



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Umsetzung der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe» – Genehmigung

Gemeinde **Volketswil**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 8. Mai 2023
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 8. Mai 2023

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat nicht beigetreten. Mit Änderung des Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 14. September 2015 bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) vom 11. Mai 2016 hat der Kanton Zürich die Baubegriffe und Messweisen nach IVHB weitgehend übernommen. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. Sie werden in den Gemeinden wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) harmonisiert haben. Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden die neuen Baubegriffe und Messweisen in die BZO der Gemeinde Volketswil überführt.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Volketswil setzte mit Beschluss vom 8. Dezember 2023 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 23. Januar 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. Januar 2024 beantragt die Gemeinde Volketswil die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB werden mit dem Ziel in die BZO eingeführt, dass das kommunale Baugesetz mit den übergeordneten Rechtsgrundlagen übereinstimmt. Auch werden einzelne Bestimmungen aufgehoben, die aufgrund kantonaler Gesetzesänderungen obsolet geworden sind.

Mit der Umsetzung der IVHB und der Anwendung der neuen Definitionen, wie z.B. des Attikageschosses, der Kniestockhöhe oder dem maximalen Mass für Dachaufbauten, ergeben sich zusätzliche Ausnutzungsmöglichkeiten. Die Gemeinde Volketswil ermöglicht ein Ausschöpfen dieser Ausnutzungsmöglichkeiten im Sinne der Innenentwicklung.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

In Art. 1 BZO ersetzt die «Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig» die bisher als «Wohnzone zweigeschossig mit Gewerbeanteil» bezeichnete Zonierung.

In den Kernzonen wird das zulässige Mass für Dachaufbauten gegenüber § 292 PBG verschärft. Die Beschränkung der Breite auf einen Drittel der Fassadenlänge, dient der Bewahrung der Ortsbilder (Art. 5 Abs. 8 BZO).

Für die Kern-, Zentrums- und Industriezone werden anstelle der minimalen Freiflächenziffer jeweils spezifische minimale Grünflächenziffern festgelegt. In den drei Industriezonen (Ia bis Ic) werden die Mindestanteile auf 10% reduziert (Art. 24 BZO). Mit Art. 35 Abs. 4 BZO wird die Möglichkeit geschaffen, in begründeten Fällen von der minimalen Grünflächenziffer in den Kern- und Industriezonen abzuweichen zu können.

Art. 26 BZO zur Baubeschränkung wird ersatzlos gestrichen, da wohngygienische Anforderungen in den übergeordneten Vorgaben geregelt werden (vgl. §§ 301 ff. PBG).

Art. 27 Abs. 1 BZO zur geschlossenen Überbauung wird auch ersatzlos gestrichen. Das Näherbaurecht in Industriezonen wird durch § 270 Abs. 3 PBG geregelt.

Neu wird Art. 40^{ter} BZO zur Dachgestaltung und Fachgutachten eingeführt. In den Zonen W2/45, W3/55, WG2/45 und WG3/55 sind in der Regel nur Schrägdächer mit einer maximalen Neigung von 45° oder Flachdächer zulässig. Abweichungen können bewilligt werden, wenn gestützt auf ein Fachgutachten eine gute architektonische Gestaltung und Einordnung bestätigt wird.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 5. August 2022 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

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


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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Umsetzung der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe IVHB», welche die Gemeindeversammlung Volketswil mit Beschluss vom 8. Dezember 2023 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Volketswil wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Volketswil (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
(Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 19. MRZ. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Synoptische Darstellung

8. Mai 2023

Farbcode:

Änderung aufgrund Neue Baubegriffe (IVHB)

Änderungen aufgrund Erkenntnissen aus Praxisanwendung oder redaktionelle Änderung



INHALT

I. Zonenordnung	4
II. Zonenvorschriften	5
A. Kernzonen	5
a) Gemeinsame Bestimmungen	5
b) Kernzone I	8
c) Kernzone II	11
Aa. Quartiererhaltungszone	12
B. Zentrumszone	14
C. Wohnzonen	15
D. Wohn- und Gewerbezone mit Gewerbeanteil	17
E. Industriezonen	18
F. Zone für öffentliche Bauten	19
G. Erholungszone	20
III Besondere Institute der Bau- und Zonenordnung	21
A. Hochhäuser	21
B. Arealüberbauungen	21
C. Aussichtsschutz	22
D. Baumschutz, Begrünung Flachdächer, Grünflächenziffer	22
E. Terrassenhäuser	23
F. Strassen- und Wegabstände	23
G. Fahrzeugabstellplätze	24
H. Aussenantennen	24
IV. Weitere Bestimmungen	24

<i>Gültige Fassung</i>	<i>Beantragte neue Fassung</i>	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)																																																																												
I. ZONENORDNUNG	I. ZONENORDNUNG																																																																													
<p>Zoneneinteilung Art. 1</p> <p>Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">Abkürzung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>– Kernzone I</td><td style="text-align: center;">KI</td></tr> <tr><td>– Kernzone II</td><td style="text-align: center;">KII</td></tr> <tr><td>– Quartiererhaltungszone</td><td style="text-align: center;">Q</td></tr> <tr><td>– Zentrumszone</td><td style="text-align: center;">Z</td></tr> <tr><td>– Wohnzone eingeschossig</td><td style="text-align: center;">W1/30</td></tr> <tr><td>– Wohnzone zweigeschossig</td><td style="text-align: center;">W2/30</td></tr> <tr><td>– Wohnzone zweigeschossig</td><td style="text-align: center;">W2/35</td></tr> <tr><td>– Wohnzone zweigeschossig</td><td style="text-align: center;">W2/45</td></tr> <tr><td>– Wohnzone dreigeschossig</td><td style="text-align: center;">W3/55</td></tr> <tr><td>– Wohnzone zweigeschossig mit Gewerbeanteil</td><td style="text-align: center;">WG2/45</td></tr> <tr><td>– Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeanteil</td><td style="text-align: center;">WG3/55</td></tr> <tr><td>– Industriezone mit niedriger Ausnützung</td><td style="text-align: center;">Ia</td></tr> <tr><td>– Industriezone mit mittlerer Ausnützung</td><td style="text-align: center;">Ib</td></tr> <tr><td>– Industriezone mit hoher Ausnützung</td><td style="text-align: center;">Ic</td></tr> <tr><td>– Zone für öffentliche Bauten</td><td style="text-align: center;">Oe</td></tr> <tr><td>– Freihaltezone</td><td style="text-align: center;">F</td></tr> <tr><td>– Erholungszone</td><td style="text-align: center;">Eh</td></tr> <tr><td>– Reservezone</td><td style="text-align: center;">R</td></tr> </tbody> </table>		Abkürzung	– Kernzone I	KI	– Kernzone II	KII	– Quartiererhaltungszone	Q	– Zentrumszone	Z	– Wohnzone eingeschossig	W1/30	– Wohnzone zweigeschossig	W2/30	– Wohnzone zweigeschossig	W2/35	– Wohnzone zweigeschossig	W2/45	– Wohnzone dreigeschossig	W3/55	– Wohnzone zweigeschossig mit Gewerbeanteil	WG2/45	– Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeanteil	WG3/55	– Industriezone mit niedriger Ausnützung	Ia	– Industriezone mit mittlerer Ausnützung	Ib	– Industriezone mit hoher Ausnützung	Ic	– Zone für öffentliche Bauten	Oe	– Freihaltezone	F	– Erholungszone	Eh	– Reservezone	R	<p>Zoneneinteilung Art. 1</p> <p>Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">Abkürzung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>– Kernzone I</td><td style="text-align: center;">KI</td></tr> <tr><td>– Kernzone II</td><td style="text-align: center;">KII</td></tr> <tr><td>– Quartiererhaltungszone</td><td style="text-align: center;">Q</td></tr> <tr><td>– Zentrumszone</td><td style="text-align: center;">Z</td></tr> <tr><td>– Wohnzone eingeschossig</td><td style="text-align: center;">W1/30</td></tr> <tr><td>– Wohnzone zweigeschossig</td><td style="text-align: center;">W2/30</td></tr> <tr><td>– Wohnzone zweigeschossig</td><td style="text-align: center;">W2/35</td></tr> <tr><td>– Wohnzone zweigeschossig</td><td style="text-align: center;">W2/45</td></tr> <tr><td>– Wohnzone dreigeschossig</td><td style="text-align: center;">W3/55</td></tr> <tr><td>– Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig mit Gewerbeanteil</td><td style="text-align: center;">WG2/45</td></tr> <tr><td>– Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig mit Gewerbeanteil</td><td style="text-align: center;">WG3/55</td></tr> <tr><td>– Industriezone mit niedriger Ausnützung</td><td style="text-align: center;">Ia</td></tr> <tr><td>– Industriezone mit mittlerer Ausnützung</td><td style="text-align: center;">Ib</td></tr> <tr><td>– Industriezone mit hoher Ausnützung</td><td style="text-align: center;">Ic</td></tr> <tr><td>– Zone für öffentliche Bauten</td><td style="text-align: center;">Oe</td></tr> <tr><td>– Freihaltezone</td><td style="text-align: center;">F</td></tr> <tr><td>– Erholungszone</td><td style="text-align: center;">Eh</td></tr> <tr><td>– Reservezone</td><td style="text-align: center;">R</td></tr> </tbody> </table>		Abkürzung	– Kernzone I	KI	– Kernzone II	KII	– Quartiererhaltungszone	Q	– Zentrumszone	Z	– Wohnzone eingeschossig	W1/30	– Wohnzone zweigeschossig	W2/30	– Wohnzone zweigeschossig	W2/35	– Wohnzone zweigeschossig	W2/45	– Wohnzone dreigeschossig	W3/55	– Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig mit Gewerbeanteil	WG2/45	– Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig mit Gewerbeanteil	WG3/55	– Industriezone mit niedriger Ausnützung	Ia	– Industriezone mit mittlerer Ausnützung	Ib	– Industriezone mit hoher Ausnützung	Ic	– Zone für öffentliche Bauten	Oe	– Freihaltezone	F	– Erholungszone	Eh	– Reservezone	R	<p>Redaktionelle Änderung</p> <p>Redaktionelle Änderung</p>
	Abkürzung																																																																													
– Kernzone I	KI																																																																													
– Kernzone II	KII																																																																													
– Quartiererhaltungszone	Q																																																																													
– Zentrumszone	Z																																																																													
– Wohnzone eingeschossig	W1/30																																																																													
– Wohnzone zweigeschossig	W2/30																																																																													
– Wohnzone zweigeschossig	W2/35																																																																													
– Wohnzone zweigeschossig	W2/45																																																																													
– Wohnzone dreigeschossig	W3/55																																																																													
– Wohnzone zweigeschossig mit Gewerbeanteil	WG2/45																																																																													
– Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeanteil	WG3/55																																																																													
– Industriezone mit niedriger Ausnützung	Ia																																																																													
– Industriezone mit mittlerer Ausnützung	Ib																																																																													
– Industriezone mit hoher Ausnützung	Ic																																																																													
– Zone für öffentliche Bauten	Oe																																																																													
– Freihaltezone	F																																																																													
– Erholungszone	Eh																																																																													
– Reservezone	R																																																																													
	Abkürzung																																																																													
– Kernzone I	KI																																																																													
– Kernzone II	KII																																																																													
– Quartiererhaltungszone	Q																																																																													
– Zentrumszone	Z																																																																													
– Wohnzone eingeschossig	W1/30																																																																													
– Wohnzone zweigeschossig	W2/30																																																																													
– Wohnzone zweigeschossig	W2/35																																																																													
– Wohnzone zweigeschossig	W2/45																																																																													
– Wohnzone dreigeschossig	W3/55																																																																													
– Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig mit Gewerbeanteil	WG2/45																																																																													
– Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig mit Gewerbeanteil	WG3/55																																																																													
– Industriezone mit niedriger Ausnützung	Ia																																																																													
– Industriezone mit mittlerer Ausnützung	Ib																																																																													
– Industriezone mit hoher Ausnützung	Ic																																																																													
– Zone für öffentliche Bauten	Oe																																																																													
– Freihaltezone	F																																																																													
– Erholungszone	Eh																																																																													
– Reservezone	R																																																																													

<i>Gültige Fassung</i>	<i>Beantragte neue Fassung</i>	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>Empfindlichkeitsstufen Art. 2 Die Zuordnung der einzelnen Empfindlichkeitsstufen gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Zonenplan ersichtlich.</p> <p>Massgebende Pläne Art. 3</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend. 2 Für die Kernzonen I gelten die Detailpläne Volketswil, Hegnau, Gutenswil, Kindhausen und Zimikon (alle 1:1000). 3 Für die Waldabstandslinien gelten die Ergänzungspläne Nr. 1-11, 1:500 bzw. 1:1000. 4 Für die Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne Nr. 1, 1:500 sowie 2-4, 1:1000. 5 Für den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne Gugel, Huzlen und Egg, 1:1000. 	<p>Empfindlichkeitsstufen Art. 2 Die Zuordnung der einzelnen Empfindlichkeitsstufen gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Zonenplan ersichtlich.</p> <p>Massgebende Pläne Art. 3</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend. 2 Für die Kernzonen I gelten die Detailpläne Volketswil, Hegnau, Gutenswil, Kindhausen und Zimikon (alle 1:1000). 3 Für die Waldabstandslinien gelten die Ergänzungspläne Nr. 1-11, 1:500 bzw. 1:1000. 4 Für die Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne Nr. 1, 1:500 sowie 2-4, 1:1000. 5 Für den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne Gugel, Huzlen und Egg, 1:1000. 	
II. ZONENVORSCHRIFTEN		
<p>A. KERNZONEN</p> <p>a) Gemeinsame Bestimmungen</p> <p>Grundsätze, Abweichungen, Nutzweise Art. 4</p> <p>Grundsätze 1 Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung der Ortskerne von Volketswil, Gutenswil, Hegnau, Kindhausen und Zimikon und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Neubauten.</p>	<p>A. KERNZONEN</p> <p>a) Gemeinsame Bestimmungen</p> <p>Grundsätze, Abweichungen, Nutzweise Art. 4</p> <p>Grundsätze 1 Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung der Ortskerne von Volketswil, Gutenswil, Hegnau, Kindhausen und Zimikon und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Neubauten.</p>	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>Abweichungen 2 Bezüglich der Fassaden- und Dachgestaltung sind im Einvernehmen mit der Baubehörde begründete Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt werden kann.</p> <p>3 In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>Bauweise, Art. 5 allgemein</p> <p>1 Die Bauten sind in Ausmass und Proportionen der herkömmlichen Bauweise im jeweiligen Ortskern anzupassen.</p> <p>2 In den Kernzonen ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig, sofern darin lediglich gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. In Erscheinung tretende Untergeschosse sind als Sockel zu gestalten.</p> <p>3 Die geschlossene Überbauung ist gestattet; wenn dabei die zulässige Gebäudelänge überschritten wird, ist die Baute zu gliedern.</p> <p>4 Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Strassen- und Ortsbild verbessert wird sowie die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>5 Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p> <p>6 Bei Bauten, die von einer einheitlichen Baueingabe erfasst werden, kann der interne Gebäudeabstand bis auf 3,5 m reduziert werden. Fassaden, die den kantonalen Minimalabstand unterschreiten, dürfen keine zur Belichtung von Wohn- und Schlafräumen notwendige Fenster aufweisen.</p> <p>7 In der Kernzone I sind Hauptdächer mit Tonziegeln einzudecken, die dem Charakter der Baute entsprechen und/oder mit den umgebenden Dächern harmonieren. In der Kernzone II sowie für An- und Nebenbauten in der Kernzone I sind auch andere Materialien zulässig, deren Struktur, Art und Farbe denjenigen von Tonziegeln entsprechen.</p>	<p>Abweichungen 2 Bezüglich der Fassaden- und Dachgestaltung sind im Einvernehmen mit der Baubehörde begründete Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt werden kann.</p> <p>3 In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>Bauweise, Art. 5 allgemein</p> <p>1 Die Bauten sind in Ausmass und Proportionen der herkömmlichen Bauweise im jeweiligen Ortskern anzupassen.</p> <p>2 In den Kernzonen ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig, sofern darin lediglich gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. In Erscheinung tretende Untergeschosse sind als Sockel zu gestalten.</p> <p>3 Die geschlossene Überbauung ist gestattet; wenn dabei die zulässige Gebäudelänge überschritten wird, ist die Baute zu gliedern.</p> <p>4 Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Strassen- und Ortsbild verbessert wird sowie die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>5 Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p> <p>6 Bei Bauten, die von einer einheitlichen Baueingabe erfasst werden, kann der interne Gebäudeabstand bis auf 3,5 m reduziert werden. Fassaden, die den kantonalen Minimalabstand unterschreiten, dürfen keine zur Belichtung von Wohn- und Schlafräumen notwendige Fenster aufweisen.</p> <p>7 In der Kernzone I sind Hauptdächer mit Tonziegeln einzudecken, die dem Charakter der Baute entsprechen und/oder mit den umgebenden Dächern harmonieren. In der Kernzone II sowie für An- und Nebenbauten Klein- und Anbauten in der Kernzone I sind auch andere Materialien zulässig, deren Struktur, Art und Farbe denjenigen von Tonziegeln entsprechen.</p>	<p>Näherbaurecht können weiterhin gestützt auf § 270 Abs. 3 PBG vereinbart werden. Die wohnhygienischen (§§ 301 ff PPBG) sowie brandschutztechnischen Anforderungen (Brandschutzvorschriften) sind aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung gewährleistet. Der Absatz kann gelöscht werden.</p> <p>Begriffsänderung gemäss § 2a neuABV</p>

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>8 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Sie sind als Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen auszubilden und müssen in Form, Grösse, Material und Farbe auf Fassade und Dach abgestimmt werden. Im zweiten Dachgeschoss sind nur giebelseitige Belichtungen sowie Dachflächenfenster zulässig.</p> <p>9 Quer- und Kreuzgiebel dürfen zusammen mit Dachaufbauten nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Stehen Quer- oder Kreuzgiebel gegenüber der betreffenden Fassade mehr als 5 m vor, so gelten sie als separate Gebäudekörper.</p> <p>10 Kamine sind in Anzahl, Grösse und Ausbildung (Kaminhüte) der herkömmlichen Bauweise anzupassen.</p> <p>Sonnenkollektoren 11 Sonnenkollektoren sind zulässig, soweit die gesetzlichen Einordnungsbestimmungen eingehalten werden.</p>	<p>8 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Sie sind als Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen auszubilden und müssen in Form, Grösse, Material und Farbe auf Fassade und Dach abgestimmt werden. Dachaufbauten dürfen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Im zweiten 2. Dachgeschoss sind nur giebelseitige Belichtungen sowie Dachflächenfenster zulässig.</p> <p>9 Quer- und Kreuzgiebel dürfen zusammen mit Dachaufbauten nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Stehen Quer- oder Kreuzgiebel gegenüber der betreffenden Fassade mehr als 5 m vor, so gelten sie als separate Gebäudekörper.</p> <p>10 Kamine sind in Anzahl, Grösse und Ausbildung (Kaminhüte) der herkömmlichen Bauweise anzupassen.</p> <p>Sonnenkollektoren 11 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, soweit die gesetzlichen Einordnungsbestimmungen eingehalten werden.</p>	<p>Einzig in den Kernzonen soll das zulässige Mass für Dachaufbauten gemäss altPBG erhalten bleiben. Entsprechend wird die zulässige Breite eines Drittels der betreffenden Fassadenlänge in die BZO aufgenommen. Für die übrigen Zonen gilt § 292 neuPBG</p> <p>Redaktionelle Anpassung</p>
<p>Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen Art. 6</p> <p>1 Umschwung, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen sind für sich und im Zusammenhang mit der ländlich-baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.</p> <p>2 Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter der jeweiligen Ortskerne nicht zu vereinbaren sind wie selbständige Fahrzeugabstellplätze (Autohandel und dergleichen), Campingplätze und Materialablagerungsstätten.</p>	<p>Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen Art. 6</p> <p>1 Umschwung, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen sind für sich und im Zusammenhang mit der ländlich-baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.</p> <p>2 Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter der jeweiligen Ortskerne nicht zu vereinbaren sind wie selbständige Fahrzeugabstellplätze (Autohandel und dergleichen), Campingplätze und Materialablagerungsstätten.</p>	
<p>Änderungen und Abbrüche Art. 7</p> <p>1 Die Änderung und der Abbruch von Bauten und Anlagen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung oder von Teilen davon sind bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen ohne bauliche Veränderungen.</p>	<p>Änderungen und Abbrüche Art. 7</p> <p>1 Die Änderung und der Abbruch von Bauten und Anlagen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung oder von Teilen davon sind bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen ohne bauliche Veränderungen.</p>	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>2 Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder die Ausführung eines Ersatzprojektes gesichert ist.</p> <p>Reklamen Art. 8</p> <p>Grundsätze 1 Reklameanlagen sind unzulässig, wenn sie mit reflektierenden, aufleuchtenden oder grellen Farben gestaltet sind, blenden, ihre Lichtintensität übermässig ist oder wenn sie durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken. Reklamen dürfen weder über das Bedürfnis der Kennzeichnung eines Betriebes hinausgehen noch sind pro Betrieb und Fassade mehrere Reklamen (gleicher Aussage) zulässig.</p> <p>Flächen 2 Die einzelne Reklamefläche einer freistehenden Anlage darf nicht grösser als 1,8 m² sein; von dieser Regelung ausgenommen ist Gutenswil, wo die Fläche auf 1,5 m² beschränkt ist. Reklametafeln, Signete usw. an Fassaden dürfen eine maximale Fläche von 1,2 m² aufweisen. Abweichungen können bei handwerklich und künstlerisch gestalteten Schildern bewilligt werden.</p> <p>Wände, Schriften 3 Permanente Plakatwände sind im oberirdischen Sichtbereich unzulässig; zeitlich befristete Anlagen können bewilligt werden. Die Beschriftung anderer Ankündigungen darf nicht höher als 0,5 m sein und nicht über mehrere Geschosse verlaufen.</p> <p>Vorsprünge 4 Ankündigungen dürfen höchstens 0,8 m von der Fassade vorspringen. Vorspringende Anlagen haben einen Abstand von wenigstens 0,5 m von der Fahrbahn und einen Höhenabstand von 3 m gegenüber dem Trottoir einzuhalten.</p>	<p>2 Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder die Ausführung eines Ersatzprojektes gesichert ist.</p> <p>Reklamen Art. 8</p> <p>Grundsätze 1 Reklameanlagen sind unzulässig, wenn sie mit reflektierenden, aufleuchtenden oder grellen Farben gestaltet sind, blenden, ihre Lichtintensität übermässig ist oder wenn sie durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken. Reklamen dürfen weder über das Bedürfnis der Kennzeichnung eines Betriebes hinausgehen noch sind pro Betrieb und Fassade mehrere Reklamen (gleicher Aussage) zulässig.</p> <p>Flächen 2 Die einzelne Reklamefläche einer freistehenden Anlage darf nicht grösser als 1,8 m² sein; von dieser Regelung ausgenommen ist Gutenswil, wo die Fläche auf 1,5 m² beschränkt ist. Reklametafeln, Signete usw. an Fassaden dürfen eine maximale Fläche von 1,2 m² aufweisen. Abweichungen können bei handwerklich und künstlerisch gestalteten Schildern bewilligt werden.</p> <p>Wände, Schriften 3 Permanente Plakatwände sind im oberirdischen Sichtbereich unzulässig; zeitlich befristete Anlagen können bewilligt werden. Die Beschriftung anderer Ankündigungen darf nicht höher als 0,5 m sein und nicht über mehrere Geschosse verlaufen.</p> <p>Vorsprünge 4 Ankündigungen dürfen höchstens 0,8 m von der Fassade vorspringen. Vorspringende Anlagen haben einen Abstand von wenigstens 0,5 m von der Fahrbahn und einen Höhenabstand von min. 3 m gegenüber dem Trottoir einzuhalten.</p>	<p>Präzisierung</p>
<p>b) Kernzone I</p> <p>Bauweise, Art. 9 Fachberater</p> <p>Rot bezeichnete Bauten 1 Die in den Detailplänen rot bezeichneten Bauten und Bauteile dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Konstruktions- und Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils sowie des Daches umgebaut werden. Schutzmassnahmen bleiben vorbehalten.</p>	<p>b) Kernzone I</p> <p>Bauweise, Art. 9 Fachberaterung</p> <p>Rot bezeichnete Bauten 1 Die in den Detailplänen rot bezeichneten Bauten und Bauteile dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Konstruktions- und Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils sowie des Daches umgebaut werden. Schutzmassnahmen bleiben vorbehalten.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung</p>

