenn unsere Häuser W3 Zone sind,</li> <li>– Durch die geplante Überbauung Brüel Nord mit W3 Zone, entsteht uns eine Wertminderung mit mehr Schatten, weniger Aussicht, mehr Verkehr, mehr Lärmemissionen.</li> <li>– Durch eine Aufzoning der Parzelle 410, 411 und 412 könnte man den Wertverlust wieder etwas ausgleichen.</li> <li>– Durch höheres Bauen gäbe es auch mehr Grünzone.</li> </ul>	<p><b>Nicht berücksichtigen</b></p> <p><i>Mit der Revision sind im gesamten Baugebiet Reserven für die nächsten 15 Jahre zu schaffen. Das Gebiet östlich der Bahnhofstrasse war im Rahmen des kommunalen Richtplans Bestandteil der Überlegungen für eine Erhöhung der baulichen Dichte. Mit der Entwicklung des Gebietes Brüel Nord werden mittelfristig grosse Reserven frei, weshalb u.a. gegen weitere Aufzonungen innerhalb des Baugebiets entschieden wurde.</i></p> <p><i>Das Anliegen ist nachvollziehbar. Im beschriebenen Quartier bestehen jedoch noch innere Reserven, die eine bauliche Entwicklung ermöglichen. Weiter sind kleinflächige Anpassungen in der Zonierung zu vermeiden.</i></p>
83.	Zonierung Eisenbahnareale	Die Parzellen für den Bahnbetrieb sind heute der «LK kantonale Landwirtschaftszone» zugewiesen. Diese sind zukünftig als Bahnareal auszuweisen. Die Areale unterstehen dem Eisenbahngesetz.		<p><b>Kenntnisnahme – Antrag nicht stufengerecht</b></p> <p><i>Die Gleisanlagen liegen ausserhalb der Bauzone und sind nicht Inhalt der kommunalen Nutzungsplanung. Zuständig ist der Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung.</i></p>
84.	Freileitung UL 305	Gebäude können nicht näher als 30 Meter zur Leitungsachse gebaut werden.	Freileitung UL 305 tangiert ein Wohnquartier und die Industriezone. Die UL 305 kann nicht durch die NISV eingeschränkt werden, da diese UL eine wichtige Verbindung für Zürich bei der SBB Energie ist.	<p><b>Kenntnisnahme – Anliegen bereits in übergeordnetem Gesetz geregelt</b></p> <p><i>Art. 18 lit. m Eisenbahngesetz (EBG) regelt die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen. Das EBG in Kombination mit der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) regelt Bauten und Anlagen bzw. deren Abstände zu Leitungsachsen, so dass keine weitergehenden Bestimmungen in der BZO notwendig sind.</i></p>

### 3 Kernzonenplan

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
85.	Kernzonenplan Einzelbaum	Der in der Parzelle 932 eingezeichnete Einzelbaum zu streichen	Der von Ihnen eingezeichnete Nussbaum steht schon seit mehreren Jahren nicht mehr!!!, (infolge Pilzkrankheit.) Ausserdem beschädigten die Wurzeln den Vorplatz mit dem Kopfsteinpflaster, und das Laub verstopft die Dachrinne, die durch die Höhe des Daches nicht so leicht zu reinigen ist.	<p><b>Berücksichtigen</b></p> <p><i>Der Eintrag im Entwurf des Kernzonenplanes wird aufgehoben.</i></p> <p><i>Der Baum bleibt im Ortsbildinventar des Kantons bezeichnet bleibt (allfällige Bereinigung mit nächster Revision möglich).</i></p> <p><i>Für die grundeigentümerverbindliche Umsetzung des Inventars im Kernzonenplan ist jedoch erheblich, ob der Baum das Ortsbild prägt. Das tut er nicht.</i></p>
86.	Kernzonenplan Daten amtliche Vermessung	Das Meiergässli wurde aufgehoben, es ist aus dem Plan zu entfernen		<p><b>Nicht berücksichtigen – Antrag nicht stufengerecht</b></p> <p><i>Die Strasse bildet in der Tat keine eigene Parzelle mehr, der eigentliche Weg existiert jedoch noch, inklusive 2 Adressen, die am Meiergässli hinterlegt sind. Die Darstellung im Kernzonenplan stützt sich auf die Amtliche Vermessung. Der Planhintergrund im Kernzonenplan entfaltet keine Rechtswirkung. Allfällige Wegrechte können nicht aus dem Plan abgeleitet werden, hierfür sind einzig die Eintragungen im Grundbuch massgebend.</i></p>
87.	Kernzonenplan Freiraum	Der Freiraum nördlich der Schmittengasse ist zu streichen bzw. zu reduzieren.	Einschränkung der Eigentumsfreiheit/materielle Enteignung.	<p><b>Nicht berücksichtigen- Antrag verstösst gegen übergeordnetes Inventar</b></p> <p><i>Der Freiraum ist im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung bezeichnet. Der Kanton gewährt der Gemeinde diesbezüglich keinen Spielraum. Eine Anpassung bzw. Reduktion ist daher nicht genehmigungsfähig.</i></p>

