



Kanton Zürich
Baudirektion

Nr. 0001 / 23

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

vom 3. Mai 2023

Referenz-Nr.: KS ARE 23-0001

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

1/4

Revision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Hüttikon**

- Massgebende - Zonenplan Mst. 1:5000 vom 20. April 2022
Unterlagen - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 6. Oktober 2022
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 6. Oktober 2022
- Einwendungsbericht der öffentlichen Auflage / Anhörung vom 6. Oktober 2022
- Aufzuhebende - Erschliessungsplan vom 5. April 2001
Unterlagen

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Gemeinde Hüttikon sieht eine Gesamtrevision ihrer Richt- und Nutzungsplanung vor. Mit der vorliegenden Revision wird die Bau- und Zonenordnung (BZO) auf die Begriffsdefinitionen gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Die Vorschriften zu den Kernzonen werden präzisiert und Mängel aus dem Vollzug behoben. Die Regelung des Mehrwertausgleichs wird durch eine nachgelagerte Teilrevision erfolgen.

Bestandteil der Gesamtrevision ist die Bau- und Zonenordnung, der Zonenplan, die Aufhebung des Erschliessungsplans sowie die Revision der Richtplanung, die in einer separaten Verfügung behandelt wird. Die Vorlagen wurden koordiniert erarbeitet und zusammen zur Genehmigung eingereicht.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Hüttikon setzte mit Beschluss vom 6. Dezember 2022 die Revision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dielsdorf vom 31. Januar 2023 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Einreichung der Unterlagen am 3. Januar 2023 beantragt die Gemeinde Hüttikon die Genehmigung der Vorlage.

Parallel zur öffentlichen Auflage der Revision der Richt- und Nutzungsplanung wurde der Waldgrenzenplan durch das Amt für Landschaft und Natur aufgelegt.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Hüttikon wird auf die geänderte Gesetzgebung und die geänderten übergeordneten Grundlagen angepasst. Die in der Praxis erkannten Vollzugsmängel der Bau- und Zonenordnung werden behoben und die Begriffe und Messweisen an die IVHB angepasst. Der Zonenplan wird bereinigt, indem die bisher als nicht-zonierte Kleinflächen und eine in der Landwirtschaftszone liegende Restfläche den angrenzenden Nutzungszonen zugewiesen werden. Die Reservezone im Westen der Gemeinde wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der Erschliessungsplan wird aufgehoben.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Die Reservezone im Westen des Gemeindegebietes liegt gemäss kantonalem Richtplan nicht im Siedlungsgebiet und kann daher nicht eingezont werden. Um den Zonenplan auf die übergeordneten Grundlagen anzupassen, wird dieses Gebiet dem Landwirtschaftsgebiet zugeordnet.

Der Erschliessungsplan der Gemeinde enthält keine zu realisierenden oder zu sichernden Objekte mehr. Die Bauzonen sind grösstenteils überbaut oder deren Grob- und Feinerschliessung für die weitere Überbauung ausreichend realisiert und gesichert. Der Erschliessungsplan wird deshalb ersatzlos aufgehoben.

In den Kernzonenbestimmungen wird Art. 3 «Zweck und Nutzweise» präzisiert und Art. 4 «Gestaltung und Einordnung» eingeführt. Dachaufbauten und Einschnitte sind neu auf 1/3 der Fassadenlänge beschränkt. Zugelassen werden Abgrabungen und Aufschüttungen, sofern diese im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung ergeben.

In den Wohnzonen und in den Wohn- und Gewerbezonon wird eine Grünflächenziffer von 40% eingeführt. Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden in den Wohnzonen nicht mehr geregelt; es wird auf das übergeordnete Recht verwiesen.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 10. März 2022 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde entsprochen.

Es wird festgestellt, dass die Groberschliessung der Gemeinde abgeschlossen ist, der Erschliessungsplan keinen rechtlich eigenständigen Inhalt mehr aufweist und seinen Zweck damit erfüllt hat und nun gegenstandslos geworden ist.

Der Zonenplan entspricht nicht vollständig der VDNP. Die als «Festlegungen» bezeichneten Einträge Wald, kantonale Landwirtschaftszone und kommunaler Gestaltungsplan sind Informationsinhalte und keine Festlegungen. Da eine Nicht-Genehmigung des Zonenplans aufgrund der falschen Legendenzuordnung und der nicht vollumfänglich korrekten Darstellung unverhältnismässig wäre, wird der Zonenplan dennoch genehmigt. Die

Gemeinde wird eingeladen die Legendeinträge anzupassen. Die diesbezügliche Bereini-
gung der Unterlagen bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

C. Ergebnis

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

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung einschliesslich der Aufhebung der mit BDV-Nr. vom 5. April 2001 genehmigte Erschliessungsplan, welche die Gemeindeversammlung Hüttikon mit Beschluss vom 6. Dezember 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- I. Die Gemeinde Hüttikon wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - Die Bau- und Zonenordnung sowie den Zonenplan im Sinne der Erwägungen anzupassen bzw. zu bereinigen;
 - die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- II. Mitteilung an
 - Gemeinde Hüttikon (unter Beilage von drei 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 - 3. MAI 2023

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Zonenplan

Fassung für die Genehmigung

Situation 1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: - 6. Dez. 2022

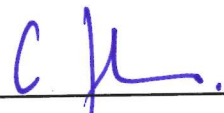
Namens der Gemeindeversammlung

Gemeindepräsidentin

Gemeindeschreiberin



Beatrice Derrer



Claudia Santos López

Von der Baudirektion genehmigt am:

Verfügung Nr. 0001/23 **vom** - 3. Mai 2023

Für die Baudirektion



Verfasser Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf

Plan Nr.	Bearbeiter:	Datum Druck	Erstellungsdatum	Grundlagendaten
1	Ari	27.04.2022	20.04.2022	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis Sept. 2021, © Amtliche Vermessung

Gesamtrevision Nutzungsplanung
Zonenplan
 Fassung für die Genehmigung

Situation 1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung
 Gemeindepräsidentin

Gemeindeschreiberin

Beatrice Derrer

Claudia Santos López

Von der Baudirektion genehmigt am:

Verfügung Nr.

vom









Für die Baudirektion

Verfasser Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf

Plan Nr.	Bearbeiter:	Datum Druck	Erstellungsdatum	Grundlagendaten
1	Ari	27.04.2022	20.04.2022	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis Sept. 2021, © Amtliche Vermessung

Legende

Festlegungsinhalte

-  Kernzone
-  Wohn- und Gewerbezone (WG1.5)
-  Wohnzone 1.2 (W1.2)
-  Wohnzone 1.5 (W1.5)
-  Wohnzone 1.9 (W1.9)
-  Wald
-  Kantonale Landwirtschaftszone
-  Kommunalen Gestaltungsplan

Empfindlichkeitsstufe (ES)


III

III

II

II

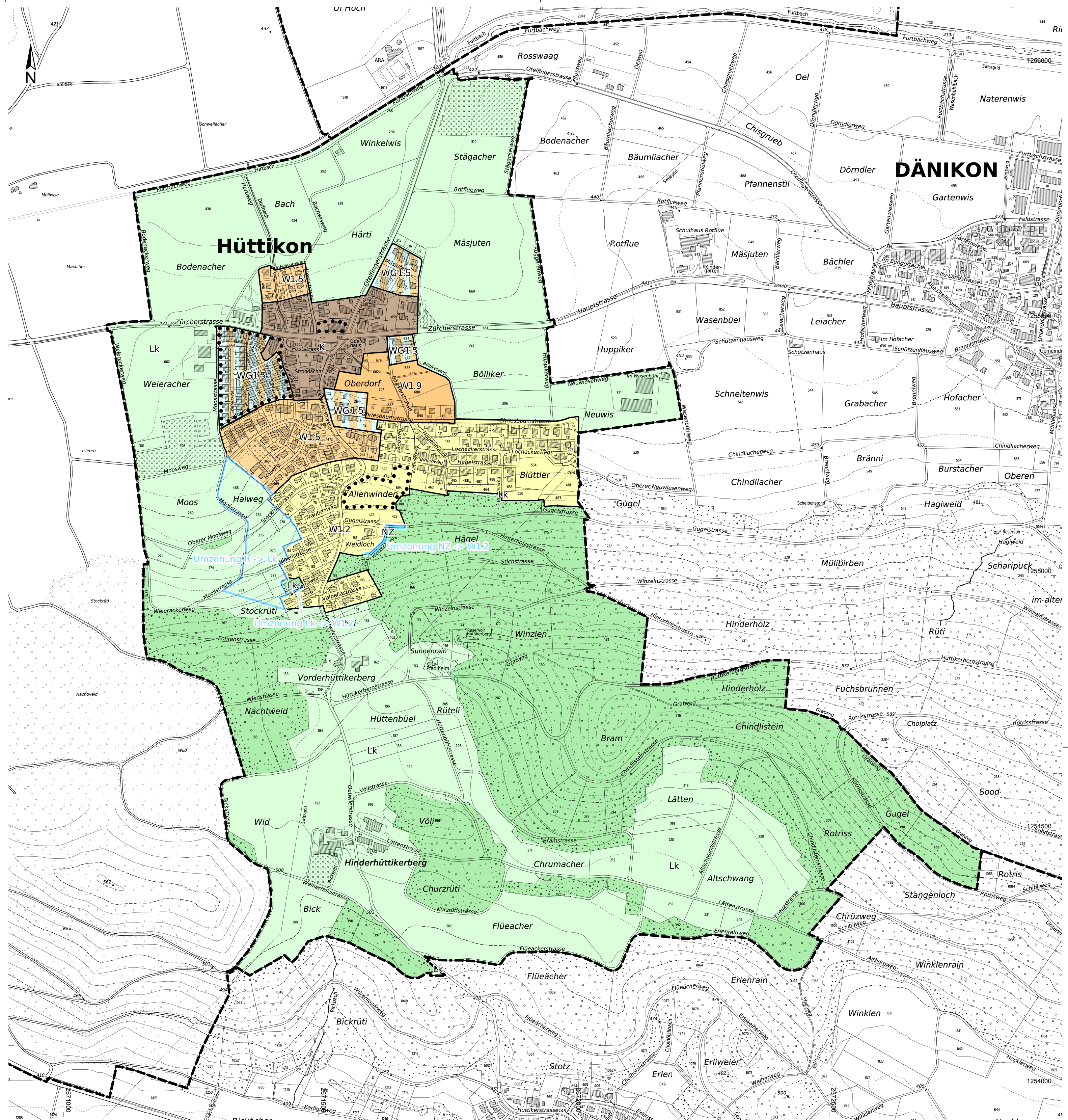
Festlegungen

-  Beantragte Festlegungen

Ergänzungspläne

- Waldabstandslinienplan
- Privater Gestaltungsplan Unterer Rebberg
- Privater Gestaltungsplan Allenwinden
- Privater Gestaltungsplan Alte Post

genehmigt am 5. April 2001 und 18. November 2015 (Teilrevision)
 genehmigt am 28. September 2009
 genehmigt am 18. November 2015
 genehmigt am 11. Dezember 2020



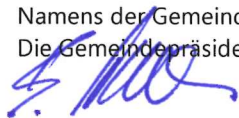
Fassung für die Genehmigung

Revision Bau- und Zonenordnung

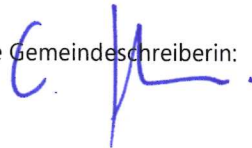
Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: - 6. Dez. 2022

Namens der Gemeindeversammlung
Die Gemeindepräsidentin:

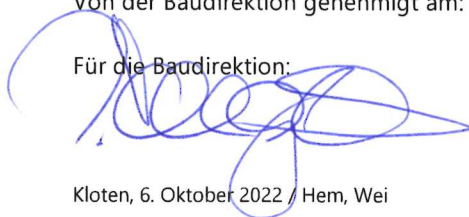


Die Gemeindegemeinschafterin:



Von der Baudirektion genehmigt am: - 3. Mai 2023

Für die Baudirektion:



BDV Nr. 0001/23

Kloten, 6. Oktober 2022 / Hem, Wei



usio mitglied
beratende schweizer ingenieure



Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten
Telefon 044 815 51 00
www.gossweiler.com

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung																																																
<p>Bau- und Zonenordnung vom 9. Juni 2009</p> <p>A. Zonenordnung</p> <p>Art. 1 Zonen Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist. Den Zonen werden Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.</p> <table border="1" data-bbox="203 639 719 986"> <thead> <tr> <th><u>1. Bauzonen:</u></th> <th></th> <th><u>ES</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone 1.2</td> <td>W1.2</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone 1.5</td> <td>W1.5</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone 1.9</td> <td>W1.9</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Gewerbezone</td> <td>WG</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="203 1034 719 1074"> <tbody> <tr> <td><u>2. Reservezone</u></td> <td>R</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	<u>1. Bauzonen:</u>		<u>ES</u>	Kernzone	K	III	Wohnzonen			- Wohnzone 1.2	W1.2	II	- Wohnzone 1.5	W1.5	II	- Wohnzone 1.9	W1.9	II	Wohn- und Gewerbezone	WG	III	<u>2. Reservezone</u>	R		<p>Bau- und Zonenordnung vom 9. Juni 2009xx. Monat 20xx</p> <p>A. Zonenordnung</p> <p>Art. 1 Zonen Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist. Den Zonen werden Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.</p> <table border="1" data-bbox="934 639 1449 986"> <thead> <tr> <th><u>1. Bauzonen:</u></th> <th></th> <th><u>ES</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone 1.2</td> <td>W1.2</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone 1.5</td> <td>W1.5</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone 1.9</td> <td>W1.9</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Gewerbezone</td> <td>WG</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="934 1034 1449 1074"> <tbody> <tr> <td>2. Reservezone</td> <td>R</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	<u>1. Bauzonen:</u>		<u>ES</u>	Kernzone	K	III	Wohnzonen			- Wohnzone 1.2	W1.2	II	- Wohnzone 1.5	W1.5	II	- Wohnzone 1.9	W1.9	II	Wohn- und Gewerbezone	WG	III	2. Reservezone	R		<p><i>Die Reservezone wird aufgehoben, da diese ausserhalb des Siedlungsgebiets liegt.</i></p>
<u>1. Bauzonen:</u>		<u>ES</u>																																																
Kernzone	K	III																																																
Wohnzonen																																																		
- Wohnzone 1.2	W1.2	II																																																
- Wohnzone 1.5	W1.5	II																																																
- Wohnzone 1.9	W1.9	II																																																
Wohn- und Gewerbezone	WG	III																																																
<u>2. Reservezone</u>	R																																																	
<u>1. Bauzonen:</u>		<u>ES</u>																																																
Kernzone	K	III																																																
Wohnzonen																																																		
- Wohnzone 1.2	W1.2	II																																																
- Wohnzone 1.5	W1.5	II																																																
- Wohnzone 1.9	W1.9	II																																																
Wohn- und Gewerbezone	WG	III																																																
2. Reservezone	R																																																	
<p>Art. 2 Massgebliche Pläne</p> <p>1 Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen Zonenpläne im Massstab 1:10'000 sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>2 Für die Darstellung der Waldabstandslinien, Gewässerabstandslinien und den Aussichtsschutz gilt der Ergänzungsplan im Massstab 1:2'500. Dieser geht dem Zonenplan im Massstab 1:5'000 vor.</p>	<p>Art. 2 Massgebliche Pläne</p> <p>1 Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen Zonenpläne im Massstab 1:10'000 sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>2 Ergänzungspläne gehen den Bestimmungen der Bauordnung und des allgemeinen Zonenplans vor, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen.</p>	<p><i>Präzisierung der Vorschriften</i></p> <p><i>Präzisierung der Vorschriften</i></p>																																																

<i>Linke Spalte (gültige Fassung)</i>	<i>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</i>	<i>Bemerkung</i>
B. Bauzonen	B. Bauzonen	
B.1 Kernzone	B.1 Kernzonen	
Art. 3 Nutzweise	Art. 3 Zweck und Nutzweise	
	1 Die Kernzone bezweckt, den historischen Kern in seiner ortsbaulichen Ausprägung zu bewahren und qualitativ zu ergänzen.	<i>Der Zweck und die Nutzweise der Kernzone werden präzisiert.</i>
In der Kernzone sind Wohnungen, nicht störendes und mässig störendes Gewerbe einschliesslich Landwirtschaft zulässig.	2 In der Kernzone sind Wohnungen, nicht störendes und mässig störendes Gewerbe einschliesslich Landwirtschaft zulässig.	
	3 Vorbehalten von den nachstehenden Bestimmungen bleiben Unterschutzstellungen.	
	Art. 4 Gestaltung und Einordnung	
	1 Für sämtliche Bauvorhaben gelten erhöhte gestalterische Anforderungen an die Bauten, Anlagen und Umschwung.	<i>Präzisierung der Einleitung für die Gestaltung und Einordnung. Die erhöhten Anforderungen gelten in der Kernzone generell.</i>
	2 Alle Gebäude haben sich besonders in Stellung, Ausmass, Firstrichtung, Dachneigung, Fassade und Farbe der in der Kernzone vorherrschenden Bauweise gut einzuordnen.	<i>Einfügen von Art. 6: Gestaltung, Einordnung</i>
	3 Bauten, die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, können fachlich begutachtet werden. Der Fachgutachter wird durch die Baubehörde den Gemeinderat bestimmt.	<i>Einfügen Art. 12: Fachgutachten Der Fachgutachter wird durch den Gemeinderat bestimmt.</i>
Art. 4 Umbau und Ersatzbauten	Art. 5 Umbau und Ersatzbauten	
1 Herkömmliche Wohnbauten und ursprüngliche landwirtschaftliche Gebäude dürfen unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudeform und Erscheinung ungeachtet von Ausnutzungsüberschreitungen und Abstandsunterschreitungen umgebaut oder ersetzt werden.	1 Herkömmliche Wohnbauten und ursprüngliche landwirtschaftliche Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) ungeachtet von Ausnutzungsüberschreitungen und Abstandsunterschreitungen umgebaut oder ersetzt werden.	<i>Präzisierung des Gebäudeprofils. Es ist vor allem die volumetrische Erscheinung relevant.</i>
2 Das zweite Dachgeschoss darf genutzt werden, soweit es über die Giebelseite belichtet werden kann.	2 Das zweite Dachgeschoss darf genutzt werden, soweit es über die Giebelseite belichtet werden kann.	