Gültige Fassung		Beantragte neue Fassung		Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)																																								
Blau bezeichnete Bauten	2 Die in den Detailplänen blau bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente und des Daches umgebaut oder erneuert werden. Schutzmassnahmen für einzelne Bauteile bleiben vorbehalten.	Blau bezeichnete Bauten	2 Die in den Detailplänen blau bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente und des Daches umgebaut oder erneuert werden. Schutzmassnahmen für einzelne Bauteile bleiben vorbehalten.																																									
Fachberater	3 Für die Behandlung von bedeutenden Vorhaben im Zusammenhang mit rot oder blau bezeichneten Bauten kann eine Fachperson (mit beratender Funktion) beigezogen werden.	Fachberatefung	3 Für die Behandlung von bedeutenden Vorhaben im Zusammenhang mit rot oder blau bezeichneten Bauten kann eine Fachperson (mit beratender Funktion) beigezogen werden.	Redaktionelle Änderung																																								
Grau bezeichnete Bauten	4 Ersatzbauten für die in den Detailplänen grau bezeichneten Bauten können auf dem Grundriss der bestehenden Baute erstellt werden, sofern Gebäude- und Firsthöhe sowie Dachform und Firstrichtung von der bestehenden Baute übernommen werden. Wenn davon abgewichen werden soll, sind die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften einzuhalten.	Grau bezeichnete Bauten	4 Ersatzbauten für die in den Detailplänen grau bezeichneten Bauten können auf dem Grundriss der bestehenden Baute erstellt werden, sofern Gebäude- und Firsthöhe Fassaden- und Gesamthöhe sowie Dachform und Firstrichtung von der bestehenden Baute übernommen werden. Wenn davon abgewichen werden soll, sind die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften einzuhalten.	Begriffsänderung gemäss § 278 neuPBG																																								
Abweichungen	5 Kleinere Abweichungen gegenüber dem heutigen Baubestand, die zu einer Verbesserung der wohngyienischen Verhältnisse oder der Gestaltung führen, können bewilligt oder angeordnet werden.	Abweichungen	5 Kleinere Abweichungen gegenüber dem heutigen Baubestand, die zu einer Verbesserung der wohngyienischen Verhältnisse oder der Gestaltung führen, können bewilligt oder angeordnet werden.																																									
Neubauten	6 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse: <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Vollgeschosse</td> <td style="text-align: right;">max. 2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td style="text-align: right;">max. 2</td> </tr> <tr> <td>Untergeschosse</td> <td style="text-align: right;">max. 1*</td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer</td> <td style="text-align: right;">min. 30%</td> </tr> <tr> <td>Grundabstände</td> <td style="text-align: right;">min. 3,5 m</td> </tr> <tr> <td>Gesamt-Gebäudelänge</td> <td style="text-align: right;">max. 28,0 m**</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 7,5 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite</td> <td style="text-align: right;">max. 14,0 m</td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag</td> <td style="text-align: right;">1/4 der Mehrlänge, max. 5,0 m</td> </tr> <tr> <td>zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge</td> <td style="text-align: right;">max. 16,0 m</td> </tr> </table> <p>* siehe auch Art. 5 Abs. 2 ** vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 3</p>	Vollgeschosse	max. 2	Dachgeschosse	max. 2	Untergeschosse	max. 1*	Freiflächenziffer	min. 30%	Grundabstände	min. 3,5 m	Gesamt-Gebäudelänge	max. 28,0 m**	Gebäudehöhe	max. 7,5 m	Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 14,0 m	Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge, max. 5,0 m	zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	max. 16,0 m	Neubauten	6 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse: <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Vollgeschosse</td> <td style="text-align: right;">max. 2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td style="text-align: right;">max. 2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbares Untergeschoss</td> <td style="text-align: right;">max. 1*</td> </tr> <tr> <td>GrünFreiflächenziffer</td> <td style="text-align: right;">min. 20%***</td> </tr> <tr> <td>Grundabstände</td> <td style="text-align: right;">min. 3,5 m</td> </tr> <tr> <td>Gesamt-Gebäudelänge</td> <td style="text-align: right;">max. 28,0 m**</td> </tr> <tr> <td>FassadenGebäudehöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 7,5 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite</td> <td style="text-align: right;">max. 14,0 m</td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag</td> <td style="text-align: right;">1/4 der Mehrlänge, max. 5,0 m</td> </tr> <tr> <td>zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge</td> <td style="text-align: right;">max. 16,0 m</td> </tr> </table> <p>* siehe auch Art. 5 Abs. 2 ** vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 3 *** vorbehalten bleibt Art. 35 Abs. 4</p>	Vollgeschosse	max. 2	Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2	Anrechenbares Untergeschoss	max. 1*	GrünFreiflächenziffer	min. 20%***	Grundabstände	min. 3,5 m	Gesamt-Gebäudelänge	max. 28,0 m**	FassadenGebäudehöhe	max. 7,5 m	Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 14,0 m	Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge, max. 5,0 m	zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	max. 16,0 m	Präzisierung gemäss § 276 neuPBG Präzisierung gemäss § 276 neuPBG Herleitung Grünflächenziffer in erläuterndem Bericht nach Art. 47 RPV Begriffsänderung gemäss § 28 neuABV Begriffsänderung gemäss § 278 neuPBG Die Gebäudetiefe ist weder im PBG noch in der ABV definiert. Aus § 287 PBG lässt sich ableiten, dass damit der gesamte Rücksprung ab der Verkehrsbaulinie gemeint ist. Die Gebäudebreite ist in § 28 neuABV definiert. Auf den Begriff der Gebäudetiefe kann an dieser Stelle verzichtet werden Fassadenlänge»: Präzisierung in Abstimmung mit § 27 neuABV
Vollgeschosse	max. 2																																											
Dachgeschosse	max. 2																																											
Untergeschosse	max. 1*																																											
Freiflächenziffer	min. 30%																																											
Grundabstände	min. 3,5 m																																											
Gesamt-Gebäudelänge	max. 28,0 m**																																											
Gebäudehöhe	max. 7,5 m																																											
Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 14,0 m																																											
Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge, max. 5,0 m																																											
zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	max. 16,0 m																																											
Vollgeschosse	max. 2																																											
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2																																											
Anrechenbares Untergeschoss	max. 1*																																											
GrünFreiflächenziffer	min. 20%***																																											
Grundabstände	min. 3,5 m																																											
Gesamt-Gebäudelänge	max. 28,0 m**																																											
FassadenGebäudehöhe	max. 7,5 m																																											
Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 14,0 m																																											
Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge, max. 5,0 m																																											
zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	max. 16,0 m																																											
Hauptbauten	7 Neue eingeschossige Hauptbauten sind nicht zulässig. Die Kniestockhöhe des zweiten Vollgeschosses hat mindestens 2,0 m zu betragen.	Hauptbauten	7 Neue eingeschossige Hauptgebäudebauten sind nicht zulässig. Die Kniestockhöhe des zweiten Vollgeschosses hat mindestens 2,0 m zu betragen.	Begriffsänderung gemäss neuPBG																																								

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>8 In Hegnau sind Hauptbauten auf die im Detailplan 1:1000 bezeichneten Baubegrenzungslinien, bzw. Baulinien zu stellen. Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind gegenüber den Baubegrenzungslinien, bzw. Baulinien deutlich zurückzusetzen.</p>	<p>8 In Hegnau sind Hauptgebäudebauten auf die im Detailplan 1:1000 bezeichneten Baubegrenzungslinien, bzw. Baulinien zu stellen. Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG Klein- und Anbauten sind gegenüber den Baubegrenzungslinien, bzw. Baulinien deutlich zurückzusetzen.</p>	Begriffsänderung gemäss neuPBG
<p>Gestaltung, Art. 10 Freiräume, Schutzwürdige Anlagen</p>	<p>Gestaltung, Art. 10 Freiräume, Schutzwürdige Anlagen</p>	
<p>Terraingestaltung 1 Grundsätzlich sind Terrainveränderungen nicht gestattet. Geringfügige Terrainveränderungen bis max. 1,0 m können jedoch bewilligt werden, sofern eine gute Einordnung gewährleistet ist.</p>	<p>Terraingestaltung 1 Grundsätzlich sind Terrainveränderungen nicht gestattet. Geringfügige Terrainveränderungen bis max. 1,0 m können jedoch bewilligt werden, sofern eine gute Einordnung gewährleistet ist.</p>	
<p>Freiräume, Schutzwürdige Anlagen 2 Die in den Detailplänen speziell bezeichneten Freiräume, Brunnen, Gehölzgruppen und Einzelbäume sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Massnahmen weder gefährdet noch beeinträchtigt werden.</p>	<p>Freiräume, Schutzwürdige Anlagen 2 Die in den Detailplänen speziell bezeichneten Freiräume, Brunnen, Gehölzgruppen und Einzelbäume sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Massnahmen weder gefährdet noch beeinträchtigt werden.</p>	
<p>Fassadengestaltung 3 Bauten haben sich dem Erscheinungsbild der benachbarten Bauten gut anzupassen und herkömmliche Gestaltungselemente sinngemäss zu übernehmen. Dies gilt insbesondere für Materialien und Farben, Putzstruktur, Fenster, Türen, Balkone und Aussentreppe. Letztere sind in Holz, Natur- oder Kunstsandstein auszuführen.</p>	<p>Fassadengestaltung 3 Bauten haben sich dem Erscheinungsbild der benachbarten Bauten gut anzupassen und herkömmliche Gestaltungselemente sinngemäss zu übernehmen. Dies gilt insbesondere für Materialien und Farben, Putzstruktur, Fenster, Türen, Balkone und Aussentreppe. Letztere sind in Holz, Natur- oder Kunstsandstein auszuführen.</p>	
<p>Dachgestaltung 4 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher Neigung aufzuweisen. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind andere Schrägdächer zulässig. Dächer eingeschossiger Anbauten bis max. 20 m² können als Terrassen ausgebildet werden.</p>	<p>Dachgestaltung 4 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher Neigung aufzuweisen. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG Klein- und Anbauten sind andere Schrägdächer zulässig. Dächer eingeschossiger Anbauten bis max. 20 m² können als Terrassen ausgebildet werden.</p>	Begriffsänderung gemäss § 2 neuABV
<p>Vordächer 5 Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.</p>	<p>Vordächer 5 Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.</p>	
<p>Dacheinschnitte 6 Unüberdeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>	<p>Dacheinschnitte 6 Unüberdeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>	
<p>Dachfenster 7 Für die Belichtung und Belüftung von Räumen sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal 1,5% der entsprechenden Dachfläche zulässig. Sie sind hochrechteckig anzuordnen. Die Glasfläche eines einzelnen Dachfensters darf 0,6 m² nicht übersteigen.</p>	<p>Dachfenster 7 Für die Belichtung und Belüftung von Räumen sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal 1,5% der entsprechenden Dachfläche zulässig. Sie sind hochrechteckig anzuordnen. Die Glasfläche eines einzelnen Dachfensters darf 0,6 m² nicht übersteigen.</p>	
<p>Renovationen 8 Die vorstehenden Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.</p>	<p>Renovationen 8 Die vorstehenden Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.</p>	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)																																																												
<p>c) Kernzone II</p> <p>Bestehende Gebäude Art. 11</p> <p>Bestehende Gebäude (insbesondere Bauernhäuser) dürfen in bisheriger Lage und äusserer Form umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Dabei sind die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften unbeachtlich und die Bautiefe im bisherigen Mass nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig. Abweichungen gegenüber den bisherigen Massen können bewilligt oder angeordnet werden, wo solche aus Gründen der Hygiene, des Ortsbildschutzes oder des Verkehrs erforderlich sind.</p> <p>Art. 12</p> <p>Neubauten 1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr><td>Vollgeschosse</td><td>max. 2</td></tr> <tr><td>Dachgeschosse</td><td>max. 2</td></tr> <tr><td>Untergeschosse</td><td>max. 1*</td></tr> <tr><td colspan="2">Ausnützungsziffer:</td></tr> <tr><td>- Volketswil und Hegnau</td><td>max. 60%</td></tr> <tr><td>- Gutenswil</td><td>max. 50%</td></tr> <tr><td>Freiflächenziffer</td><td>min. 30%</td></tr> <tr><td colspan="2">Grundabstände:</td></tr> <tr><td>- klein</td><td>min. 3,5 m</td></tr> <tr><td>- gross</td><td>min. 7,0 m</td></tr> <tr><td>Gesamt-Gebäuelänge</td><td>max. 32,0 m**</td></tr> <tr><td>Gebäudehöhe</td><td>max. 7,5 m</td></tr> <tr><td>Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite</td><td>max. 14,0 m</td></tr> <tr><td>Mehrlängenzuschlag</td><td>1/4 der Mehrlänge, max. 5,0 m</td></tr> <tr><td>zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge</td><td>22,0 m</td></tr> </table> <p>* siehe auch Art. 5 Abs. 2 ** vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 3</p> <p>Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten in Richtung Südost bis Südwest gerichtete Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten sowie für Gewerbebauten und Ökonomiegebäude.</p>	Vollgeschosse	max. 2	Dachgeschosse	max. 2	Untergeschosse	max. 1*	Ausnützungsziffer:		- Volketswil und Hegnau	max. 60%	- Gutenswil	max. 50%	Freiflächenziffer	min. 30%	Grundabstände:		- klein	min. 3,5 m	- gross	min. 7,0 m	Gesamt-Gebäuelänge	max. 32,0 m**	Gebäudehöhe	max. 7,5 m	Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 14,0 m	Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge, max. 5,0 m	zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	22,0 m	<p>c) Kernzone II</p> <p>Bestehende Gebäude Art. 11</p> <p>Bestehende Gebäude (insbesondere Bauernhäuser) dürfen in bisheriger Lage und äusserer Form umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Dabei sind die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften unbeachtlich und die Bautiefe im bisherigen Mass nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig. Abweichungen gegenüber den bisherigen Massen können bewilligt oder angeordnet werden, wo solche aus Gründen der Hygiene, des Ortsbildschutzes oder des Verkehrs erforderlich sind.</p> <p>Art. 12</p> <p>Neubauten 1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr><td>Vollgeschosse</td><td>max. 2</td></tr> <tr><td>Anrechenbare Dachgeschosse</td><td>max. 2</td></tr> <tr><td>Anrechenbares Untergeschoss</td><td>max. 1*</td></tr> <tr><td colspan="2">Ausnützungsziffer:</td></tr> <tr><td>- Volketswil und Hegnau</td><td>max. 60%</td></tr> <tr><td>- Gutenswil</td><td>max. 50%</td></tr> <tr><td>GrünFreiflächenziffer</td><td>min. 30%</td></tr> <tr><td colspan="2">Grundabstände:</td></tr> <tr><td>- klein</td><td>min. 3,5 m</td></tr> <tr><td>- gross</td><td>min. 7,0 m</td></tr> <tr><td>Gesamt-Gebäuelänge</td><td>max. 32,0 m**</td></tr> <tr><td>Gebäude Fassadenhöhe</td><td>max. 7,5 m</td></tr> <tr><td>Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite</td><td>max. 14,0 m</td></tr> <tr><td>Mehrlängenzuschlag</td><td>1/4 der Mehrlänge, max. 5,0 m</td></tr> <tr><td>zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge Fassadenlänge</td><td>22,0 m</td></tr> </table> <p>* siehe auch Art. 5 Abs. 2 ** vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 3</p> <p>Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten in Richtung Südost bis Südwest gerichtete Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten sowie für Gewerbebauten und Ökonomiegebäude.</p>	Vollgeschosse	max. 2	Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2	Anrechenbares Untergeschoss	max. 1*	Ausnützungsziffer:		- Volketswil und Hegnau	max. 60%	- Gutenswil	max. 50%	GrünFreiflächenziffer	min. 30%	Grundabstände:		- klein	min. 3,5 m	- gross	min. 7,0 m	Gesamt-Gebäuelänge	max. 32,0 m**	Gebäude Fassadenhöhe	max. 7,5 m	Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 14,0 m	Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge, max. 5,0 m	zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge Fassadenlänge	22,0 m	<p>Präzisierung gemäss § 276 neuPBG Präzisierung gemäss § 276 neuPBG</p> <p>Herleitung Grünflächenziffer in Bericht nach Art. 47 RPV</p> <p>Begriff ist in § 28 ABV geregelt. Begriffsänderung gemäss § 278 neuPBG Auf den Begriff der Gebäudetiefe kann an dieser Stelle verzichtet werden (siehe erläuternder Bericht Art. 47 RPV) Präzisierung in Abstimmung mit § 27 neuABV</p>
Vollgeschosse	max. 2																																																													
Dachgeschosse	max. 2																																																													
Untergeschosse	max. 1*																																																													
Ausnützungsziffer:																																																														
- Volketswil und Hegnau	max. 60%																																																													
- Gutenswil	max. 50%																																																													
Freiflächenziffer	min. 30%																																																													
Grundabstände:																																																														
- klein	min. 3,5 m																																																													
- gross	min. 7,0 m																																																													
Gesamt-Gebäuelänge	max. 32,0 m**																																																													
Gebäudehöhe	max. 7,5 m																																																													
Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 14,0 m																																																													
Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge, max. 5,0 m																																																													
zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	22,0 m																																																													
Vollgeschosse	max. 2																																																													
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2																																																													
Anrechenbares Untergeschoss	max. 1*																																																													
Ausnützungsziffer:																																																														
- Volketswil und Hegnau	max. 60%																																																													
- Gutenswil	max. 50%																																																													
GrünFreiflächenziffer	min. 30%																																																													
Grundabstände:																																																														
- klein	min. 3,5 m																																																													
- gross	min. 7,0 m																																																													
Gesamt-Gebäuelänge	max. 32,0 m**																																																													
Gebäude Fassadenhöhe	max. 7,5 m																																																													
Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 14,0 m																																																													
Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge, max. 5,0 m																																																													
zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge Fassadenlänge	22,0 m																																																													

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>Anordnung der Gebäude Art. 13</p> <p>1 Die Stellung neuer Gebäude und der Verlauf des Hauptfirstes sind soweit möglich dem charakteristischen Grundmuster der Kernzone I anzugleichen. Eine Aufreihung mit gleich ausgerichteten Hauptfirsten ist nicht zulässig.</p> <p>Höhenlage 2 Die Gebäude sind so anzusetzen, wie es der herkömmlichen Bauweise entspricht. Das Terrain ist so zu gestalten, dass der gewachsene Boden nicht mehr als 1,2 m verändert wird, ausgenommen für Ausgänge und Zufahrten.</p> <p>3 Gegenüber Strassen und Wegen gilt die Abstandsregelung gemäss den §§ 265 und 272 PBG; vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 4.</p>	<p>Anordnung der Gebäude Art. 13</p> <p>1 Die Stellung neuer Gebäude und der Verlauf des Hauptfirstes sind soweit möglich dem charakteristischen Grundmuster der Kernzone I anzugleichen. Eine Aufreihung mit gleich ausgerichteten Hauptfirsten ist nicht zulässig.</p> <p>Höhenlage 2 Die Höhenlagen der Gebäude sind so anzusetzen, wie es der herkömmlichen Bauweise entspricht. Das Terrain ist so zu gestalten, dass der gewachsene Boden das massgebende Terrain nicht mehr als 1,2 m verändert wird, ausgenommen für Ausgänge und Zufahrten.</p> <p>3 Gegenüber Strassen und Wegen gilt die Abstandsregelung gemäss den §§ 265 und 272 PBG; vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 4.</p>	<p>Präzisierung</p> <p>Begriffsänderung gemäss § 5 neuABV</p>
<p>Gestaltung Art. 14</p> <p>Fassaden 1 Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder Holz auszuführen. Reflektierende Materialien sowie grelle oder ausgefallene Farben sind unzulässig.</p> <p>Fenster 2 Fenster haben in der Regel hochrechteckige Form aufzuweisen, wobei die Fensterfläche nicht mehr als 35% der betreffenden Fassadenfläche ausmachen darf. Die Unterteilung grossflächiger Fenster kann verlangt werden.</p> <p>Dächer 3 Für die Dachgestaltung gilt Art. 10, Abs. 4-7.</p>	<p>Gestaltung Art. 14</p> <p>Fassaden 1 Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder Holz auszuführen. Reflektierende Materialien sowie grelle oder ausgefallene Farben sind unzulässig.</p> <p>Fenster 2 Fenster haben in der Regel hochrechteckige Form aufzuweisen, wobei die Fensterfläche nicht mehr als 35% der betreffenden Fassadenfläche ausmachen darf. Die Unterteilung grossflächiger Fenster kann verlangt werden.</p> <p>Dächer 3 Für die Dachgestaltung gilt Art. 10, Abs. 4 bis 7.</p>	<p>Redaktionelle Änderung</p>
Aa. QUARTIERERHALTUNGSZONE		
<p>Bau- und Nutzweise, Gestaltung Art. 14 bis</p> <p>Grundsätze 1 Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung in sich geschlossener Bebauungen von hoher Siedlungsqualität.</p> <p>Nutzweise 2 Die Nutzweise der Quartiererhaltungszone entspricht jener der Wohnzonen. Nichtstörende Betriebe sind zulässig, soweit ihre Gesamtfläche 1/3 der zulässigen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht erlaubt. In den im Zonenplan speziell</p>	<p>Bau- und Nutzweise, Gestaltung Art. 14 bis</p> <p>Grundsätze 1 Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung in sich geschlossener Bebauungen von hoher Siedlungsqualität.</p> <p>Nutzweise 2 Die Nutzweise der Quartiererhaltungszone entspricht jener der Wohnzonen. Nichtstörende Betriebe sind zulässig, soweit ihre Gesamtfläche 1/3 der zulässigen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht erlaubt. In den im Zonenplan speziell</p>	