## 4 Planungsbericht

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
88.	Ziele	Im Planungsbericht unter Kapitel 1.3 sind die konkreten, aus den Zielsetzungen und Strategien des kommunalen Richtplanes abgeleiteten Ziele der Gesamtrevision der BZO stufengerecht zu formulieren.	In der Gesamtrevision der BZO werden als Ziele eine Zusammenfassung der Zielsetzungen aus dem kommunalen Richtplan wiedergegeben (Planungsbericht, Kapitel 1.3). Dieser Verweis (vgl. auch Nr. 89) auf übergeordnete Ziele und Strategien kann eine <u>stufengerechte Ableitung für die konkreten Zielsetzungen der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung jedoch nicht ersetzen.</u>	<b>Berücksichtigen</b> <i>Im Planungsbericht werden konkrete Ziele für die Nutzungsplanung ausformuliert.</i>
89.	Ziele	Die Gesamtstrategie und Ziele des kommunalen Richtplanes sind im Planungsbericht als planerische Rahmenbedingungen auf der kommunalen Ebene zusammengefasst in Kapitel 2.4 wiederzugeben.	In Kapitel 2.4 des Planungsberichtes wird nochmals auf den kommunalen Richtplan verwiesen, indem die darin formulierte übergeordnete Gesamtstrategie auszugsweise aufgeführt wird und ebenfalls als Grundlage für die Gesamtrevision der BZO bezeichnet wird.	<b>Nicht berücksichtigen</b> <i>Die im kommunalen Richtplan formulierten Ziele und die übergeordnete Gesamtstrategie bilden die planerischen Rahmenbedingungen auf kommunaler Ebene. Die Gesamtstrategie und die Ziele sind im Richtplandtext nachzulesen.</i>
90.	Gebietsentwicklung Brüel Nord	Abstimmung der Gemeindeversammlung über den Gestaltungsplan Brüel Nord soll erst durchgeführt werden, wenn die <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gesamtrevision der BZO festgesetzt und genehmigt ist</li> <li>– entsprechenden Vorgaben und Vorschriften im Entwurf des Gestaltungsplanes berücksichtigt sind.</li> </ul>	Mit dem Richtprojekt, der Bau- und Zonenordnung mit Gestaltungsplanpflicht und Zielsetzungen sowie Gestaltungsplan und Quartierplan werden mehrere Planungsinstrumente für die Entwicklung Brüel Nord vorgesehen. Aus Sicht der ZPF ist dieser Instrumenten-Mix korrekt und notwendig. Aus den Erläuterungen des Planungsberichtes ist jedoch <u>nicht klar ersichtlich, wie diese Planungsinstrumente eingesetzt und insbesondere in welcher Reihenfolge sie angewendet werden sollen.</u>	<b>Berücksichtigen</b> <i>Nach Inkraftsetzung der Nutzungsplanung ist für das Gebiet «Brüel Nord» zur Erreichung der planungsrechtlichen Baureife ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Grundlage für den Gestaltungsplan bildet ein Richtprojekt. Der Gemeinderat beabsichtigt den Gestaltungsplan dereinst der Gemeindeversammlung zur Abstimmung zu unterbreiten. Im Verfahren wird der Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage kann sich Jeder-mann zum Gestaltungsplanentwurf äussern. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
91.	Gebietsentwicklung Brüel Nord Planungsinstrumente	Der bestehende Gestaltungsplan mit den notwendigen Ergänzungen aus der Gesamtrevision der BZO ist mit den Arbeiten am Quartierplan prozessual und inhaltlich abzustimmen.	In der Planungspraxis hat sich folgende Reihenfolge bewährt: – Auf Basis des Richtprojektes werden entsprechende Zielsetzungen und/oder Vorschriften in der Grundordnung festgelegt (Gesamtrevision). – Auf Grundlage der BZO und des Richtprojektes werden in der Folge ein Quartier- und ein Gestaltungsplan erarbeitet.	<b>Berücksichtigen</b> <i>Vgl. Antwort zu Nr. 90</i>
92.	Gebietsentwicklung Brüel Nord Nutzungs-Mix	Aus Sicht der ZPF ist sicherzustellen, dass nach der Festsetzung und Genehmigung der Gesamtrevision der BZO die überprüften Massnahmen im bereits vorliegenden Entwurf zum Gestaltungsplan Brüel Nord berücksichtigt werden.	Da die entsprechenden Unterlagen nicht Teil der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind, kann die ZPF weder konkrete Aussagen zum Inhalt noch zu den zentrumsbildenden Massnahmen machen.	<b>Berücksichtigen</b> <i>Vgl. Antwort zu Nrn. 61 und 90</i>