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung																																							
3 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit und der Hygiene liegt.	3 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit und der Hygiene liegt.																																								
Art. 5 Neubauten	Art. 6 Neubauten																																								
1 Für anderen Bauten gelten folgende Grundmasse:	1 Für anderen Bauten gelten folgende Grundmasse:																																								
<table border="1" data-bbox="203 491 810 790"> <tr><td>a) Überbauungsziffer</td><td>max.</td><td>20 %</td></tr> <tr><td>b) Vollgeschosse</td><td>max.</td><td>2</td></tr> <tr><td>c) Dachgeschosse</td><td>max.</td><td>2 (Regelung wie Art. 4²)</td></tr> <tr><td>d) Gebäudehöhe</td><td>max.</td><td>7.5 m</td></tr> <tr><td>e) Gebäudelänge</td><td>max.</td><td>30 m</td></tr> <tr><td>f) Grenzabstand</td><td>mind.</td><td>5 m</td></tr> </table>	a) Überbauungsziffer	max.	20 %	b) Vollgeschosse	max.	2	c) Dachgeschosse	max.	2 (Regelung wie Art. 4 ²)	d) Gebäudehöhe	max.	7.5 m	e) Gebäudelänge	max.	30 m	f) Grenzabstand	mind.	5 m	<table border="1" data-bbox="934 491 1532 1002"> <tr><td>a) Überbauungsziffer</td><td>max.</td><td>20 %</td></tr> <tr><td>b) Vollgeschosse</td><td>max.</td><td>2</td></tr> <tr><td>c) Dachgeschosse</td><td>max.</td><td>2 (Regelung wie Art. 4² 5 Abs. 2)</td></tr> <tr><td>d) Traufseitige Fassadenhöhe</td><td>max.</td><td>7.5 m</td></tr> <tr><td>e) Giebelseitige Fassadenhöhe (Schrägdach)</td><td></td><td>Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebenden Höhe aber höchstens um 7 m.</td></tr> <tr><td>f) Gebäudelänge</td><td>max.</td><td>30-m</td></tr> <tr><td>g) Grenzabstand</td><td>mind.</td><td>5-m</td></tr> </table>	a) Überbauungsziffer	max.	20 %	b) Vollgeschosse	max.	2	c) Dachgeschosse	max.	2 (Regelung wie Art. 4 ² 5 Abs. 2)	d) Traufseitige Fassadenhöhe	max.	7.5 m	e) Giebelseitige Fassadenhöhe (Schrägdach)		Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebenden Höhe aber höchstens um 7 m.	f) Gebäudelänge	max.	30-m	g) Grenzabstand	mind.	5-m	Harmonisierung Baubegriffe
a) Überbauungsziffer	max.	20 %																																							
b) Vollgeschosse	max.	2																																							
c) Dachgeschosse	max.	2 (Regelung wie Art. 4 ²)																																							
d) Gebäudehöhe	max.	7.5 m																																							
e) Gebäudelänge	max.	30 m																																							
f) Grenzabstand	mind.	5 m																																							
a) Überbauungsziffer	max.	20 %																																							
b) Vollgeschosse	max.	2																																							
c) Dachgeschosse	max.	2 (Regelung wie Art. 4 ² 5 Abs. 2)																																							
d) Traufseitige Fassadenhöhe	max.	7.5 m																																							
e) Giebelseitige Fassadenhöhe (Schrägdach)		Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebenden Höhe aber höchstens um 7 m.																																							
f) Gebäudelänge	max.	30-m																																							
g) Grenzabstand	mind.	5-m																																							
2 Die Überbauungsziffer darf unter Einschluss Besonderer Gebäude gemäss § 273 PBG, bereits bestehender landwirtschaftlicher Ökonomiegebäude sowie eingeschossiger Bauten für das Wohnen und Arbeiten auf 28 % erhöht werden.	2 Die Überbauungsziffer darf unter Einschluss von Besonderer Gebäude gemäss § 273 PBG Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a ABV sowie bereits bestehender landwirtschaftlicher Ökonomiegebäude sowie Bauten mit einem Vollgeschoss für das Wohnen und Arbeiten auf 28 % erhöht werden.	Harmonisierung Baubegriffe Präzisierung der Regelungen aufgrund der Praxis.																																							
3 Der Zusammenbau bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge ist erlaubt, sofern angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	3 Der Zusammenbau bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge ist erlaubt, sofern angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.																																								
4 Gebäude, die unter Art. 4 fallen, dürfen bei Vorliegen einer ortsbaulich besseren Lösung unter Übernahme der bestehenden Gebäude- und Dachfluchten erweitert werden, auch wenn diese Fluchten Abstands- oder Höhenvorschriften verletzen. Die Beschränkung der Gebäudelänge gilt dabei nicht; hingegen sind die	4 Gebäude, die unter Art. 5 fallen, dürfen bei Vorliegen einer ortsbaulich besseren Lösung unter Übernahme der bestehenden Gebäude- und Dachfluchten erweitert werden, auch wenn diese Fluchten Abstands- oder Höhenvorschriften verletzen. Die Beschränkung der Gebäudelänge gilt dabei nicht; hingegen sind die																																								

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
Abstandsvorschriften bezüglich der Querfassade und die Überbauungsziffer wie bei Abs. 5 einzuhalten.	Abstandsvorschriften bezüglich der Querfassade und die Überbauungsziffer wie bei Abs. 5 einzuhalten.	
5 Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem bereits überbauten Grundstück oder nach dessen Abparzellierung, ist die zulässige Überbauungsziffer sowohl für die Altbau- als auch für die Neubauparzelle einzuhalten.	5 Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem bereits überbauten Grundstück oder nach dessen Abparzellierung, ist die zulässige Überbauungsziffer sowohl für die Altbau- als auch für die Neubauparzelle einzuhalten.	
Art. 6 Gestaltung, Einordnung	Art. 6—Gestaltung, Einordnung	
1 Alle Gebäude haben sich besonders in Stellung, Ausmass, Firstrichtung, Dachneigung, Fassade und Farbe der in der Kernzone vorherrschenden Bauweise gut einzuordnen.	1 Alle Gebäude haben sich besonders in Stellung, Ausmass, Firstrichtung, Dachneigung, Fassade und Farbe der in der Kernzone vorherrschenden Bauweise gut einzuordnen.	Vershoben Art. 4: Gestaltung und Einordnung
2 Das Erdgeschoss muss in der Regel vollständig über dem gewachsenen Terrain liegen.	2 Das Erdgeschoss muss in der Regel vollständig über dem gewachsenen Terrain liegen.	Es gilt die besonders gute Gestaltung.
3 Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG unterliegen den gleichen Gestaltungsanforderungen wie Hauptgebäude.	3 Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG unterliegen den gleichen Gestaltungsanforderungen wie Hauptgebäude	Es gilt die besonders gute Gestaltung.
4 Sonnenkollektoren bzw. Solaranlagen müssen sich gut in die Dachfläche und die Fassadengestaltung einordnen.	4 Sonnenkollektoren bzw. Solaranlagen müssen sich gut in die Dachfläche und die Fassadengestaltung einordnen.	Geregelt über Art. 18a Abs. 3 RPG und Art. 32b RPV; Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.
Art. 7 Fassaden	Art. 7 Fassaden	
1 Riegelfassaden und natursteingeschichtete Giebelfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern. Das Verputzen von Fassaden kann verlangt werden.	1 Riegelfassaden und natursteingeschichtete Giebelfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern. Das Verputzen von Fassaden kann verlangt werden.	
2 Fenster haben gute Proportionen aufzuweisen. Grossflächig Fensterausbrüche in Giebelfassaden sind unzulässig	2 Fenster haben gute Proportionen aufzuweisen. Grossflächig Fensterausbrüche in Giebelfassaden sind unzulässig	
Art. 8 Dachform, Dacheindeckung	Art. 8 Dachgestaltung	
1 Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mind. 40 n.T. (= 36° alte Teilung) aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.	1 Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mind. 40 n.T. (= 36° alte Teilung) aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.	Präzisierung der Vorschriften

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
2 Für Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind bei guter Eingliederung auch Pultdächer mit geringerer Neigung zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig.	2 Für Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a ABV sind bei guter Eingliederung auch Pultdächer mit geringerer Neigung zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig.	<i>Harmonisierung Baubegriffe</i>
3 Die Dächer sind einheitlich mit dunklen Ziegeln zu decken. Freistehende landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und besondere Gebäude gemäss § 273 PBG können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien aufweisen.	3 Die Dächer sind einheitlich mit dunklen Ziegeln zu decken. Freistehende landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a ABV können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien aufweisen.	<i>Harmonisierung Baubegriffe</i>
Art. 9 Dachaufbauten Dacheinbauten Dacheinschnitte	Dachaufbauten Dacheinbauten Dacheinschnitte	
1 Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben oder Giebeln sowie Dacheinschnitte sind zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Front und seitliche Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.	4 Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben oder Giebeln sowie Dacheinschnitte sind zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Front und seitliche Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.	
2 Die einzelnen Aufbauten und Einschnitte sind in ihrer Breite auf 1/6 der Fassadenlänge bzw. in ihrer Höhe auf 1/4 der Dachansicht beschränkt. Die Summe ihrer Frontmasse darf 1/4 der Fassadenlänge und 1/20 der Dachflächenansicht nicht übersteigen.	5 Die einzelnen Dachaufbauten und Einschnitte sind in ihrer Breite auf 1/3 der Fassadenlänge bzw. in ihrer Höhe auf 1/4 der Dachansicht beschränkt. Die Summe ihrer Frontmasse darf 1/4 der Fassadenlänge und 1/20 der Dachflächenansicht nicht übersteigen.	<i>Zur Schaffung einer zweckmässigen Wohnhygiene werden die Dachaufbauten neu auf 1/3 der Fassadenlänge zugelassen.</i>
3 Einzelne liegende Dachflächenfenster sind bei guter Anordnung zulässig, solange die Einheit des Daches nicht gestört wird. Sie dürfen zusammen höchstens 1/50 der Dachfläche betragen.	6 Einzelne, liegende Dachflächenfenster sind bei guter Anordnung zulässig, solange die Einheit des Daches nicht gestört wird. Sie dürfen zusammen höchstens 1/50 der Dachfläche betragen.	
Art. 10 Umgebungsgestaltung	Art. 9 Umgebungsgestaltung	
1 Höhenlage und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken.	1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, sofern diese im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung ergeben.	<i>Abgrabungen und Aufschüttungen sollen grundsätzlich möglich sein, sofern diese im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Gesamtwirkung besonders gut sind.</i>
2 Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Höfe etc.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.	2 Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Höfe etc.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.	
3 Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.	3 Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.	

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung																																																																														
4 Werbeformen dürfen den Charakter der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen.	4 Werbeformen dürfen den Charakter der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen.																																																																															
Art. 11 Aussenrenovationen und Abbrüche	Art. 10 Aussenrenovationen und Abbrüche																																																																															
1 Vorstehende Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 6 bis 10 sind auch bei Aussenrenovationen zu beachten.	1 Vorstehende Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 7 bis 10 sind auch bei Aussenrenovationen zu beachten.																																																																															
2 Der Abbruch oder die sonstige Entfernung von Bauten, Gebäude- und Fassadenteilen sowie von Anlagen und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Hausgärten, Brunnen u.dgl.) sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und bei Wiederaufbau für die entstehende Bau- und Anlagelücke ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt und dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist	2 Der Abbruch oder die sonstige Entfernung von Bauten, Gebäude- und Fassadenteilen sowie von Anlagen und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Hausgärten, Brunnen u.dgl.) sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und beim Wiederaufbau für die entstehende Bau- und Anlagelücke ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt und dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist																																																																															
Art. 12 Fachgutachten																																																																																
Bauten, die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, können fachlich begutachtet werden. Der Fachgutachter wird durch die Baubehörde bestimmt.		Verschoben Art. 4: Gestaltung																																																																														
B.2 Wohnzonen	B.2 Wohnzonen / Wohn- und Gewerbebezonen																																																																															
Art. 13 Grundmasse	Art. 11 Grundmasse	Harmonisierung Baubegriffe																																																																														
<table border="1" data-bbox="190 1050 913 1463"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>W1.2</th> <th>W1.5</th> <th>W1.9</th> <th>WG</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer für Hauptgebäude</td> <td>max. m³/m²</td> <td>1.2</td> <td>1.5</td> <td>1.9</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. m</td> <td>6</td> <td>7.5</td> <td>8.5</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe</td> <td>max. m</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge</td> <td>max. m</td> <td>25</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Gesamtlänge bei Zusammenbau</td> <td>max. m</td> <td>25</td> <td>40</td> <td>40</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstände</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			W1.2	W1.5	W1.9	WG	Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.2	1.5	1.9	1.5	Gebäudehöhe	max. m	6	7.5	8.5	7.5	Firsthöhe	max. m	4	5	5	5	Gebäuelänge	max. m	25	30	30	30	Gesamtlänge bei Zusammenbau	max. m	25	40	40	30	Grenzabstände						<table border="1" data-bbox="920 1050 1637 1463"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>W1.2</th> <th>W1.5</th> <th>W1.9</th> <th>WG</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer für Hauptgebäude</td> <td>max. m³/m²</td> <td>1.2</td> <td>1.5</td> <td>1.9</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. m</td> <td>6</td> <td>7.5</td> <td>8.5</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>Taufseitige Fassadenhöhe</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe</td> <td>Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe aber höchstens um:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Giebelseitige Fassadenhöhe (Schrägdach)</td> <td>max. m</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table>			W1.2	W1.5	W1.9	WG	Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.2	1.5	1.9	1.5	Gebäudehöhe	max. m	6	7.5	8.5	7.5	Taufseitige Fassadenhöhe						Firsthöhe	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe aber höchstens um:					Giebelseitige Fassadenhöhe (Schrägdach)	max. m	4	5	5	5	Einführung einer Grünflächenziffer zur Förderung von unbefestigten Flächen und als Ersatz der heute unklaren Regelung von Art. 28
		W1.2	W1.5	W1.9	WG																																																																											
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.2	1.5	1.9	1.5																																																																											
Gebäudehöhe	max. m	6	7.5	8.5	7.5																																																																											
Firsthöhe	max. m	4	5	5	5																																																																											
Gebäuelänge	max. m	25	30	30	30																																																																											
Gesamtlänge bei Zusammenbau	max. m	25	40	40	30																																																																											
Grenzabstände																																																																																
		W1.2	W1.5	W1.9	WG																																																																											
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.2	1.5	1.9	1.5																																																																											
Gebäudehöhe	max. m	6	7.5	8.5	7.5																																																																											
Taufseitige Fassadenhöhe																																																																																
Firsthöhe	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe aber höchstens um:																																																																															
Giebelseitige Fassadenhöhe (Schrägdach)	max. m	4	5	5	5																																																																											

Linke Spalte (gültige Fassung)						Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)						Bemerkung
grosser Grundabstand	min. m	9	9	9	9	Gebäuelänge	max. m	25	30	30	30	
kleiner Grundabstand	min. m	5	5	5	5	Gesamtlänge bei Zusammenbau	max. m	25	40	40	30	
Grenzabstände						Grenzabstände						
grosser Grundabstand						grosser Grundabstand						
kleiner Grundabstand						kleiner Grundabstand						
Grünflächenziffer						Grünflächenziffer						
2 Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, ist eine zusätzliche Baumassenziffer von 0,1 m ³ /m ² zulässig						2 Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, ist eine zusätzliche Baumassenziffer von 0,1 m³/m² zulässig						Bereits in § 13 Abs. 2 ABV geregelt. Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer.
						Art. 12 Nutzweise Wohnzonen W						
						Neben Wohnungen ist auch nicht störendes Gewerbe gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 20 % 1/5 der Geschossfläche der Gesamtnutzfläche für Arbeiten und Wohnen Geschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf.						Einfügen Art. 15 Flächen in den Dach- und Untergeschossen sind auch zu berücksichtigen.
						Art. 13 Nutzweise Wohn- und Gewerbezone WG						
						1 Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnbauten sowie für nicht und mässig störendes Gewerbe bestimmt.						Einfügen Art. 16
						2 Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile darf in der WG Zone – die zulässige Baumasse um 1/5 20 % der zonengemässen Grundziffer erhöht werden;						Präzisierung der Vorschriften Lockerung gegenüber Nachbargrundstücken.

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
	<p>– der Grundabstand für eingeschossige, 4 m Gesamthöhe nicht übersteigende Bauten bis auf 3.5 m herabgesetzt werden.</p> <p>Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen findet diese Erleichterung keine Anwendung.</p>	
Art. 14 Gemeinsame Bestimmungen	Art. 14B2.1 Gemeinsame Bestimmungen	
Besondere Gebäude	Art. 14 Kleinbauten und Anbauten Besondere Gebäude	
<p>1 Besondere Gebäude mit einer überbauten Fläche bis 40 m² oder bei Parzellen über 500 m² bis 8% der Grundfläche zählen nicht zur Baumassenziffer. Erfolgt die Parkierung innerhalb des Hauptgebäudes, erhöht sich in der W1.2, W1.5 und WG die Baumassenziffer um einen Zehntel.</p>	<p>1 Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a ABV mit einer gesamthaft überbauten Fläche bis 50 m² oder bei Parzellen über 500 m² bis 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche zählen nicht zur Baumassenziffer.</p> <p>2 Erfolgt die Parkierung innerhalb des Hauptgebäudes, erhöht sich in der W1.2, W1.5 und WG die Baumassenziffer um maximal um die anrechenbare Baumasse der Parkierung. Dabei darf die Erhöhung die zulässige Baumassenziffer um maximal 1/10 überschreiten.</p>	<p><i>Erhöhung der Flächen für Kleinbauten und Anbauten in Anlehnung an das maximale Mass gemäss § 2 a. ABV. Die Kleinbauten und Anbauten sind abschliessend in der ABV definiert. Zudem wird aber geregelt, dass auch bei mehreren Klein- und/oder Anbauten maximal 50 m² bzw. 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche überbaut werden darf.</i></p> <p><i>Präzisierung der Regelung bezüglich der Erhöhung der Baumasse aufgrund der Parkierung.</i></p>
Dachform	Art. 15 Dachgestaltung	
<p>2 Die Bauten haben sich bezüglich Dachform gut in die Umgebung einzuordnen. Für Hauptgebäude sind einzelne Flachdächer nicht zulässig.</p>	<p>1 Für Hauptgebäude sind nur Schrägdächer zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen auch andere Dachformen aufweisen, sofern sich diese gut in die Umgebung einordnen.</p> <p>2 Attikageschosse sind nicht zulässig.</p> <p>Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss zu beschränken. Die dürfen insgesamt nicht grösser als ein Drittel der Dachlänge sein. Dieses Mass kann auf 40 % erhöht werden, wenn dadurch eine bessere Gestaltung erreicht wird.</p>	<p><i>Die Bauten haben sich bezüglich Dachform gut in die Umgebung einzuordnen.</i></p> <p><i>Für Hauptgebäude sind Flachdächer nicht zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Anbauten und Erweiterungen, welche auch Räume für den dauernden Aufenthalt aufweisen, sind Flachdächer zulässig. Attikageschoss sind nicht zulässig.</i></p> <p><i>Untergeordnete Gebäudeteile zeichnen sich dadurch aus, dass diese gegenüber dem Hauptgebäude weniger in Erscheinung treten.</i></p>

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
		<i>Dachaufbauten werden nicht weiter beschränkt. Dachaufbauten sind auf maximal der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge zulässig.</i>
Dachaufbauten Dacheinschnitte		
3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss zu beschränken. Die dürfen insgesamt nicht grösser als ein Drittel der Dachlänge sein. Dieses Mass kann auf 40% erhöht werden, wenn dadurch eine bessere Gestaltung erreicht wird.		
Bauweise	Art. 16 Geschlossene Überbauung Bauweise	
4 Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	4-Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	
Grosser und kleiner Grundabstand	Art. 17 Grosser und kleiner Grundabstand	
5 Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.	5-Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.	
Mehrlängenzuschlag	Art. 18 Mehrlängenzuschlag	
6 Bei Fassadenlängen von mehr als 20 m erhöht sich der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m. Beträgt der Abstand von Hauptgebäuden weniger als 7 m, werden die jeweiligen Fassadenlängen zusammengerechnet.	6Bei Fassadenlängen von mehr als 20 m erhöht sich der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m. Beträgt der Abstand von Hauptgebäuden weniger als 7 m, werden die jeweiligen Fassadenlängen zusammengerechnet.	
Herabgesetzter Grundabstand	Herabgesetzter Grundabstand	
7 Die Grundabstände dürfen um 1 m herabgesetzt werden, wenn die maximale Gebäudehöhe das Mass von 6.0 m nicht übersteigt und sich Abgrabungen auf die Freilegung von Zugängen beschränken. Die Zone W1.2 ist von diesen Bestimmungen ausgeschlossen.	7-Die Grundabstände dürfen um 1 m herabgesetzt werden, wenn die maximale Gebäudehöhe das Mass von 6.0 m nicht übersteigt und sich Abgrabungen auf die Freilegung von Zugängen beschränken. Die Zone W1.2 ist von diesen Bestimmungen ausgeschlossen.	<i>Die Vorschrift wird aufgehoben, da diese in den letzten Jahren nie angewendet wurde und daher keine Praxis besteht. Die Vorschrift ist zudem sehr komplex in der Auslegung.</i>
Freilegung von Untergeschossen	Art. 19 Abgrabungen und Aufschüttungen	

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
8 Die Freilegung des Untergeschosses ist bis zu 1.5 m unter das gewachsene Terrain zulässig. Die Abgrabung darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0.7 m betragen.	Das Freilegen von Fassaden ist nur bis 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Solche Abgrabungen dürfen im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0.7 m betragen.	Harmonisierung Baubegriffe
Art. 15 Wohnzonen W	Art. 15 Wohnzonen W	
Neben Wohnungen ist auch nicht störendes Gewerbe gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/5 der Geschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf.	Neben Wohnungen ist auch nicht störendes Gewerbe gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/5 der Geschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf.	Verschoben nach Art. 12
Art. 16 Wohn- und Gewerbezone WG	Art. 16 Wohn- und Gewerbezone WG	
1 Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnbauten sowie für nicht und mässig störendes Gewerbe bestimmt.	1 Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnbauten sowie für nicht und mässig störendes Gewerbe bestimmt.	Verschoben nach Art. 13
2 Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile darf – die zulässige Baumasse um 1/5 der zonengemässen Grundziffer erhöht werden; – der Grundabstand für eingeschossige, 4 m Gesamthöhe nicht übersteigende Bauten bis auf 3.5 m herabgesetzt werden. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen findet diese Erleichterung keine Anwendung.	2 Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile darf – die zulässige Baumasse um 1/5 der zonengemässen Grundziffer erhöht werden; – der Grundabstand für eingeschossige, 4 m Gesamthöhe nicht übersteigende Bauten bis auf 3.5 m herabgesetzt werden. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen findet diese Erleichterung keine Anwendung.	
C. Weitere Festlegungen	C. Arealüberbauung	
C.1 Arealüberbauung	C.1 Arealüberbauung	
Art. 17 Zulässigkeit Arealfläche	Art. 20 Zulässigkeit Arealfläche	
Mit Ausnahme der W1.2 sind in allen Wohnzonen einschliesslich der WG Arealüberbauungen im Sinne von §§ 69 ff PBG zugelassen. Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m ² .	Mit Ausnahme der W1.2 sind in allen Wohnzonen einschliesslich der WG Arealüberbauungen im Sinne von §§ 69 71 ff PBG zugelassen. Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m ² .	Aktualisierung Verweis auf das PBG
Art. 18 Besondere Vorschriften	Art. 21 Besondere Vorschriften	
1 Die Baumassenziffer erhöht sich um 0.2 m ³ /m ² .	1 Die Baumassenziffer erhöht sich um 0.2 m ³ /m ² .	
2 Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge bei Zusammenbau ist nicht beschränkt.	2 Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge bei Zusammenbau ist nicht beschränkt.	