Gültige Fassung		Beantragte neue Fassung		Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
	bezeichneten Gebieten sind mässig störende Betriebe ohne anteilmässige Beschränkung gestattet.		bezeichneten Gebieten sind mässig störende Betriebe ohne anteilmässige Beschränkung gestattet.	
Grundmasse	3 Bezüglich Geschosshöhen, Gebäudehöhen und -längen sowie Abständen gegen aussen gelten die Regelungen der Zonen W2/35 (für Q I), W2/45 (für Q II) und W3/55 (für Q III), inklusive Erleichterungen für Arealüberbauungen.	Grundmasse	3 Bezüglich Geschosshöhen, Fassaden Gebäudehöhen und -längen sowie Abständen gegen aussen gelten die Regelungen der Zonen W2/35 (für Q I), W2/45 (für Q II) und W3/55 (für Q III), inklusive Erleichterungen für Arealüberbauungen.	Begriffsänderung gemäss § 278 neuPBG
Bauliche Veränderungen	4 Die bestehenden Bauvolumen dürfen um-, aus- und wiederaufgebaut werden. Für An-, Auf- und Ergänzungsbauten darf das bestehende oberirdische Bauvolumen (1. Nov. 1997) um max. 20% vergrössert werden. Isolationsverbesserungen der Aussenwände und des Daches sowie offene Überdachungen und Balkone werden hierfür nicht angerechnet. Erweiterungen haben der Wohn- und Arbeitsplatzqualität sowie energetischen Verbesserungen zu dienen. Für weitergehende Veränderungen ist die Erstellung eines Gestaltungsplanes erforderlich.	Bauliche Veränderungen	4 Die bestehenden Bauvolumen dürfen um-, aus- und wiederaufgebaut werden. Für An- , Auf- und Ergänzungsbauten darf das bestehende oberirdische Bauvolumen (1. Nov. 1997) um max. 20% vergrössert werden. Isolationsverbesserungen der Aussenwände und des Daches sowie offene Überdachungen und Balkone werden hierfür nicht angerechnet. Erweiterungen haben der Wohn- und Arbeitsplatzqualität sowie energetischen Verbesserungen zu dienen. Für weitergehende Veränderungen ist die Erstellung eines Gestaltungsplanes erforderlich.	Begriffsklärung in Bezug auf § 2a neuABV («Klein- und Anbauten» vorgehend «Besondere Gebäude»)
Besondere Gebäude, Tiefgaragen	5 Zusätzlich sind Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG gemäss Art. 41 Abs. 2 sowie Tiefgaragen, die den gewachsenen Boden nicht mehr als 0,5 m überragen, gestattet.	Klein- und Anbauten Besondere Gebäude, Tiefgaragen	5 Zusätzlich sind Besondere Gebäude Klein- und Anbauten im Sinne von § 273 PBG gemäss Art. 41 Abs. 2 sowie Tiefgaragen, die den gewachsenen Boden das massgebende Terrain nicht mehr als 0,5 m überragen, gestattet.	Begriffsänderung gemäss § 2a neuABV Begriffsänderung gemäss § 5 neuABV
Gestaltung, Einordnung	6 Bei baulichen Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung sowie eine gute Gesamtwirkung von Bauten, Anlagen und Umschwung gewährleistet sein. Von den bestehenden Flachdächern abweichende Bedachungen sind nur zulässig, wenn die für das Quartier typische kubische Erscheinungsform gewahrt bleibt. Die an Arealüberbauungen gestellten Anforderungen müssen erfüllt bleiben. Die Qualität der Umgebungsgestaltung darf nicht beeinträchtigt werden.	Gestaltung, Einordnung	6 Bei baulichen Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung sowie eine gute Gesamtwirkung von Bauten, Anlagen und Umschwung gewährleistet sein. Von den bestehenden Flachdächern abweichende Bedachungen sind nur zulässig, wenn die für das Quartier typische kubische Erscheinungsform gewahrt bleibt. Die an Arealüberbauungen gestellten Anforderungen müssen erfüllt bleiben. Die Qualität der Umgebungsgestaltung darf nicht beeinträchtigt werden.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)																																												
<p align="center">B. ZENTRUMSZONE</p>	<p align="center">B. ZENTRUMSZONE</p>																																													
<p>Grundmasse Art. 15</p>	<p>Grundmasse Art. 15</p>																																													
<table border="0"> <tr><td>1 Vollgeschosse</td><td>max. 4</td></tr> <tr><td>Dachgeschosse</td><td>max. 1</td></tr> <tr><td>Untergeschosse</td><td>max. 1*</td></tr> <tr><td>Ausnutzungsziffer</td><td>max. 90%</td></tr> <tr><td>Freiflächenziffer</td><td>min. 25%</td></tr> <tr><td>Grundabstände:</td><td></td></tr> <tr><td>- klein</td><td>min. 4,5 m</td></tr> <tr><td>- gross</td><td>min. 9,0 m**</td></tr> <tr><td>Gebäuelänge</td><td>max. 50,0 m</td></tr> <tr><td>Gebäudehöhe max.</td><td>16,0 m</td></tr> <tr><td>Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite</td><td>max. 28,0 m</td></tr> </table>	1 Vollgeschosse	max. 4	Dachgeschosse	max. 1	Untergeschosse	max. 1*	Ausnutzungsziffer	max. 90%	Freiflächenziffer	min. 25%	Grundabstände:		- klein	min. 4,5 m	- gross	min. 9,0 m**	Gebäuelänge	max. 50,0 m	Gebäudehöhe max.	16,0 m	Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 28,0 m	<table border="0"> <tr><td>1 Vollgeschosse</td><td>max. 4</td></tr> <tr><td>Anrechenbares Dach- oder Attikageschoss</td><td>max. 1</td></tr> <tr><td>Anrechenbares Untergeschoss</td><td>max. 1*</td></tr> <tr><td>Ausnutzungsziffer</td><td>max. 90%</td></tr> <tr><td>GrünFreiflächenziffer</td><td>min. 25%</td></tr> <tr><td>Grundabstände:</td><td></td></tr> <tr><td>- klein</td><td>min. 4,5 m</td></tr> <tr><td>- gross</td><td>min. 9,0 m**</td></tr> <tr><td>Gebäuelänge</td><td>max. 50,0 m</td></tr> <tr><td>FassadenGebäudehöhe max.</td><td>16,0 m</td></tr> <tr><td>Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite</td><td>max. 28,0 m</td></tr> </table>	1 Vollgeschosse	max. 4	Anrechenbares Dach- oder Attikageschoss	max. 1	Anrechenbares Untergeschoss	max. 1*	Ausnutzungsziffer	max. 90%	GrünFreiflächenziffer	min. 25%	Grundabstände:		- klein	min. 4,5 m	- gross	min. 9,0 m**	Gebäuelänge	max. 50,0 m	FassadenGebäudehöhe max.	16,0 m	Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 28,0 m	<p>Präzisierung gemäss § 276 neuPBG Präzisierung gemäss § 276 neuPBG</p> <p>Herleitung Grünflächenziffer in Bericht nach Art. 47 RPV</p> <p>Begriffsänderung gemäss § 278 neuPBG Begriff Gebäudetiefe vgl. Art. 9 Abs. 6 BZO resp. Erläuternder Bericht Art. 47 RPV</p>
1 Vollgeschosse	max. 4																																													
Dachgeschosse	max. 1																																													
Untergeschosse	max. 1*																																													
Ausnutzungsziffer	max. 90%																																													
Freiflächenziffer	min. 25%																																													
Grundabstände:																																														
- klein	min. 4,5 m																																													
- gross	min. 9,0 m**																																													
Gebäuelänge	max. 50,0 m																																													
Gebäudehöhe max.	16,0 m																																													
Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 28,0 m																																													
1 Vollgeschosse	max. 4																																													
Anrechenbares Dach- oder Attikageschoss	max. 1																																													
Anrechenbares Untergeschoss	max. 1*																																													
Ausnutzungsziffer	max. 90%																																													
GrünFreiflächenziffer	min. 25%																																													
Grundabstände:																																														
- klein	min. 4,5 m																																													
- gross	min. 9,0 m**																																													
Gebäuelänge	max. 50,0 m																																													
FassadenGebäudehöhe max.	16,0 m																																													
Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 28,0 m																																													
<table border="0"> <tr><td>Mehrlängenzuschlag allseits 1/5 der Mehrlänge, zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge</td><td>max. 5,5 m 18,0 m</td></tr> </table>	Mehrlängenzuschlag allseits 1/5 der Mehrlänge, zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	max. 5,5 m 18,0 m	<table border="0"> <tr><td>Mehrlängenzuschlag allseits 1/5 der Mehrlänge, zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge Fassadenlänge</td><td>max. 5,5 m 18,0 m</td></tr> </table>	Mehrlängenzuschlag allseits 1/5 der Mehrlänge, zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge Fassadenlänge	max. 5,5 m 18,0 m																																									
Mehrlängenzuschlag allseits 1/5 der Mehrlänge, zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	max. 5,5 m 18,0 m																																													
Mehrlängenzuschlag allseits 1/5 der Mehrlänge, zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge Fassadenlänge	max. 5,5 m 18,0 m																																													
<p>* nur für gewerbliche Nutzung</p>	<p>* nur für gewerbliche Nutzung</p>																																													
<p>** nur für Bauten mit Wohnungen</p>	<p>** nur für Bauten mit Wohnungen</p>																																													
<p>2 Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 12 Abs. 2.</p>	<p>2 Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 12 Abs. 2.</p>																																													
<p>Nutzweise Art. 16</p>	<p>Nutzweise Art. 16</p>																																													
<p>1 In der Zentrumszone sind zulässig:</p> <p>Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, mässig störende Gewerbe und öffentliche Bauten</p> <p>2 Im unüberbauten Teil der Zentrumszone sind reine Wohnnutzungen nicht gestattet. Von der gesamten anrechenbaren Fläche in Vollgeschossen ist mindestens 1/3 gewerblich zu nutzen.</p> <p>3 Nutzungsumlagerungen zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück sowie zwischen einzelnen benachbarten Parzellen sind zulässig.</p>	<p>1 In der Zentrumszone sind zulässig:</p> <p>Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, mässig störende Gewerbe und öffentliche Bauten</p> <p>2 Im unüberbauten Teil der Zentrumszone sind reine Wohnnutzungen nicht gestattet. Von der gesamten anrechenbaren Fläche in Vollgeschossen ist mindestens 1/3 gewerblich zu nutzen.</p> <p>3 Nutzungsumlagerungen zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück sowie zwischen einzelnen benachbarten Parzellen sind zulässig.</p>	<p>Begriffsänderung gemäss § 27 neuABV</p>																																												

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)																																																																																																																																																																		
<p>Bauweise Art. 17</p> <p>1 Die geschlossene Überbauung ist zulässig.</p> <p>2 Gegenüber der Zone Oe dürfen Neubauten, bis auf eine Tiefe von 20 m ab Zonengrenze, max. eine Gebäudehöhe von 11,4 m aufweisen.</p> <p>C. WOHNZONEN</p> <p>Grundmasse Art. 18</p> <table border="1" data-bbox="460 808 1202 1459"> <thead> <tr> <th></th> <th>W1/30</th> <th>W2/30</th> <th>W2/35</th> <th>W2/45</th> <th>W3/55</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>1</td> <td>2*</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Untergeschosse max.</td> <td>1</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer max.</td> <td>30%</td> <td>30%</td> <td>35%</td> <td>45%</td> <td>55%</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstände min.:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- kleiner Grundabstand</td> <td>4,0 m</td> <td>4,0 m</td> <td>4,5 m</td> <td>5,0 m</td> <td>6,0 m</td> </tr> <tr> <td>- grosser Grundabstand</td> <td>8,0m</td> <td>8,0m</td> <td>9,0m</td> <td>10,0m</td> <td>12,0m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max.</td> <td>20,0m**</td> <td>20,0m**</td> <td>32,0m</td> <td>35,0m</td> <td>40m**</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max.</td> <td>5,0 m</td> <td>7,5 m</td> <td>7,5 m</td> <td>7,8 m</td> <td>11,0 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5,5 m***</td> <td>8,1 m****</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5,0 m</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge</td> <td>20,0 m</td> <td>20,0 m</td> <td>20,0 m</td> <td>18,0 m</td> <td>16,0 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>* siehe Art. 19 Abs. 2 ** siehe Art. 19 Abs. 3 *** in speziellen Lagen in Gutenswil gemäss Planbezeichnung **** am Huzlenhang gemäss Planbezeichnung</p> <p>2 Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 12 Abs. 2.</p> <p>Bauweise Art. 19</p> <p>1 Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximal zulässigen Gebäuelänge gestattet, wenn die Gebäude gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.</p>		W1/30	W2/30	W2/35	W2/45	W3/55	Vollgeschosse max.	1	2*	2	2	3	Dachgeschosse max.	1	1	1	2	2	Untergeschosse max.	1	*	*	*	*	Ausnutzungsziffer max.	30%	30%	35%	45%	55%	Grenzabstände min.:						- kleiner Grundabstand	4,0 m	4,0 m	4,5 m	5,0 m	6,0 m	- grosser Grundabstand	8,0m	8,0m	9,0m	10,0m	12,0m	Gebäuelänge max.	20,0m**	20,0m**	32,0m	35,0m	40m**	Gebäudehöhe max.	5,0 m	7,5 m	7,5 m	7,8 m	11,0 m		5,5 m***	8,1 m****				Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5,0 m						Zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	20,0 m	20,0 m	20,0 m	18,0 m	16,0 m	<p>Bauweise Art. 17</p> <p>1 Die geschlossene Überbauung ist zulässig.</p> <p>2 Gegenüber der Zone Oe dürfen Neubauten, bis auf eine Tiefe von 20 m ab Zonengrenze, max. eine FassadenGebäudehöhe von 11,4 m aufweisen.</p> <p>C. WOHNZONEN</p> <p>Grundmasse Art. 18</p> <table border="1" data-bbox="1498 808 2240 1459"> <thead> <tr> <th></th> <th>W1/30</th> <th>W2/30</th> <th>W2/35</th> <th>W2/45</th> <th>W3/55</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>1</td> <td>2*</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbares Attikageschoss</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbares Untergeschoss max.</td> <td>1</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer max.</td> <td>30%</td> <td>30%</td> <td>35%</td> <td>45%</td> <td>55%</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstände min.:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>kleiner Grundabstand</td> <td>4,0 m</td> <td>4,0 m</td> <td>4,5 m</td> <td>5,0 m</td> <td>6,0 m</td> </tr> <tr> <td>grosser Grundabstand</td> <td>8,0 m</td> <td>8,0 m</td> <td>9,0 m</td> <td>10,0 m</td> <td>12,0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max.</td> <td>20,0m**</td> <td>20,0m**</td> <td>32,0m</td> <td>35,0m</td> <td>40,0m</td> </tr> <tr> <td>FassadenGebäudehöhe max.</td> <td>5,0 m</td> <td>7,5 m</td> <td>7,5 m</td> <td>7,8 m</td> <td>11,0 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5,5 m***</td> <td>8,1 m****</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5,0 m</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge Fassadenlänge</td> <td>20,0 m</td> <td>20,0 m</td> <td>20,0 m</td> <td>18,0 m</td> <td>16,0m</td> </tr> </tbody> </table> <p>* siehe Art. 19 Abs. 2 **siehe Art. 19 Abs. 3 *** in speziellen Lagen in Gutenswil gemäss Planbezeichnung **** am Huzlenhang gemäss Planbezeichnung</p> <p>2 Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 12 Abs. 2.</p> <p>Bauweise Art. 19</p> <p>1 Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximal zulässigen Gebäuelänge gestattet, wenn die Gebäude gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.</p>		W1/30	W2/30	W2/35	W2/45	W3/55	Vollgeschosse max.	1	2*	2	2	3	Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1	2	2	Anrechenbares Attikageschoss	1	1	1	1	1	Anrechenbares Untergeschoss max.	1	*	*	*	*	Ausnutzungsziffer max.	30%	30%	35%	45%	55%	Grenzabstände min.:						kleiner Grundabstand	4,0 m	4,0 m	4,5 m	5,0 m	6,0 m	grosser Grundabstand	8,0 m	8,0 m	9,0 m	10,0 m	12,0 m	Gebäuelänge max.	20,0m**	20,0m**	32,0m	35,0m	40,0m	FassadenGebäudehöhe max.	5,0 m	7,5 m	7,5 m	7,8 m	11,0 m		5,5 m***	8,1 m****				Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5,0 m						Zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge Fassadenlänge	20,0 m	20,0 m	20,0 m	18,0 m	16,0m	<p>Begriffsänderung gemäss § 278 neuPBG</p> <p>Präzisierung gemäss § 276 neuPBG</p> <p>Begriffsänderung gemäss § 275 Abs. 4 neuPBG</p> <p>Präzisierung gemäss § 276 neuPBG</p> <p>Begriffsänderung gemäss § 278 neuPBG</p> <p>Präzisierung gemäss § 27 neuABV</p>
	W1/30	W2/30	W2/35	W2/45	W3/55																																																																																																																																																															
Vollgeschosse max.	1	2*	2	2	3																																																																																																																																																															
Dachgeschosse max.	1	1	1	2	2																																																																																																																																																															
Untergeschosse max.	1	*	*	*	*																																																																																																																																																															
Ausnutzungsziffer max.	30%	30%	35%	45%	55%																																																																																																																																																															
Grenzabstände min.:																																																																																																																																																																				
- kleiner Grundabstand	4,0 m	4,0 m	4,5 m	5,0 m	6,0 m																																																																																																																																																															
- grosser Grundabstand	8,0m	8,0m	9,0m	10,0m	12,0m																																																																																																																																																															
Gebäuelänge max.	20,0m**	20,0m**	32,0m	35,0m	40m**																																																																																																																																																															
Gebäudehöhe max.	5,0 m	7,5 m	7,5 m	7,8 m	11,0 m																																																																																																																																																															
	5,5 m***	8,1 m****																																																																																																																																																																		
Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5,0 m																																																																																																																																																																				
Zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	20,0 m	20,0 m	20,0 m	18,0 m	16,0 m																																																																																																																																																															
	W1/30	W2/30	W2/35	W2/45	W3/55																																																																																																																																																															
Vollgeschosse max.	1	2*	2	2	3																																																																																																																																																															
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1	2	2																																																																																																																																																															
Anrechenbares Attikageschoss	1	1	1	1	1																																																																																																																																																															
Anrechenbares Untergeschoss max.	1	*	*	*	*																																																																																																																																																															
Ausnutzungsziffer max.	30%	30%	35%	45%	55%																																																																																																																																																															
Grenzabstände min.:																																																																																																																																																																				
kleiner Grundabstand	4,0 m	4,0 m	4,5 m	5,0 m	6,0 m																																																																																																																																																															
grosser Grundabstand	8,0 m	8,0 m	9,0 m	10,0 m	12,0 m																																																																																																																																																															
Gebäuelänge max.	20,0m**	20,0m**	32,0m	35,0m	40,0m																																																																																																																																																															
FassadenGebäudehöhe max.	5,0 m	7,5 m	7,5 m	7,8 m	11,0 m																																																																																																																																																															
	5,5 m***	8,1 m****																																																																																																																																																																		
Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5,0 m																																																																																																																																																																				
Zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge Fassadenlänge	20,0 m	20,0 m	20,0 m	18,0 m	16,0m																																																																																																																																																															

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>2 In der Zone W2/30 ist das zweite Vollgeschoss in Hanglagen von mehr als 10° alter Teilung nur als sichtbares Untergeschoss zulässig. In der Zone W2/35 ist ein anrechenbares Untergeschoss gestattet. Dieses darf jedoch höchstens zu 1/3 für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden. Es darf nicht mehr in Erscheinung treten als nicht anrechenbare Untergeschosse gemäss § 293 PBG. Im übrigen ist bei Verzicht auf ein Vollgeschoss ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.</p> <p>3 Bei guter Gliederung der Gebäude durch einen Versatz der Fassaden von wenigstens einem Drittel der Bautiefe und der halben Geschosshöhe erhöht sich die maximale Gebäudelänge auf 25,0 m.</p> <p>4 Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand ein Mass von 7,0 m unterschreitet.</p> <p>5 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind Hauptbauten mit Flachdächern unzulässig.</p>	<p>2 In der Zone W2/30 ist das zweite Vollgeschoss in Hanglagen von mehr als 10° alter Teilung nur als sichtbares anrechenbares Untergeschoss zulässig. In der Zone W2/35 ist ein anrechenbares Untergeschoss gestattet. Dieses darf jedoch höchstens zu 1/3 für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden. Es darf nicht mehr in Erscheinung treten als nicht anrechenbare Untergeschosse gemäss § 293 PBG. Im Übrigen In den Zonen W2/45 und W3/55 ist bei Verzicht auf ein Vollgeschoss ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.</p> <p>3 Bei guter Gliederung der Gebäude durch einen Versatz der Fassaden von wenigstens einem Drittel der Bautiefe Gebäudebreite und der halben Geschosshöhe erhöht sich die maximale Gebäudelänge auf 25,0 m.</p> <p>4 Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand ein Mass von 7,0 m unterschreitet.</p> <p>5 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind Hauptbauten Hauptgebäudebauten mit Flachdächern unzulässig.</p>	<p>Präzisierung gemäss § 276 neuPBG</p> <p>Präzisierung</p> <p>Begriffsklärung in Bezug auf § 28 neuABV</p> <p>Begriffsänderung in Bezug auf neuPBG und neuABV</p>
<p>Nutzweise Art. 20</p>	<p>Nutzweise Art. 20</p>	
<p>1 In den Wohnzonen W1/30, W2/30 und W2/35 dürfen nichtstörende Betriebe eingerichtet werden, soweit ihre Gesamtfläche 1/4 der zulässigen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet.</p> <p>2 In den Wohnzonen W2/45 und W3/55 sind gemäss Abs. 1 nichtstörende Betriebe zulässig, soweit ihre Gesamtfläche 1/3 der zulässigen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet.</p> <p>3 In allen Wohnzonen, in denen lediglich nichtstörende Betriebe gestattet sind, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht erlaubt.</p> <p>4 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Ihr Anteil an der anrechenbaren Nutzfläche ist nicht beschränkt.</p>	<p>1 In den Wohnzonen W1/30, W2/30 und W2/35 dürfen nichtstörende Betriebe eingerichtet werden, soweit ihre Gesamtfläche 1/4 der zulässigen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet.</p> <p>2 In den Wohnzonen W2/45 und W3/55 sind gemäss Abs. 1 nichtstörende Betriebe zulässig, soweit ihre Gesamtfläche 1/3 der zulässigen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet.</p> <p>3 In allen Wohnzonen, in denen lediglich nichtstörende Betriebe gestattet sind, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht erlaubt.</p> <p>4 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Ihr Anteil an der anrechenbaren Nutzfläche ist nicht beschränkt.</p>	<p>Redaktionelle Änderung Bezug zu Abs. 1 ist nicht erforderlich.</p>

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)																																																																																	
<p>D. WOHNZONEN MIT GEWERBEANTEIL</p>	<p>D. WOHN- UND GEWERBEZONEN MIT GEWERBEANTEIL</p>	<p>Redaktionelle Änderung: seit 2007 wird kein minimaler Gewerbeanteil mehr gefordert.</p>																																																																																	
<p>Grundmasse Art. 21</p>	<p>Grundmasse Art. 21</p>																																																																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>1</th> <th>WG2/45</th> <th>WG3/55</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Untergeschosse max.</td> <td>1*</td> <td>1*</td> </tr> <tr> <td>Ausnützungsziffer max.</td> <td>45%</td> <td>55%</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstände min.:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- kleiner Grundabstand</td> <td>4,5 m</td> <td>5,0 m</td> </tr> <tr> <td>- grosser Grundabstand</td> <td>9,0 m</td> <td>10,0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max.</td> <td>28,0 m**</td> <td>35,0 m**</td> </tr> <tr> <td>Für Bauten mit gewerblicher Nutzung max.</td> <td>40,0 m</td> <td>50,0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max.</td> <td>8,1 m</td> <td>11,4 m</td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5,0 m</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge</td> <td>20,0 m**</td> <td>18,0 m</td> </tr> </tbody> </table>	1	WG2/45	WG3/55	Vollgeschosse max.	2	3	Dachgeschosse max.	2	2	Untergeschosse max.	1*	1*	Ausnützungsziffer max.	45%	55%	Grenzabstände min.:			- kleiner Grundabstand	4,5 m	5,0 m	- grosser Grundabstand	9,0 m	10,0 m	Gebäuelänge max.	28,0 m**	35,0 m**	Für Bauten mit gewerblicher Nutzung max.	40,0 m	50,0 m	Gebäudehöhe max.	8,1 m	11,4 m	Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5,0 m			Zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	20,0 m**	18,0 m	<table border="1"> <thead> <tr> <th>1</th> <th>WG2/45</th> <th>WG3/55</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbares Attikageschoss max.</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbares Untergeschoss max.</td> <td>1*</td> <td>1*</td> </tr> <tr> <td>Ausnützungsziffer max.</td> <td>45%</td> <td>55%</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstände min.:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- kleiner Grundabstand</td> <td>4,5 m</td> <td>5,0 m</td> </tr> <tr> <td>- grosser Grundabstand</td> <td>9,0 m</td> <td>10,0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max.</td> <td>28,0 m**</td> <td>35,0 m**</td> </tr> <tr> <td>Für Bauten mit gewerblicher Nutzung max.</td> <td>40,0 m</td> <td>50,0 m</td> </tr> <tr> <td>FassadenGebäudehöhe max.</td> <td>8,1 m</td> <td>11,4 m</td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5,0 m</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge</td> <td>20,0 m**</td> <td>18,0 m</td> </tr> </tbody> </table>	1	WG2/45	WG3/55	Vollgeschosse max.	2	3	Anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	Anrechenbares Attikageschoss max.	1	1	Anrechenbares Untergeschoss max.	1*	1*	Ausnützungsziffer max.	45%	55%	Grenzabstände min.:			- kleiner Grundabstand	4,5 m	5,0 m	- grosser Grundabstand	9,0 m	10,0 m	Gebäuelänge max.	28,0 m**	35,0 m**	Für Bauten mit gewerblicher Nutzung max.	40,0 m	50,0 m	FassadenGebäudehöhe max.	8,1 m	11,4 m	Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5,0 m			Zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	20,0 m**	18,0 m	<p>Präzisierung gemäss § 276 neuPBG Präzisierung gem. § 275 Abs. 4, § 276 neuPBG Präzisierung gemäss § 276 neuPBG Begriffsänderung gemäss § 278 neuPBG Präzisierung gemäss § 27 neuABV</p>
1	WG2/45	WG3/55																																																																																	
Vollgeschosse max.	2	3																																																																																	
Dachgeschosse max.	2	2																																																																																	
Untergeschosse max.	1*	1*																																																																																	
Ausnützungsziffer max.	45%	55%																																																																																	
Grenzabstände min.:																																																																																			
- kleiner Grundabstand	4,5 m	5,0 m																																																																																	
- grosser Grundabstand	9,0 m	10,0 m																																																																																	
Gebäuelänge max.	28,0 m**	35,0 m**																																																																																	
Für Bauten mit gewerblicher Nutzung max.	40,0 m	50,0 m																																																																																	
Gebäudehöhe max.	8,1 m	11,4 m																																																																																	
Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5,0 m																																																																																			
Zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	20,0 m**	18,0 m																																																																																	
1	WG2/45	WG3/55																																																																																	
Vollgeschosse max.	2	3																																																																																	
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2																																																																																	
Anrechenbares Attikageschoss max.	1	1																																																																																	
Anrechenbares Untergeschoss max.	1*	1*																																																																																	
Ausnützungsziffer max.	45%	55%																																																																																	
Grenzabstände min.:																																																																																			
- kleiner Grundabstand	4,5 m	5,0 m																																																																																	
- grosser Grundabstand	9,0 m	10,0 m																																																																																	
Gebäuelänge max.	28,0 m**	35,0 m**																																																																																	
Für Bauten mit gewerblicher Nutzung max.	40,0 m	50,0 m																																																																																	
FassadenGebäudehöhe max.	8,1 m	11,4 m																																																																																	
Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5,0 m																																																																																			
Zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	20,0 m**	18,0 m																																																																																	
<p>* nur für gewerbliche Nutzung ** nur für Bauten mit Wohnungen</p>	<p>* nur für gewerbliche Nutzung ** nur für Bauten mit Wohnungen</p>																																																																																		
<p>2 Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 12 Abs. 2.</p>	<p>2 Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 12 Abs. 2.</p>																																																																																		
<p>Geschlossene Überbauung Art. 22</p>	<p>Geschlossene Überbauung Art. 22</p>																																																																																		
<p>In den Wohnzonen WG2/45 und WG3/55 ist die geschlossene Überbauung bis zur maximal zulässigen Gebäuelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Art. 19, Abs. 3 gilt auch in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil.</p>	<p>In den Wohnzonen WG2/45 und WG3/55 ist die geschlossene Überbauung bis zur maximal zulässigen Gebäuelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Art. 19, Abs. 3 gilt auch in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil.</p>	<p>Redaktionelle Änderung Art. 19 Abs. 3 gibt eine geringere Gebäuelänge vor (25 m). Verweis wird gestrichen.</p>																																																																																	
<p>Nutzweise Art. 23</p>	<p>Nutzweise Art. 23</p>																																																																																		
<p>In den Wohnzonen WG2/45 und WG3/55 sind - neben Wohnungen - Büros, Handels-, Dienstleistungs- und gewerbliche Betriebe mässig störender Art zulässig.</p>	<p>In den Wohnzonen WG2/45 und WG3/55 sind - neben Wohnnutzungen - auch Büros, Handels-, Dienstleistungs- und gewerbliche Betriebe nicht störender und mässig störender Art zulässig.</p>	<p>Präzisierung</p>																																																																																	