93.	Gebietsentwicklung Brüel Nord Nutzungsichte	Es ist aufzuzeigen, welche Nutzungsdichte (E+A/ha) das Gebiet Brüel Nord gemäss Richtprojekt aufweist. Gleichzeitig sind Abweichungen zu den Festlegungen im regionalen Richtplan zu begründen.	Im Raumordnungskonzept der ZPF, das als Grundlage für die regionale Richtplanung diente, ist im Gebiet Brüel Nord eine mittlere Dichte vorgesehen, d.h. 100 bis 150 E+A/ha. Im regionalen Richtplan der ZPF wird das Gebiet Brüel Nord weder einer hohen noch einer niedrigen baulichen Dichte zugewiesen. Im Planungsbericht wird auf diese regionale Vorgabe nicht eingegangen. Damit wird auch nicht aufgezeigt, wie in diesem Gebiet den regionalen Interessen Rechnung getragen wird.	<b>Berücksichtigen</b> <i>Die Nutzungsdichte wird im Planungsbericht auszuweisen. Es besteht kein Widerspruch zum regionalen Richtplan.</i>
94.	Gebietsentwicklung Brüel Nord	Damit diese beabsichtigte Scharnierfunktion zwischen den südlich und nördlich der Landstrasse liegenden Kernzonen funktionieren kann, sind	Die Landstrasse als Ortsdurchfahrt von Otelfingen bildet derzeit eine Zäsur zwischen dem geschützten Ortsteil (nördlich) und dem Gebiet Brüel Nord (südlich). Eine hochwertige Randbebauung im Gebiet Brüel Nord	<b>Kenntnisnahme – Antrag nicht stufengerecht</b> <i>Die Gestaltung der Ortsdurchfahrt ist nicht Inhalt der Nutzungsplanung.</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
	Ergänzende Bauvorschriften, GP-Pflicht a) Scharnierfunktion	die (orts-) baulichen Aspekte im Rahmen der Bestrebungen für eine siedlungsorientierte Ortsdurchfahrt mit den verkehrlichen Aspekten zu koordinieren.	soll eine Scharnierfunktion übernehmen und so zu einer Reduktion der Trennwirkung der Landstrasse beitragen.	<i>Nördlich und südlich der Landstrasse befindet sich die Kernzone. Daher kommt der Landstrasse keine Scharnierfunktion zu. Im Kernzonenplan werden ortsbauliche Aspekte bereits behandelt.</i>
95.	Planungsbericht Gebiet Brüel Nord	Es sei im Erläuternden Bericht (Planungsbericht nach Art. 47 RPV) für die in Art. 49 des Entwurfs aufgeführten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ausdrücklich darzulegen, dass mit Gestaltungsplänen von den generellen Bestimmungen der Bauordnung abgewichen werden kann, wenn dies aufgrund der konkreten Zielsetzung zweckmässig und mildern übergeordneten Recht vereinbar ist.	Im Erläuternden Bericht klargestellt wird, was das inwieweit mit einem Gestaltungsplan von der Grundordnung abgewichen werden kann (z.B. mit Verweis auf § 83 Abs. 1 PBG und die einschlägige Praxis und Rechtsprechung).	<p><b>Berücksichtigen</b></p> <p><i>Mit Gestaltungsplänen darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 Abs. 1 PBG). Die Anforderungen und das Ausmass der zulässigen Abweichungen werden im PBG nicht näher umschrieben. Abweichungen bedingen immer einer Interessenabwägung. Aus dem Vorprüfungsbericht muss geschlossen werden, dass das Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich dem schützenswerten Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) in Bezug auf die bauliche Dichte und Körnigkeit von Neubauten ein grosses öffentliches Interesse beimisst.</i></p>
96.	Entwicklungsstrategie Industrie Lauet	Aufgrund der im Planungsbericht ausführlich beschriebenen angestrebten Qualitäten des Gebietes Lauet sind in der BZO Möglichkeiten aufzuzeigen, mit welchen Bestimmungen die im Planungsbericht aufgezeigte zukunftsfähige Entwicklung grundeigentümergebunden gesichert werden kann.	