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
C.2 Baumschutz	C.2 Baumschutz	
Art. 19 Baumschutz	Art. 19 Baumschutz	
1 Der Baumbestand ist zu schonen. Wird durch die Erhaltung von Bäumen die Grundstücksnutzung übermässig erschwert, so kann die Baumfällung gegen Ersatzpflanzung bewilligt werden.	1 Der Baumbestand ist zu schonen. Wird durch die Erhaltung von Bäumen die Grundstücksnutzung übermässig erschwert, so kann die Baumfällung gegen Ersatzpflanzung bewilligt werden.	Verschoben nach Art. 29
2 Gebüschstreifen und Gehölze entlang öffentlichen Gewässern sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.	2 Gebüschstreifen und Gehölze entlang öffentlichen Gewässern sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.	
D. Ergänzende Bauvorschriften	D. Ergänzende Bauvorschriften	
Art. 20 Besondere Gebäude (An- und Neben-Bauten)	Art. 22 Kleinbauten und Anbauten	
1 Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt.	1 Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt.	Über das PBG geregelt
2 In allen Bauzonen ist der Grenzbau für Besondere Gebäude erlaubt, sofern diese der Landwirtschaft dienen oder nicht grösser sind als 5 % der massgeblichen Grundfläche. Andernfalls gilt, sofern kein Näherbaurecht begründet wird, ein Grenzabstand von 3.5 m.	In allen Bauzonen ist der Grenzbau für Besondere Gebäude erlaubt, sofern diese der Landwirtschaft dienen oder nicht grösser sind als 5 % der massgeblichen Grundfläche. Andernfalls gilt, sofern kein Näherbaurecht begründet wird, ein Grenzabstand von 3.5 m. 1 Kleinbauten und Anbauten haben einen allseitigen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.	Minimalabstand von 3.5 m ist einzuhalten.
	2 Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gemäss § 1 BVV gilt ein reduzierter Grenzabstand von 2.0 m.	Für untergeordnete bzw. bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gelten reduzierte Grenzabstände von 2.0 m. Mit 4.0 m wird der minimale Brandschutzabstand für Nebenbauten eingehalten.
3 Besondere Gebäude, die nicht der Landwirtschaft dienen und mehr als 5 % der massgeblichen Grundfläche überstellen, werden ausserhalb der Kernzone für die Gebäudelänge und die Berechnung des Mehrlängenzuschlages mitgerechnet.	3 Besondere Gebäude, die nicht der Landwirtschaft dienen und mehr als 5 % der massgeblichen Grundfläche überstellen, werden ausserhalb der Kernzone für die Gebäudelänge und die Berechnung des Mehrlängenzuschlages mitgerechnet.	Korrektur aufgrund Probleme in der Praxis

<i>Linke Spalte (gültige Fassung)</i>	<i>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</i>	<i>Bemerkung</i>
Art. 21 Strassenabstand	Art. 23 Strassen und Wegabstand	
1 Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 5 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5 m gegenüber Wegen einzuhalten. Für unterirdische bzw. abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG beträgt der Abstand gegenüber Staatsstrassen 3 m, im Übrigen 2 m.	Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 5 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5 m gegenüber Wegen einzuhalten. Für unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten bzw. abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG beträgt der Abstand gegenüber Staatsstrassen 3 m, im Übrigen mindestens 2 m.	<i>Harmonisierung Baubegriffe</i>
2 Private Gestaltungspläne können vorsehen, dass zugunsten einer ortsbaulich besseren Eingliederung von Neubauten bis auf die Strassengrenze gebaut werden darf, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt. Vorbehalten bleiben Abstände gegenüber Staatsstrassen.	2 Private Gestaltungspläne können vorsehen, dass zugunsten einer ortsbaulich besseren Eingliederung von Neubauten bis auf die Strassengrenze gebaut werden darf, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt. Vorbehalten bleiben Abstände gegenüber Staatsstrassen.	<i>Nicht notwendig geregelt über PBG</i>
Art. 22 Grenzabstand gegenüber Nichtbauzonen	Grenzabstand gegenüber Nichtbauzonen	
Der Grenzabstand von Bauzonen gegenüber Nichtbauzonen (z.B. Landwirtschaftszone) beträgt mindestens 5.0 m. Dieser Abstand kann nicht mittels Näherbaurecht unterschritten werden.	Der Grenzabstand von Bauzonen gegenüber Nichtbauzonen (z.B. Landwirtschaftszone) beträgt mindestens 5.0 m. Dieser Abstand kann nicht mittels Näherbaurecht unterschritten werden.	<i>Fehlende Grundlage</i> <i>In § 263 PBG der Vernehmlassung PBG Justierung wird eine Abstandsregelung bezüglich der Bauzonengrenze vorgeschlagen. Oberirdische Gebäude in Bauzonen sollen künftig gegenüber der Landwirtschaftszone einen Abstand von 3.5 m aufweisen. Bei unterirdischen Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten verringert sich das Mass auf 1.5 m.</i>
Art. 23 Gebäudehöhe	Art. 24 Fassadenhöhe	
Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.	Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Fassadenhöhe nicht zu beachten.	<i>Harmonisierung Baubegriffe</i>
Art. 24 Fahrzeugabstellplätze	Art. 25 Fahrzeugabstellplätze	
1 Es sind folgende Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen:	1 Es sind mindestens folgende Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen:	<i>Präzisierung</i>
<u>Wohnnutzung</u>	<u>Wohnnutzung</u>	

Linke Spalte (gültige Fassung)		Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)		Bemerkung
pro Wohnung bis 2.5 Zimmer	1 Parkplatz	pro Wohnung bis 2.5 Zimmer	1 Parkplatz Abstellplatz	
pro Wohnung über 2.5 Zimmer	2 Parkplätze	pro Wohnung über 2.5 Zimmer	2 Parkplätze Abstellplätze	
pro 3 Wohnungen für Besucher	1 Parkplatz	pro 3 Wohnungen für Besucher	1 Parkplatz Abstellplatz	
pro Einfamilienhaus	2 Parkplätze	pro Einfamilienhaus	2 Parkplätze Abstellplätze	
pro Einfamilienhaus für Besucher	1 Parkplatz	pro Einfamilienhaus für Besucher	1 Parkplatz Abstellplatz	
<u>Andere Nutzungen</u> Bei anderen Bauten und Anlagen wird der Parkplatzbedarf fallweise aufgrund der jeweils gültigen kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs bestimmt.		<u>Andere Nutzungen</u> Bei anderen Bauten und Anlagen wird der Parkplatzbedarf Pflichtbedarf fallweise aufgrund der jeweils gültigen kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs bestimmt.		
2 Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden. Reduktionsgründe sind insbesondere: - Ortsbildschutz - ungenügende Strassenkapazität - verkehrstechnische Probleme.		2 Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht , eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden. Reduktionsgründe sind insbesondere: - Ortsbildschutz - ungenügende Strassenkapazität - verkehrstechnische Probleme.		
3 Abstellplätze sind gut in die Umgebung einzuordnen und nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser oberflächlich (wasserdurchlässige Beläge) versickert. Offene Abstellplätze sind angemessen zu bepflanzen.		3 Abstellplätze sind gut in die Umgebung einzuordnen und nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser oberflächlich (wasserdurchlässige Beläge) versickert. Offene Abstellplätze sind angemessen zu bepflanzen.		
Art. 25 Abstellflächen für zweirädrige Fahrzeuge und Kinderwagen, Nebenräume		Art. 26 Abstellflächen für Fahrräder zweirädrige Fahrzeuge und Kinderwagen, Nebenräume		
Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für zweirädrige Fahrzeuge und Kinderwagen bereitzustellen. Bezüglich Nebenräumen ist § 297 PBG und § 39 BBV I zu beachten.		Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für zweirädrige Fahrzeuge Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.		

<i>Linke Spalte (gültige Fassung)</i>	<i>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</i>	<i>Bemerkung</i>
Art. 26 Spiel- und Ruheflächen	Art. 27 Spiel- und Ruheflächen	
1 Das Ausmass von Spiel- und Ruheflächen muss für Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche betragen.	1 Das Ausmass von Spiel- und Ruheflächen muss für Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche Gesamtnutzfläche für Wohnen betragen.	
2 Sie sind abseits vom Verkehr und in besonnter Lage anzuordnen. Es ist eine möglichst vielgestaltige Ausstattung gewährleisten.	2 Sie sind abseits vom Verkehr und in besonnter Lage anzuordnen. Es ist eine möglichst vielgestaltige Ausstattung zu gewährleisten.	
Art. 27 Abfallbeseitigung Kompostierung	Art. 28 Abfallbeseitigung Kompostierung	
Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine zweckmässige Abfallentsorgung zu schaffen. Bei Mehrfamilienhäusern sind für die Kompostierung geeignete Standflächen auszuweisen und zu sichern.	Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine zweckmässige Abfallentsorgung zu schaffen. Für Abfallcontainer sind an geeigneter Lage Flächen auszuweisen und zu sichern. Bei Mehrfamilienhäusern sind für die Kompostierung geeignete Standflächen auszuweisen und zu sichern.	<i>Korrektur aufgrund der Praxis.</i>
Art. 28 Begrünung	Art. 29 Begrünung und Umgebungsgestaltung	
Geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind zu begrünen, und der Anteil an versiegelter Fläche ist möglichst gering zu halten	Geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind zu begrünen, und der Anteil an versiegelter Fläche ist möglichst gering zu halten	<i>Aufhebung, dafür Einführung Grünflächenziffer.</i>
	1 Der Baumbestand ist zu schonen. Wird durch die Erhaltung von Bäumen die Grundstücksnutzung übermässig erschwert, so kann die Baumfällung gegen Ersatzpflanzung bewilligt werden.	<i>Einfügen Art. 19</i>
	2 Gebüschstreifen und Gehölze entlang öffentlichen Gewässern sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.	<i>Einfügen Art. 19</i>
Art. 29 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden	Art. 30 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden	
Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung (§ 14 BBV II).	Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung (§ 14 BBV II).	

<i>Linke Spalte (gültige Fassung)</i>	<i>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</i>	<i>Bemerkung</i>
E. Inkrafttreten	E. Inkrafttreten	
Art. 30 Inkrafttreten	Art. 31 Inkrafttreten	
Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion in Kraft.	Die im Rahmen der Gesamtrevision von der Gemeindeversammlung am 6. Dezember 2022 beschlossenen Änderungen der BZO werden mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.	
Art. 31 Aufhebung	Art. 31 Aufhebung	
Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hüttikon vom 3. Oktober 1994 aufgehoben	Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hüttikon vom 3. Oktober 1994 aufgehoben	
Teilrevision 1994, von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Oktober 1994. Vom Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 1522 vom 24. Mai 1995 genehmigt.	Teilrevision 1994, von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Oktober 1994. Vom Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 1522 vom 24. Mai 1995 genehmigt.	
Teilrevision 2009 von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 9. Juni 2009.	Teilrevision 2009 von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 9. Juni 2009.	
Von der Baudirektion genehmigt am 1. Oktober 2009 mit Verfügung BDV Nr. 133/09. Publikation im kantonalen Amtsblatt und im Furttaler vom 9. Oktober 2009.	Von der Baudirektion am xx. Monat 20xx mit Beschluss Nr. xx/xxxx genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung: xx. Monat 20xx	
<i>Gemeindeversammlung Hüttikon</i>	<i>Gemeindeversammlung Hüttikon</i>	
<i>Markus Imhof</i>	<i>Beatrice Derrer</i>	<i>Claudia Santos López</i>
<i>Thomas Lüssi</i>	<i>Gemeindepräsidentin</i>	<i>Gemeindeschreiberin</i>
<i>Gemeindepräsident</i>	<i>Gemeindeschreiber</i>	

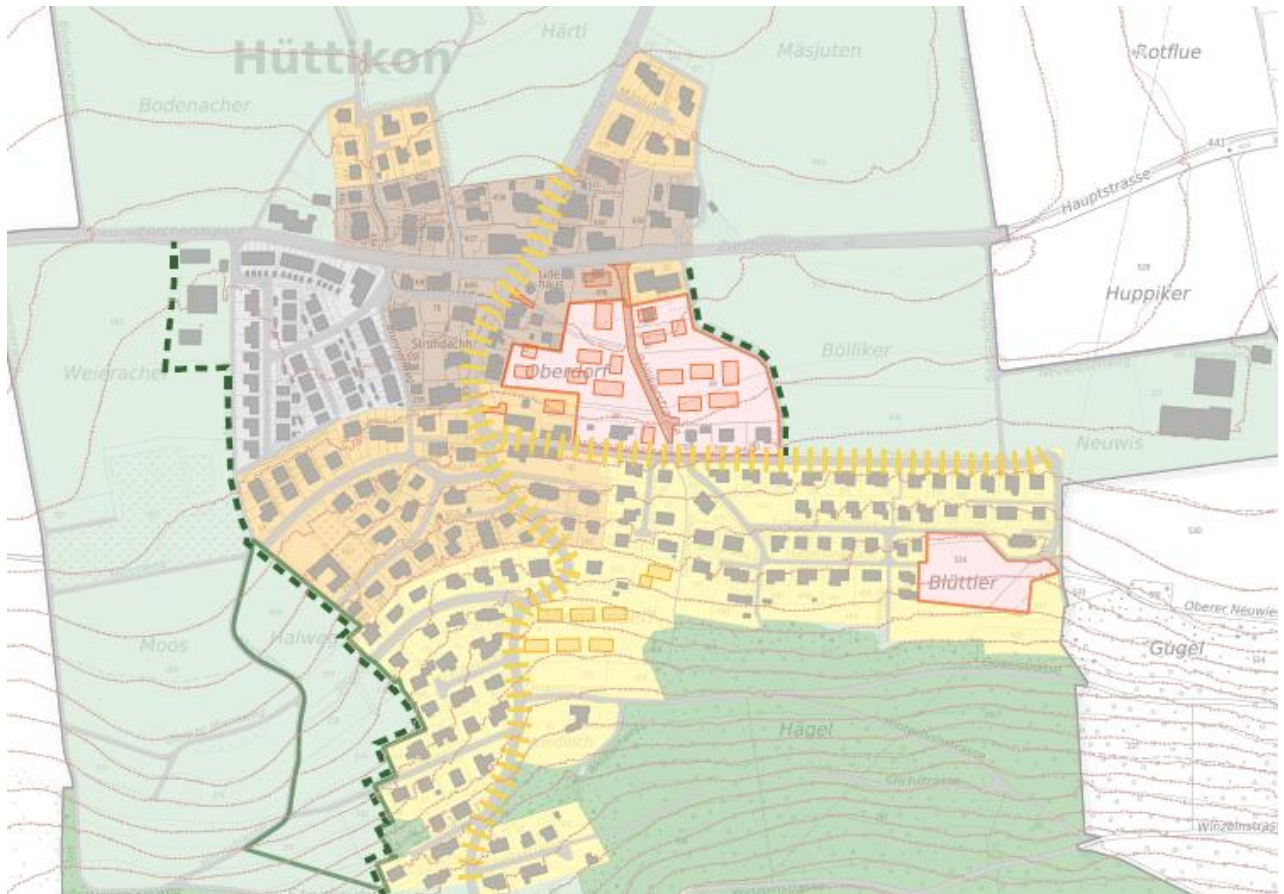


GEMEINDE
HÜTTIKON

Fassung für die Genehmigung

Revision Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Kloten, 6. Oktober 2022 / hk.1004 / Hem, Wei



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten
Telefon 044 815 51 00
www.gossweiler.com



USIC mitglied
beratende schweizer ingenieure

Auftraggeber
Bearbeitung
Version

Gemeinde Hüttikon
Gossweiler Ingenieure AG
Manuel Heimberger
1.2

Versionsverlauf

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	23.11.2021	Kol	Fassung für die kantonale Vorprüfung
1.1	02.06.2022	Min	Fassung für die öffentliche Auflage
1.2	06.10.2022	Hem	Ergänzung aufgrund der öffentlichen Auflage, Fassung für den GR / die GV

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass	4
1.2	Planungsablauf	4
1.3	Mitwirkung und Anhörung	5
1.4	Kreisschreiben der Baudirektion zum Mehrwertausgleich	6
2	Planungsrechtliche Grundlagen	7
3	Statistische Zahlen	12
4	Strategieplan	18
4.1	Stossrichtungen	19
4.2	Erläuterungen	19
5	Anpassungen der Bau- und Zonenordnung	22
5.1	Vorbemerkungen	22
5.2	Harmonisierung der Baubegriffe mit neuen Begrifflichkeiten gemäss PBG (IVHB)	22
5.3	Kernzonen (K)	26
5.4	Wohnzonen (W und WG)	27
5.5	Arealüberbauung	29
5.6	Ergänzende Bauvorschriften	29
6	Zonenplan	30
6.1	Bereinigung Reservezone	30
6.2	Technische Anpassungen Zonenplan	31
7	Erschliessungsplan	33
7.1	Aufhebung	33
8	Auswirkungen und Fazit der Revision	34

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Anlass	Die Gemeinde Hüttikon sieht eine Revision ihrer Richt- und Nutzungsplanung vor. Seit der letzten Gesamtrevision haben sich aufgrund der mehrfach veränderten Gesetzgebungen neue Anforderungen und Möglichkeiten ergeben (Raumplanungsgesetz, kantonaler und regionaler Richtplan, Kulturlandinitiative, Begriffe und Messweisen gemäss IVHB, Darstellungsverordnung). Zudem sollen einzelne Vollzugsmängel in der Anwendung der Bau- und Zonenordnung behoben werden.
Praxistaugliche Revision	Es wird eine genehmigungsfähige und praxistaugliche Revision der Richt- und Nutzungsplanung angestrebt.
Handlungsbedarf	<p>Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) verfolgt die Gemeinde Hüttikon das Ziel, die Anpassungen und Anforderungen des geänderten Planungs- und Baugesetzes (PBG) aufgrund der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie Mängel aus dem Vollzug zu beheben. Neben der Nutzungsplanung sind die bestehenden Verkehrsrichtpläne zu aktualisieren und die weiteren kommunalen Richtpläne wie auch der Erschliessungsplan aufzuheben.</p> <p>Folgende Instrumente sind Bestandteil der Totalrevision:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Bau- und Zonenordnung ◆ Zonenplan ◆ Aufhebung Erschliessungsplan ◆ Revision Kommunalen Richtplan Verkehr (separate Vorlage) ◆ Aufhebung weitere kommunale Richtpläne (Richtplan Siedlung und Landschaft / Versorgung) (separater Beschluss)
Waldgrenzenplan	Parallel zur Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung wird der Waldgrenzenplan im Auftrag durch das Amt für Landschaft und Natur – Abteilung Wald aufgelegt.