Gültige Fassung				Beantragte neue Fassung				Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
E. INDUSTRIEZONEN				E. INDUSTRIEZONEN				
Grundmasse Art. 24				Grundmasse Art. 24				
	la	lb	lc		la	lb	lc	
Baumassenziffer max. m ³ /m ²	4,5	7,0	9,0	Baumassenziffer max. m ³ /m ²	4,5	7,0	9,0	
Freiflächenziffer min.	20%	15%	10%	GrünFreiflächenziffer min.***	10%	10%	10%	Erläuterungen zur Festlegung der Grünflächenziffer gestützt auf Bericht Art. 47 RPV
Grenzabstand min.	3,5 m	3,5 m	3,5 m	Grenzabstand min.	3,5 m	3,5 m	3,5 m	
Gebäudehöhe max.	13,5 m*	17,5 m**	21,5 m	FassadenGebäudehöhe max.	13,5 m	17,5 m**	21,5 m	Begriffsänderungen gemäss § 278 neuPBG
Firsthöhe max.	3,5 m	3,5 m	3,5 m	GesamtFirsthöhe max.	17,0 m	21,0 m**	25,0 m	Begriffsänderungen gemäss § 281 neuPBG
Gebäuelänge max.	60,0 m	-	-	Gebäuelänge max.	60,0 m	-	-	
				Gebäudebreite max.	30,0 m	-	-	Aufnahme altArt. 27 Abs. 2 in Grundmasstabelle
* In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten Zürcherstrasse und Tola- cher ist die grösste Höhe (Gebäudehöhe + Firsthöhe) auf 12,0 m beschränkt.				* In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten Zürcherstrasse und Tola- cher ist die grösste Höhe (Gebäudehöhe + Firsthöhe) Gesamthöhe gemäss Art. 40 auf 12,0 m beschränkt.				Begriffsänderung gemäss § 281 neuPBG Erläuterungen gemäss Bericht Art. 47 RPV
** Im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet Grabenwis-Zimikon ist die grösste Höhe auf 16,0 m beschränkt (bis 10,0 m hinter Baulinie gemäss Quartierplan).				** Im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet Grabenwis-Zimikon ist die grösste Höhe auf 16,0 m beschränkt (bis 10,0 m hinter Baulinie gemäss Quartierplan).				
				*** vorbehalten bleibt Art. 35 Abs. 4				
Bau- und Art. 25				Bau- und Art. 25				
Nutzweise				Nutzweise				
Bauweise	1 Gegenüber anderen als Industriezonen sind die Grenzabstände der jeweilig anstossenden Zone einzuhalten.			Bauweise	1 Gegenüber anderen als Industriezonen sind die Grenzabstände der jeweilig anstossenden Zone einzuhalten.			
Nutzweise	2 In den Industriezonen sind - neben industriellen und gewerbli- chen Betrieben der Produktion und der Güterverteilung - auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Von dieser Regelung ausgenommen ist das Gebiet Haufländer/Hard, wo Handels- und Dienstleistungsbetriebe nicht zulässig sind.			Nutzweise	2 In den Industriezonen sind - neben industriellen und gewerbli- chen Betrieben der Produktion und der Güterverteilung - auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Von dieser Regelung ausgenommen ist das Gebiet Haufländer/Hard, wo Handels- und Dienstleistungsbetriebe nicht zulässig sind.			
Einkaufszentren	3 Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2 000 m ² sind nur in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig.			Einkaufszentren	3 Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2 000 m ² sind nur in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig.			
	4 In den Zonen la und lb sind höchstens mässig störende, in der Zone lc stark störende Betriebe zulässig. Betriebe, die unverhält- nismässigen Verkehr auslösen, werden stark störenden gleich- gestellt.				4 In den Zonen la und lb sind höchstens mässig störende, in der Zone lc stark störende Betriebe zulässig. Betriebe, die unver- hältnismässigen Verkehr auslösen, werden stark störenden gleich- gestellt.			

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>Fahrzeug- und Maschinen- Occasionen</p> <p>5 Handel und Lagerung von Fahrzeug- und Maschinenoccasionen ausserhalb geschlossener Gebäude sind lediglich in Industriezonen gestattet. In allen übrigen Bauzonen sind sie ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind kleinere Ausstellflächen bei Fahrzeug- oder Maschinen-Werkstätten, wobei der Werkstattbetrieb das Hauptgewerbe bilden muss (max. 15 Autoabstellplätze bzw. 200 m² für Handel und Lagerung pro Betrieb, exkl. Fahrzeuge in Bearbeitung).</p>	<p>Fahrzeug- und Maschinen- Occasionen</p> <p>5 Handel und Lagerung von Fahrzeug- und Maschinenoccasionen ausserhalb geschlossener Gebäude sind lediglich in Industriezonen gestattet. In allen übrigen Bauzonen sind sie ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind kleinere Ausstellflächen bei Fahrzeug- oder Maschinen-Werkstätten, wobei der Werkstattbetrieb das Hauptgewerbe bilden muss (max. 15 Autoabstellplätze bzw. 200 m² für Handel und Lagerung pro Betrieb, exkl. Fahrzeuge in Bearbeitung).</p>	
<p>Baubeschränkung Art. 26</p> <p>Bei Wohnungen ist ein minimaler Lichteinfallswinkel von 45° alter Teilung, bezogen auf das Fenstergesimse, einzuhalten.</p>	<p>Baubeschränkung Art. 26</p> <p>—Bei Wohnungen ist ein minimaler Lichteinfallswinkel von 45° alter Teilung, bezogen auf das Fenstergesimse, einzuhalten.</p>	<p>Wohnhygienische Anforderungen sind in §§ 301 ff neuPBG geregelt. Artikel kann gelöscht werden.</p>
<p>Geschlossene Überbauung Art. 27</p> <p>1 Das Bauen an die Grundstücksgrenze ist im Innern der Industriezone zulässig, wenn die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt und dadurch weder die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse der Arbeitsräume noch der freie Zutritt der Feuerwehr beeinträchtigt werden.</p> <p>2 In der Industriezone Ia beträgt die max. Bautiefe 30,0 m; in den Industriezonen Ib und Ic ist die geschlossene Überbauung unbeschränkt gestattet.</p>	<p>Geschlossene Überbauung Art. 27</p> <p>1 Das Bauen an die Grundstücksgrenze ist im Innern der Industriezone zulässig, wenn die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt und dadurch weder die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse der Arbeitsräume noch der freie Zutritt der Feuerwehr beeinträchtigt werden.</p> <p>2 In den Industriezonen Ia beträgt die max. Bautiefe 30,0 m; in den Industriezonen Ib und Ic ist die geschlossene Überbauung unbeschränkt gestattet.</p>	<p>Näherbaurecht sind in § 270 Abs. 3 neuPBG geregelt. Zur Sicherung von Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen in Arbeitsräumen sind übergeordnete Regelungen gegeben. Der Freie Zutritt für die Feuerwehr ist aufgrund der Brandschutzbestimmungen gewährleistet. Der Absatz kann gelöscht werden.</p> <p>Die Masse wurden in Art. 24 aufgenommen. Da nur noch ein Absatz vorhanden ist wird die Absatznummerierung gestrichen.</p>
<p>F. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</p>	<p>F. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</p>	
<p>Bauweise Art. 28</p> <p>1 Für Bauten in der Zone für öffentliche Bauten gelten bezüglich Grenzabstände und Geschosszahl gegenüber Grundstücken in einer Wohnzone die Vorschriften der jeweils angrenzenden Zone bis auf eine Tiefe von 12 m ab Zonengrenze. Im übrigen gelten nur die Baubeschränkungen des Planungs- und Baugesetzes.</p>	<p>Bauweise Art. 28</p> <p>1 Für Bauten in der Zone für öffentliche Bauten gelten bezüglich Grenzabstände und Geschosszahl gegenüber Grundstücken in einer Wohnzone die Vorschriften der jeweils angrenzenden Zone bis auf eine Tiefe von 12 m ab Zonengrenze. Im Übrigen gelten nur die Baubeschränkungen des Planungs- und Baugesetzes.</p>	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>2 Beim Kultur- und Sportzentrum Gries darf die Zone für öffentliche Bauten südwestlich der Usterstrasse (Kat.Nr. 4853) ausschliesslich als zusätzlicher, behelfsmässiger Parkplatz bei Veranstaltungen genutzt werden. Gebäude sind nicht zulässig.</p> <p>3 Bezüglich der Beschränkung der grössten Höhe im Gebiet Tolacher/Herenweg gilt Art. 24.</p>	<p>2 Beim Kultur- und Sportzentrum Gries darf die Zone für öffentliche Bauten südwestlich der Usterstrasse (Kat. Nr. 4853) ausschliesslich als zusätzlicher, behelfsmässiger Parkplatz bei Veranstaltungen genutzt werden. Gebäude sind nicht zulässig.</p> <p>3 Bezüglich der Beschränkung der grössten Höhe im Gebiet Tolacher/Herenweg gilt Art. 24 40.</p>	<p>Änderung Verweis, inhaltlich keine Änderung</p>
<p>G. ERHOLUNGSZONE</p>	<p>G. ERHOLUNGSZONE</p>	
<p>Nutzweise, Art. 29 Abstände</p> <p>1 In der Erholungszone Eh sind Nutzungen sowie Bauten und Anlagen zulässig, sofern sie den Festlegungen der kommunalen Richtplanung entsprechen.</p> <p>2 Gegenüber privaten Grundstücken sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten. Im übrigen gelten die Abstandsvorschriften gemäss PBG.</p>	<p>Nutzweise, Art. 29 Abstände</p> <p>1 In der Erholungszone Eh sind Nutzungen sowie Bauten und Anlagen zulässig, sofern sie den Festlegungen der kommunalen Richtplanung entsprechen.</p> <p>2 Gegenüber privaten Grundstücken sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften gemäss PBG.</p>	
<p>Seewadel, Gries 3 In der Erholungszone Seewadel/Gries ist die Anlage von Sport- und Spielplätzen, inkl. Clubhaus, sowie eines zugehörigen Parkplatzes gestattet. Gegenüber dem Naturschutzgebiet Eichacher auf der Parzelle Kat.-Nr. 7702 ist eine Pufferzone im Sinne einer Naturschutzumgebungszone zu schaffen und zu unterhalten. Der Bau von Fusswegen innerhalb dieser Parzelle bleibt vorbehalten.</p>	<p>Seewadel, Gries 3 In der Erholungszone im Gebiet Seewadel/Gries ist die Anlage von Sport- und Spielplätzen, inkl. Clubhaus, sowie eines zugehörigen Parkplatzes gestattet. Gegenüber dem Naturschutzgebiet Eichacher auf der Parzelle Kat.-Nr. 7702 ist eine Pufferzone im Sinne einer Naturschutzumgebungszone zu schaffen und zu unterhalten. Der Bau von Fusswegen innerhalb dieser Parzelle bleibt vorbehalten.</p>	<p>Redaktionelle Änderung</p>
<p>Bauweise Art. 30</p> <p>1 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Familiengartenarealen sind Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von § 18 Abs. 1 BBV II zugelassen, wenn ihre Grundfläche 9 m², ihre Fassadenlänge mit Einschluss von Pergolen 6 m und ihre Höhe 2,5 m nicht übersteigen.</p> <p>2 Behelfsmässige Bauten und Anlagen sowie das dauernde Aufstellen von Wohnwagen und dergleichen sind verboten.</p>	<p>Bauweise Art. 30</p> <p>1 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Familiengartenarealen sind Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von § 18 Abs. 1 BBV II zugelassen, wenn ihre Grundfläche 9 10 m², ihre Fassadenlänge mit Einschluss von Pergolen 6 m und ihre Höhe 2,5 3 m nicht übersteigen.</p> <p>2 Behelfsmässige Bauten und Anlagen sowie das dauernde Aufstellen von Wohnwagen und dergleichen sind verboten.</p>	<p>Vereinheitlichung der Masse; Abstimmung auf § 18 Abs. 1 BBV II.</p>

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)																
III BESONDERE INSTITUTE DER BAU- UND ZONENORDNUNG	III BESONDERE INSTITUTE DER BAU- UND ZONENORDNUNG																	
A. HOCHHÄUSER	A. HOCHHÄUSER																	
Zulässigkeit Art. 31	Zulässigkeit Art. 31																	
Hochhäuser sind nur in der Zone Ic zugelassen.	Hochhäuser sind nur in der Zone Ic zugelassen.																	
B. AREALÜBERBAUUNGEN	B. AREALÜBERBAUUNGEN																	
Zulässigkeit Art. 32	Zulässigkeit Art. 32																	
1 In den Zonen W2/35 und WG2/45 sind Arealüberbauungen nur in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten gestattet. In den Zonen Z, W2/45, W3/55 und WG3/55 sind Arealüberbauungen im Sinne von § 69 f. PBG überall zugelassen.	1 In den Zonen W2/35 und WG2/45 sind Arealüberbauungen nur in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten gestattet. In den Zonen Z, W2/45, W3/55 und WG3/55 sind Arealüberbauungen im Sinne von § 69 f. PBG überall zugelassen.																	
2 In den Zonen W2/35, W2/45 und WG2/45 ist eine Arealfläche von 4 000 m ² und in den Zonen Z, W3/55 und WG3/55 von 5 000 m ² erforderlich.	2 In den Zonen W2/35, W2/45 und WG2/45 ist eine Arealfläche von 4 000 m ² und in den Zonen Z, W3/55 und WG3/55 von 5 000 m ² erforderlich.																	
Besondere, Art. 33 Vorschriften	Besondere, Art. 33 Vorschriften																	
Die Ausnutzungsziffern erhöhen sich um einen Zehntel.	Die Ausnutzungsziffern erhöhen sich um einen Zehntel.																	
Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände können bis auf die kantonalrechtlichen Mindestmasse herabgesetzt werden.	Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände können bis auf die kantonalrechtlichen Mindestmasse herabgesetzt werden.																	
Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.	Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.																	
Die maximalen Gebäudelängen dürfen wie folgt erhöht werden:	Die maximalen Gebäudelängen dürfen wie folgt erhöht werden:																	
<table border="0"> <tr> <td>in der Zone W2/35 bis auf</td> <td style="text-align: right;">38 m</td> </tr> <tr> <td>in den Zonen W2/45 und WG2/45 bis auf</td> <td style="text-align: right;">42 m</td> </tr> <tr> <td>in den Zonen W3/55 und WG3/55 bis auf</td> <td style="text-align: right;">50 m</td> </tr> <tr> <td>in der Zone Z bis auf</td> <td style="text-align: right;">60 m</td> </tr> </table>	in der Zone W2/35 bis auf	38 m	in den Zonen W2/45 und WG2/45 bis auf	42 m	in den Zonen W3/55 und WG3/55 bis auf	50 m	in der Zone Z bis auf	60 m	<table border="0"> <tr> <td>in der Zone W2/35 bis auf max.</td> <td style="text-align: right;">38 m</td> </tr> <tr> <td>in den Zonen W2/45 und WG2/45 bis auf max.</td> <td style="text-align: right;">42 m</td> </tr> <tr> <td>in den Zonen W3/55 und WG3/55 bis auf max.</td> <td style="text-align: right;">50 m</td> </tr> <tr> <td>in der Zone Z bis auf max.</td> <td style="text-align: right;">60 m</td> </tr> </table>	in der Zone W2/35 bis auf max.	38 m	in den Zonen W2/45 und WG2/45 bis auf max.	42 m	in den Zonen W3/55 und WG3/55 bis auf max.	50 m	in der Zone Z bis auf max.	60 m	Präzisierungen
in der Zone W2/35 bis auf	38 m																	
in den Zonen W2/45 und WG2/45 bis auf	42 m																	
in den Zonen W3/55 und WG3/55 bis auf	50 m																	
in der Zone Z bis auf	60 m																	
in der Zone W2/35 bis auf max.	38 m																	
in den Zonen W2/45 und WG2/45 bis auf max.	42 m																	
in den Zonen W3/55 und WG3/55 bis auf max.	50 m																	
in der Zone Z bis auf max.	60 m																	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)																														
<p>Die Vollgeschosszahlen dürfen wie folgt erhöht werden:</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">max. Gebäudehöhe</td> <td></td> </tr> <tr> <td>in der Zone Z auf max.</td> <td>6 Geschosse</td> <td>22,5 m</td> </tr> <tr> <td>in den Zonen W2/45 und WG2/45 auf max.</td> <td>3 Geschosse</td> <td>11,0/11,4 m</td> </tr> <tr> <td>in den Zonen W3/55 und WG3/55 auf max.</td> <td>4 Geschosse</td> <td>14,0/14,7 m</td> </tr> </table> <p>In der Zone W2/35 und in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten der Zone W2/45 in Gutenswil darf die Vollgeschosszahl nicht erhöht werden.</p>		max. Gebäudehöhe		in der Zone Z auf max.	6 Geschosse	22,5 m	in den Zonen W2/45 und WG2/45 auf max.	3 Geschosse	11,0/11,4 m	in den Zonen W3/55 und WG3/55 auf max.	4 Geschosse	14,0/14,7 m	<p>Die Vollgeschosszahlen dürfen wie folgt erhöht werden:</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">max. <u>GebäudeFassadenhöhen</u></td> </tr> <tr> <td>Zone Z auf max.</td> <td>6 Geschosse</td> <td>22,5 m</td> </tr> <tr> <td>Zonen W2/45 und WG2/45 auf max.</td> <td>3 Geschosse</td> <td>11,0/11,4 m</td> </tr> <tr> <td>Zone WG2/45 auf max.</td> <td>3 Geschosse</td> <td>11,4 m</td> </tr> <tr> <td>Zonen W3/55 und WG3/55 auf max.</td> <td>4 Geschosse</td> <td>14,0/14,7 m</td> </tr> <tr> <td>Zonen WG3/55 auf max.</td> <td>4 Geschosse</td> <td>14,7 m</td> </tr> </table> <p>In der Zone W2/35 und in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten der Zone W2/45 in Gutenswil darf die Vollgeschosszahl nicht erhöht werden.</p>			max. <u>GebäudeFassadenhöhen</u>	Zone Z auf max.	6 Geschosse	22,5 m	Zonen W2/45 und WG2/45 auf max.	3 Geschosse	11,0/ 11,4 m	Zone WG2/45 auf max.	3 Geschosse	11,4 m	Zonen W3/55 und WG3/55 auf max.	4 Geschosse	14,0/ 14,7 m	Zonen WG3/55 auf max.	4 Geschosse	14,7 m	<p>Begriffsänderung gemäss Art. § 278 PBG</p> <p>Redaktionelle Änderungen zur besseren Lesbarkeit</p>
	max. Gebäudehöhe																															
in der Zone Z auf max.	6 Geschosse	22,5 m																														
in den Zonen W2/45 und WG2/45 auf max.	3 Geschosse	11,0/11,4 m																														
in den Zonen W3/55 und WG3/55 auf max.	4 Geschosse	14,0/14,7 m																														
		max. <u>GebäudeFassadenhöhen</u>																														
Zone Z auf max.	6 Geschosse	22,5 m																														
Zonen W2/45 und WG2/45 auf max.	3 Geschosse	11,0/ 11,4 m																														
Zone WG2/45 auf max.	3 Geschosse	11,4 m																														
Zonen W3/55 und WG3/55 auf max.	4 Geschosse	14,0/ 14,7 m																														
Zonen WG3/55 auf max.	4 Geschosse	14,7 m																														
<p>C. AUSSICHTSSCHUTZ</p>	<p>C. AUSSICHTSSCHUTZ</p>																															
<p>Aussichtsschutz Art. 34</p> <p>Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht entsprechend den Angaben in den Ergänzungsplänen Gugel, Huzlen und Egg zu bewahren. Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Bauten, Mauern sowie Bäumen und Sträuchern freizuhalten.</p>	<p>Aussichtsschutz Art. 34</p> <p>Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht entsprechend den Angaben in den Ergänzungsplänen Gugel, Huzlen und Egg zu bewahren. Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Bauten, Mauern sowie Bäumen und Sträuchern freizuhalten.</p>																															
<p>D. BAUMSCHUTZ, BEGRÜNUNG FLACHDÄCHER</p>	<p>D. BAUMSCHUTZ, BEGRÜNUNG FLACHDÄCHER, GRÜNFLÄCHENZIFFER</p>	<p>Ergänzung Titel aufgrund neuem Absatz 4</p>																														
<p>Baumschutz, Begrünung Flachdächer Art. 35</p> <p>Baumschutz 1 In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen ist der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern zu schonen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.</p> <p>2 Werden die Grundstücksnutzung sowie Erschliessungsmassnahmen durch die Erhaltung des Baum- und Strauchbestandes übermässig erschwert, können unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von Abs. 1 gestattet werden.</p> <p>Begrünung Flachdächer 3 Flachdächer sind - soweit sie nicht als Terrassen benützt werden - angemessen zu begrünen.</p>	<p>Baumschutz, Begrünung Flachdächer Grünflächenziffer Art. 35</p> <p>Baumschutz 1 In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen ist der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern zu schonen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.</p> <p>2 Werden die Grundstücksnutzung sowie Erschliessungsmassnahmen durch die Erhaltung des Baum- und Strauchbestandes übermässig erschwert, können unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von Abs. 1 gestattet werden.</p> <p>Begrünung Flachdächer 3 Flachdächer sind - soweit sie nicht als Terrassen benützt werden - angemessen zu begrünen.</p>	<p>Ergänzung Titel aufgrund neuem Absatz 4</p> <p>Vorschrift soll sich nicht nur auf den natürlichen Abgang beschränken.</p>																														

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p style="text-align: center;">E. TERRASSENHÄUSER</p> <p>Terrassenhäuser Art. 36</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Terrassenhäuser und ähnliche Bauformen sind in den Zonen W2/35 und W2/45 gestattet; sie unterliegen nicht den Einschränkungen der Bauordnung über die Stockwerkzahl und das Zusammenbauen. 2 Die Geschosse sind so zu versetzen, dass der Winkel in der Hangneigung nicht mehr als 30° alter Teilung beträgt. Die einzelnen Stufen sind seitlich zu staffeln und dürfen keine geschlossenen Seitenwände aufweisen. 3 Es sind maximal 5 Stufen zulässig, wobei maximal 2 Geschosse senkrecht übereinander liegen dürfen. 4 In beiden Zonen ist ein sichtbares Untergeschoss für Garagen gestattet; dabei muss in Abweichung von Abs. 2 durch Zurückversetzen von der untersten Stufe oder in anderer Weise der Eindruck einer vertikal durchlaufenden Fassade wirkungsvoll vermieden werden. <p style="text-align: center;">F. STRASSEN- UND WEGABSTÄNDE</p> <p>Art. 37</p> <p>Strassen- und Wegabstände</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile haben bei fehlenden Baulinien oder Baubegrenzungslinien einen Abstand von 3,5 m gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einzuhalten. Bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen kann die Baubehörde nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen von diesen Mindestabständen abweichen. 2 Bei Staatsstrassen ist das kantonale Tiefbauamt zuständig. 	<p style="text-align: center;">E. TERRASSENHÄUSER</p> <p>Terrassenhäuser Art. 36</p> <p>Grünflächenziffer 4 Aufgrund spezifischer örtlicher Verhältnisse (z.B. Ortsbildschutz, Erschliessung von Drittgrundstücken) kann eine Unterschreitung der gemäss Art. 9 Abs. 4 (Kernzone) und Art. 24 (Industriezone) geforderten, minimalen Grünflächenziffer bewilligt werden.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Terrassenhäuser und ähnliche Bauformen sind in den Zonen W2/35 und W2/45 gestattet; sie unterliegen nicht den Einschränkungen der Bauordnung über die Stockwerkzahl Geschosszahl und das Zusammenbauen. 2 Die Geschosse sind so zu versetzen, dass der Winkel in der Hangneigung nicht mehr als 30° alter Teilung beträgt. Die einzelnen Stufen sind seitlich zu staffeln und dürfen keine geschlossenen Seitenwände aufweisen. 3 Es sind maximal 5 Stufen zulässig, wobei maximal 2 Geschosse senkrecht übereinander liegen dürfen. 4 In beiden Zonen ist ein sichtbares Untergeschoss für Garagen gestattet; dabei muss in Abweichung von Abs. 2 durch Zurückversetzen von der untersten Stufe oder in anderer Weise der Eindruck einer vertikal durchlaufenden Fassade wirkungsvoll vermieden werden. <p style="text-align: center;">F. STRASSEN- UND WEGABSTÄNDE</p> <p>Art. 37</p> <p>Strassen- und Wegabstände</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile Unterirdische Bauten haben bei fehlenden Baulinien oder Baubegrenzungslinien einen Abstand von 3,5 m gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einzuhalten. Bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen kann die Baubehörde nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen von diesen Mindestabständen abweichen. 2 Bei Staatsstrassen ist die kantonale Fachstelle das kantonale Tiefbauamt zuständig. 	<p>Erläuterungen gemäss Bericht Art. 47 RPV</p> <p>Redaktionelle Änderung in Abstimmung mit § 276 neuPBG</p> <p>Begriffsänderung aufgrund IVHB; Für Unterneubauten (max. 0,5m über Terrain) gilt § 265 PBG.</p> <p>Redaktionelle Änderung</p>