Die ZPF begrüsst ausdrücklich, wie umfassend und weitsichtig die Grundlagen für eine zukunftsfähige und den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Entwicklung des Gebietes Lauet als Teil des regionalen Arbeitsplatzgebietes formuliert und erläutert werden (Planungsbericht, Kapitel 2.6). Aus Sicht der ZPF ist es jedoch nicht nachvollziehbar, dass dieser Eindruck in den Bestimmungen der BZO nicht wieder zu finden ist. Möglichkeiten bestehen aus Sicht der ZPF beispielsweise in einem eigenen Industriezonen-Typ in der BZO mit entsprechenden Bestimmungen (z.B. differenzierte	<p><b>Nicht berücksichtigen</b></p> <p><i>Entwicklungsstrategien können nicht grundeigentümergebunden gesichert werden. Zweck der Darstellung der Strategie im Planungsbericht ist die Vorgabe aus dem kommunalen Richtplan, wonach der Bevölkerung Gelegenheit zur Mitwirkung eingeräumt werden soll. Im Planungsbericht ist formuliert, dass der Gemeinderat plant, die Abklärungen und Zielsetzungen in einem separaten Strategiepapier zusammenzufassen.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
			Baumassen- bzw. Grünflächenziffer oder Gesamthöhe), Sonderbauvorschriften oder ein Gestaltungsplan.	
97.	Logistiknutzungen	Es sei in Kap. 2.6 transparent darauf hinzuweisen, dass im schutzwürdigen Logistikgebäude auf dem Grundstück Kat. Nr. 2171 weiterhin (und möglicherweise über den aktuellen Umfang hinaus) eine logistikaffine Nutzung stattfinden wird.	Gemäss einem im Entwurf vorliegenden Schutzvertrag sind das äussere Erscheinungsbild und die innere Gebäudestruktur in Betonskelettbauweise mit den Stützen und Geschossdecken integral zu erhalten. Diese Schutzmassnahmen können nur eingehalten werden, wenn im Gebäude weiterhin und dauerhaft eine logistikaffine Nutzung zulässig bleibt.	<p><b>Teilweise berücksichtigen – Antrag verstösst teilweise gegen übergeordnetes Recht</b></p> <p><i>Das Jelmoli Gebäude wurde ursprünglich für eine logistische Nutzung erstellt. Die bestehende, schutzwürdige Gebäudestruktur schränkt mögliche Nutzungen erheblich ein. Im Kap. 2.6 Planungsbericht wird klargestellt, dass aus denkmalpflegerischer Sicht für die künftige Nutzung eine geringe Eingriffstiefe in die Gebäudestruktur anzustreben ist, weshalb Logistik nach wie vor die ideale Nutzung für einen grösseren Teil des Gebäudes darstellt. Die logistikaffinen Nutzungen im aktuellen Umfang (der Umfang bezieht sich in erster Linie auf das induzierte Verkehrsaufkommen) stehen daher nicht im Widerspruch zum regionalen Richtplan.</i></p>
98.	Logistiknutzungen	Es sei in Kap. 4.3.5 der letzte Absatz auf Seite 56 ersatzlos zu streichen. Evtl. sei darauf hinzuweisen, dass im schutzwürdigen Lager- und Bürohaus Jelmoli über die heutige Bestandesgarantie hinaus im Rahmen von Art. 36 Abs. 1 rev. BZO auch neue logistikaffine Nutzungen erlaubt sind.	Logistikbetriebe bleiben nach Art. 36 der revidierten BZO weiterhin zulässig, da sie als «mässig störend» zu qualifizieren sind und nicht unter den Begriff «stark verkehrserzeugende Nutzung» fallen. Das gilt auch für traditionelle Logistikbetriebe und nicht nur für die im Entwurf des Planungsberichts erwähnte «intelligente Logistik» bzw. «slow Logistik».	<p><b>Nicht berücksichtigen</b></p> <p><i>Vgl. Antwort zu Nr. 97</i></p>

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 22.11.2024  
**Öffentlich einsehbar bis:** 22.11.2027  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000002648

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Otelfingen, Vorderdorfstrasse 36, 8112 Otelfingen

## Totalrevision Nutzungsplanung in der Gemeinde Otelfingen, Bekanntmachung des Inkrafttretens

**Betrifft:** 8112 Otelfingen

**Angaben zum Inhalt:**

Die Totalrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Otelfingen an der Gemeindeversammlung vom 29. August 2022 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 08. Dezember 2023 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 12. November 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Totalrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) tritt gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 19. November 2024 am 01. Dezember 2024 in Kraft.

**Beschluss-/Verfügungsnummer:** 190-24

**Beschluss-/Verfügungsdatum:** 19.11.2024

**Kontaktstelle:**

Gemeinde Otelfingen  
Vorderdorfstrasse 36  
8112 Otelfingen