1.2 Planungsablauf

Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung wurde eng durch die eingesetzte Arbeitsgruppe begleitet.

Der Ablauf der Revision sieht wie folgt aus:

- ◆ Entwurf Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Bericht nach Art. 47 RPV inkl. Richtplan Verkehr)
- ◆ Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden Vorprüfung durch den Kanton (ARE)
- ◆ Bereinigung der Revisionsvorlage aufgrund der Rückmeldung aus der Vorprüfung
- ◆ Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage
- ◆ Öffentliche Auflage während 60 Tagen gemäss § 7 PBG

- ◆ Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage sowie Anhörung zu den nicht berücksichtigten Einwendungen mit Bericht
- ◆ Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- ◆ Festsetzung durch die Gemeindeversammlung
- ◆ Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- ◆ Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen (§ 5 Abs. 3 PBG)

Hinweis negative Vorwirkung,
öffentliche Auflage

Ab der Publikation der Vorlage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedete Gesamtrevision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils beide Vorschriften einzuhalten sind.

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen PBG- und ABV-Bestimmungen (IVHB-Begriffe) entfalten keine negative Vorwirkung, da damit kein selbstständiger Planungszweck verfolgt wird. Sämtliche Bauvorhaben werden bis zur Rechtskraft der neuen BZO nach den Baubegriffen und Messweisen des PBG und den dazu gehörenden Verordnungen (Fassung bis zum 28. Februar 2017) beurteilt.

1.3 Mitwirkung und Anhörung

Stellungnahme ARE

Die Revisionsvorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022 zur Revision Stellung genommen. Die Vorlage wurde gestützt auf den Rückmeldungen überarbeitet.

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 13. Juni 2022 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 17. Juni 2022 bis 15. August 2022. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Anhörung

Die Nachbargemeinden sowie die Planungsgruppe wurden parallel zur öffentlichen Auflage zur Anhörung eingeladen.

Die Zürcher Planungsgruppe Furttal hat mit Schreiben vom 1. Juli 2022 zur Revision Stellung genommen.

Bericht zu den Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind Einwendungen eingegangen. Zu den Einwendungen wird in einem separaten Bericht Stellung genommen.

Die Anträge wurden vollständig berücksichtigt.

1.4 Kreisschreiben der Baudirektion zum Mehrwertausgleich

Ausgangslage	Die Gemeinde Hüttikon sah vor, auf die Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten. Die öffentlich aufgelegte Vorlage wies demnach keine kommunale Mehrwertabgabe resp. einen expliziten Verzicht auf.
Praxisänderung	<p>Gemäss Kreisschreiben der Baudirektion des Kantons Zürich vom 23. Juni 2022, welches während der öffentlichen Auflage der Vorlage bei der Gemeinde eintraf, darf auf Grundlage des Bundesgerichtsentscheids "Meikirch" vom 5. April 2022 nicht mehr auf die Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe verzichtet werden. Auch die ZPF weist in ihrer Stellungnahme während der öffentlichen Auflage auf die geänderte Praxis hin.</p> <p>Wird an einer Nichtfestlegung der kommunalen Mehrwertabgabe festgehalten, so erfolgt gemäss Kreisschreiben ein Nichtgenehmigungsentscheid bzw. eine teilweise Nichtgenehmigung der Vorlage. Der in der Vorlage mit Stand öffentliche Auflage vorgesehene Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe widerspricht gemäss Bundesgericht somit dem Raumplanungsgesetz (Art. 5 RPG).</p>
Änderung der Vorlage	<p>Um eine Nichtgenehmigung resp. eine teilweise Nichtgenehmigung der Vorlage zu verhindern, sieht der Gemeinderat, entgegen der öffentlich aufgelegten Vorlage, nun eine Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe vor.</p> <p>Die dafür notwendigen Anpassungen werden nachgelagert zur laufenden Revision durch eine zusätzliche Teilrevision der BZO vorgenommen. Die laufende Revision wird demnach zweigeteilt. Die Bevölkerung kann im Rahmen der öffentlichen Auflage und Mitwirkung gemäss § 7 PBG in der nachgelagerten Teilrevision der BZO zur Festlegung der Mehrwertabgabe Stellung nehmen.</p> <p>Im Sinne der vorangehenden Darlegungen wurden die Bestimmungen und Erläuterungen zum Mehrwertausgleich in den öffentlich aufgelegten Unterlagen gestrichen.</p>

2 Planungsrechtliche Grundlagen

RPG	<p>Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen, als sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für ihre Siedlungsentwicklung benötigen.</p> <p>Zudem soll mit dem Boden gemäss Art. 1 RPG haushälterisch umgegangen werden. Dieser Grundsatz ist bei der Revision der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.</p>
Übergeordnete Inventare	<p>Die Revision berücksichtigt nachfolgende Inventare:</p> <ul style="list-style-type: none">◆ ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung◆ BLN Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
ISOS	<p>Das ISOS umfasst schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz.</p> <p>Der Ortskern von Hüttikon ist nicht im ISOS eingetragen</p>
BLN	<p>Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler.</p> <p>Für die Gemeinde Hüttikon sind keine Einträge im BLN enthalten.</p>
Kantonaler Richtplan	<p>Die Gesamtrevision des kantonalen Richtplans wurde im Jahr 2014 durch den Kantonsrat festgesetzt und im Jahr 2015 durch den Bundesrat genehmigt. Seit-her fanden verschiedene Teilrevisionen statt, welche für die Gemeinde Hüttikon jedoch keine Auswirkungen haben. Der aktuelle Richtplan liegt mit Stand vom 28. Oktober 2019 (Festgesetzt durch den Kantonsrat) vor.</p>
ROK-ZH	<p>Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton Zürich. Das ROK-ZH unterteilt das Kantonsgebiet in fünf Handlungsräume.</p> <p>Die Gemeinde Hüttikon liegt im Handlungsraum "Landschaft unter Druck". Gemäss dem Raumordnungskonzept sollen in den "Stadtlandschaften" und "urbanen Wohnlandschaften" 80 % des Bevölkerungswachstums erfolgen. In den übrigen Landschaften soll 20 % der Entwicklungen stattfinden.</p>

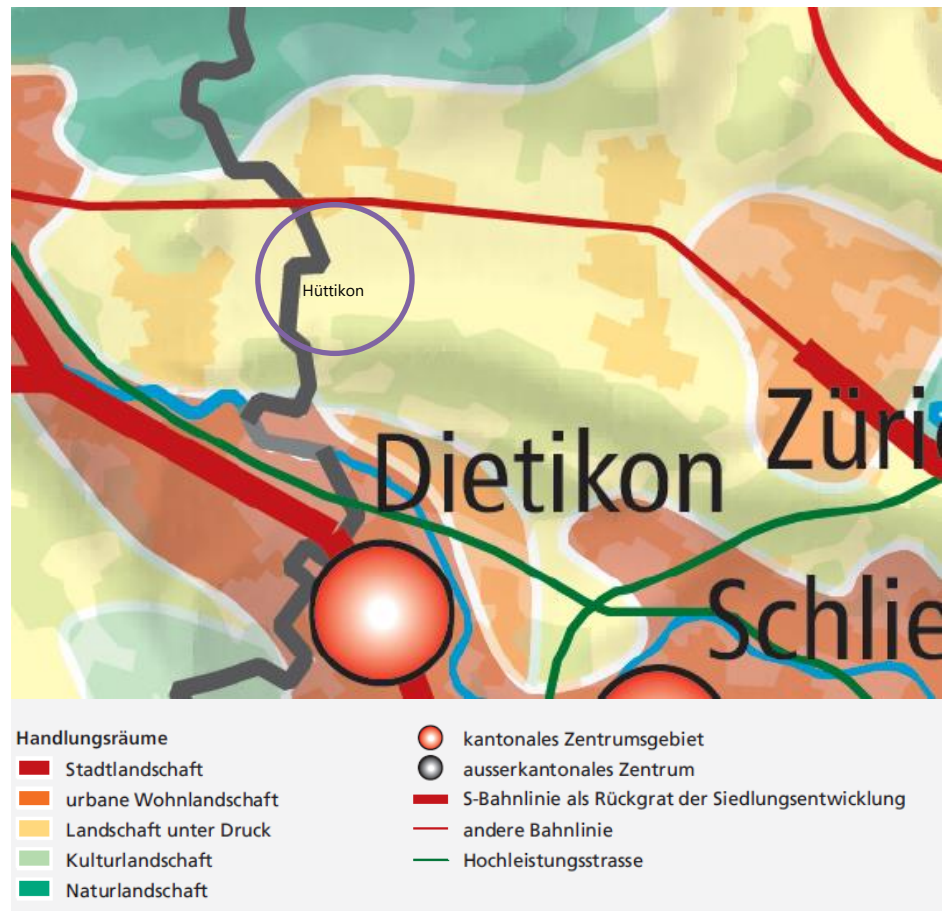


Abbildung 1 Ausschnitt ROK-ZH, Stand 28. Oktober 2019 (Festgesetzt durch den Kantonsrat)

Landschaft unter Druck

Für den Handlungsraum "Landschaft unter Druck" ergibt sich 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

Siedlungsgebiet

Der kantonale Richtplan gibt im Wesentlichen die Grundzüge für die kommunale Entwicklung behördenverbindlich vor. Er bildet eine der relevanten Grundlagen für die kommunalen Planungen. Er legt insbesondere das Ausmass und die Begrenzung des Siedlungsgebiets abschliessend fest.



Abbildung 2 Ausschnitt Kantonaler Richtplan, Stand 28. Oktober 2019 (Festgesetzt durch den Kantonsrat)

Reservezone

Im rechtskräftigen Zonenplan ist eine Reservezonen ausgeschieden.

Die Reservezone westlich des Siedlungsgebiets wurde im kantonalen Richtplan nicht dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Aus diesem Grund kann dies nicht eingezont werden. Im Rahmen der Gesamtrevision ist die bestehende Reservezone aufgrund der übergeordneten Vorgaben dem Landwirtschaftsgebiet zuzuweisen.

Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor und stellt die überkommunale Abstimmung sicher. Die regionalen Richtpläne übernehmen insbesondere eine wichtige Rolle bei der Strukturierung des Siedlungsgebiets. Sie machen Nutzungsvorgaben für bestimmte Gebiete, legen die aus regionaler Sicht anzustrebenden Dichten fest und machen Aussagen dazu, inwieweit für ein Gebiet Veränderungsprozesse angestossen werden sollen.

Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) präzisiert die kantonalen Entwicklungsvorstellungen aus dem ROK-ZH.



Abbildung 3 Ausschnitt Zukunftsbild Furttal 2030, Regio-ROK Furttal 2011

Zukunftsbild

Die Siedlungsgebiete von Boppelsen, Dänikon und Hüttikon sind räumlich klar getrennt und verfügen jeweils über eigene kleinere Gebiete für Gewerbe bzw. Mischnutzungen, die Wohnnutzung steht jedoch im Vordergrund.

In der Gemeinde Hüttikon haben sich die bestehenden Nutzungsstrukturen bewährt und verändern sich wenig. Verdichtung findet nur zurückhaltend statt. Es handelt sich um eine Kleingemeinde, die nicht optimal mit dem ÖV erschlossen ist. Die baulichen Dichten bleiben bestehen.

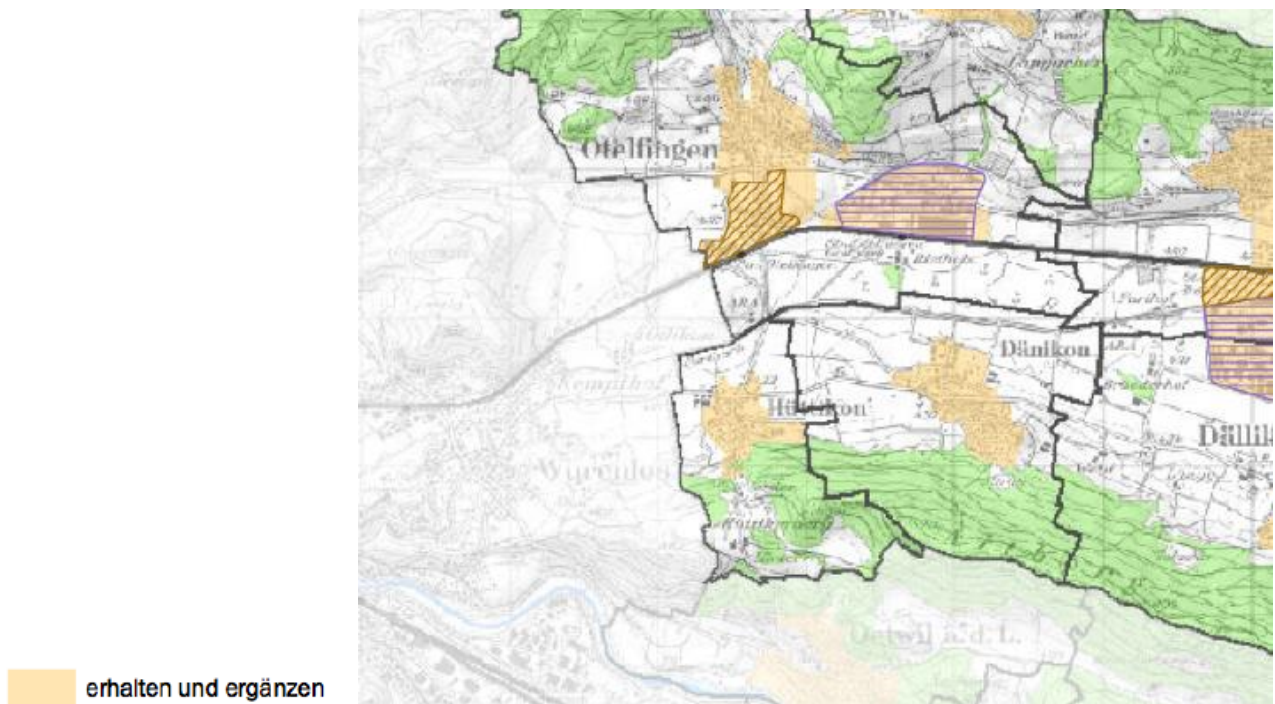


Abbildung 4 Ausschnitt regionaler Richtplan, Strategien für die Entwicklung des Siedlungsgebiets, 2018

Vorgaben Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan ist behördenverbindlich. Zu beachten sind insbesondere die Vorgaben zur baulichen Dichte. Der regionale Richtplan definiert für die Hanglagen in Hüttikon eine geringe bauliche Dichte. Diese Festlegung bezweckt eine lockere Überbauung. Sie gilt für landschaftlich empfindliche Lagen, d.h. insbesondere an gut einsehbaren Hanglagen und in landschaftlich exponierten Gebieten.

Die Festlegungen umfasst hauptsächlich mit Einfamilienhäusern locker überbaute und durchgrünte Quartiere, deren Erscheinungsbild gewahrt und in denen eine starke Nachverdichtung nicht erwünscht ist.

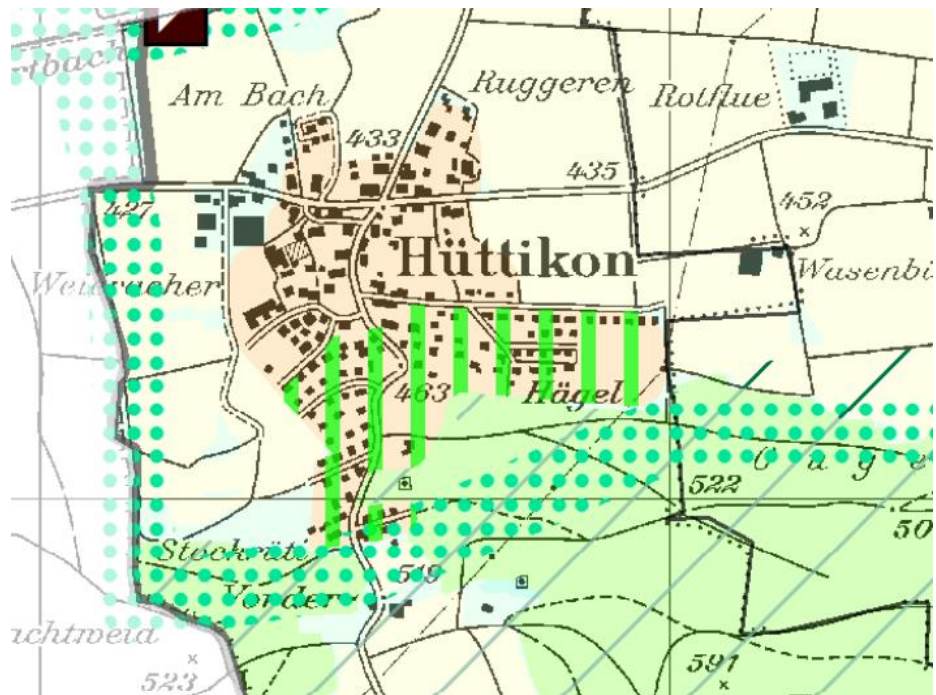


Abbildung 5 Ausschnitt regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft, 2018

Die heute rechtskräftige BZO berücksichtigt diese Vorgaben, weshalb die Bau-massenziffern nicht angepasst werden.

Dichtestufe	Vollgeschosse	AZ	BMZ [m ³ /m ²]
niedrig	1	15 % - 20 %	0.9 - 1.3
	2	25 % - 35 %	1.2 - 1.9
mittel	2	35 % - 45 %	1.7 - 2.4
	3	45 % - 55 %	2.0 - 2.8
hoch	3	55 % - 65 %	2.5 - 3.2
	4 - 5	65 % - 105 %	2.7 - 4.8
	6 und mehr	105% und mehr	4.3 und mehr

Abbildung 6 Umrechnungshilfe Dichtestufen

3 Statistische Zahlen

Furttal

Die Gemeinde Hüttikon liegt im Furttal zugehörig. Über die Hälfte der Bevölkerung wohnt in Regensdorf. Gut ein Viertel wohnt im mittleren Furttal in den Gemeinden Buchs und Dällikon. Die übrige Bevölkerung verteilt sich auf die Gemeinden im unteren Furttal: Otelfingen, Dänikon, Boppelsen und Hüttikon.

Ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass die Wohnbevölkerung im gesamten Furttal kontinuierlich sehr stark gewachsen ist.

Hüttikon

Die Zahl der Einwohner hat sich in Hüttikon seit 1990 stetig erhöht. In der Bevölkerungsentwicklung sind klare Ausschläge erkennbar, als neue Gebiete entwickelt wurden. Letztmals im Jahr 2014 als die Überbauung "Am Brunnen" realisiert wurde.

Durchschnittlich stieg die Bevölkerungszahl in Hüttikon in den vergangenen 15 Jahren um ca. 25 Einwohner oder 4.8 % pro Jahr.

Das Wachstum der Region Furttal betrug für den gleichen Zeitraum 1.6 %.

Die Gemeinde Hüttikon ist im Vergleich zu den übrigen Gemeinden im Furttal stark gewachsen. Dies ist unter anderem auf die neue Überbauung "Am Brunnen" zurückzuführen. Die Neubebauung war Auslöser für den massiven Ausschlag in der Bevölkerungsentwicklung.

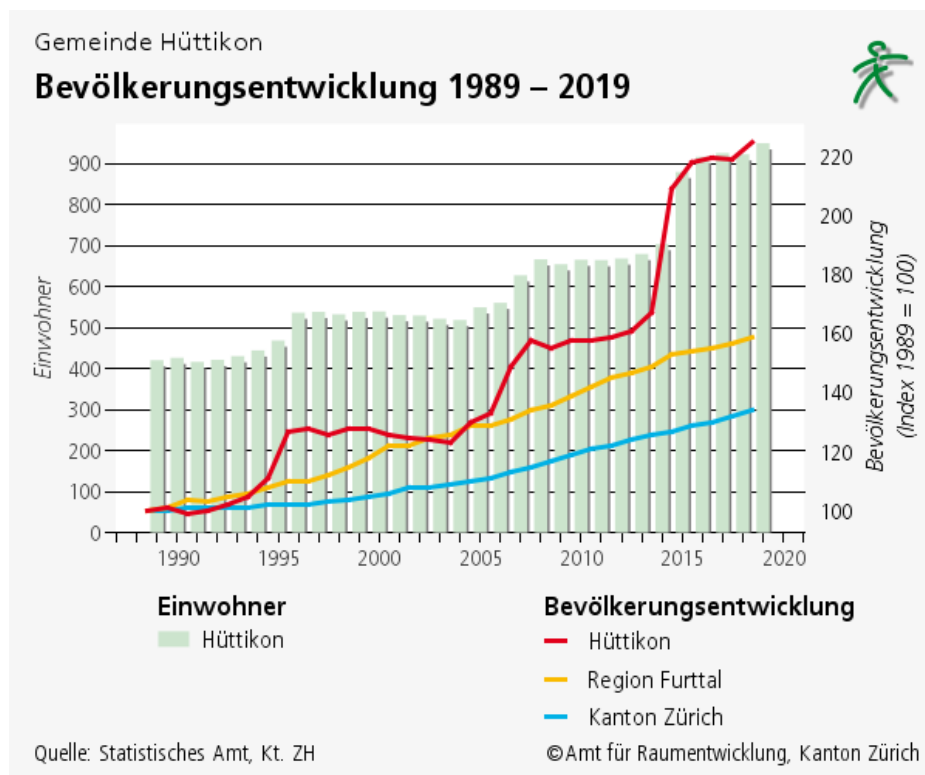


Abbildung 7 Bevölkerungsentwicklung, Statistisches Amt, Kanton Zürich

Altersstruktur

Die Gemeindebevölkerung in Hüttikon weist – im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt – eine Vielzahl an jungen Familien und einen hohen Jugendquotienten auf.

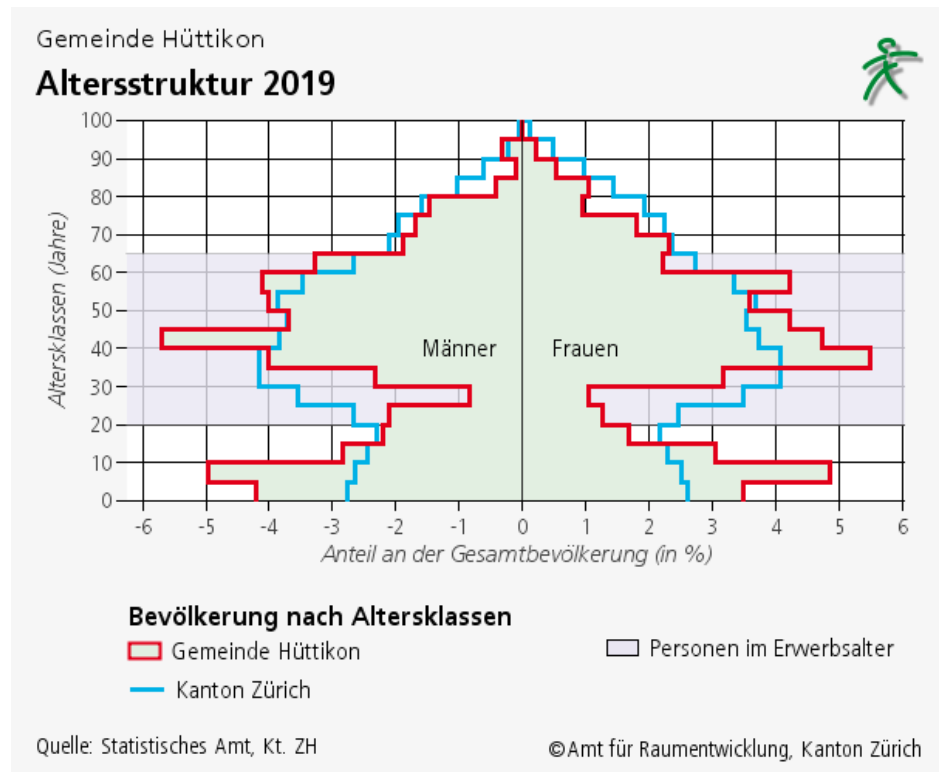


Abbildung 8 Alterststruktur, Statistisches Amt, Kanton Zürich

Einfamilienhäuser

Der Anteil der Einfamilienhäuser in Hüttikon liegt bei etwa 62.2 % aller Bauten. In ca. 20 Jahren wird sich mit grosser Wahrscheinlichkeit der Alters- und Jugendquotient verschieben. In den Quartieren mit einem hohen Anteil älterer Personen wird sich kurz- bis mittelfristig eine Transformation zeigen

Bauzonenverbrauch

In den vergangenen 15 Jahren wurden in der Gemeinde Hüttikon 2.2 ha Bauzonen verbraucht.

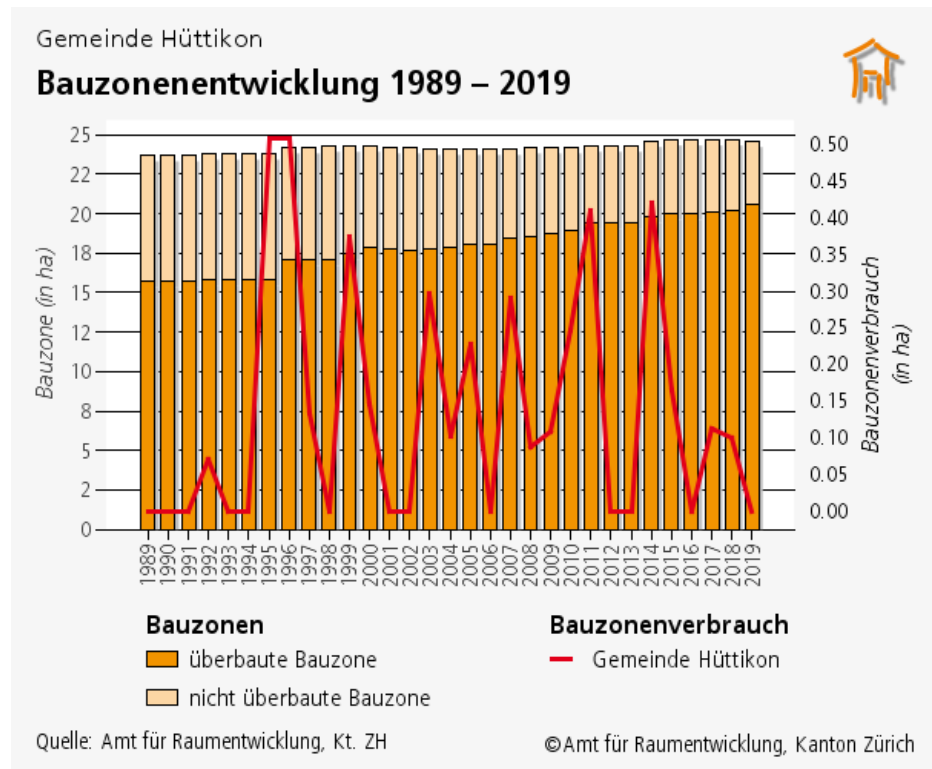
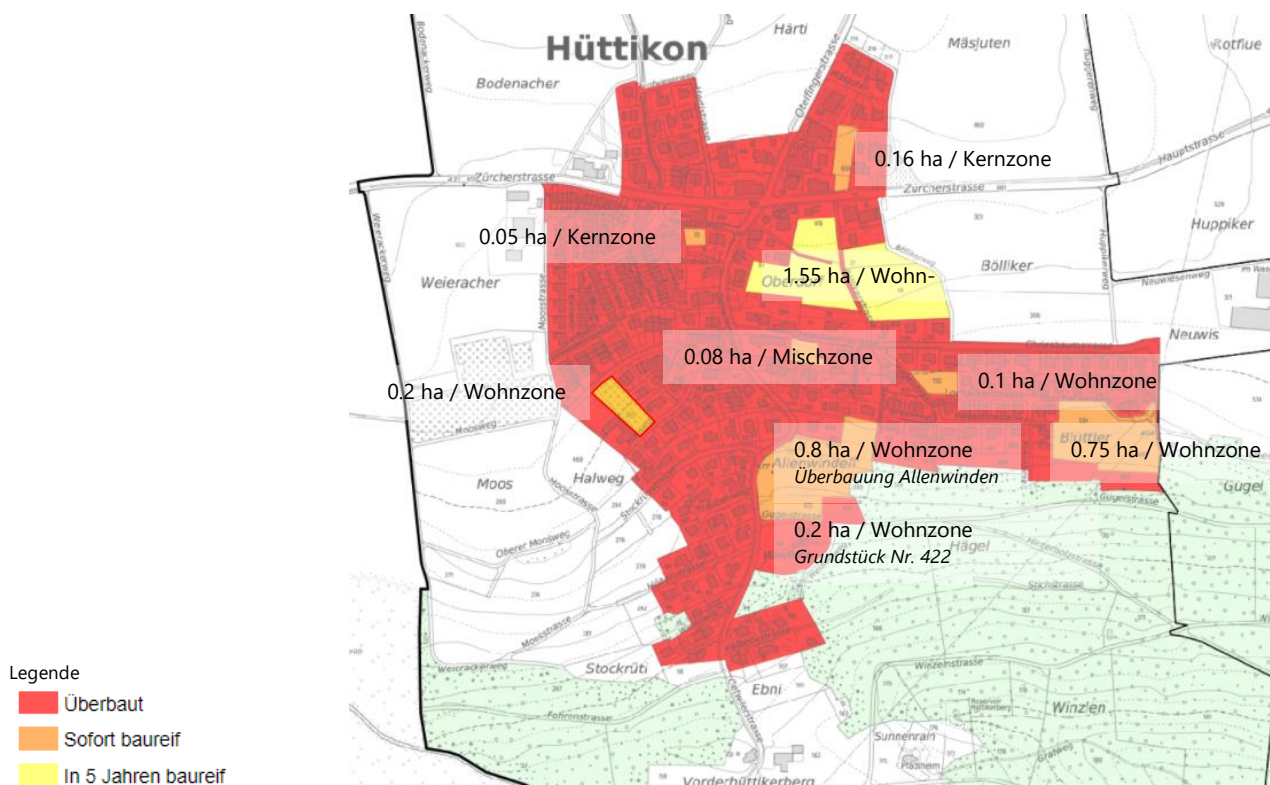


Abbildung 9 Bauzonenentwicklung, Statistisches Amt, Kanton Zürich

Bauzonenstatistik

Die aktuelle Bauzonenstatistik weist für Hüttikon folgende Baulandreserven aus:

Bauzonen	Total	Überbaut	Nicht überbaut
Wohnzonen	16.9 ha	13.3 ha	3.6 ha
Mischzonen (Wohn- und Gewerbezone, Kernzonen)	7.7 ha	7.4 ha	0.3 ha
Total	24.6 ha	20.7 ha	3.9 ha



Legende

- Überbaut
- Sofort baureif
- In 5 Jahren baureif

Beurteilung der Baulandreserven

Abbildung 10 Überbauungs- und Erschliessungsstand

Aktuell wird das Gebiet Allenwinden überbaut. Das Gebiet weist eine Grösse von 0.8 ha auf. Die nicht überbauten Flächen in den Wohnzonen werden zeitnah auf 2.8 ha bzw. im Total auf 3.1 ha reduziert.

Bei gleichbleibendem durchschnittlichen Baulandverbrauch auf der Basis des jeweiligen 15-Jahres-Mittels würden somit die nicht überbauten Flächen noch für gut 20 Jahre (3.1ha / 0.15 ha) genügen.

Sofern die Reserven vollständig überbaut werden ist grob mit folgenden zusätzlichen Einwohnern zu rechnen:

- ◆ Bölliker ca. 180 Einwohner (ca. 55 m² / Einwohner) (MFH)
- ◆ Allenwinden ca. 40 Einwohner (ca. 14 Wohneinheiten mit 2.65 Pers. / Wohneinheiten)
- ◆ Prognose Blüttler (30 Einwohner)
- ◆ Prognose Lochackertrasse (5 Einwohner)
- ◆ Prognose Brunnenwisstrasse (10 Einwohner)
- ◆ Prognose Kernzone (8 Einwohner)

Durch die laufende Entwicklung im Gebiet Allenwinden (kurzfristig) und die mittelfristige Entwicklung im Gebiet Bölliker wird die Gemeinde Hüttikon nochmals einen Wachstumsschub erleben. Es ist zudem davon auszugehen, dass langfristig noch einzelne Reserven aktiviert werden und die vorhandenen Baulandreserven überbaut werden.

Durch die absehbaren Entwicklungen in der Gemeinde Hüttikon ist davon auszugehen, dass Hüttikon im Vergleich zu den übrigen Gemeinden prozentual stärker wachsen wird.

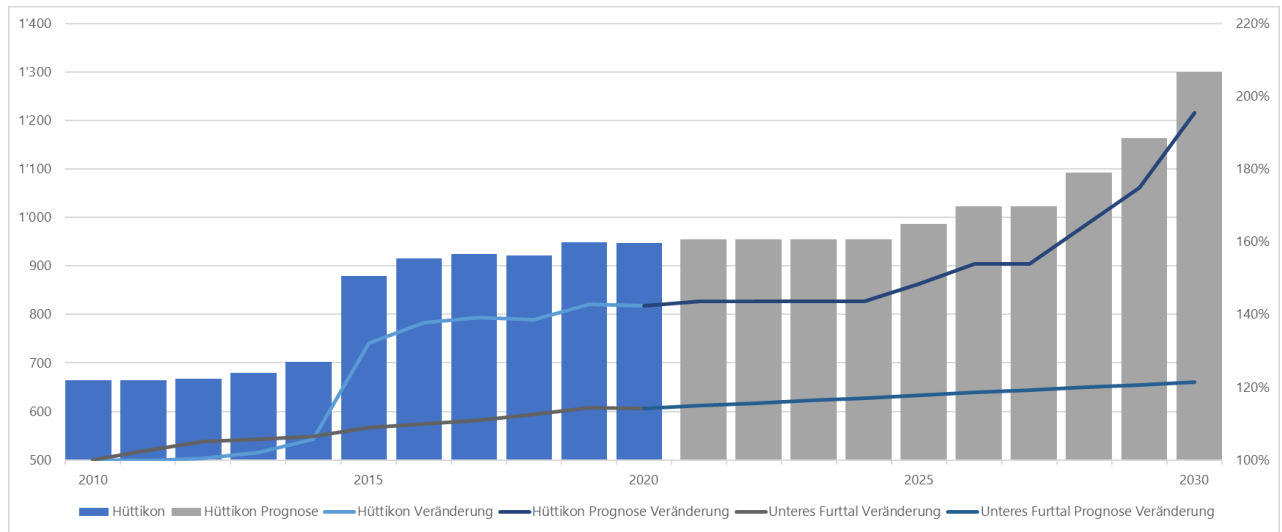


Abbildung 11 Prognose Bevölkerungsentwicklung, Eigene Darstellung

Sehr hoher Ausbaugrad

Der Ausbaugrad liegt in Hüttikon mit über 80 % über alle Bauzonen betrachtet über den Werten des Kantons und der Region Furttal.

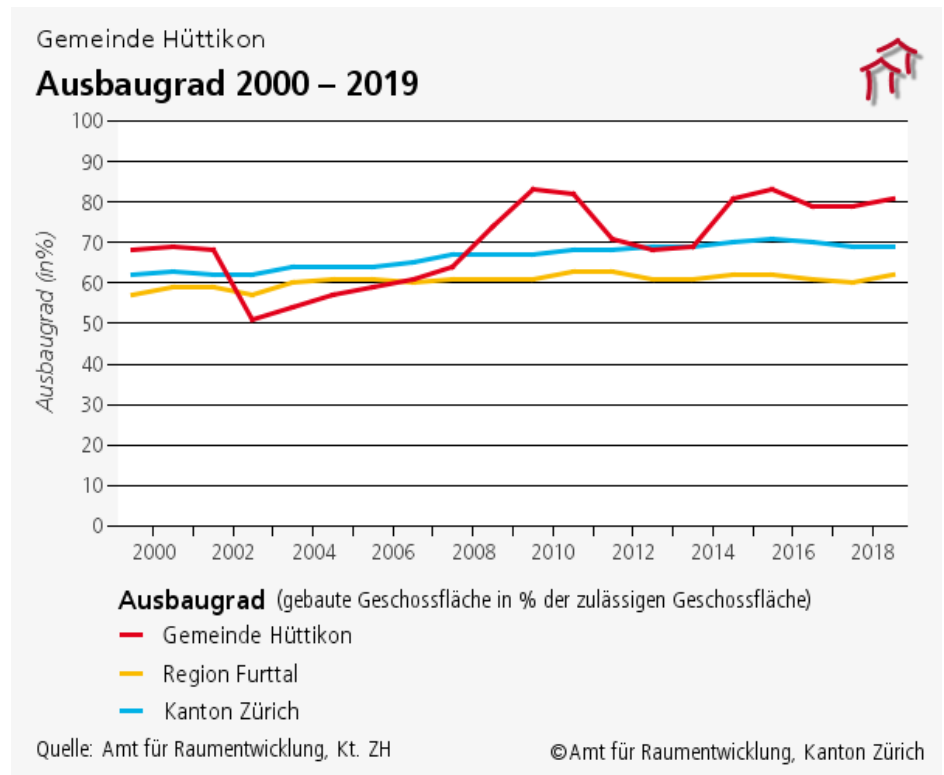


Abbildung 12 Ausbaugrad, Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

Beurteilung Ausbaugrad

Der überdurchschnittlich hohe Ausbaugrad zeigt, dass die Reserven im Bestand gemäss der heutigen Bau- und Zonenordnung (BZO) gut ausgeschöpft sind. Es bestehen jedoch noch verschiedene Baulücken und Reserven.