<i>Gültige Fassung</i>	<i>Beantragte neue Fassung</i>	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p style="text-align: center;">G. FAHRZEUGABSTELLPLÄTZE</p> <p>Art. 38</p> <p>Fahrzeugabstellplätze Für die Zahl der notwendigen Fahrzeugabstellplätze ist die Parkplatz-Verordnung massgebend.</p> <p style="text-align: center;">H. AUSSENANTENNEN</p> <p>Art. 39</p> <p>Aussenantennen Empfangsanlagen, auch solche die in keiner Richtung 0,8 m überschreiten, sind an ortsbaulich wichtigen Hausfassaden sowie auf Hausdächern, welche das Ortsbild prägen, nicht zulässig.</p>	<p style="text-align: center;">G. FAHRZEUGABSTELLPLÄTZE</p> <p>Art. 38</p> <p>Fahrzeugabstellplätze Für die Zahl der notwendigen Fahrzeugabstellplätze ist die Parkplatz-Verordnung massgebend.</p> <p style="text-align: center;">H. AUSSENANTENNEN</p> <p>Art. 39</p> <p>Aussenantennen Empfangsanlagen, auch solche die in keiner Richtung 0,8 m überschreiten, sind an ortsbaulich wichtigen Hausfassaden sowie auf Hausdächern, welche das Ortsbild prägen, nicht zulässig.</p>	
IV. WEITERE BESTIMMUNGEN		
<p>Art. 39b</p> <p>Kommunaler Mehrwertausgleich</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. 2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m². 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts. <p>Art. 39c</p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	<p>Art. 39b</p> <p>Kommunaler Mehrwertausgleich</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. 2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m². 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts. <p>Art. 39c</p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>Art. 40</p> <p>Flugsicherheit Für alle Bauten und Anlagen sind die im Rahmen der Flugsicherheitsvorschriften bestehenden Auflagen und Vorschriften des Bundesamtes für Militärflugplätze in Dübendorf bezüglich der maximalen Gebäude-, First- und Kranhöhen zu berücksichtigen und einzuhalten.</p> <p>Terraingestaltung Art. 40 bis</p> <p>Das gewachsene Terrain darf - vorbehältlich der strengeren Bestimmungen in den Kernzonen - um höchstens 1,5 m verändert werden. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Garagenzufahrten, für Haus- und Kellerzugänge sowie unumgängliche Terrainanpassungen in steilen Hanglagen.</p> <p>Besondere Gebäude Art. 41</p> <p>1 Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG dürfen an die Grenze gestellt werden, sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 40 m², und entlang der Grenze die grösste Höhe 2,7 m und die maximale Gebäudelänge nicht mehr als 6,5 m betragen.</p> <p>2 Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG gelten die kantonalrechtlichen Abstände, sofern sie nicht mehr als 6% der massgeblichen Grundfläche bedecken, höchstens aber 70 m² Gebäudefläche aufweisen.</p>	<p>Art. 40</p> <p>Flugsicherheit Für alle Bauten und Anlagen sind die im Rahmen der Flugsicherheitsvorschriften bestehenden Auflagen und Vorschriften des Bundesamtes für Militärflugplätze in Dübendorf bezüglich der maximalen Höhenbestimmungen Gebäude-, First- und Kranhöhen zu berücksichtigen und einzuhalten.</p> <p>Terraingestaltung Art. 40 bis</p> <p>Das massgebende gewachsene Terrain darf - vorbehältlich der strengeren Bestimmungen in den Kernzonen - um höchstens 1,5 m verändert werden. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Garagenzufahrten, für Haus- und Kellerzugänge sowie unumgängliche Terrainanpassungen in steilen Hanglagen.</p> <p>Dachgestaltung, Fachgutachten Art. 40 ter</p> <p>1 In den Zonen W2/45, W3/55, WG2/45 und WG3/55 sind in der Regel nur Schrägdächer mit einer maximalen Neigung von 45° oder Flachdächer zulässig. Abweichungen können bewilligt werden, wenn gestützt auf ein Fachgutachten eine gute architektonische Gestaltung und Einordnung bestätigt wird.</p> <p>2 Zur Beurteilung von weiteren spezifischen Fragestellungen in Bezug auf Bauvorhaben kann die Baubehörde externe Fachgutachten einholen. In diesem Zusammenhang dürfen auch weitere Unterlagen eingefordert werden.</p> <p>Besondere Gebäude Klein- und Anbauten Art. 41</p> <p>1 Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG Klein- und Anbauten dürfen an die Grenze gestellt werden, sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 40 m², und entlang der Grenze die grösste Höhe 2,7 m und die maximale Gebäudelänge nicht mehr als 6,5 m betragen.</p> <p>2 Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG Klein- und Anbauten gelten die kantonalrechtlichen Abstände, sofern sie nicht mehr als 6% der massgeblichen Grundfläche bedecken, höchstens aber 50 m² 70 m² Gebäudefläche aufweisen.</p>	<p>Begriffsänderung aufgrund neuPBG</p> <p>Begriffsänderung aufgrund § 8 ABV</p> <p>Neue Bestimmung hinsichtlich Qualitätssicherung ausgelöst durch Möglichkeiten der neuen Baubegriffe.</p> <p>Neue Bestimmung für Qualitätssicherung in allen Zonen. Z.B. in Bezug auf die Eingliederung ins Terrain in Hanglagen.</p> <p>Begriffsänderung aufgrund § 2a neuABV</p> <p>Begriffsänderung aufgrund § 2a neuABV Gemäss nPBG haben Klein- und Anbauten eine maximale Fläche von 50 m².</p>

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>Kinderspiel- oder Ruheflächen Art. 42</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel- oder Ruheflächen zu erstellen. 2 Für Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern sollten sie mindestens 20% der gesamten Wohnfläche umfassen. Bei besonderen Verhältnissen sind Abweichungen in der Kernzone I zulässig. 3 Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen und mit entsprechenden Geräten auszustatten. 	<p>Kinderspiel- oder Ruheflächen Art. 42</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel- oder Ruheflächen zu erstellen. 2 Für Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern sollten sie mindestens 20% der gesamten Wohnfläche umfassen. Bei besonderen Verhältnissen sind Abweichungen in der Kernzone I zulässig. 3 Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen und mit entsprechenden Geräten auszustatten. 	
<p>Ausrüstungen von Mehrfamilienhäusern Art. 43</p> <p>In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.</p>	<p>Ausrüstungen von Mehrfamilienhäusern Art. 43</p> <p>In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder und ähnliche Fahrzeuge bereitzustellen.</p>	<p>Anzahl Abstellplätze für Velos ist bereits in der «Verordnung über Fahrzeugabstellplätze» geregelt.</p>
<p>Gestaltungsplan In der Höh, Zimikon Art. 43^{bis}</p> <p>Im mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Gebiet In der Höh, Zimikon, kann auf die Festlegung eines Gestaltungsplanes verzichtet werden, sofern eine Überbauung gemäss Gebietsrahmenplan erfolgt, die einen Respektabstand und Sichträume gegenüber der Kernzone Zimikon gewährleistet.</p>	<p>Gestaltungsplan In der Höh, Zimikon Art. 43^{bis}</p> <p>Im mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Gebiet In der Höh, Zimikon, kann auf die Festlegung eines Gestaltungsplanes verzichtet werden, sofern eine Überbauung gemäss Gebietsrahmenplan erfolgt, die einen Respektabstand und Sichträume gegenüber der Kernzone Zimikon gewährleistet.</p>	
<p>Gestaltungsplan Unterdorf, Hegnau Art. 43^{ter}</p> <p>Im mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Gebiet Hegnau-Unterdorf ist sicherzustellen, dass für die noch nicht erschlossenen Grundstücksteile im Innern von Gebäuden der Planungswert gemäss LSV zur Anwendung kommt.</p>	<p>Gestaltungsplan Unterdorf, Hegnau Art. 43^{ter}</p> <p>—Im mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Gebiet Hegnau-Unterdorf ist sicherzustellen, dass für die noch nicht erschlossenen Grundstücksteile im Innern von Gebäuden der Planungswert gemäss LSV zur Anwendung kommt.</p>	<p>Gestaltungsplanpflicht wurde am 16. Juli 2019 aufgehoben. Die Bestimmung ist zu löschen (Verfügung ARE 19-0525).</p>

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>Gestaltungsplan Brunnwis, Kindhausen Art. 43^{quater}</p> <p>Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Brunnwis, Kindhausen bezweckt die gute Einordnung einer Überbauung ins Orts- und Landschaftsbild. Dabei ist besonders auf einen passenden Übergang von der Bebauung in die offene Landschaft, unter anderem durch diskrete Erscheinungsweise und keine hohen Dächer, zu achten. Die Einhaltung der Planungswerte der ES II bzw. ES III gemäss LSV muss gewährleistet sein.</p> <p>Öffentlicher Grund Art. 44</p> <p>Die Inanspruchnahme des kommunalen, öffentlichen Grundes richtet sich nach den Grundsätzen der kantonalen Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978.</p> <p>Inkrafttreten Art. 45</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. 2 Mit dem Inkrafttreten werden die Bau- und Zonenordnung vom 21. November 1997 mit seitherigen Änderungen aufgehoben. 	<p>Gestaltungsplan Brunnwis, Kindhausen Art. 43^{quater}</p> <p>Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Brunnwis, Kindhausen bezweckt die gute Einordnung einer Überbauung ins Orts- und Landschaftsbild. Dabei ist besonders auf einen passenden Übergang von der Bebauung in die offene Landschaft, unter anderem durch diskrete Erscheinungsweise und keine hohen Dächer, zu achten. Die Einhaltung der Planungswerte der ES II bzw. ES III gemäss LSV muss gewährleistet sein.</p> <p>Gestaltungsplan Luegisland, Gutenswil Artikel 43^{quinquies}</p> <p>Die Gestaltungsplanpflicht «Luegisland» bezweckt die gute Einordnung einer Überbauung in die topografische und sensible ortsbauliche Situation. Dabei ist der Gestaltung der Dachlandschaft, der Setzung und volumetrischen Gestaltung der Bauten, dem Übergang zum Landschaftsraum sowie der Umgang mit den inventarisierten Naturschutzobjekten und einer hohen Durchgrünung besondere Beachtung zu schenken. Mit dem Gestaltungsplan ist der Umgang mit der Erholungszone aufzuzeigen. Der Gestaltungsplan bezweckt ausserdem die Sicherung der Planungswerte gemäss Lärmschutz-Verordnung.</p> <p>Öffentlicher Grund Art. 44</p> <p>Die Inanspruchnahme des kommunalen, öffentlichen Grundes richtet sich nach den Grundsätzen der kantonalen Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978.</p> <p>Inkrafttreten Art. 45</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. 2 Mit dem Inkrafttreten werden die Bau- und Zonenordnung vom 21. November 1997 mit seitherigen Änderungen aufgehoben. 	<p>Der Gestaltungsplan ist rechtsgültig und die Einhaltung der Planungswerte musste nachgewiesen werden. Für allfällige künftige Änderungen am Gestaltungsplan oder im Rahmen von Baugesuchen sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.</p> <p>Durch die Gemeindeversammlung am 2. Dezember 2022 festgesetzt. Durch die Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung Nr. 0076/23 vom 3. April 2023 genehmigt.</p>

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderung der Bauordnung, «Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)»

Änderungen:

Die nachstehende Bau- und Zonenordnung wurde in diversen Artikeln angepasst.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Gemeindepräsident:

Gemeindeschreiber:

.....

.....

Jean Philippe Pinto

Beat Grob

Von der Baudirektion genehmigt am:

.....

Für die Baudirektion:

.....

BDV Nr.

/

Erstellungs- und Druckdatum: 08. Mai 2023

Inhaltsverzeichnis

I. Zonenordnung	3
Art. 1 Zoneneinteilung	3
Art. 2 Empfindlichkeitsstufen	3
Art. 3 Massgebende Pläne	3
II. Zonenvorschriften	4
A. Kernzonen	4
Art. 4 Grundsätze, Abweichungen, Nutzweise	4
Art. 5 Bauweisen, allgemein	4
Art. 6 Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen	6
Art. 7 Änderungen und Abbrüche.....	6
Art. 8 Reklamen.....	6
Art. 9 Bauweise, Fachberatung.....	7
Art. 10 Gestaltung, Freiräume, schutzwürdige Anlagen	8
Art. 11 Bestehende Gebäude	9
Art. 12 Neubauten.....	10
Art. 13 Anordnung der Gebäude	10
Art. 14 Gestaltung.....	11
Art. 14 ^{bis} Bau- und Nutzweise, Gestaltung.....	11
B. Zentrumszone	12
Art. 15 Grundmasse	12
Art. 16 Nutzweise	12
Art. 17 Bauweise.....	13
C. Wohnzone	13
Art. 18 Grundmasse	13
Art. 19 Bauweise.....	14
Art. 20 Nutzweise	14
D. Wohn- und Gewerbezon	15
Art. 21 Grundmasse	15
Art. 22 Geschlossene Überbauung	15
Art. 23 Nutzweise	15
E. Industriezonen	16
Art. 24 Grundmasse	16
Art. 25 Bau- und Nutzweise	16
Art. 27 Geschlossene Überbauung	17
F. Zone für öffentliche Bauten	17
Art. 28 Bauweise.....	17
G. Erholungszone	18
Art. 29 Nutzweise, Abstände.....	18
Art. 30 Bauweise.....	18
III. Besondere Institute der Bau- und Zonenordnung	18
A. Hochhäuser	18
Art. 31 Zulässigkeit	18

B. Arealüberbauungen	19
Art. 32 Zulässigkeit	19
Art. 33 Besondere Vorschriften.....	19
C. Aussichtsschutz	20
Art. 34 Aussichtsschutz	20
D. Baumschutz, Begrünung, Flachdächer, Grünflächenziffer	20
Art. 35 Baumschutz, Begrünung, Flachdächer, Grünflächenziffer	20
E. Terrassenhäuser	21
Art. 36 Terrassenhäuser	21
F. Strassen- und Wegabstände	21
Art. 37.....	21
G. Fahrzeugabstellplätze	21
Art. 38.....	21
H. Aussenantennen	22
Art. 39.....	22
IV. Weitere Bestimmungen	22
Art. 39b	22
Art. 39c	22
Art. 40.....	22
Art. 40 ^{bis}	22
Art. 40 ^{ter} Dachgestaltung, Fachgutachten	22
Art. 41 Klein- und Anbauten	23
Art. 42 Kinderspiel- oder Ruheflächen	23
Art. 43 Ausrüstungen von Mehrfamilienhäusern	23
Art. 43 ^{bis} Gestaltungsplan In der Höh, Zimikon.....	23
Art. 43 ^{quater} Gestaltungsplan Brunnwis, Kindhausen.....	24
Art. 43 ^{quinquies} Gestaltungsplan Luegisland, Gutenswil.....	24
Art. 44 Öffentlicher Grund	24
Art. 45 Inkrafttreten	24

I. Zonenordnung

Art. 1 Zoneneinteilung

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

	Abkürzung
— Kernzone I	KI
— Kernzone II	KII
— Quartiererhaltungszone	Q
— Zentrumszone	Z
— Wohnzone eingeschossig	W1/30
— Wohnzone zweigeschossig	W2/30
— Wohnzone zweigeschossig	W2/35
— Wohnzone zweigeschossig	W2/45
— Wohnzone dreigeschossig	W3/55
— Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	WG2/45
— Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	WG3/55
— Industriezone mit niedriger Ausnützung	Ia
— Industriezone mit mittlerer Ausnützung	Ib
— Industriezone mit hoher Ausnützung	Ic
— Zone für öffentliche Bauten	Oe
— Freihaltezone	F
— Erholungszone	Eh
— Reservezone	R

3 |

Art. 2 Empfindlichkeitsstufen

Die Zuordnung der einzelnen Empfindlichkeitsstufen gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Zonenplan ersichtlich.

Art. 3 Massgebende Pläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend.

² Für die Kernzonen I gelten die Detailpläne Volketswil, Hegnau, Gutenswil, Kindhausen und Zimikon (alle 1:1000).

³ Für die Waldabstandslinien gelten die Ergänzungspläne Nr. 1-11, 1:500 bzw. 1:1000.

⁴ Für die Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne Nr. 1, 1:500 sowie 2-4, 1:1000.

⁵ Für den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne Gugel, Huzlen und Egg, 1:1000.

II. Zonenvorschriften

A. Kernzonen

a) Gemeinsame Bestimmungen

Art. 4 Grundsätze, Abweichungen, Nutzweise

Grundsätze

¹ Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung der Ortskerne von Volketswil, Gutenswil, Hegnau, Kindhausen und Zimikon und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Neubauten.

Abweichungen

² Bezüglich der Fassaden- und Dachgestaltung sind im Einvernehmen mit der Baubehörde begründete Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt werden kann.

³ In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 5 Bauweise, allgemein

¹ Die Bauten sind in Ausmass und Proportionen der herkömmlichen Bauweise im jeweiligen Ortskern anzupassen.

² In den Kernzonen ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig, sofern darin lediglich gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. In Erscheinung tretende Untergeschosse sind als Sockel zu gestalten.

³ Die geschlossene Überbauung ist gestattet; wenn dabei die zulässige Gebäudelänge überschritten wird, ist die Baute zu gliedern.

⁴ Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Strassen- und Ortsbild verbessert wird sowie die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.

⁵ Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Außenwänden findet keine Anwendung.

⁶ ...⁽³⁾

⁷ In der Kernzone I sind Hauptdächer mit Tonziegeln einzudecken, die dem Charakter der Baute entsprechen und/oder mit den umgebenden Dächern harmonieren. In der Kernzone II sowie für Klein- und Anbauten in der Kernzone I sind auch andere Materialien zulässig, deren Struktur, Art und Farbe denjenigen von Tonziegeln entsprechen.

⁸ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Sie sind als Giebellukarnen, Schleppegauben oder Ochsenaugen auszubilden und müssen in Form, Grösse, Material und Farbe auf Fassade und Dach abgestimmt werden. Dachaufbauten dürfen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Im 2. Dachgeschoss sind nur giebelseitige Belichtungen sowie Dachflächenfenster zulässig.

⁹ Quer- und Kreuzgiebel dürfen zusammen mit Dachaufbauten nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Stehen Quer- oder Kreuzgiebel gegenüber der betreffenden Fassade mehr als 5 m vor, so gelten sie als separate Gebäudekörper.

¹⁰ Kamine sind in Anzahl, Grösse und Ausbildung (Kaminhüte) der herkömmlichen Bauweise anzupassen.

¹¹ Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, soweit die gesetzlichen Einordnungsbestimmungen eingehalten werden.

Solar- und
Photovoltaik-
anlagen

Art. 6 Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen

¹ Umschwung, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen sind für sich und im Zusammenhang mit der ländlich-baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

² Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter der jeweiligen Ortskerne nicht zu vereinbaren sind wie selbständige Fahrzeugabstellplätze (Autohandel und dergleichen), Campingplätze und Materialablagerungsstätten.

Art. 7 Änderungen und Abbrüche

¹ Die Änderung und der Abbruch von Bauten und Anlagen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung oder von Teilen davon sind bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen ohne bauliche Veränderungen.

² Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder die Ausführung eines Ersatzprojektes gesichert ist.

Art. 8 Reklamen

¹ Reklameanlagen sind unzulässig, wenn sie mit reflektierenden, aufleuchtenden oder grellen Farben gestaltet sind, blenden, ihre Lichtintensität übermässig ist oder wenn sie durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken. Reklamen dürfen weder über das Bedürfnis der Kennzeichnung eines Betriebes hinausgehen noch sind pro Betrieb und Fassade mehrere Reklamen (gleicher Aussage) zulässig.

² Die einzelne Reklamefläche einer freistehenden Anlage darf nicht grösser als 1,8 m² sein; von dieser Regelung ausgenommen ist Gutenswil, wo die Fläche auf 1,5 m² beschränkt ist. Reklametafeln, Signete usw. an Fassaden dürfen eine maximale Fläche von 1,2 m² aufweisen. Abweichungen können bei handwerklich und künstlerisch gestalteten Schildern bewilligt werden.

| 6

Grundsätze

Flächen

³ Permanente Plakatwände sind im oberirdischen Sichtbereich unzulässig; zeitlich befristete Anlagen können bewilligt werden. Die Beschriftung anderer Ankündigungen darf nicht höher als 0,5 m sein und nicht über mehrere Geschosse verlaufen.

Wände,
Schriften

⁴ Ankündigungen dürfen höchstens 0,8 m von der Fassade vorspringen. Vorspringende Anlagen haben einen Abstand von wenigstens 0,5 m von der Fahrbahn und einen Höhenabstand von min. 3 m gegenüber dem Trottoir einzuhalten.

Vorsprünge

b) Kernzone I

Art. 9 Bauweise, Fachberatung

¹ Die in den Detailplänen rot bezeichneten Bauten und Bauteile dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Konstruktions- und Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils sowie des Daches umgebaut werden. Schutzmassnahmen bleiben vorbehalten.

Rot bezeichnete
Bauten

² Die in den Detailplänen blau bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente und des Daches umgebaut oder erneuert werden. Schutzmassnahmen für einzelne Bauteile bleiben vorbehalten.

Blau bezeichnete
Bauten

³ Für die Behandlung von bedeutenden Vorhaben im Zusammenhang mit rot oder blau bezeichneten Bauten kann eine Fachperson (mit beratender Funktion) beigezogen werden.

Fachberatung

⁴ Ersatzbauten für die in den Detailplänen grau bezeichneten Bauten können auf dem Grundriss der bestehenden Baute erstellt werden, sofern Fassaden- und Gesamthöhe sowie Dachform und Firstrichtung von der bestehenden Baute übernommen werden. Wenn davon abgewichen werden soll, sind die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften einzuhalten.

Grau bezeichnete
Bauten

⁵ Kleinere Abweichungen gegenüber dem heutigen Baubestand, die zu einer Verbesserung der wohnhygienischen Verhältnisse oder der Gestaltung führen, können bewilligt oder angeordnet werden.

Abweichungen

Neubauten

⁶ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2
Anrechenbares Untergeschoss	max. 1*
Grünziffer	min. 20%***
Grundabstände	min. 3,5 m
Gebäudelänge	max. 28,0 m**
Fassadenhöhe	max. 7,5 m
Gebäudebreite	max. 14,0 m
Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge, max. 5,0 m
Zuschlagsfreie Fassadenlänge	max. 16,0 m

* siehe auch Art. 5 Abs. 2

** vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 3

*** vorbehalten bleibt Art. 35 Abs. 4

| ∞

Hauptbauten

⁷ Neue eingeschossige Hauptgebäude sind nicht zulässig. Die Kniestockhöhe des zweiten Vollgeschosses hat mindestens 2,0 m zu betragen.

⁸ In Hegnau sind Hauptgebäude auf die im Detailplan 1:1000 bezeichneten Baubegrenzungslinien, bzw. Baulinien zu stellen. Klein- und Anbauten sind gegenüber den Baubegrenzungslinien, bzw. Baulinien deutlich zurückzusetzen

Art. 10 Gestaltung, Freiräume, Schutzwürdige Anlagen

Terraingestaltung

¹ Grundsätzlich sind Terrainveränderungen nicht gestattet. Geringsfügige Terrainveränderungen bis max. 1,0 m können jedoch bewilligt werden, sofern eine gute Einordnung gewährleistet ist.

Freiräume,
Schutzwürdige
Anlagen

² Die in den Detailplänen speziell bezeichneten Freiräume, Brunnen, Gehölzgruppen und Einzelbäume sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Massnahmen weder gefährdet noch beeinträchtigt werden.