Bei Gebäuden, welche zwischen 1945 und 1980 erstellt wurden, ist davon auszugehen, dass diese in den nächsten Jahren saniert bzw. erneuert werden oder bereits wurden.

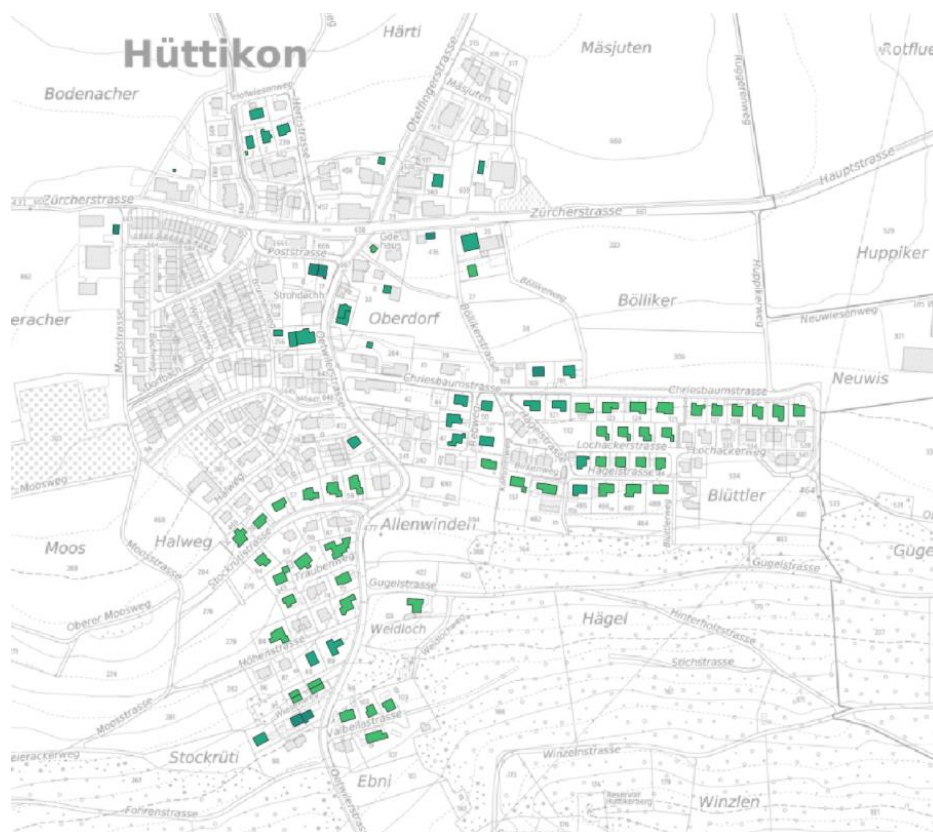
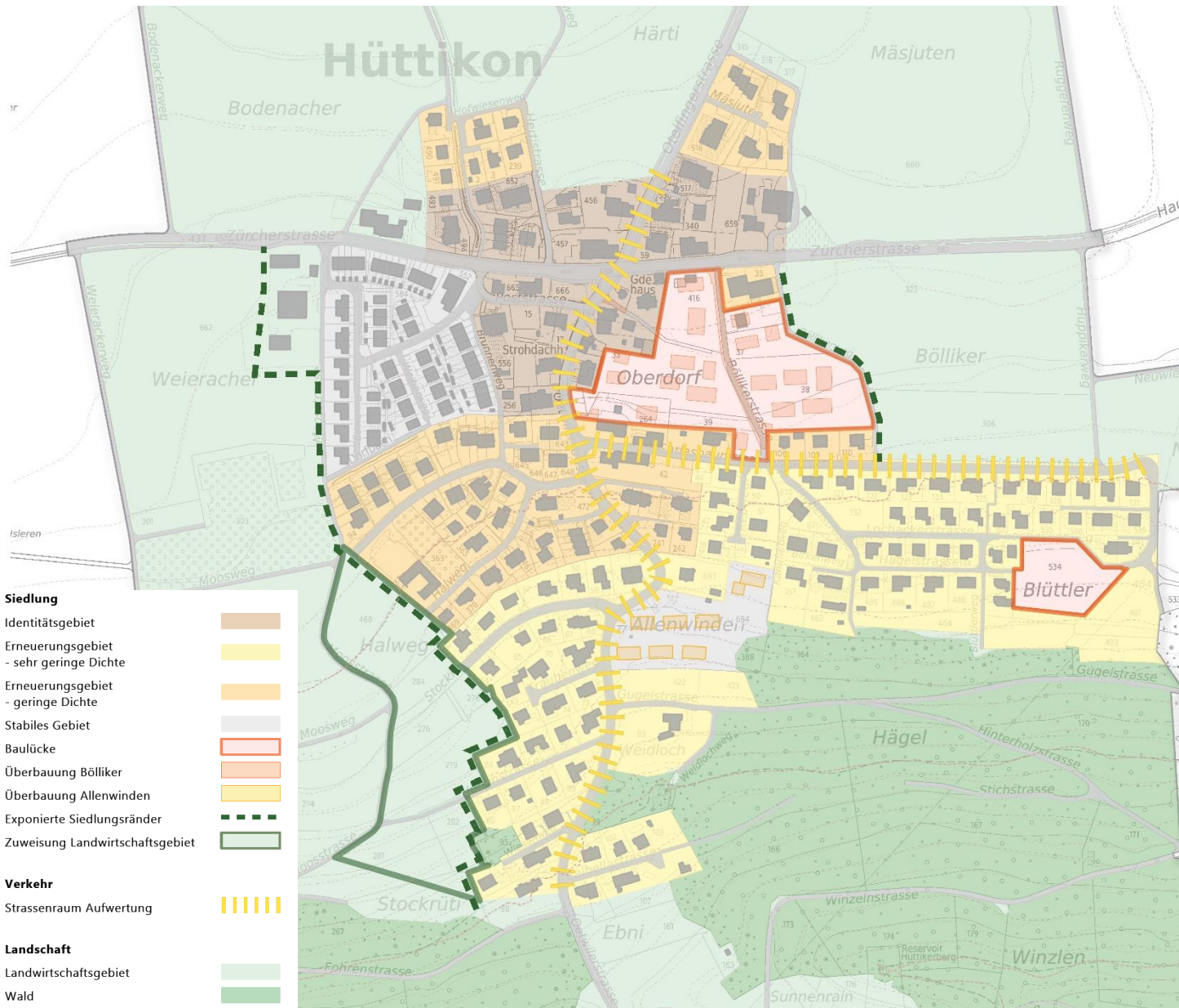


Abbildung 13 Gebäudebestand, Baujahre 1945 - 1980

Durch den relativ hohen Ausbaugrad ist davon auszugehen, dass mehrheitlich keine zusätzlichen Reserven in den Bauzonen aktiviert werden.

Dies zeigt sich unter anderem auch in den sehr hohen Ausbaugraden in der Wohnzone W1.2 / W1.5 von gut 90 % (exkl. unbebaute Flächen). Die Wohnzonen W1.2 und W1.5 machen rund 62 % aller Bauzonen in Hüttikon aus.

4 Strategieplan



Siedlung

- Identitätsgebiet
- identitätsstiftende Qualitäten erhalten, insbesondere ortsbauliche Strukturen
 - Nutzungsreserven gemäss BZO nicht zwingend ausschöpfen
 - besonders gute Einordnung bei Neu-, Um- und Ersatzbauten
 - zeitgemässe Erweiterung

Erneuerungsgebiet

- Sanierung oder Erneuerung bestehender Baustruktur
- weitgehende Bewahrung der bestehenden Siedlungsstruktur
- Aufwertung erkennbarer Qualitäten und Behebung von Mängeln
- Bewahrung der Ursprungsnutzung
- bestehende Entwicklungsreserven nutzen
- Erhalt der Nutzerdichten

Stabiles Gebiet

- kein Handlungsbedarf vorhanden

Baulücke

- Mobilisieren und qualitativ entwickeln

Zuweisung Landwirtschaftsgebiet

- Aufhebung Reservezone

Verkehr

Strassenraum Aufwertung

- Strassenraum gestalterisch aufwerten
- Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit erhöhen
- Reaktion mit Vorzonen auf Strassenraum

4.1 Stossrichtungen

Der Gemeinderat hat als Basis für die vorliegende Revision der Ortsplanung (Richt- und Nutzungsplanung) einen räumlichen Strategieplan erarbeitet.

Die darin festgelegten Stossrichtungen dienen als Richtschnur für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung.

- ◆ Die vorhandenen Baulücken sind zu aktivieren und qualitativ zu entwickeln. Die Gemeinde bietet dabei Hand, entsprechende Entwicklungen zu begleiten
- ◆ Der Gebäudebestand soll saniert und erneuert werden können, wobei jedoch Verdichtungen nicht angestrebt werden
- ◆ Es sind attraktive Freiraum- und Grünraumstrukturen in den Quartieren zu fördern
- ◆ Es werden attraktive und sichere Verbindungen für alle Verkehrsteilnehmer angeboten

4.2 Erläuterungen

Identitätsgebiet

Innerhalb des Identitätsgebiets sind die historische Bausubstanz und die ortsbaulichen Strukturen zu erhalten, aber auch eine qualitative Weiterentwicklung zu ermöglichen (historischer Dorfkern).

Es steht somit klar das Bewahren und das Erhalten der historischen Bausubstanz sowie die ortsbaulichen Strukturen im Vordergrund.



Abbildung 14 Referenzbilder Identitätsgebiet

Erneuerungsgebiet

Grosse Teile der Gemeinde Hüttikon sind bebaut. In den Gebieten sollen die Siedlungsstruktur und die Nutzungen gewahrt bleiben. Die heutige Bausubstanz wird in sinnvollen Sanierungszyklen erneuert und teilweise ersetzt. Die Gebiete erfahren keine grösseren Verdichtungen. Die bestehenden Qualitäten bleiben gewahrt und neue werden entwickelt.



Abbildung 15 Referenzbilder Erneuerungsgebiet

Stabiles Gebiet

Die stabilen Gebiete wurden erst kürzlich entwickelt oder liegen ausserhalb der Bauzone. Diese Gebiete weisen keinen Handlungsbedarf auf und es werden in den nächsten 15 Jahren keine Entwicklungen erwartet.



Abbildung 16 Referenzbilder Stabile Gebiete

Baulücke / Siedlungsränder

Die grösseren Baulandreserven im Gebiet Bölliker und Blüttler werden mittel bis langfristig mobilisiert. Das Gebiet Bölliker soll im Sinne des Quartierplans und dem richtungsweisenden Bebauungskonzept mittelfristig bebaut werden und einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum leisten. Die Baulandreserven Blüttler sollen unter Beachtung der Rahmenbedingungen mobilisiert werden. Bei einer Baulückenschliessung durch eine Neubebauung ist ein würdiger Siedlungsrandabschluss zu gewährleisten. Die Siedlungsränder bilden die Übergänge und Verbindungen von Siedlung und Landschaft. Exponierte Siedlungs-ränder sind sorgfältig auszugestalten, da diese für die Aussenansicht der Gemeinde wichtig sind. Ein harmonischer Siedlungsübergang ist sorgfältig mit

geeigneten Gestaltungselementen und Bepflanzungen (wie z.B. mit Bäumen) ohne grössere Einfriedungen auszugestalten.



Abbildung 17 Referenzbilder Baulücken und Siedlungsränder

Bereinigung Siedlungsgebiet

Das Baugebiet der Gemeinde Hüttikon wird gestützt auf den übergeordneten Vorgaben bereinigt und angepasst.

Strassenraum Aufwertungen

Es werden attraktive und sichere Verbindungen für alle Verkehrsteilnehmer angeboten. Mit attraktiven Vorgärten und Vorzonen werden gute Übergänge zu den öffentlichen Räumen geschaffen. Sicherheitsdefizite im Strassenraum werden behoben.



Abbildung 18 Strassenraum Hüttikon

5 Anpassungen der Bau- und Zonenordnung

5.1 Vorbemerkungen

Struktur

Die Grundstrukturen der heutigen Bau- und Zonenordnung werden beibehalten. Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der Bau- und Zonenordnung erläutert. Auf die detaillierte Beschreibung von untergeordneten und technischen Anpassungen wird in den folgenden Ausführungen verzichtet. Ergänzend sind aber alle Änderungen in der synoptischen Darstellung der Bau- und Zonenordnung dokumentiert und beschrieben.

5.2 Harmonisierung der Baubegriffe mit neuen Begrifflichkeiten gemäss PBG (IVHB)

Folgende Begriffe werden in der BZO hauptsächlich aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe ersetzt:

Alt	Neu
◆ Gewachsener Boden	◆ Massgebendes Terrain
◆ Besondere Gebäude	◆ Klein- und Anbauten
◆ Unterirdische Gebäude	◆ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
◆ Gebäude- und Firsthöhe	◆ Fassadenhöhe (giebel- und traufseitig)

Massgebendes Terrain

Das massgebende Terrain ersetzt den Begriff "gewachsener Boden". Dieser wird im Vergleich zur bisherigen Regelung immer auf den natürlichen gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen spielen dabei keine Rolle mehr, auch wenn sie bereits mehr als 10 Jahre zurückliegen.

Zusätzlich besteht neu die Möglichkeit, das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festzulegen.

Klein- und Anbauten

Bisher wurden Klein- und Anbauten sinngemäss im PBG als "Besondere Gebäude" bezeichnet und wurden in der Grundfläche nicht beschränkt. Neu dürfen die Klein- und Anbauten gemäss § 2a. ABV eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Klein- und Anbauten dürfen wie bis anhin nur Nebennutzflächen enthalten und eine Gesamthöhe von 4 m bzw. bei einem Schrägdach 5 m nicht überschreiten.

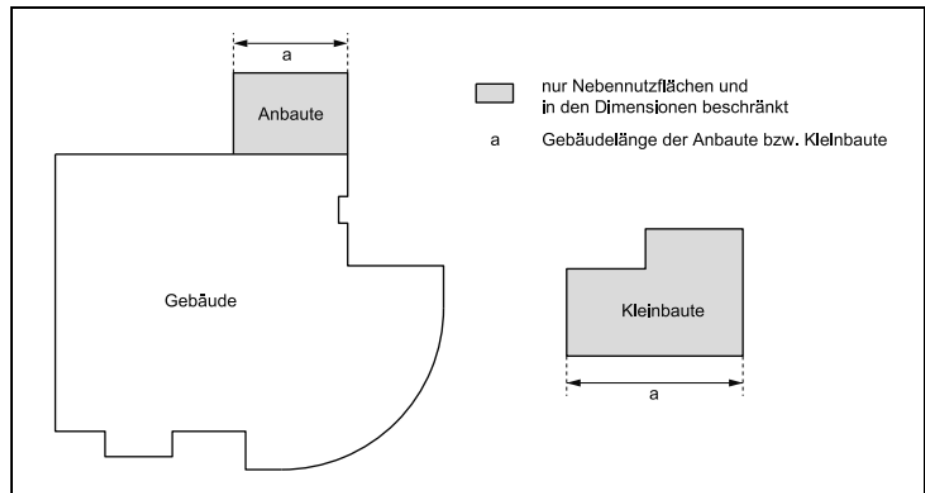


Abbildung 19 Schema Gebäude, Kleinbauten und Anbauten gemäss §§2, 2a ABV)

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Unterirdische Bauten wurden bisher sinngemäss als "unterirdische Bauten und Anlagen" respektive als "unterirdische Gebäude und Gebäudeteile" im PBG geregelt. Unterirdische Bauten treten - mit Ausnahme der Erschliessung sowie Geländer und Brüstungen - nicht in Erscheinung, weil sie unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegen müssen.

Unterniveaubauten wurden bis anhin im § 269 PBG sinngemäss als "oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen" bezeichnet. Gemäss bisheriger Regelung war ein Gebäude oder Gebäudeteil eine Unterniveaubaute, wenn der gewachsene Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragt wurde. Abgrabungen, welche die Unterniveaubaute mehr als einen halben Meter freilegten, waren nach bisheriger Regelung zulässig. Neu dürfen Unterniveaubauten das massgebende bzw. tiefer gelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0.5 m überragen (§ 2 ABV). Im Bereich der Erschliessung wird ab dem massgebenden Terrain gemessen.

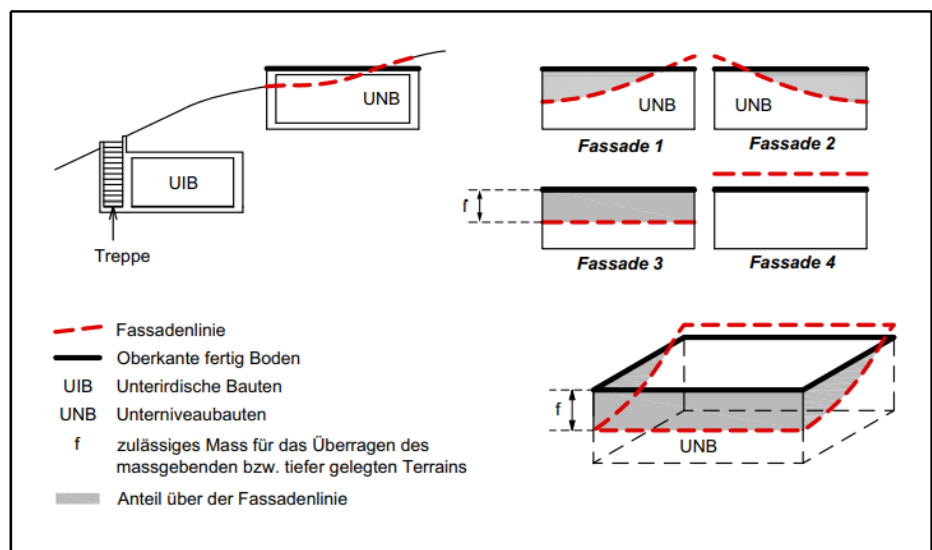


Abbildung 20 Schema Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten gemäss §§ 2b, 2c ABV

Fassadenhöhe
(trauf- und giebelseitig)

Die (traufseitige) Fassadenhöhe ersetzt den Begriff "Gebäudehöhe". Da die Fassadenhöhe auch giebelseitig gemessen werden kann, ist die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe erforderlich.

- ◆ Traufseitige Fassadenhöhe: Die Fassadenhöhe entspricht weitgehend der Definition der "Gebäudehöhe" nach bisherigem Recht. Jedoch ist für den oberen Messpunkt neu die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion massgebend, und nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche. In der BZO Hüttikon wird jedoch keine Reduktion der Höhenbeschränkung vorgenommen, sondern lediglich der Begriff angepasst. Gebäude können dadurch in Zukunft geringfügig höher gebaut werden.
- ◆ Giebelseitige Fassadenhöhe: Bisher wurde die zulässige Gesamthöhe eines Gebäudes mittels Gebäude- und Firsthöhe zusammen definiert. Die Begriffe Gebäude- und Firsthöhe werden neu durch die giebelseitige Fassadenhöhe ersetzt. Die giebelseitige Fassadenhöhe ist grundsätzlich gegenüber der traufseitigen Fassadenhöhe um das Mass der bisherigen Firsthöhe erhöht.

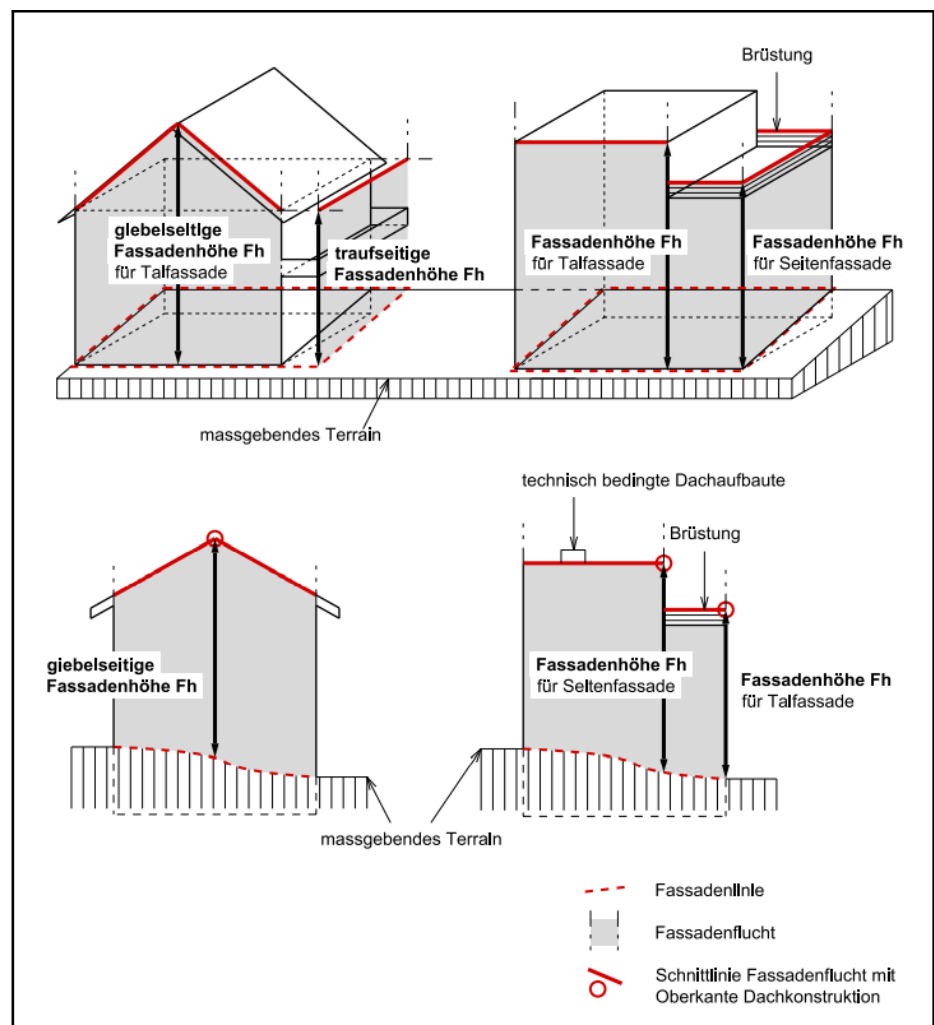


Abbildung 21 Schema Fassadenhöhe gemäss § 278 PBG

Grünflächenziffer	<p>Die Freiflächenziffer wird durch die Grünflächenziffer ersetzt. Im Gegensatz zur Freiflächenziffer werden unbebaute, versiegelte Flächen nicht mehr angerechnet. Bisher kannte die BZO Hüttikon keine Freiflächenziffer. Die Bauordnung von Hüttikon verfügt heute jedoch über einen nicht klar fassbaren Artikel, welcher vorschreibt, dass geeignete Teile des Gebäudeumschwungs zu begrünen sind, und der Anteil an versiegelter Fläche ist möglichst gering zu halten.</p> <p>Diese Vorschrift wird aufgehoben, wodurch im Gegenzug jedoch eine verträgliche Grünflächenziffer eingeführt wird.</p>
Dachaufbauten	<p>Gemäss IVHB dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen. Die Gemeinde Hüttikon schränkt die Dachaufbauten nicht weiter ein.</p>
Anrechenbare Grundstücksfläche	<p>Die anrechenbaren Grundstücksflächen werden mit der IVHB angepasst. Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei Grundstücken mit Gewässern erhöhen.</p> <p>Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet werden darf.</p> <p>Auf eine detaillierte Überprüfung der Nutzungsziffern wird verzichtet.</p>
Energiesparen	<p>Neu gilt für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile ein Nutzungsbonus von 20% der zonengemässen Grundziffer. Gemäss bisheriger Regelung waren unbeheizte Wintergärten und vergleichbare Gebäudeteile bei der Baumassenziffer nicht privilegiert.</p>

5.3 Kernzonen (K)

Zweck und Ziel	<p>Die Kernzonen dienen dem Erhalt des historischen Kerns und sichern dessen Qualitäten. Die räumlichen Qualitäten der Kernzonen sollen erhalten bleiben, wobei aber auch eine zeitgemässe Erweiterung ermöglicht werden soll.</p> <p>Die Kernzonenvorschriften werden mit einer Zweckbestimmung ergänzt.</p>
Gestaltungsanforderungen	<p>Für sämtliche Bauvorhaben innerhalb der Kernzone gelten erhöhte Anforderungen, was entsprechend in den Vorschriften präzisiert wird. Es wird so eine qualitative Weiterentwicklung der Kernzone sichergestellt. Wie bis anhin kann die Gemeinde ein Fachgutachten in Auftrag geben. Damit wird eine neutrale Beurteilung bei einem Bauvorhaben eingeholt, wo mit Auswirkungen auf das Ortsbild gerechnet wird.</p>
Umbauten und Ersatzbauten	<p>Die heutigen Strukturen der Kernzone sind weitgehend zu erhalten. Umbauten und Ersatzbauten sind jedoch unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils möglich. Der Fokus liegt dabei auf ortsbildverträglichen und gut gestalteten Bauten.</p>
Neubauten	<p>Die Grundmasse für Neubauten werden beibehalten, wobei die Begriffe gemäss IVHB harmonisiert werden.</p>
Dachgestaltung	<p>Hauptgebäude müssen wie bis anhin ein Satteldach mit beidseits gleicher Neigung von mind. 36° aufweisen. Für Kleinbauten und Anbauten wie z.B. Garagen sind bei guter Eingliederung auch abweichende Neigungen und Pultdächer zulässig.</p> <p>Es sind weiterhin im ersten Dachgeschoss Dachaufbauten und Einschnitte zulässig, wobei diese neu nur auf 1/3 der Fassadenlänge zulässig sind. Damit die Lockerung zum Tragen kommt, wird auf die früheren Beschränkungen bezüglich Frontmasse und Dachflächenansicht verzichtet. Dasselbe gilt auch für die Dachflächenfenster, bei welchen auf ein grundsätzliches Höchstmass verzichtet werden soll. Es kann so dem Bedürfnis zur Schaffung von gut belichteten Räumen und der besseren Nutzung der Dachgeschosse zur Wohnnutzung Rechnung getragen werden, ohne eine ruhige und geschlossenen Dachlandschaft zu beeinträchtigen. Die Dachaufbauten und die Dachflächenfenster müssen die erhöhten gestalterischen Anforderungen in jedem Fall erfüllen.</p>
Solaranlagen	<p>Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. In Kernzonen ist gestützt auf § 2a lit. a BVV für Solaranlagen eine Baubewilligung erforderlich. Von Solaranlagen innerhalb der genannten Schutzzonen darf keine wesentliche Beeinträchtigung ausgehen. Eine Interessenabwägung im Einzelfall ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unter dem Aspekt der "sorgfältigen Integration" gemäss § 238 Abs. 4 PBG durch die Gemeinde durchzuführen. Die Gemeinde orientiert sich dabei am Leitfaden 09 2016, Solaranlagen, Baudirektion Amt für Raumentwicklung (ARE).</p>
Umgebungsgestaltung	<p>Abgrabungen und Aufschüttungen sollen in der Kernzone möglich sein, sofern diese dazu beitragen, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p>

5.4 Wohnzonen (W und WG)

Grundmasse

Die Grundmasse für Neubauten werden beibehalten, wobei die Begriffe gemäss IVHB harmonisiert werden.

Grünflächenziffer

Es sollen möglichst unversiegelte und begrünte Flächen zur Verbesserung der Siedlungsökologie und des Quartierklimas geschaffen werden. Zudem sollen möglichst harmonische und begrünte Übergänge zwischen Grundstücken und Strassenraum gefördert werden.

Der bis anhin gültige Formulierung in der BZO, dass geeignete Teile des Gebäudeumschwungs zu begrünen sind und der Anteil an versiegelter Fläche möglichst gering zu halten ist, wird mit der Einführung einer Grünflächenziffer abgelöst.

$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

Abbildung 22 Berechnungsweise Grünflächenziffer gemäss § 275 PBG

Die Grünflächenziffer orientiert sich in erster Linie an der visuellen Wahrnehmung. Unversiegelte Flächen sind nicht unbedingt naturnah; sie können auch über unterirdischen Bauten sowie Unterniveaubauten liegen. Es ist also auch möglich, dass Grünflächen über einer Unterniveaugarage angerechnet werden könne. Voraussetzung für die Anrechenbarkeit ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, der einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht, oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht andauernd auszutrocknen droht.

Gemäss Strategieplan der Gemeinde sollen attraktive Freiraum- und Grünraumstrukturen in den Quartieren gefördert werden. Die festgelegte Grünflächenziffer unterstützt diese Zielsetzung. Weitere Massnahmen wie Baumpflanzungen, Umgestaltung von Strassenräumen und / oder die Erstellung von Merkblättern zur attraktiven Begrünung von privaten Freiräumen werden situativ durch die Gemeinde geprüft. Im Baugesuchsverfahren ist eine ansprechende und ökologisch wertvolle Gestaltung der Freiräume auszuweisen.

Zusätzliche Baumasse für Energiesparen

Die Regelungen für eine zusätzliche Baumassenziffer für Gebäudeteile die dem Energiesparen dienen, können aufgehoben werden, da dies neu pauschal durch das kantonale Recht mit einer Erhöhung der Baumassenziffer um max. 20 % geregelt wird.

Wohn- und Gewerbebezonen

In den Wohn- und Gewerbebezonen sind neben Wohnnutzungen auch bewusst mässig störende Betriebe wie z.B. Läden, Handwerksbetriebe, Gastronomie zulässig.

Zur Gewerbeförderungen wird an den heutigen Boni mit der Erhöhung der Baumassenziffer und den reduzierten Grenzabstände festgehalten. Diese Boni gelten neu auch gegenüber Grundstücken in anderen Zonen.

Gliederung Gemeinsame Bestimmungen

Der heutige Artikel 14 "Gemeinsame Bestimmungen" wird in verschiedenen Artikel unterteilt, damit dieser besser lesbar wird. Unter dem Untertitel B2.1 Gemeinsame Bestimmungen Wohn- und Gewerbezone werden die Artikel 14

	<p>bis 19 zusammengefasst. Die Artikel 14 bis 19 sind für alle Wohnzonen wie auch die Wohn- und Gewerbezone (WG) anwendbar.</p>
Klein- und Anbauten	<p>Die maximale Fläche der Kleinbauten und Anbauten, welche nicht der Baumassenziffer anzurechnen sind, wird erhöht auf 50 m² Grundfläche bzw. 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche. Neu werden Kleinbauten und Anbauten in § 2 a. ABV auf maximal 50 m² Grundfläche beschränkt. Gebäude, welche zwar über nur Nebennutzflächen verfügen und deren Gesamthöhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht überschreiten, sind neu als Hauptgebäude auszuliegen, wenn diese grösser als 50 m² sind. Solche Gebäude sind an die Baumassenziffer anrechenbar und profitieren von keinen Abstandsprivilegien.</p> <p>Pro Grundstück sind unabhängig der Vorschriften der ABV gesamthaft Klein- und Anbauten im Umfang von 50 m² bzw. 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche zulässig.</p>
Erhöhung Baumasse aufgrund Parkierung	<p>Die heutige Regelung, dass die Baumassenziffer um einen Zehntel erhöht werden kann, sofern sich die Parkierung innerhalb des Hauptgebäudes befindet, wird in den Grundzügen beibehalten.</p> <p>Es wird jedoch präzisiert, dass sich die maximal zulässige Baumasse nur um die Baumasse erhöht, welche durch die Parkierung verloren geht. Das heisst, wird die Garage z.B. im Untergeschoss bzw. unter dem massgebenden Terrain realisiert, kann kein Bonus bezogen werden. Der Bonus kann nur für die Teile der Parkierung, welche für die Baumassenziffer anrechenbar wären, konsumiert werden.</p>
Dachform	<p>Die heutige Regelung hat in der Vergangenheit zu Fragen in der Praxis und der effektiven Anwendbarkeit geführt. Dies soll im Rahmen der Revision präzisiert werden. Durch die mehrheitlichen Hanglagen und die dadurch sehr gut einsehbaren Dachformen sind Flachdächer, wie bis anhin, nur untergeordnet zulässig. Das homogene Erscheinungsbild soll beibehalten werden. Die bisherige Bestimmung wird jedoch präzisiert.</p> <p>Auf Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer zulässig. Andere Dachformen sind jedoch auf untergeordneten Gebäudeteilen zulässig, wenn sie sich gut in die Umgebung einordnen. Als untergeordnete Gebäudeteile sind vorwiegend Vorbauten, Anbauten und Erweiterungen zu beurteilen, welche sich von den Hauptgebäuden in den Dimensionen u.a. Höhen und Nutzflächen absetzen und grundsätzlich weniger stark in Erscheinung treten. Die Erweiterungen und Anbauten dürfen Räume für den dauernden Aufenthalt aufweisen und auch als Terrassen genutzt werden. Attikageschosse sind nicht zulässig.</p>
Dachaufbauten	<p>Dachaufbauten können neu gemäss übergeordnetem Recht auf maximal der Hälfte der Fassadenlänge realisiert werden. Auf die Regelung zur Anordnung von Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss wird aufgrund von fehlenden Geschossigkeitsvorschriften verzichtet.</p>
Herabgesetzte Grundabstände	<p>Die Regelung, dass bei einer maximalen Gebäudehöhe von 6.0 m die Grundabstände reduziert werden, wird aufgehoben. Die Regelung führt dazu, dass grössere Teile des Grundstücks überbaut werden. Eine pauschale Reduktion von Grundabständen ist zum Schutz der nachbarlichen Interessen nicht zweckmässig. Unter anderem wenn zu einem späteren Zeitpunkt aufgestockt wird</p>

und dann ein Abrücken von der Grenze notwendig werden würde. Die Grundabstände sind so ausgelegt, dass eine zweckmässige Bebauung der Grundstücke ermöglicht wird, weshalb die Vorschriften auch in der Praxis kaum angewendet wurden.

5.5 Arealüberbauung

Arealüberbauungen sind weiterhin in den Wohnzonen W1.5, W1.9 und in der Wohn- und Gewerbezone WG zulässig.

Es wird neu eine pauschale Erhöhung von 10 % der Baumassenziffer eingeführt.

5.6 Ergänzende Bauvorschriften

Klein- und Anbauten

Der Grenzbau für landwirtschaftliche Klein- und Anbauten wie auch für Klein- und Anbauten, welche kleiner als 5 % der massgeblichen Grundfläche waren, wird aufgehoben. Ein Grenzbau kann weiterhin ermöglicht werden, sofern privatrechtliche Regelungen getroffen werden. Die pauschalen Grenzbauten sind problematisch im Schutz der nachbarlichen Interessen. Es gilt neu ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m.

Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gemäss § 1 Bauverfahrensverordnung (BVV) gilt ein reduzierter Grenzabstand von 2 m.

Die Berücksichtigung der Klein- und Anbauten, für die Berechnung der Gebäudelänge und des Mehrlängenzuschlags wird aufgehoben und so eine freiere Bebauung der Grundstücke sichergestellt.

Strassen- und Wegabstand

Der Strassenabstand ist gegenüber dem § 256 PBG um 1 m auf 5 m reduziert. Unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten müssen neu nur noch einen unterirdischen Strassen- und Wegabstand von 2 m einhalten.

6.2 Technische Anpassungen Zonenplan

Waldfeststellung

Das letzte Waldfeststellungsverfahren wurde im Jahr 1995 durchgeführt. Im Rahmen dieser Anpassung wurden einzelne Waldgrenzen reduziert. Aufgrund der Reduktion wurden in zwei Fällen die Restflächen der Landwirtschaftszone zugewiesen. Zudem wurde auf den Grundstücken Nrn. 69 und 82 keine Anpassung der Waldflächen vorgenommen, weshalb diese Fläche Wald blieb.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Vorprüfung durch das ALN festgestellt, dass die Walzgrenze im Bereich des Grundstücks Nr. 83 falsch ist.

Parallel zur öffentlichen Auflage der Revision der Richt- und Nutzungsplanung wird zudem der korrekte Waldgrenzenplan aufgelegt.

Aufgrund der oben genannten Themen werden die folgenden technischen Anpassungen am Zonenplan vorgenommen.

Lk → W1.2

Die Landwirtschaftszone auf dem Grundstück Kat. Nr. 95 wird in die W1.2 eingezont.

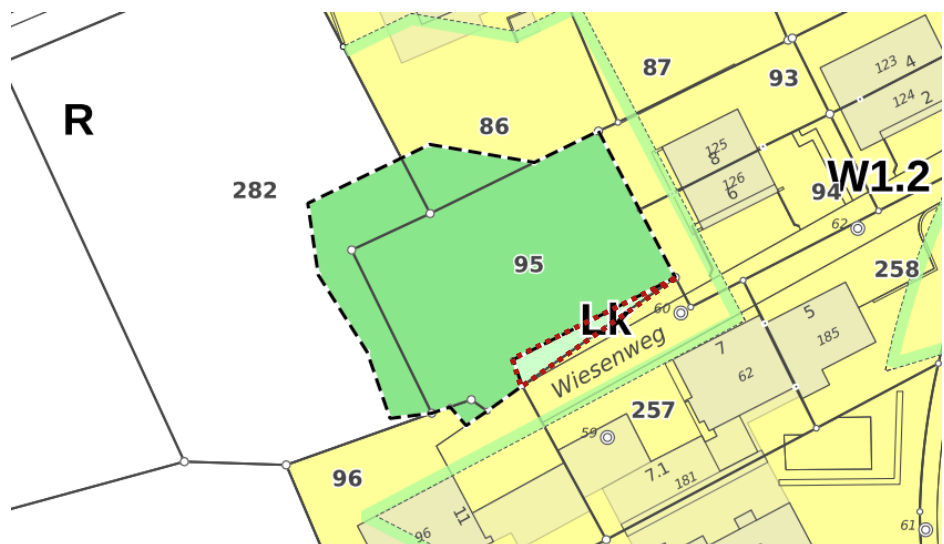


Abbildung 24 Landwirtschaftszone (Lk), Grundstück Nr. 95 Hüttikon

NZ → W1.2

Die heute als nicht zonierte Fläche dargestellten Grundstücksteile der Grundstücke Nrn. 69, 82 und 165 werden der Wohnzone W1.2 zugewiesen.



Abbildung 25 Nicht-Zoniert (NZ), Grundstücke Nrn. 69, 82, 165 Hüttikon

(Wald) NZ → W1.2

Gemäss Auskunft des Amts für Landschaft und Natur – Abteilung Wald handelt es sich bei dem heute als Wald ausgedehnten Teil auf dem Grundstück Nr. 83 nicht um Wald. Aus diesem Grund wird der Waldgrenzenplan entsprechend angepasst (separate Vorlage). Durch die Anpassung der Waldgrenze werden die heutigen Waldflächen zu nicht zonierte Flächen und sind im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der W1.2 zuzuweisen.

Die heutigen Waldflächen auf den Grundstücken Nrn. 83 und 69 werden nach der Waldgrenzenanpassung (*neue Waldgrenze violett in der Abbildung 31*) zu nicht zonierte Flächen und daher im Rahmen dieser Gesamtrevision in die Wohnzone W1.2 umgezont.