Fassadengestaltung

³ Bauten haben sich dem Erscheinungsbild der benachbarten Bauten gut anzupassen und herkömmliche Gestaltungselemente sinngemäss zu übernehmen. Dies gilt insbesondere für Materialien und Farben, Putzstruktur, Fenster, Türen, Balkone und Aussentreppen. Letztere sind in Holz, Natur- oder Kunstsandstein auszuführen.

<p>⁴ Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher Neigung aufzuweisen. Für Klein- und Anbauten sind andere Schrägdächer zulässig. Dächer eingeschossiger Anbauten bis max. 20 m² können als Terrassen ausgebildet werden.</p>	<p>Dachgestaltung</p>
<p>⁵ Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.</p>	<p>Vordächer</p>
<p>⁶ Unüberdeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>	<p>Dacheinschnitte</p>
<p>⁷ Für die Belichtung und Belüftung von Räumen sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal 1,5% der entsprechenden Dachfläche zulässig. Sie sind hochrechteckig anzuordnen. Die Glasfläche eines einzelnen Dachfensters darf 0,6 m² nicht übersteigen.</p>	<p>Dachfenster</p>
<p>⁸ Die vorstehenden Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.</p>	<p>Renovationen</p>

o |

c) Kernzone II

Art. 11 Bestehende Gebäude

Bestehende Gebäude (insbesondere Bauernhäuser) dürfen in bisheriger Lage und äusserer Form umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Dabei sind die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften unbeachtlich und die Bautiefe im bisherigen Mass nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig. Abweichungen gegenüber den bisherigen Massen können bewilligt oder angeordnet werden, wo solche aus Gründen der Hygiene, des Ortsbildschutzes oder des Verkehrs erforderlich sind.

Art. 12 Neubauten

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2
Anrechenbares Untergeschoss	max. 1*
Ausnützungsziffer:	
- Volketswil und Hegnau	max. 60%
- Gutenswil	max. 50%
Grünflächenziffer	min. 30%
Grundabstände:	
- klein	min. 3,5 m
- gross	min. 7,0 m
Gebäudelänge	max. 32,0 m**
Fassadenhöhe	max. 7,5 m
Gebäudebreite	max. 14,0 m
Mehrlängenzuschlag $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, max. 5,0 m	
Zuschlagsfreie Fassadenlänge	22,0 m

* siehe auch Art. 5 Abs. 2

** vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 3

Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten in Richtung Südost bis Südwest gerichtete Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten sowie für Gewerbebauten und Ökonomiegebäude.

Art. 13 Anordnung der Gebäude

¹ Die Stellung neuer Gebäude und der Verlauf des Hauptfirstes sind soweit möglich dem charakteristischen Grundmuster der Kernzone I anzugleichen. Eine Aufreihung mit gleich ausgerichteten Hauptfirsten ist nicht zulässig.

Höhenlage ² Die Höhenlagen der Gebäude sind so anzusetzen, wie es der herkömmlichen Bauweise entspricht. Das Terrain ist so zu gestalten, dass das massgebende Terrain nicht mehr als 1,2 m verändert wird, ausgenommen für Ausgänge und Zufahrten.

³ Gegenüber Strassen und Wegen gilt die Abstandsregelung gemäss §§ 265 und 272 PBG; vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 4.

Art. 14 Gestaltung

¹ Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder Holz auszuführen. Reflektierende Materialien sowie grelle oder ausgefallene Farben sind unzulässig. Fassaden

² Fenster haben in der Regel hochrechteckige Form aufzuweisen, wobei die Fensterfläche nicht mehr als 35% der betreffenden Fassadenfläche ausmachen darf. Die Unterteilung grossflächiger Fenster kann verlangt werden. Fenster

³ Für die Dachgestaltung gilt Art. 10, Abs. 4 bis 7. Dächer

Aa. Quartiererhaltungszone

Art. 14 bis Bau- und Nutzweise, Gestaltung

¹ Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung in sich geschlossener Bebauungen von hoher Siedlungsqualität. Grundsätze

² Die Nutzweise der Quartiererhaltungszone entspricht jener der Wohnzonen. Nichtstörende Betriebe sind zulässig, soweit ihre Gesamtfläche 1/3 der zulässigen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht erlaubt. In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind mässig störende Betriebe ohne anteilmässige Beschränkung gestattet. Nutzweise

³ Bezüglich Geschosshöhen, Fassadenhöhen und -längen sowie Abständen gegen aussen gelten die Regelungen der Zonen W2/35 (für Q I), W2/45 (für Q II) und W3/55 (für Q III), inklusive Erleichterungen für Arealüberbauungen. Grundmasse

⁴ Die bestehenden Bauvolumen dürfen um-, aus- und wieder- aufgebaut werden. Für Auf- und Ergänzungsbauten darf das bestehende oberirdische Bauvolumen (1. Nov. 1997) um max. 20% vergrössert werden. Isolationsverbesserungen der Aussenwände und des Daches sowie offene Überdachungen und Balkone werden hierfür nicht angerechnet. Erweiterungen haben der Wohn- und Arbeitsplatzqualität sowie energetischen Verbesserungen zu dienen. Für weitergehende Veränderungen ist die Erstellung eines Gestaltungsplanes erforderlich. Bauliche Veränderungen

Klein- und
Anbauten,
Tiefgaragen

⁵ Zusätzlich sind Klein- und Anbauten im Sinne von § 273 PBG gemäss Art. 41 Abs. 2 sowie Tiefgaragen, die das massgebende Terrain nicht mehr als 0,5 m überragen, gestattet.

Gestaltung,
Einordnung

⁶ Bei baulichen Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung sowie eine gute Gesamtwirkung von Bauten, Anlagen und Umschwung gewährleistet sein. Von den bestehenden Flachdächern abweichende Bedachungen sind nur zulässig, wenn die für das Quartier typische kubische Erscheinungsform gewahrt bleibt. Die an Arealüberbauungen gestellten Anforderungen müssen erfüllt bleiben. Die Qualität der Umgebungsgestaltung darf nicht beeinträchtigt werden.

B. Zentrumszone

Art. 15 Grundmasse

¹ Vollgeschoss	max. 4
Anrechenbares Dach- oder Attikageschoss	max. 1
Anrechenbares Untergeschoss	max. 1*
Ausnützungsziffer	max. 90%
Grünflächenziffer	min. 25%
Grundabstände:	
- klein	min. 4,5 m
- gross	min 9,0 m**
Gebäudelänge	max. 50,0 m
Fassadenhöhe	max. 16,0 m
Gebäudebreite	max. 28,0 m
Mehrlängenzuschlag allseits 1/5 der Mehrlänge	max. 5,5 m
zuschlagsfreie Fassadenlänge	18,0 m

* nur für gewerbliche Nutzung

** nur für Bauten mit Wohnungen

² Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 12 Abs. 2.

Art. 16 Nutzweise

¹ In der Zentrumszone sind zulässig:
Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, mässig störende Gewerbe und öffentliche Bauten.

² Im unüberbauten Teil der Zentrumszone sind reine Wohnnutzungen nicht gestattet. Von der gesamten anrechenbaren Fläche in Vollgeschossen ist mindestens 1/3 gewerblich zu nutzen.

³ Nutzungsumlagerungen zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück sowie zwischen einzelnen benachbarten Parzellen sind zulässig.

Art. 17 Bauweise

¹ Die geschlossene Überbauung ist zulässig.

² Gegenüber der Zone Oe dürfen Neubauten, bis auf eine Tiefe von 20 m ab Zonengrenze, max. eine Fassadenhöhe von 11,4 m aufweisen.

C. Wohnzone

Art. 18 Grundmasse

¹	W1/30	W2/30	W2/35	W2/45	W3/55
Vollgeschosse max.	1	2*	2	2	3
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1	2	2
Anrechenbares Attikageschoss	1	1	1	1	1
Anrechenbares Untergeschoss max.	1	*	*	*	*
Ausnützungsziffer max.	30%	30%	35%	45%	55%
Grenzabstände min.:					
kleiner Grundabstand	4,0 m	4,0 m	4,5 m	5,0 m	6,0 m
grosser Grundabstand	8,0 m	8,0 m	9,0 m	10,0 m	12,0 m
Gebäuelänge max.	20,0 m**	20,0 m**	32,0 m	35,0 m	40,0 m
Fassadenhöhe max.	5,0 m	7,5 m	7,5 m	7,8 m	11,0 m
	5,5 m***	8,1 m****			
Mehrlängenzuschlag $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, höchstens 5,0 m					
Zuschlagsfreie Fassadenlänge	20,0 m	20,0 m	20,0 m	18,0 m	16,0 m

* siehe Art. 19 Abs. 2

** siehe Art. 19 Abs. 3

*** in speziellen Lagen in Gutenswil gemäss Planbezeichnung

**** am Huzlenhang gemäss Planbezeichnung

² Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 12 Abs. 2.

Art. 19 Bauweise

¹ Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn die Gebäude gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

² In der Zone W2/30 ist das zweite Vollgeschoss in Hanglagen von mehr als 10° alter Teilung nur als anrechenbares Untergeschoss zulässig. In der Zone W2/35 ist ein anrechenbares Untergeschoss gestattet. Dieses darf jedoch höchstens zu 1/3 für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden. Es darf nicht mehr in Erscheinung treten als nicht anrechenbare Untergeschosse gemäss § 293 PBG. In den Zonen W2/45 und W3/55 ist bei Verzicht auf ein Vollgeschoss ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

³ Bei guter Gliederung der Gebäude durch einen Versatz der Fassaden von wenigstens einem Drittel der Gebäudebreite und der halben Geschosshöhe erhöht sich die maximale Gebäudelänge auf 25,0 m.

⁴ Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand ein Mass von 7,0 m unterschreitet.

⁵ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind Hauptgebäude mit Flachdächern unzulässig.

Art. 20 Nutzweise

¹ In den Wohnzonen W1/30, W2/30 und W2/35 dürfen nichtstörende Betriebe eingerichtet werden, soweit ihre Gesamtfläche 1/4 der zulässigen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet.

² In den Wohnzonen W2/45 und W3/55 sind nichtstörende Betriebe zulässig, soweit ihre Gesamtfläche 1/3 der zulässigen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet.

³ In allen Wohnzonen, in denen lediglich nichtstörende Betriebe gestattet sind, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht erlaubt.

⁴ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Ihr Anteil an der anrechenbaren Nutzfläche ist nicht beschränkt.

D. Wohn- und Gewerbebezonen

Art. 21 Grundmasse

¹	WG2/45	WG3/55
Vollgeschosse max.	2	3
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2
Anrechenbares Attikageschoss max.	1	1
Anrechenbares Untergeschoss max.	1*	1*
Ausnützungsziffer max.	45%	55%
Grenzabstände min.:		
- kleiner Grundabstand	4,5 m	5,0 m
- grosser Grundabstand	9,0 m	10,0 m
Gebäuelänge max.	28,0 m**	35,0 m**
Für Bauten mit gewerblicher Nutzung max.	40,0 m	50,0 m
Fassadenhöhe max.	8,1 m	11,4 m
Mehrlängenzuschlag $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, höchstens 5,0 m		
Zuschlagsfreie Fassadenlänge	20,0 m**	18,0 m

* nur für gewerbliche Nutzung

** nur für Bauten mit Wohnungen

² Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 12 Abs. 2.

Art. 22 Geschlossene Überbauung

In den Wohnzonen WG2/45 und WG3/55 ist die geschlossene Überbauung bis zur maximal zulässigen Gebäuelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 23 Nutzweise

In den Wohnzonen WG2/45 und WG3/55 sind – neben Wohnnutzungen – auch Büros, Handels-, Dienstleistungs- und gewerbliche Betriebe nicht störender und mässig störender Art zulässig.

E. Industriezonen

Art. 24 Grundmasse

¹	Ia	Ib	Ic
Baumassenziffer max. m^3/m^2	4,5	7,0	9,0
Grünflächenziffer min.***	10%	10%	10%
Grenzabstand min.	3,5 m	3,5 m	3,5 m
Fassadenhöhe max.	13,5 m	17,5 m**	21,5 m
Gesamthöhe max.	17,0 m	21,0 m**	25,0 m
Gebäudelänge max.	60,0 m	-	-
Gebäudebreite max.	30,0 m	-	-

* In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten Zürcherstrasse und Tolacher ist die Gesamthöhe gemäss Art. 40 beschränkt.

** Im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet Grabenwis-Zimikon ist die grösste Höhe auf 16,0 m beschränkt (bis 10,0 m hinter Baulinie gemäss Quartierplan).

*** vorbehalten bleibt Art. 35 Abs. 4.

Art. 25 Bau- und Nutzweise

Bauweise

¹ Gegenüber anderen als Industriezonen sind die Grenzabstände der jeweilig anstossenden Zone einzuhalten.

Nutzweise

² In den Industriezonen sind – neben industriellen und gewerblichen Betrieben der Produktion und der Güterverteilung – auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Von dieser Regelung ausgenommen ist das Gebiet Haufländer/Hard, wo Handels- und Dienstleistungsbetriebe nicht zulässig sind.

Einkaufszentren

³ Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2 000 m^2 sind nur in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig.

⁴ In den Zonen Ia und Ib sind höchstens mässig störende, in der Zone Ic stark störende Betriebe zulässig. Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, werden stark störender gleichgestellt.

⁵ Handel und Lagerung von Fahrzeug- und Maschinenoccasio-
nen ausserhalb geschlossener Gebäude sind lediglich in Indust-
riezonen gestattet. In allen übrigen Bauzonen sind sie ausge-
schlossen. Davon ausgenommen sind kleinere Ausstellflächen
bei Fahrzeug- oder Maschinen-Werkstätten, wobei der Werk-
stattbetrieb das Hauptgewerbe bilden muss (max. 15 Autoab-
stellplätze bzw. 200 m² für Handel und Lagerung pro Betrieb,
exkl. Fahrzeuge in Bearbeitung).

Fahrzeug-
und Maschi-
nen- Occasio-
nen

Art. 26 ⁽³⁾

Art. 27 Geschlossene Überbauung

¹ ... ⁽³⁾

² In den Industriezonen ist die geschlossene Überbauung ge-
stattet.

F. Zone für öffentliche Bauten

Art. 28 Bauweise

¹ Für Bauten in der Zone für öffentliche Bauten gelten bezüg-
lich Grenzabstände und Geschosszahl gegenüber Grundstücken
in einer Wohnzone die Vorschriften der jeweils angrenzenden
Zone bis auf eine Tiefe von 12 m ab Zonengrenze. Im Übrigen
gelten nur die Baubeschränkungen des Planungs- und Bauge-
setzes.

² Beim Kultur- und Sportzentrum Gries darf die Zone für öf-
fentliche Bauten südwestlich der Usterstrasse (Kat. Nr. 4853)
ausschliesslich als zusätzlicher, behelfsmässiger Parkplatz bei
Veranstaltungen genutzt werden. Gebäude sind nicht zulässig.

³ Bezüglich der Beschränkung der grössten Höhe im Gebiet To-
lacher/Herenweg gilt Art. 40.

G. Erholungszone

Art. 29 Nutzweise, Abstände

¹ In der Erholungszone Eh sind Nutzungen sowie Bauten und Anlagen zulässig, sofern sie den Festlegungen der kommunalen Richtplanung entsprechen.

² Gegenüber privaten Grundstücken sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften gemäss PBG.

Seewadel,
Gries

³ In der Erholungszone im Gebiet Seewadel/Gries ist die Anlage von Sport- und Spielplätzen, inkl. Clubhaus, sowie eines zugehörigen Parkplatzes gestattet. Gegenüber dem Naturschutzgebiet Eichacher auf der Parzelle Kat.-Nr. 7702 ist eine Pufferzone im Sinne einer Naturschutzumgebungszone zu schaffen und zu unterhalten. Der Bau von Fusswegen innerhalb dieser Parzelle bleibt vorbehalten.

Art. 30 Bauweise

¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Familiengartenarealen sind Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von § 18 Abs. 1 BBV II zugelassen, wenn ihre Grundfläche 10 m², ihre Fassadenlänge mit Einschluss von Pergolen 6 m und ihre Höhe 3 m nicht übersteigen.

² Behelfsmässige Bauten und Anlagen sowie das dauernde Aufstellen von Wohnwagen und dergleichen sind verboten.

III. Besondere Institute der Bau- und Zonenordnung

A. Hochhäuser

Art. 31 Zulässigkeit

Hochhäuser sind nur in der Zone Ic zugelassen.

B. Arealüberbauungen

Art. 32 Zulässigkeit

¹ In den Zonen W2/35 und WG2/45 sind Arealüberbauungen nur in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten gestattet. In den Zonen Z, W2/45, W3/55 und WG3/55 sind Arealüberbauungen im Sinne von § 69 f. PBG überall zugelassen.

² In den Zonen W2/35, W2/45 und WG2/45 ist eine Arealfläche von 4 000 m² und in den Zonen Z, W3/55 und WG3/55 von 5 000 m² erforderlich.

Art. 33 Besondere Vorschriften

Die Ausnutzungsziffern erhöhen sich um einen Zehntel.

Die arealinternen Grenze- und Gebäudeabstände können bis auf die kantonalrechtlichen Mindestmasse herabgesetzt werden.

Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

Die maximalen Gebäudelängen dürfen wie folgt erhöht werden:

In der Zone W2/35 bis auf max.	38 m
In den Zonen W2/45 und WG2/45 bis auf max.	42 m
In den Zonen W3/55 und WG3/55 bis auf max.	50 m
In den Zonen Z bis auf max.	60 m

Die Vollgeschosszahlen dürfen wie folgt erhöht werden:

		max. Fassadenhöhen
Zone Z auf max.	6 Geschosse	22,5 m
Zonen W2/45 auf max.	3 Geschosse	11,0 m
Zone WG2/45 auf max.	3 Geschosse	11,4 m
Zonen W3/55 auf max.	4 Geschosse	14,0 m
Zonen WG3/55 auf max.	4 Geschosse	14,7 m

In der Zone W2/35 und in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten der Zone W2/45 in Gutenswil darf die Vollgeschosszahl nicht erhöht werden.

C. Aussichtsschutz

Art. 34 Aussichtsschutz

Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht entsprechend den Angaben in den Ergänzungsplänen Gugel, Huzlen und Egg zu bewahren. Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Bauten, Mauern sowie Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

D. Baumschutz, Begrünung Flachdächer, Grünflächenziffer

Art. 35 Baumschutz, Begrünung Flachdächer, Grünflächenziffer

Baumschutz

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen ist der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern zu schonen und bei Abgang zu ersetzen.

² Werden die Grundstücksnutzung sowie Erschliessungsmassnahmen durch die Erhaltung des Baum- und Strauchbestandes übermässig erschwert, können unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von Abs. 1 gestattet werden.

Begrünung
Flachdächer

³ Flachdächer sind – soweit sie nicht als Terrassen benützt werden – angemessen zu begrünen.

Grünflächen-
ziffer

⁴ Aufgrund spezifischer örtlicher Verhältnisse (z.B. Ortsbildschutz, Erschliessung von Drittgrundstücken) kann eine Unterschreitung der gemäss Art. 9 Abs. 4 (Kernzone) und Art. 24 (Industriezone) geforderten, minimalen Grünflächenziffer beilligt werden.

E. Terrassenhäuser

Art. 36 Terrassenhäuser

¹ Terrassenhäuser und ähnliche Bauformen sind in den Zonen W2/35 und W2/45 gestattet; sie unterliegen nicht den Einschränkungen der Bauordnung über die Geschosszahl und das Zusammenbauen.

² Die Geschosse sind so zu versetzen, dass der Winkel in der Hangneigung nicht mehr als 30° alter Teilung beträgt. Die einzelnen Stufen sind seitlich zu staffeln und dürfen keine geschlossenen Seitenwände aufweisen.

³ Es sind maximal 5 Stufen zulässig, wobei maximal 2 Geschosse senkrecht übereinander liegen dürfen.

⁴ In den beiden Zonen ist ein sichtbares Untergeschoss für Garagen gestattet; dabei muss in Abweichung von Abs. 2 durch Zurückversetzen von der untersten Stufe oder in anderer Weise der Eindruck einer vertikal durchlaufenden Fassade wirkungsvoll vermieden werden.

21 |

F. Strassen- und Wegabstände

Art. 37

¹ Unterirdische Bauten haben bei fehlenden Baulinien oder Baubegrenzungslinien einen Abstand von 3,5 m gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einzuhalten. Bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen kann die Baubehörde nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen von diesen Mindestabständen abweichen.

Strassen-
und Wegab-
stände

² Bei Staatsstrassen ist die kantonale Fachstelle zuständig.

G. Fahrzeugabstellplätze

Art. 38

Für die Zahl der notwendigen Fahrzeugabstellplätze ist die Parkplatz-Verordnung massgebend.

Fahrzeugab-
stellplätze

H. Aussenantennen

Aussenantennen

Art. 39

Empfangsanlagen, auch solche die in keiner Richtung 0,8 m überschreiten, sind an ortsbaulich wichtigen Hausfassaden sowie auf Hausdächern, welche das Ortsbild prägen, nicht zulässig.

IV. Weitere Bestimmungen

Kommunaler
Mehrwertausgleich

Art. 39b ⁽¹⁾

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

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 39c ⁽¹⁾

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

Art. 40 Flugsicherheit

Für alle Bauten und Anlagen sind die im Rahmen der Flugsicherheitsvorschriften bestehenden Auflagen und Vorschriften des Bundesamtes für Militärflugplätze in Dübendorf bezüglich der maximalen Höhenbestimmungen zu berücksichtigen und einzuhalten.

Art. 40 ^{bis} Terraingestaltung

Das massgebende Terrain darf – vorbehältlich der strengeren Bestimmungen in den Kernzonen – um höchstens 1,5 m verändert werden. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Garagenzufahrten, für Haus- und Kellerzugänge sowie unumgängliche Terrainanpassungen in steilen Hanglagen.

Art. 40 ^{ter} Dachgestaltung, Fachgutachten

¹ In den Zonen W2/45, W3/55, WG2/45 und WG3/55 sind in der Regel nur Schrägdächer mit einer maximalen Neigung von 45° oder Flachdächer zulässig. Abweichungen können bewilligt

werden, wenn gestützt auf ein Fachgutachten eine gute architektonische Gestaltung und Einordnung bestätigt wird.

² Zur Beurteilung von weiteren spezifischen Fragestellungen in Bezug auf Bauvorhaben kann die Baubehörde externe Fachgutachten einholen. In diesem Zusammenhang dürfen auch weitere Unterlagen eingefordert werden.

Art. 41 Klein- und Anbauten

¹ Klein- und Anbauten dürfen an die Grenze gestellt werden, sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 40 m², und entlang der Grenze die grösste Höhe 2,7 m und die maximale Gebäudelänge nicht mehr als 6,5 m betragen.

² Für Klein- und Anbauten gelten die kantonalrechtlichen Abstände, sofern sie nicht mehr als 6% der massgeblichen Grundfläche bedecken, höchstens aber 50 m² Gebäudefläche aufweisen.

Art. 42 Kinderspiel- oder Ruheflächen

¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel- oder Ruheflächen zu erstellen.

² Für Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern sollten sie mindestens 20% der gesamten Wohnfläche umfassen. Bei besonderen Verhältnissen sind Abweichungen in der Kernzone I zulässig.

³ Sie sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen und mit entsprechenden Geräten auszustatten.

Art. 43 Ausrüstungen von Mehrfamilienhäusern

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und ähnliche Fahrzeuge bereitzustellen.

Art. 43^{bis} Gestaltungsplan In der Höh, Zimikon

Im mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Gebiet In der Höh, Zimikon, kann auf die Festlegung eines Gestaltungsplanes verzichtet werden, sofern eine Überbauung gemäss Gebietsrahmenplan erfolgt, die einen Respektabstand und Sichträume gegenüber der Kernzone Zimikon gewährleistet.

Art. 43^{ter} (3)

Art. 43^{quater} Gestaltungsplan Brunnwis, Kindhausen

Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Brunnwis, Kindhausen bezweckt die gute Einordnung einer Überbauung ins Orts- und Landschaftsbild. Dabei ist besonders auf einen passenden Übergang von der Bebauung in die offene Landschaft, unter anderem durch diskrete Erscheinungsweise und keine hohen Dächer, zu achten.

Art. 43^{quinquies} (2) Gestaltungsplan Luegisland, Gutenswil

Die Gestaltungsplanpflicht «Luegisland» bezweckt die gute Einordnung einer Überbauung in die topografische und sensible ortsbauliche Situation. Dabei ist der Gestaltung der Dachlandschaft, der Setzung und volumetrischen Gestaltung der Bauten, dem Übergang zum Landschaftsraum sowie der Umgang mit den inventarisierten Naturschutzobjekten und einer hohen Durchgrünung besondere Beachtung zu schenken. Mit dem Gestaltungsplan ist der Umgang mit der Erholungszone aufzuzeigen. Der Gestaltungsplan bezweckt ausserdem die Sicherung der Planungswerte gemäss Lärmschutz-Verordnung.