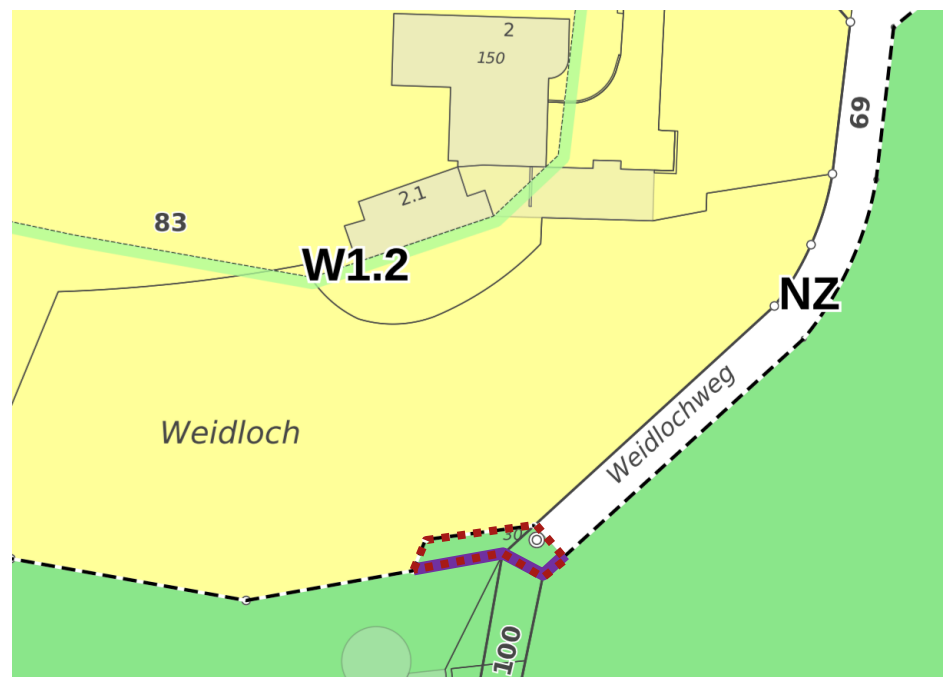


Abbildung 26 Wald bzw. Nicht-Zoniert (NZ), Grundstücke Nrn. 83, 69 Hüttikon

Kantonaler Mehrwertaussgleich

Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen sind die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertaussgleichspflicht zu prüfen.

Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 20. Mai 2022 die Mehrwertprognose mitgeteilt. Für die untergeordneten Einzonungen von der Lk in die Wohnzone W1.2 (Grundstück Nr. 95) und die Anpassungen aufgrund der fehlerhaften Waldgrenzen und Waldflächen (Grundstücke Nrn. 83) besteht keine Mehrwertabgabepflicht.

Einzonung der Verkehrsflächen

Auch Verkehrsflächen fallen unter den Abgabebetragbestand von § 2 MAG. Für die Bemessung jedoch verweist § 7 Abs. 2 MAV hinsichtlich die massgebende Überbaumungsmöglichkeit auf die anrechenbare Grundstücksfläche (§ 259 PBG). Gemäss § 259 Abs. 2 PBG gehören die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ergibt sich, dass bei der Einzonung einer Grund-, Grob- und Feinerschliessung kein Mehrwert und somit auch keine Mehrwertabgabe anfällt.

7 Erschliessungsplan

7.1 Aufhebung

Der Erschliessungsplan wurde letztmalig am 20. Juni 2000 durch die Gemeindeversammlung festgelegt und durch die Baudirektion am 5. April 2001 genehmigt. Die folgenden, gemäss Erschliessungsplan vorgesehenen Anlagen, wurden realisiert bzw. gesichert.

Verkehr (Strassen und Wege)

- ◆ 1.1 Fussweg längs Dorfbach im Gebiet "Unterdorf/Hofwisen" (*realisiert und gesichert über den Quartierplan "Unterdorf / Hofwisen, Genehmigung BD Nr. 1436 / 2000 und die Projektfestsetzung Dorfbach BD Nr. 1436)*

Gewässer

- ◆ 2.1 Ausbau Dorfbach im Gebiet "Unterdorf/Hofwisen" zwischen Hofwiesenweg und Zürcherstrasse (*realisiert und gesichert über den Quartierplan "Unterdorf / Hofwisen", Genehmigung BD Nr. 1436 / 2000 und die Projektfestsetzung Dorfbach BD Nr. 1436)*

2.2 Unterquerung der Zürcherstrasse S-1 Eindolung (*realisiert und gesichert über den Quartierplan "Unterdorf / Hofwisen", Genehmigung BD Nr. 1436 / 2000 und die Projektfestsetzung Dorfbach BD Nr. 1436)*

Abwasserbeseitigung

- ◆ 3.1 Reinabwasserleitung "Unterdorf/Bölliker/Weieracher" (*gesichert über den Quartierplan "Bölliker", Genehmigung Nr. 1782 / 18)*

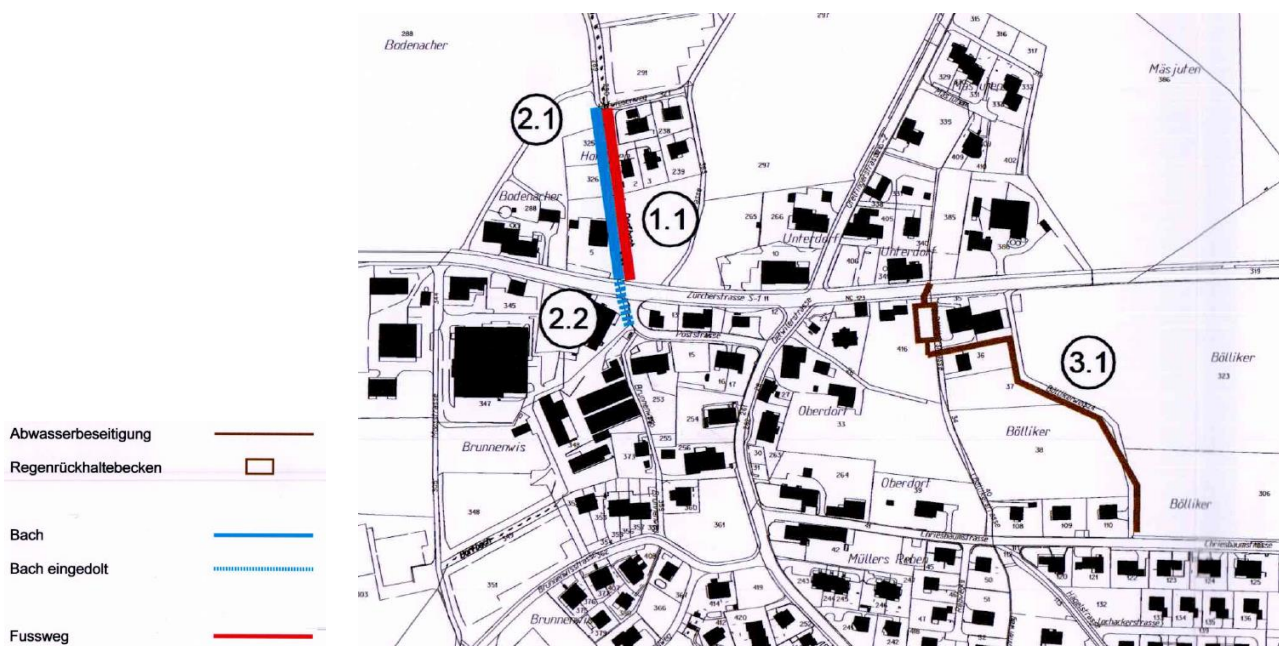


Abbildung 27 Ausschnitt Erschliessungsplan Hüttikon

Ersatzlose Aufhebung

Der Erschliessungsplan der Gemeinde Hüttikon enthält somit keine zu realisierenden oder anderweitig gesicherten Objekte, weshalb dieser ersatzlos aufgehoben werden kann.

In der Gemeinde Hüttikon sind die Bauzonen grösstenteils überbaut oder deren Grob- und Feinerschliessung für die weitere Überbauung weitgehend ausreichend realisiert und gesichert. Die Gemeinde ist daher gemäss § 90 Abs. 3 PBG von der Festsetzungspflicht zu entbinden.

8 Auswirkungen und Fazit der Revision

Gemeindeentwicklung	<p>Die Gemeinde Hüttikon ist in den letzten Jahren stark durch die Entwicklung von einzelnen Schwerpunktquartieren gewachsen. Die heutigen Bauzonen verfügen über einen hohen Ausbaugrad und es sind noch wenige Reserven vorhanden. Die Gemeinde Hüttikon wird aber trotzdem noch weiterwachsen, was auf verschiedenen Baulandreserven zurückzuführen ist. Die grösste Reserve im Gebiet Bölliker soll gestützt auf dem Quartierplan und dem zugrunde gelegten Bebauungskonzept entwickelt werden. Im Rahmen des Quartierplans wurde entschieden auf einen Gestaltungsplan bzw. weitere Sicherungen zu verzichten. Die Gemeinde Hüttikon verfügt über genügend Reserven, um die zukünftigen Kapazitäten zur Verfügung zu stellen. Die Reservezone wird dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen, da diese nicht mehr benötigt wird und gemäss den übergeordneten Vorgaben nicht mehr dem Siedlungsgebiet zugewiesen ist.</p>
Harmonisierung Baubegriffe / Korrekturen Praxis	<p>Mit der Revision wird möglichst der Status quo gesichert und die übergeordneten Vorgaben u.a. Harmonisierung Baubegriffe umgesetzt. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wird hinsichtlich der Probleme in der Praxis bereinigt und optimiert.</p>
Umwelt	<p>Für die Gemeinde Hüttikon sind keine Einträge im Chemie-Risiko-Kataster vorhanden.</p> <p>Durch die Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen tangiert.</p> <p>Die Festlegung der Gewässerräume ist kein Bestandteil der vorliegenden Revision.</p> <p>Die Revision tangiert keine Fläche, welche im Kataster der belasteten Standorte (Kbs) verzeichnet sind.</p> <p>Gemäss Art. 6 RPG identifiziert der Kanton diejenigen Gebiete, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Im Baugebiet von Hüttikon besteht nur in wenigen Gebieten eine geringe bis maximal eine mittlere Gefährdung. Die Hochwassersicherheit ist in erster Linie mit dem Gewässerunterhalt und mit der Gewässerraumfestlegungen sicherzustellen. Erst wenn dies nicht ausreicht, sind bauliche Vorkehrungen an den Gewässern zu treffen. Im Rahmen der Gesamtrevision werden keine zusätzlichen Nutzungsreserven geschaffen und somit das Gefährdungsrisiko nicht weiter erhöht. Es sind keine weiterführenden Massnahmen im Rahmen dieser Gesamtrevision in Bezug auf mögliche Gefährdungen durch Naturgefahren angezeigt.</p>
Fazit	<p>Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG erfüllt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert. ◆ Der im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum "Landschaft unter Druck" vorgegebene Handlungsbedarf zur Reduktion des Bauzonenverbrauchs und der Nutzung der Potenziale innerhalb der Bauzone wird umgesetzt. Es werden keine zusätzlichen Reserven geschaffen und die vorhandene Reservezone dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen.

Der Versiegelungsgrad wird reduziert, indem eine Grünflächenziffer eingeführt wird.

- ◆ Zur Teilrevision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden können sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.
- ◆ Mit dem Strategieplan wurden die wesentlichen planerischen Ziele für das Gemeindegebiet umschrieben. Der Fokus lag auf einer Revision zur Umsetzung der übergeordneten und geänderten Vorgaben.



GEMEINDE
HÜTTIKON

Revision Nutzungsplanung

Änderung der Bau- und Zonenordnung / des Zonenplans

Einwendungsbericht der öffentlichen Auflage / Anhörung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: - 6. Dez. 2022

Namens der Gemeindeversammlung:
Die Gemeindepäsidentin:

Die Gemeindegemeinschafterin:

Von der Baudirektion genehmigt am: - 3. Mai 2023

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 0001/23

Kloten, 6. Oktober 2022 / hk.1004 / Hem, Wei



usio mitglied
beratende schweizer ingenieure



Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten
Telefon 044 815 51 00
www.gossweiler.com

Auftraggeber
Bearbeitung
Version

Gemeinde Hüttikon
Gossweiler Ingenieure AG
Manuel Heimberger
1.0

Versionsverlauf

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	06.10.2022	Hem	Fassung für den GR / die GV

1 Einleitung

Vorbemerkung	Der Gemeinderat Hüttikon hat mit Beschluss vom 13. Juni 2022 die Teilrevision der Nutzungsplanung zu Handen der öffentlichen Auflage und Mittwirkung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet.	
Öffentliche Auflage und Anhörung	Die Revisionsvorlage des Verkehrsrichtplans sowie der Bau- und Zonenordnung wurde während 60 Tagen vom 17. Juli 2022 bis 15. August 2022 öffentlich aufgelegt. Aus der Bevölkerung sind keine Anträge eingegangen.	
Vernehmlassung Region und Nachbargemeinden	Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es ging eine Stellungnahme der Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) mit drei Anträgen ein. Diese werden im nachfolgenden Kapitel behandelt.	
Mehrwertausgleich	Mit Kreisschreiben der Baudirektion des Kantons Zürich vom 23. Juni 2022 wurde die Gemeinde Hüttikon darüber in Kenntnis gesetzt, dass ein Verzicht auf eine Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe nicht mehr rechtmässig ist. An dieser Stelle sei erwähnt, dass der Gemeinderat sich deshalb dazu entschlossen hat, die einzuführende kommunale Mehrwertabgabe von der vorliegenden Revision abzukoppeln und nachgelagert im Jahr 2023 mit einer Teilrevision und im sogenannten "Fast Track" einzuführen. Dem Gemeinderat ist es wichtig, dass die Bevölkerung von Hüttikon die Möglichkeit hat, zur geänderten Vorlage des Mehrwertausgleichs erneut Stellung nehmen zu können.	
Mitwirkungs- und Genehmigungsprozess	Beschluss GR für öffentliche Auflage	13. Juni 2022
	Öffentliche Auflage	17. Juli – 15. August 2022
	Behandlung Einwendungen (vorliegender Bericht)	22. August – 1. Oktober 2022
	Beschluss GR z.Hd. GV	17. Oktober 2022
	GV	6. Dezember 2022
	Genehmigung durch Baudirektion	Februar 2023
	Inkrafttreten	März 2023
	<i>Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Einführung kommunaler Mehrwertausgleich</i>	<i>Juni 2023</i>

2 Behandlung der Einwendungen

2.1 Einwendung Nr. 1

Antrag	Im Planungsbericht ist darzulegen, mit welchen weiteren konkreten Massnahmen – neben der Einführung einer Grünflächenziffer – die Förderung von attraktiven Freiraum- und Grünraumstrukturen in den Quartieren erfolgen soll.
Begründung Einwender	Der behördenverbindliche Strategieplan wird ergänzt durch Stossrichtungen, welche als Richtschnur für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung gelten sollen. Eine der Stossrichtungen sieht vor, dass attraktive Freiraum- und Grünraumstrukturen in den Quartieren zu fördern sind. Zwar sieht die Teilrevision der BZO die Einführung einer Grünflächenziffer von 40% in allen Zonen ausser der Kernzone vor, was vom Vorstand der ZPF begrüsst wird. Darüber hinaus bleibt aber unklar, wie attraktive Freiraum- und Grünraumstrukturen in den Quartieren konkret gefördert werden sollen.

Stellungnahme GR

Berücksichtigt:

Im Planungsbericht wird eine nicht abschliessende Aufzählung von möglichen Massnahmen zur Förderung von attraktiven Freiraum- und Grünraumstrukturen in den Quartieren ergänzt.

2.2 Einwendung Nr. 2

Antrag	Auf die Abbildung 5 im Planungsbericht ist zu verzichten.
Begründung Einwender	Die Abbildung 5 im Planungsbericht entstammt einem Arbeitsbericht zur Erarbeitung des Regio-ROK, welcher keine Behördenverbindlichkeit entfaltet und inzwischen überholt ist.

Stellungnahme GR

Berücksichtigt:

Im Planungsbericht nach Art. 47 RPV wird textlich nicht auf die entsprechende Abbildung 5 verwiesen. Da das Regio-ROK gemäss ZPF überholt ist, wird die Abbildung 5 ersatzlos aus dem Planungsbericht gestrichen.

2.3 Einwendung Nr. 3

Antrag	Die Abbildung 11 im Planungsbericht ist mit einer Legende zu ergänzen.
Begründung Einwender	Die Abbildung 11 im Planungsbericht zeigt den Überbauungs- und Erschliessungsstand. Es wäre der Lesbarkeit dieser Abbildung sehr zuträglich, wenn auch noch eine Legende zu den verschiedenen Farben hinzugefügt würde. So wäre auf Anhieb klar, dass die orange eingefärbten Parzellen sofort baureif sind, währenddem die gelb eingefärbten Parzellen erst mittelfristig baureif sein werden.

Stellungnahme GR

Berücksichtigt:

Im Sinne der besseren Lesbarkeit wird die Abbildung 11 (nach Anpassung aufgrund der Einwendungen Abbildung 10) des Planungsberichts mit einer Legende ergänzt.

3 Mehrwertausgleich, Anpassungen aufgrund Bundesgerichtsentscheid

Ausgangslage	Die Gemeinde Hüttikon sah vor, auf die Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten. Die öffentlich aufgelegte Vorlage weist demnach keine kommunale Mehrwertabgabe resp. einen expliziten Verzicht auf.
Praxisänderung	<p>Gemäss Kreisschreiben der Baudirektion des Kantons Zürich vom 23. Juni 2022, welches während der öffentlichen Auflage der Vorlage bei der Gemeinde eintraf, darf auf Grundlage des Bundesgerichtsentscheids "Meikirch" vom 5. April 2022 nicht mehr auf die Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe verzichtet werden. Auch die ZPF weist in ihrer Stellungnahme während der öffentlichen Auflage auf die geänderte Praxis hin.</p> <p>Wird an einer Nichtfestlegung der kommunalen Mehrwertabgabe festgehalten, so erfolgt gemäss Kreisschreiben ein Nichtgenehmigungsentscheid bzw. eine teilweise Nichtgenehmigung der Vorlage. Der in der Vorlage (Stand öffentliche Auflage) vorgesehene Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe widerspricht gemäss Bundesgericht somit dem Raumplanungsgesetz (Art. 5 RPG).</p>
Änderung der Vorlage	<p>Um eine Nichtgenehmigung resp. eine teilweise Nichtgenehmigung der Vorlage zu verhindern, sieht der Gemeinderat, entgegen der öffentlich aufgelegten Vorlage, nun eine Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe vor.</p> <p>Die dafür notwendigen Anpassungen werden nachgelagert zur laufenden Revision durch eine zusätzliche Teilrevision der BZO vorgenommen. Die laufende Revision wird demnach zweigeteilt. Die Bevölkerung kann im Rahmen der öffentlichen Auflage und Mitwirkung gemäss § 7 PBG in der nachgelagerten Teilrevision der BZO zur Festlegung der Mehrwertabgabe Stellung nehmen.</p> <p>Im Sinne der vorangehenden Darlegungen werden die Bestimmungen und Erläuterungen zum Mehrwertausgleich in den öffentlich aufgelegten Unterlagen gestrichen. Im Planungsbericht wird die Sachlage entsprechend erläutert.</p>

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 25.08.2023
Öffentlich einsehbar bis: 25.09.2023
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001964

Publizierende Stelle
Gemeinde Hüttikon, Zürcherstrasse 22, 8115 Hüttikon

Gesamtrevision kommunale Richt- und Nutzungsplanung, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8115 Hüttikon

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Gesamtrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Hüttikon an der Gemeindeversammlung vom 6. Dezember 2022 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügungen vom 3. Mai 2023 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 15. August 2023 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Gesamtrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Kontaktstelle:

Gemeinde Hüttikon
Zürcherstrasse 22
8115 Hüttikon