Art. 44 Öffentlicher Grund

Die Inanspruchnahme des kommunalen, öffentlichen Grundes richtet sich nach den Grundsätzen der kantonalen Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978.

Art. 45 Inkrafttreten

¹ Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

² Mit dem Inkrafttreten werden die Bau- und Zonenordnung vom 21. November 1997 mit seitherigen Änderungen aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 22. Juni 2007 / 4. Dezember 2020 / 2. Dezember 2022

Namens der Gemeindeversammlung

Gemeinde Präsident:	Gemeindeschreiber:
B. Walliser	B. Grob
J-P. Pinto	B. Grob

Von der Baudirektion mit Beschluss Nr. 153 / 2007 genehmigt
am 14. November 2007

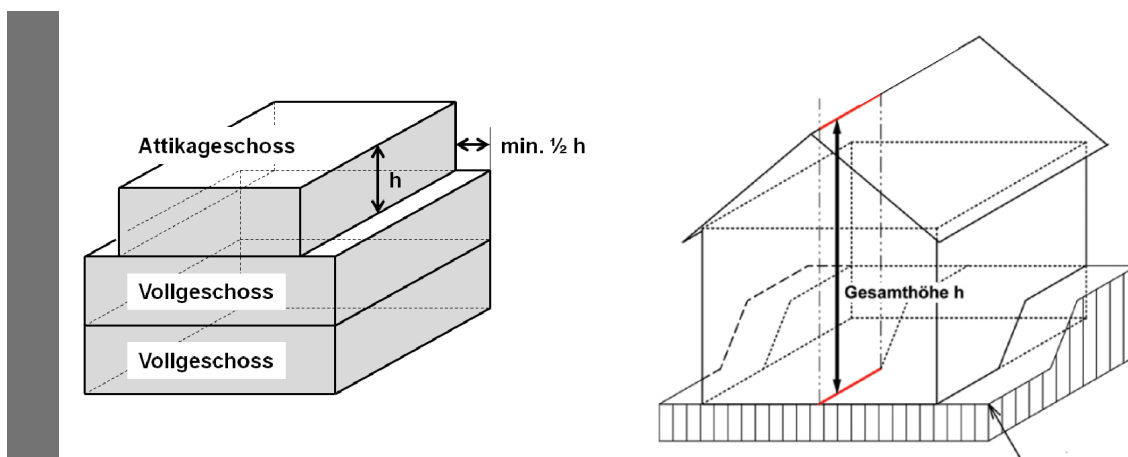
⁽¹⁾ Eingefügt durch Gemeindeversammlungsbeschluss vom
4. Dezember 2020 von Baudirektion mit Beschluss Nr. 0092 / 2021
genehmigt am 3. März 2021.

⁽²⁾ Eingefügt durch Gemeindeversammlungsbeschluss vom
2. Dezember 2022 von Baudirektion mit Beschluss Nr. 0076 / 2023
genehmigt am 3. April 2023.

⁽³⁾ Aufgehoben durch Gemeindeversammlungsbeschluss vom
8. Dezember 2023 von der Baudirektion mit Beschluss XXXX / XXXX
genehmigt am XX.XX.XXXX

Gemeinde Volketswil Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Neue Baubegriffe» gemäss IVHB

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 8. Mai 2023





IMPRESSUM

AuftraggeberIn

Gemeinderat Volketswil

vertreten durch:

- Sandra Wiesli, Abteilungsleiterin Hochbau

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

- Stephan Schubert, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH / BSLA

- Rolf Keller, Dipl. Ing. Raumplaner FH

- Marco Lee, MSc Geographie Universität Zürich, GIS-Spezialist

Titelbild

Darstellung Attikageschoss und Gesamthöhe, gemäss Leitfaden zur Einführung der «Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion Kanton Zürich, 01.03.2017

Ablage Bilder

25759_05A_220000_BilderBericht



INHALT

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Gesamtstrategie Revision Nutzungsplanung	4
1.3	Inhalte der vorliegenden Planungen	5
2	Übergeordnete Planungsgrundlagen	6
2.1	Kantonales Raumordnungsgesetz	6
2.2	Kantonaler und Regionaler Richtplan	8
3	Kommunale Grundlagen	9
3.1	Zonenplan / Ergänzungspläne	9
4	Weitere Grundlagen	9
4.1	Umwelt	9
4.2	Inventare / Schutzobjekte	11
5	Kapazitätsplanung	12
5.1	Bevölkerungsentwicklung	12
6	Teilrevision Bau- und Zonenordnung	12
6.1	Allgemein	12
6.2	Massgebende Änderungen	13
6.3	Weitere neue Begriffsdefinitionen	18
7	Auswirkungen der Planung	20
8	Verfahren	21

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Anlass Am 1. März 2017 ist die Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes in Kraft getreten, mit der die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch harmonisiert¹ werden. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) entsprechend angepasst haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025. Aktuell läuft die «Justierung PBG» auf deren Basis den Gemeinden eine längere Frist für die Umsetzung eingeräumt wird (29. Februar 2028).

1.2 Gesamtstrategie Revision Nutzungsplanung

Erhebung Handlungsbedarf Zur Vorbereitung der Revision der Nutzungsplanung in der Gemeinde Volketswil wurde der Handlungsbedarf in der Gesamtprojektleitung erhoben und eine grobe räumliche Entwicklungsstrategie für die einzelnen Ortsteile wurde ausgearbeitet. Der Gemeinderat hat ein phasenweises Vorgehen für die Revision der einzelnen Bestandteile der Nutzungsplanung entwickelt.

Für die Umsetzung der vorgenannten Harmonisierung der Baubegriffe und der langfristigen raumplanerischen Ziele hat die Gemeinderat Volketswil eine Gesamtstrategie entwickelt, die in 3 Phasen gegliedert ist.

- Grundlagen (MAG, IVHB, Gesamtverkehrskonzept)
- Kommunale Richtplanung
- Revisionen der Nutzungsplanung

Phase 1 Als Grundlage für die folgenden Planungsphasen werden in der Phase 1 die harmonisierten Baubegriffe und der Mehrwertausgleich in die BZO eingeführt. Es handelt sich um eine formelle Revision mit der keine neuen strategischen Ziele verfolgt werden. Die Gemeinde erhält damit ein kommunales Baugesetz, dass der aktuellen übergeordneten Rechtsgrundlage entspricht. Im Sinne der Harmonisierung kann auch langfristig eine vereinfachte Handhabung für Bauwillige erreicht werden. Mit dieser vorgezogenen Einführung der neuen Baubegriffe kann die übergeordnete Forderung entkoppelt von strategischen politischen Themen erfüllt werden. Die nachfolgenden Verfahrensschritte

¹ Gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

können so entlastet und eine rechtssichere und zeitgemässe Ausgangslage geschaffen werden.

Der Umfang der Anpassung wird so gewählt, dass nachfolgende, inhaltliche Revisionsphasen aufgrund der Planbeständigkeit nicht eingeschränkt sind.

Die Einführung des Mehrwertausgleichs konnte bereits abgeschlossen werden.

Bereits mit dem Start der ersten Phase wurde auch die Bearbeitung des Gesamtverkehrskonzepts begonnen. Dieses dient als Grundlage für die kommunale Richtplanung (§ 31 PBG) die abgestimmt auf die strategische Entwicklung erarbeitet wird.

Phase 2 Ausgehend von der Erhebung des Handlungsbedarfs wurde auch eine grobe räumliche Entwicklungsstrategie erarbeitet, die es zu vertiefen gilt und in der Form behördenverbindlicher kommunaler Richtpläne zu den Themen Siedlung, Landschaft und Verkehr umgesetzt werden soll.

Phase 3 Auf der Grundlage der kommunalen Richtpläne können nachfolgend die Bestandteile der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Kernzonenpläne etc.) zielgerichtet überarbeitet werden. Zumal für einzelne Gebiete bereits vertiefte Abklärungen vorliegen und lokal oder themenspezifisch ein erhöhter Handlungsbedarf besteht, kann die Phase 3 aus heutiger Sicht auch aus mehreren Revisionschritten bestehen.

1.3 Inhalte der vorliegenden Planungen

Planungsinhalte In der vorliegenden Vorlage werden die folgenden Planungsinhalte revidiert:

- Formelle Einführung der Begriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Generelle Bereinigung von Bestimmungen die aufgrund zwischenzeitlicher, übergeordneter Gesetzesänderungen obsolet geworden sind.

Keine Änderung der Systematik Beim aktuellen Verfahrensschritt handelt es sich um eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Die Systematik der Artikel in der Bau- und Zonenordnung sowie auch die Nummerierung werden beibehalten. Eine Anpassung und Bereinigung erfolgt in der Phase 3.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Kantonales Raumordnungsgesetz

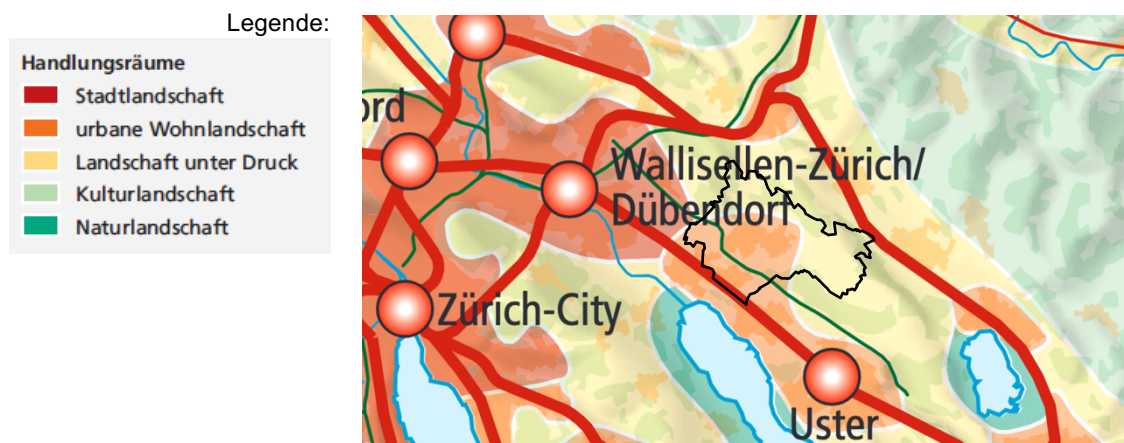


Abb. 1: Ausschnitt Handlungsräume gemäss Kantonales Raumordnungskonzept, Gemeindegebiet schwarz umrandet, Kantonaler Richtplan Zürich, Stand 7. Juni 2021

Das Gemeindegebiet von Volketswil ist gemäss Kantonalem Raumordnungskonzept (2021) den Handlungsräumen:

- Urbane Wohnlandschaft
(Volketswil/Hegnau, Dammboden/Juch, Zimikon)
 - Landschaft unter Druck
(Gutenswil, Kindhausen)
- zugeteilt.

Urbane Wohnlandschaft
(Volketswil/Hegnau,
Dammboden/Juch, Zimikon)

In Teilen des Zürcher Oberlandes sowie im direkten Umfeld von Gemeinden mit regionaler Zentrumsfunktion bestehen Raumstrukturen, die einen hohen Grad an Urbanität besitzen. Die Entwicklungsdynamik der hier lokalisierten Arbeitsplatzgebiete ist jedoch mit jener der Stadtlandschaften nicht vergleichbar, und die Zahl der wegwandelnden Beschäftigten überwiegt. Dies ist insbesondere auf die kurzen Reisezeiten in die Stadtlandschaften zurückzuführen. Diesem Umstand und den attraktiven Naherholungsgebieten in unmittelbarer Umgebung ist das in den 1990er-Jahren auch im nationalen Vergleich überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum zuzuordnen. Inzwischen wurden auch die urbanen Wohnlandschaften vom demographischen Wandel erfasst, ihre Bevölkerung wird älter und internationaler.

Auch künftig soll hier die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund stehen. Für die urbanen Wohnlandschaften ergibt sich damit insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

Landschaft unter Druck
(Gutenswil, Kindhausen)

Angrenzend an die dicht besiedelten Gebiete der Stadtlandschaft und der urbanen Wohnlandschaft hat sich der Druck auf die offene Landschaft in den letzten Jahren laufend erhöht. Im Übergangsbereich zwischen den städtisch und ländlich geprägten Gebieten werden verschiedene Ansprüche an die Landschaft gerichtet, die sich überlagern und oftmals in Konkurrenz zueinanderstehen: Arbeits- und Lebensraum für die Landwirtschaft, Raum für Freizeit und Erholung oder Standort von Infrastrukturanlagen. Auch die Erstellung und Nutzung von Bauten ausserhalb der Bauzonen wird stark durch diese Einflüsse geprägt.

Der Wohnungsbau in diesen Gebieten hat eine ausserordentlich starke Entwicklung erlebt und die Bevölkerungszunahme lag deutlich über dem kantonalen Mittel. Als wesentliche Treiber haben sich dabei die immer kürzeren Reisezeiten in die städtischen Gebiete, die verfügbaren Bauzonenreserven sowie die moderaten Bodenpreise erwiesen. Der überwiegende Teil des Geschossflächenzuwachses entfiel auf bisher noch nicht überbaute Bauzonen insbesondere an den Siedlungsrändern und entlang der Verkehrsachsen.

Die Grenzen zwischen Siedlung und Landschaft werden dadurch unschärfer. Der Entwicklungsdruck im Bereich Wohnen hält an und es werden immer vielfältigere Ansprüche an die Landschaft gerichtet. Für die Landschaften unter Druck ergibt sich damit insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- 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
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten.

2.2 Kantonaler und Regionaler Richtplan

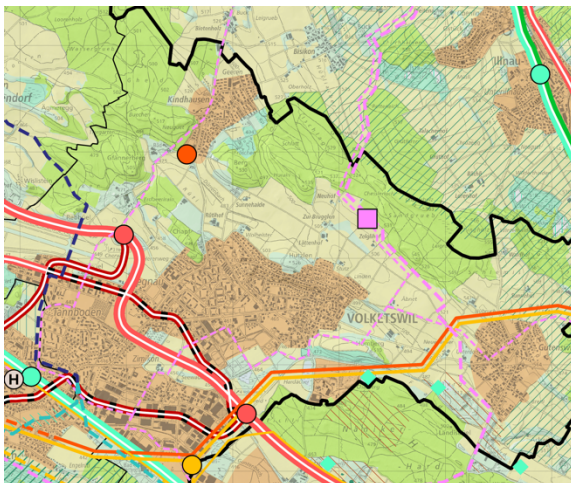


Abb. 2: Ausschnitt Kantonaler Richtplan vom 7. Juni 2021

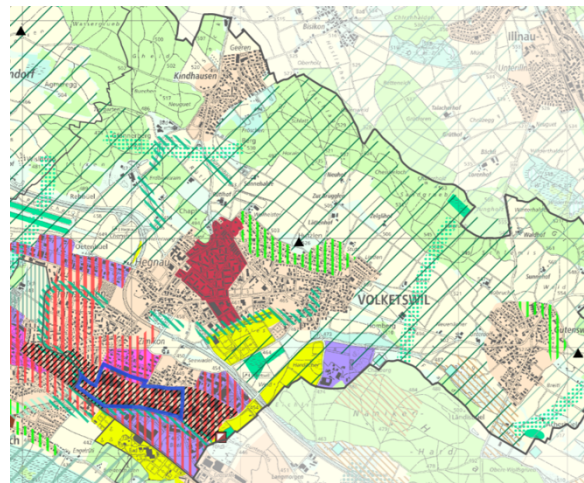


Abb. 3: Ausschnitt Regionaler Richtplan Glattal vom 17. November 2021

Die Kantonalen und der Regionalen Richtpläne geben für die Gemeinde übergeordnete Ziele zu folgenden Themen vor:

- Siedlung
- Landschaft
- Verkehr
- Versorgung, Entsorgung
- Öffentliche Bauten und Anlagen

Die aktuell vorliegende formelle Teilrevision der Bau- und Zonenordnung beschränkt sich auf die Einführung der neuen Baubegriffe und wenige redaktionelle Änderungen. Die strategischen Inhalte der kantonalen und regionalen Richtpläne werden in diesem Sinn noch nicht berücksichtigt (vgl. 1.2).

3 KOMMUNALE GRUNDLAGEN

3.1 Zonenplan / Ergänzungspläne

Der Zonenplan, die Ergänzungspläne (Kernzonenpläne, Aussichtsschutz etc.) und weitere kommunale Pläne (z.B. kommunale Richtpläne, Gewässerraumpläne) werden in dieser Teilrevision nicht angepasst.

4 WEITERE GRUNDLAGEN

4.1 Umwelt

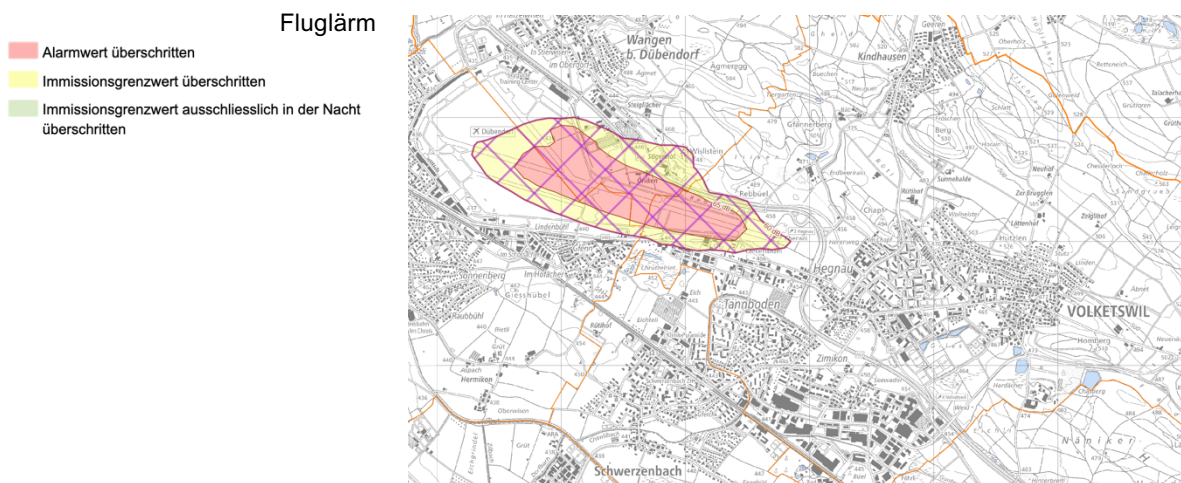


Abb. 4: Fluglärmkurven Flugplatz Dübendorf, März 2022

Der Fluglärm hat keine Auswirkungen auf die aktuelle Revision der Bau- und Zonenordnung.

Synoptische Gefahrenkarte		Naturgefahren
■	erhebliche Gefährdung	Verbotsbereich
■	mittlere Gefährdung	Gebotsbereich
■	geringe Gefährdung	Hinweisbereich
	Restgefährdung	Hinweisbereich
	Keine Gefährdung	
	ausserhalb Untersuchungsgebiet	
	Untersuchungsperimeter	

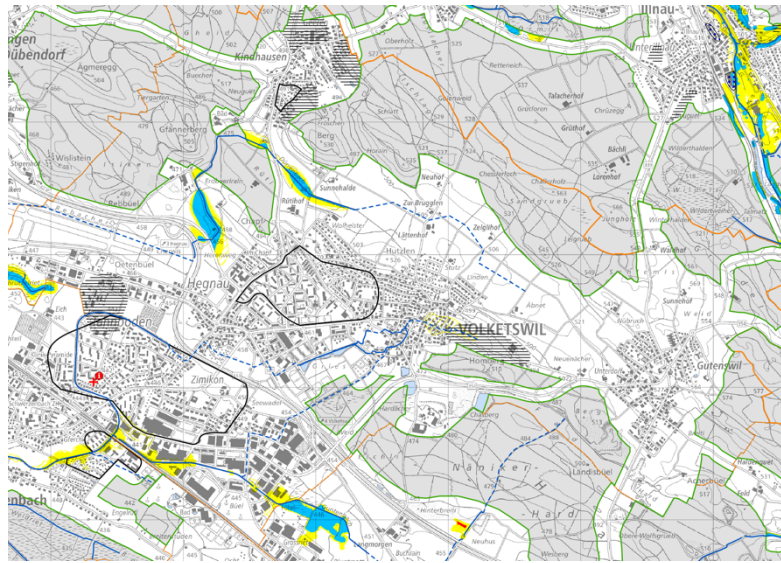


Abb. 5: Synoptische Gefahrenkarte, www.maps.zh.ch, März 2022

Mit der aktuellen formellen Revision der Bau- und Zonenordnung wird kein zusätzliches Schadenpotenzial geschaffen. In diesem Sinne werden keine weiteren spezifischen Abklärungen getroffen oder Schutzmassnahmen erforderlich.

Störfall

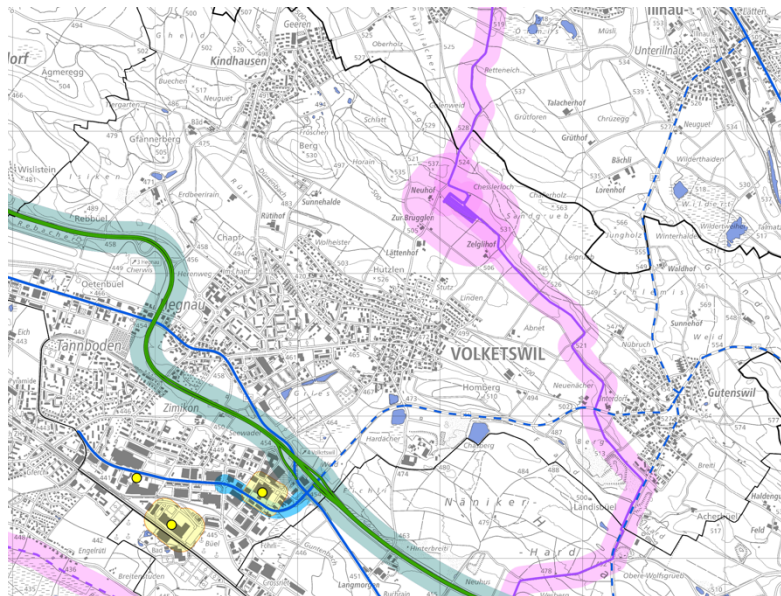


Abb. 6: Auszug Risikokataster, www.maps.zh.ch, März 2022

Die Störfallrisiken ausgehend von der Nationalstrasse, der Erdgasleitung oder einzelner Betriebe etc. gemäss dem Risikokataster sind bekannt. Mit der laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung werden keine Erhöhung des Schadenpotenzials geschaffen oder zusätzliche Personen gefährdet.

4.2 Inventare / Schutzobjekte

Überkommunale Ortsbilder In der Gemeinde Volketswil sind keine überkommunalen Ortsbilder vorhanden.

Archäologische Zonen /
Denkmalschutzobjekte von über-
kommunaler Bedeutung

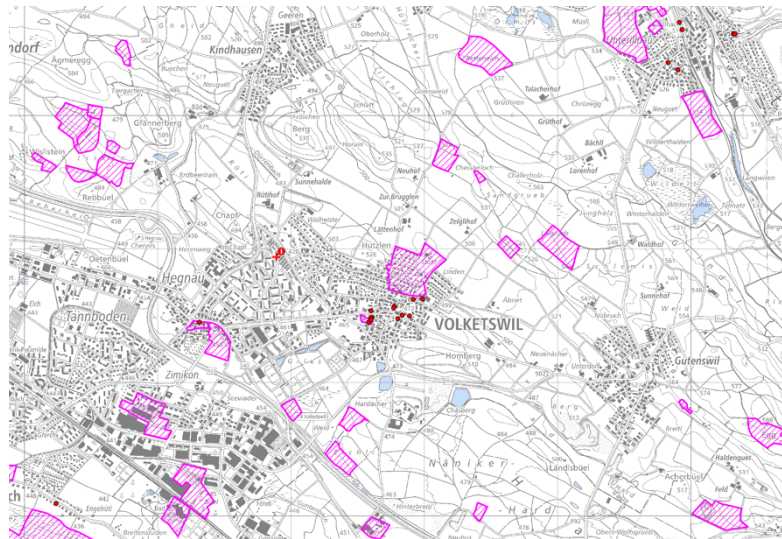


Abb. 7: Ausschnitt Archäologische Zonen / Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung gemäss www.maps.zh.ch, März 2022

Auf dem Gemeindegebiet Volketswil sind verschiedene archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung eingetragen. Mit dieser formellen Teilrevision der BZO werden keine relevanten Änderungen vorgenommen. In Kernzonen wird auf die Übernahme der neuen Regelungen zum Mass der Dachaufbauten (§ 292 neuPBG, Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge) verzichtet. Es wird weiterhin das bisherige Mass eines Drittels (altPBG) gefordert. Der Umgang mit den archäologischen Zonen und den Denkmalschutzobjekten von überkommunaler Bedeutung wird wie bisher gehandhabt. Die kantonale Denkmalpflege und die Kantonsarchäologie werden in den massgebenden Fällen beigezogen

Übergeordneter Natur- und Landschaftsschutz Die Inventarobjekte des Landschaftsschutzes sind von der laufenden Revision nicht beeinträchtigt.

Kommunale Objekte Der Umgang mit den kommunalen Schutzobjekte wird im jeweiligen Baubewilligungsverfahren bestimmt.

5 KAPAZITÄTSPLANUNG

5.1 Bevölkerungsentwicklung

Mit der Einführung der neuen Baubegriffe sind keine strategischen, örtlichen Entwicklungsabsichten verbunden. Mit der vorgesehen Teilrevision der Bau- und Zonenordnung werden ausschliesslich zusätzliche Kapazitäten geschaffen, die durch die Anwendung der neuen Baubegriffe (Dachaufbauten, Attikageschosse) entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Änderungen mittelfristig zu keiner merklichen Bevölkerungszunahme führen.

6 TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

6.1 Allgemein

Synoptische Darstellung Kurzkomentare	Die Bau- und Zonenordnung wurde in synoptischer Darstellung bearbeitet. Dabei ist in der linken Spalte die Fassung der heutigen Bau- und Zonenordnung abgebildet. In der rechten Spalte ist die Umsetzung der neuen Baubegriffe gemäss neuPBG (blau), redaktionelle Änderungen und Präzisierungen (grün) mit Kurzkomentaren dargestellt.
Redaktionelle Änderungen nach Gemeindeversammlung	Der Gemeinderat behält sich vor, nach der Gemeindeversammlung für die definitive Fassung der Bau- und Zonenordnung redaktionelle Änderungen wie allfällige orthographische Korrekturen oder Anpassungen des Layouts vorzunehmen, sofern dies erforderlich ist.

6.2 Massgebende Änderungen

Für die Gemeinde Volketswil sind insbesondere folgende geänderten Baubegriffe von Bedeutung.

Gebäudehöhe /
Fassadenhöhe

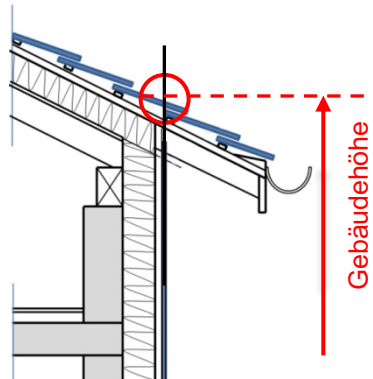


Abb. 8: Messweise Gebäudehöhe gemäss altPBG

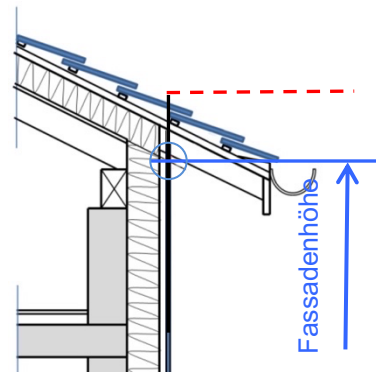


Abb. 9: Messweise Fassadenhöhe gemäss neuPBG

Das Mass der Gebäudehöhe (Begriff gemäss § 278 altPBG) wird beibehalten. Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird die Messweise dieses Höhenmasses angepasst. Neu gilt der Begriff «Fassadenhöhe» (§ 278 neuPBG).

Dachaufbauten

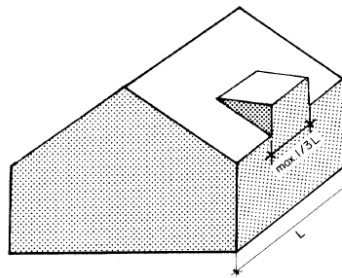


Abb. 10: schematische Darstellung Dachaufbauten gemäss altPBG (1/3 der Fassadenlänge)

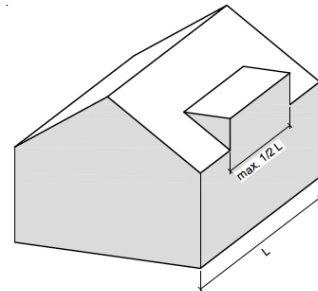


Abb. 11: schematische Darstellung Dachaufbauten gemäss neuPBG (1/2 der Fassadenlänge)

Gemäss § 292 neuPBG dürfen Dachaufbauten bis zur Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge erstellt werden. Diese Änderung soll in allen Zonen mit Ausnahme der Kernzonen angewendet werden. In den Kernzonen sollen Dachaufbauten weiterhin auf einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge erstellt werden dürfen. Der ortsübliche Charakter hinsichtlich der Dachgestaltung soll damit erhalten werden.

Gewachsener Boden / massgebendes Terrain	In verschiedenen Artikeln wird der Begriff «gewachsener Boden» genannt. Dieser wird aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe auf «massgebendes Terrain» angepasst. Unter «massgebendem Terrain» wird der ursprüngliche gewachsene Geländeverlauf verstanden. ²
Besondere Gebäude / Klein- und Anbauten	Gebäude, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigen, wurden gemäss altPBG als «besondere Gebäude» bezeichnet. Gemäss § 2 a neuABV (allgemeine Bauverordnung) wird der Begriff der «Klein- und Anbauten» eingeführt. Zudem gilt eine maximale Grundfläche von 50 m ² . Der Begriff gemäss altPBG wurde ersetzt.
Firsthöhe / Gesamthöhe / Giebelseitige Fassadenhöhe	Die Bau- und Zonenordnung Volketswil regelt nur in den Industriezonen spezifische Masse für Firsthöhen. Anstelle der bisherigen Firsthöhen wird eine dementsprechende Gesamthöhe festgelegt (Summe aus First- und Gebäudehöhe). Für die übrigen Zonen kommt gemäss § 280 neuPBG zur Anwendung, wonach eine giebelseitige Fassadenhöhe von 7 m einzuhalten ist. Dies entspricht der bisherigen Regelung zur Firsthöhe gemäss altPBG.
Grünflächenziffer	Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird die Freiflächenziffer (§ 257 altPBG) aufgehoben und durch die Grünflächenziffer (§ 257 neuPBG) ersetzt. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Volketswil bestimmt nur für die Kern-, Zentrums- und Industriezonen Freiflächenziffern. Die Freiflächenziffer hat zum Ziel nutzbare und unbebaute Freiflächen für die Erholung anzubieten. Dagegen soll mit der Grünflächenziffer eine Begrünung erreicht und damit auch die ökologische und mikroklimatische Qualität der Umgebungsflächen sowie die Aufenthaltsqualität gefördert werden. Im Allgemeinen sind weniger Flächen an die Grünflächenziffer anrechenbar als an die Freiflächenziffer. Um im Sinne der angestrebten Ziele das geeignete Mass der Grünflächenziffern zu bestimmen, wurden vertiefte Auswertungen des Bestandes durchgeführt. Zusammenfassend werden anstelle der heutigen Freiflächenziffer folgende Grünflächenziffern eingeführt:

² Der Begriff des massgebenden Terrains wird allenfalls durch die laufende «Justierung» PBG neu definiert. Die entsprechende Gesetzesänderung ist jedoch noch pendent.

Zone	FFZ	GFZ
Kernzone I, K I	30%	20%
Kernzone II, K II	30%	30%
Zentrumszone, Z	25%	25%
Industriezone mit niedriger Ausnützung, Ia	20%	10%
Industriezone mit mittlerer Ausnützung, Ib	15%	10%
Industriezone mit hoher Ausnützung, Ic	10%	10%

Abweichungen vom Regelmass

Im Rahmen einer Auswertung des Baubestandes wurde festgestellt, dass in spezifischen Situationen das Einhalten der Grünflächenziffer nicht möglich oder nicht zielführend ist. Es hat sich gezeigt, dass zum Beispiel auf sehr kleinen Grundstücken in Kernzonen, die auch hinsichtlich der historischen Struktur kaum Grünflächen aufweisen, die vorgesehene Ziffer nicht eingehalten wird. Die bestehenden Situationen haben Bestandegarantie und müssen aufgrund der Einführung der Grünflächenziffer nicht angepasst werden.

Bei künftigen massgebenden Bauvorhaben sollen aufgrund spezifischer, örtlicher Verhältnisse Abweichungen vom Regelmass bewilligt werden dürfen. In die Bau- und Zonenordnung wird eine entsprechende Regelung aufgenommen. Die Projekte sind trotz begründeter und vertretbarer Abweichung bestmöglich auf die Ziele der Grünflächenziffer abzustimmen und entsprechend zu optimieren.



Abb. 12: Ansicht Strassenseite mit Vorplätzen und Gartenbereich, Google Earth, März 2022



Abb. 13: Orthophoto, www.maps.zh.ch, März 2022



Abb. 14: Grobauswertung Grünflächenziffer, Kernzone Volketswil, Kat. Nr. 5059 (ca. 15% Grünflächenziffer), Kat. Nr. 5060 (ca. 33 % Grünflächenziffer)

Grünflächenziffer:
Beispiel Kernzone K1

Das Grundstück Kat. Nr. 5059, Schmiedgasse 11, Volketswil liegt in der Kernzone K1 und weist eine massgebliche Grundstücksfläche von 232 m² auf. Das Gebäude überstellt eine Fläche von 135 m² (58% der Grundstücksfläche) und ist beidseitig

angebaut. Gegenüber der Strasse liegt der strassenbildprägende Vorplatz und im rückwärtigen Bereich besteht eine kleine Fläche, die nicht begrünt ist. In dieser Situation können die geforderten 20% nicht erreicht werden. Abweichung soll unter vergleichbaren, gegebenen Umständen bewilligt werden können.

Das angrenzende Grundstück Kat. Nr. 5060 Schmiedgasse 9, liegt ebenfalls in der Kernzone K1 und weist eine massgebliche Grundstücksfläche von 555 m² auf. Mit den seitlichen und rückwärtigen Gartenflächen können die geforderten 20% Grünfläche bereits übertroffen werden.

Grünflächenziffer:
Beispiel Industriezone

Bereits mit der Bepflanzung von Rabatten, begrünter Grundstückübergänge oder einzelner Kleinflächen können 10% Grünflächenziffer erreicht werden. In folgenden Fällen wurde eine Unterschreitung der angestrebten 10% Grünflächenziffer festgestellt:

- Fehlende strukturierende Grünflächen
- grössere Fahrzeugabstellflächen
- grosse Rangierflächen
- Verkehrsflächen die auch Drittgrundstücke und der Gebäudeerschliessung (z.B. Zufahrt zu Rampen) dienen

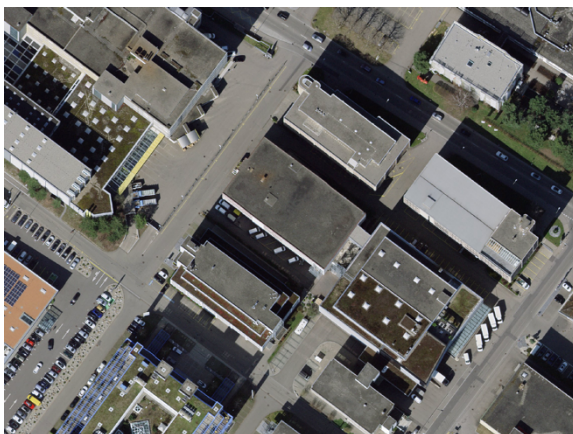


Abb. 15: Orthophoto, www.maps.zh.ch, März 2022

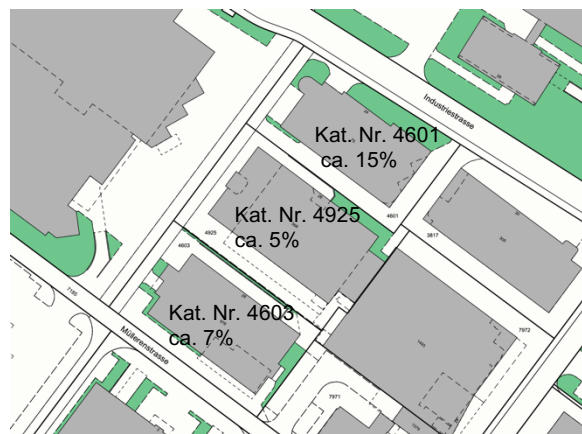


Abb. 16: Grobauswertung Grünflächenziffer, Industriezone Ic Volketswil, Kat. Nr. 4601 (ca. 15% Grünflächenziffer), Kat. Nr. 4603 (ca. 7 % Grünflächenziffer), Kat. Nr. 4925 (ca. 5 % Grünflächenziffer)

Insbesondere gemeinsam genutzte Erschliessungsflächen, wie sie bei Kat. Nr. 4925 vorhanden sind, können bei beengten Platzverhältnissen zu einer vertretbaren Unterschreitung des minimal geforderten Masses führen.

- Einführung in Zonen ohne Freiflächenziffer Im Sinne des phasenweisen Vorgehens beschränkt sich die Einführung der Grünflächenziffer auf jene Zonen, für die heute Freiflächenziffern gelten.
- Ausblick Phase 3 Im Sinne der vorgehend beschriebenen Ziele der Grünflächenziffer wird im Rahmen der inhaltlichen Revision (Phase 3) die Einführung auch in den Wohnzonen, Quartiererhaltungszone etc. überprüft.

Flughöhenbegrenzung

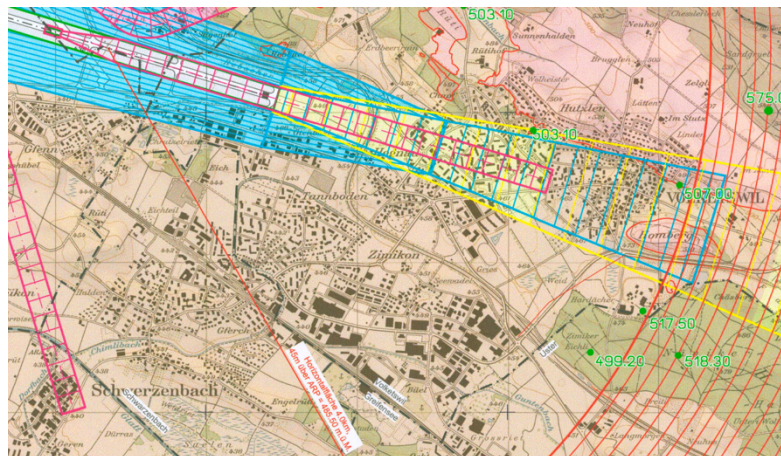


Abb. 17: Ausschnitt Plan der Hindernisfreihalteflächen (DUB), 22.12.2020

Die Artikel 24* und 40 BZO nehmen Bezug auf die Flughöhenbeschränkung des Flugplatzes Dübendorf. Art. 24*BZO hatte in Zusammenhang mit einer früheren Fassung des Plans der Hindernisfreihalteflächen die damaligen Höhenbeschränkungen in die BZO überführt. Es wurde eine maximale grösste Höhe von 12 m festgeschrieben. Im Zonenplan sind zwei Gebiete bezeichnet, in denen diese maximale Höhe einzuhalten ist.

Der Plan der Hindernisfreihalteflächen wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Das Mass von 12 m ist aufgrund dieser übergeordneten Vorgabe nicht mehr in allen Bereichen die korrekte Umsetzung und wird aufgehoben. Der Planeintrag soll in dieser Projektphase bestehen bleiben und auf die übergeordnete Vorgabe hinweisen (siehe auch Art. 40 BZO). Die plangrafische Umsetzung (Zonenplan) wird in einer kommenden Phase weitergehend geprüft. Der Plan der Hindernisfreihalteflächen geht den Höhenregelungen gemäss der Bau- und Zonenordnung vor. Entsprechend wird Art. 24* angepasst.

Dachgestaltung / Fachgutachten

Mit der Änderung von § 281 altPBG können die vorgegebenen Höhenmasse flexibler ausgenutzt werden und es ist eine grössere Palette von Dachformen umsetzbar. Die bisherige Regelung hat zum heute vorhandenen Siedlungsbild geführt, insbesondere hinsichtlich der Dachlandschaft bei 2 anrechenbaren

Dachgeschossen. Bei der Beurteilung von Baugesuchen soll diesen Eigenschaften ein angemessenes Gewicht beigemessen werden können. Vom Regelfall eines Schrägdaches (45°) oder eines Flachdachs (Attikageschoss) soll abgewichen werden können, wenn gestützt auf ein Fachgutachten eine gute architektonische Gestaltung und Einordnung bestätigt wird.

Generell sollen spezifische Fragestellungen hinsichtlich der Eingliederung von Bauten z.B. in die topografische Situation oder die gebaute Umgebung im Rahmen von Fachgutachten untersucht und beurteilt werden können. Diese Absicht wird in die revidierte Bau- und Zonenordnung aufgenommen.

6.3 Weitere neue Begriffsdefinitionen

Im Zusammenhang mit der Einführung der neuen Baubegriffe resp. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) werden verschiedene weitere Änderungen zur Anwendung kommen. Diese Anpassungen können von der Gemeinde nicht geändert oder spezifisch angepasst werden.

Attikageschoss

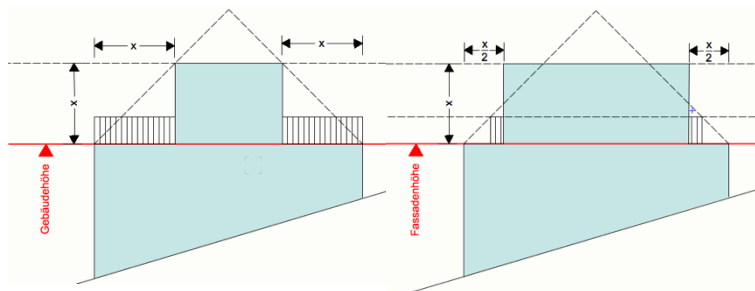


Abb. 18: Ausdehnung Attika gemäss altABV, Rückversatz Attika um ganze Höhe; Abbildung Planpartner AG

Abb. 19: Ausdehnung Attikageschoss gemäss neuPBG, Rückversatz Attika um halbe Höhe; Abbildung Planpartner AG

Mit der Einführung der neuen Baubegriffe muss das Attikageschoss nur noch um die halbe Höhe des Geschosses gegenüber der Fassade zurückversetzt werden (§ 275 neuPBG). Die Regelung gemäss vorgehender Gesetzgebung erforderte die Rückversetzung um die gesamte Höhe des Geschosses. Aufgrund dieser Regelung resultiert eine verbesserte Nutzbarkeit der Attikageschosse. Zugunsten von grösseren Terrassenflächen kann der Abstand der beiden Fassaden auch vergrössert werden.

Anrechenbare
Grundstücksfläche

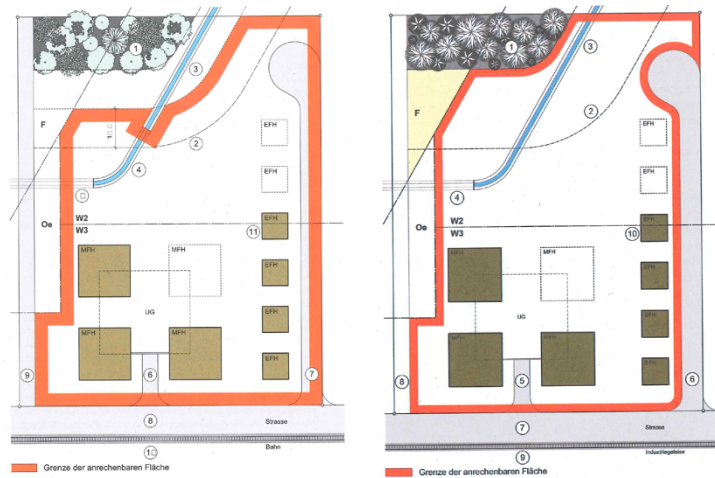


Abb. 20: massgebliche Grundfläche, Darstellung gemäss «Zürcher Planungs- und Baurecht» Fritzsche, Bösch, Wipf, Kunz, 2019

Abb. 21: anrechenbare Grundstücksfläche, Darstellung gemäss «Zürcher Planungs- und Baurecht» Fritzsche, Bösch, Wipf, Kunz, 2019

Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird das Ausgangsmass für die Nutzungsberechnung auf kantonaler Ebene angepasst. Die Flächen im Waldabstand und von Gewässern können neu für die Berechnung der Ausnützung einbezogen werden. Die Anlagen der Feinerschliessung dagegen nicht mehr. Die Änderung kommt erst mit massgeblichen Baugesuchen (z.B. Neu- oder Ergänzungsbauten) zur Anwendung. Bestehende Gebäude haben Bestandesgarantie.

Weitere Änderungen der
Baubegriffe

Desweiteren werden verschiedene Begriffe auf kantonaler Ebene neu definiert. Auszugsweise sind nachfolgend einzelne dieser Begriffe aufgeführt.

altPBG/altABV	neuPBG/neuABV
Einzelne Gebäudevorsprünge, Drittel der Fassadenlänge (§ 260 altPBG)	Vorspringende Gebäudeteile, Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge (§ 6neuABV)
Kniestock max. 0,9 m resp. 1,3 m (§ 275 altPBG)	Kniestock max. 1,5 m (§ 275 neuPBG)
Wintergärten sind bis zu 10% der Summe der anrechenbaren Geschossflächen nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. (§ 10 lit. c altABV)	Wintergärten sind bis zu 20% der Summe der anrechenbaren Geschossflächen nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. (§ 10 lit. c neuABV)
Transparente Brüstungen sind nicht an die Gebäudehöhe anzurechnen. (Baurechtsentscheide)	Transparente Brüstungen sind an die Fassadenhöhe anzurechnen. (§ 278 Abs. 2 neuPBG)

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- Allgemein / Verfahren Mit der formellen Einführung der neuen Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe wird abgestützt auf das übergeordnete Recht ein zeitgemässes Planungsinstrument bereitgestellt. Kommende Bearbeitungsphasen werden durch diese vorgezogene Revision auch inhaltlich entlastet.
- Kapazität Durch die Änderungen hinsichtlich der Dachaufbauten (§ 292 PBG), Attikadefinition, Dachgestaltung, Kniestockhöhe können die gegebenen Grundmasse effizienter genutzt werden. Hinsichtlich der gesamthaften Bauzonenkapazität werden diese Änderungen aber als untergeordnet beurteilt. Die Siedlungsentwicklung nach innen wird in diesem Sinne unterstützt.
- Siedlungsqualität Zur Erhöhung der Siedlungsqualität soll in spezifischen Fragestellungen Fachpersonen beigezogen werden können. Dies insbesondere hinsichtlich der liberalisierten Regelungen zur Dachgestaltung.
- Umweltaspekte Mit der Einführung der Grünflächenziffer wird der Erhalt der mikroklimatischen Situation und der ökologischen Funktion der Freiflächen begünstigt.

8 VERFAHREN

- Kantonale Vorprüfung Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Schreiben vom 5. August 2022 zur vorliegenden Teilrevision Stellung genommen. Die vorgenommenen Änderungen wurden als sorgfältig erarbeitet und sachgerecht beurteilt. Die verlangte redaktionelle Anpassung wurde vorgenommen.
- Öffentliche Auflage
Anhörung Der Gemeinderat Volketswil hat an der Sitzung vom 14. Dezember 2022 die Unterlagen der Nutzungsplanungsrevision zuhanden der öffentlichen Auflage und Vernehmlassung durch die nach- und nebengeordneten Planungsträger im Sinne von § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet.
- Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 6. Januar 2023 bis zum 7. März 2022 im Gemeindehaus öffentlich aufgelegt und digital, auf der Website der Gemeinde, publiziert. Die Publikation der öffentlichen Auflage erfolgte am 6. Januar 2023.
- Im Rahmen der öffentlichen Auflage und der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) gingen innerhalb der Auflagefrist insgesamt 6 Stellungnahmen ein. Diese beinhalteten jedoch keine Einwendungen.
- Gemeindeversammlung Ausgehend von den Ergebnissen der öffentlichen Auflage und der Anhörung werden die Unterlagen der Nutzungsplanungsrevision ohne materielle Änderungen der Gemeindeversammlung vorgelegt.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 24.05.2024
Öffentlich einsehbar bis: 24.05.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002378

Publizierende Stelle
Gemeinde Volketswil - Abteilung Bau, Zentralstrasse 21, 8604 Volketswil

Kommunale Nutzungsplanung; Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) «neue Baubegriffe» gemäss IVHB, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8604 Volketswil

Angaben zum Inhalt:

Die Neufestsetzung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung in Volketswil wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Volketswil an der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2023 und von der Baudirektion genehmigt, mit / am:

Beschluss-/Verfügungsnummer: KS-0032/24

Beschluss-/Verfügungsdatum: 19.03.2024

Gerichtliche Entscheidungsinstanz:

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 13. Mai 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Neufestsetzung der kommunalen Bau- und Zonenordnung Volketswil tritt am Tag der Publikation in Kraft.

Kontaktstelle:

Gemeinde Volketswil - Abteilung Bau
Zentralstrasse 21
8604 Volketswil