



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0025

Kontakt: Philippe Boesch, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 43 12, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/3

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «IVHB» – Genehmigung

Gemeinde **Fällanden**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung) vom 3. Juli 2023  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 3. Juli 2023

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Fällanden wurde im Jahr 1994 zum letzten Mal gesamtrevidiert und hat somit den Planungshorizont gemäss Art. 15 RPG von 15 Jahren überschritten. Nach zwei Teilrevisionen in den Jahren 2007 und 2015 erfolgte die letzte Änderung zur Einführung des Mehrwertausgleichs am 30. November 2022. Aufgrund der geänderten übergeordneten Planungs- und Rechtsvorgaben beabsichtigt die Gemeinde Fällanden die Ortsplanung in einzelnen Revisionspaketen anzupassen. Mit der vorliegenden Revision sollen die harmonisierten Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt werden. Neben der Umsetzung der IVHB werden auch Vorschriften aus der BZO gestrichen, welche durch das übergeordnete Recht geregelt sind und somit keiner kommunalen Regelung bedürfen. Zudem wird die BZO infolge der gesammelten Erkenntnisse aus der Anwendungspraxis überarbeitet, einzelne Bestimmungen, die in der Anwendung regelmässig erläutert werden mussten, werden bereinigt. Es handelt sich somit vorwiegend um eine formelle und redaktionelle Revision der BZO, die inhaltliche und strategische Revision soll in einem späteren Paket erfolgen.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Fällanden setzte mit Beschluss vom 29. November 2023 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung IVHB fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 18. Januar 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 22. Januar 2024 beantragt die Gemeinde Fällanden die Genehmigung der Vorlage.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

## **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der  
Vorlage

Die IVHB ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat nicht beigetreten. Mit Änderung des PBG vom 14. September 2015 bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) vom 11. Mai 2016 hat der Kanton Zürich die Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB jedoch weitgehend übernommen. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen ebenfalls harmonisiert haben.

Es handelt sich bei der Vorlage um eine Teilrevision, mit welcher keine neuen strategischen Ziele verfolgt werden. Mit der Umsetzung der IVHB und der Anwendung der neuen Definitionen, erhält die Gemeinde ein kommunales Baugesetz, das der aktuellen, übergeordneten Rechtsgrundlage entspricht. Mit der Harmonisierung soll auch langfristig eine vereinfachte Handhabung für Bauwillige erreicht werden.

Wesentliche  
Festlegungen und  
Vorschriften

In der Kernzone bleibt zur Wahrung des Ortsbilds das zulässige Mass für Dachaufbauten gemäss der bestehenden Regelung auf einen Drittel beschränkt. Die Freiflächenziffer wird nach IVHB durch die Grünflächenziffer ersetzt.

Die als Fliesstext formulierten Bestimmungen in Art. 8 Abs. 1 bis 5 BZO werden zugunsten einer besseren Lesbarkeit als Tabelle dargestellt. Damit sind keine inhaltlichen Änderungen verbunden.

Die Regelung zu den Aussenantennen in Art. 6 BZO wird gestrichen. Ebenfalls verzichtet wird auf Art. 32 BZO, da die Vorgaben zu den verglasten Balkonen, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfängen ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, neu in § 13 Abs. 2 ABV geregelt werden. Eine Regelung auf kommunaler Stufe ist daher nicht mehr notwendig. Weiter wird auch Art. 40 Abs. 1 BZO bezüglich der Einordnung von Sonnenenergieanlagen gestrichen, da die Bestimmung über die zulässige Regelungstiefe gemäss Art. 18a des Raumplanungsgesetzes hinausgeht und deshalb nicht mehr zulässig ist.

Der neue Art. 30b BZO regelt Dachaufbauten in Hanglagen. Bei Gebäuden, bei welchen das Gefälle innerhalb von Fassaden mindestens 3,00 m (ca. 1 Geschoss) beträgt und die ein Flachdach aufweisen, dürfen die Dachaufbauten bergseitig auf der ganzen Länge bis an die Fassade gebaut werden. Im Gegenzug dürfen auf der Talseite keine Dachaufbauten erstellt werden. Diese Abhängigkeit entsteht, sobald die Dachaufbauten auf der Bergseite breiter als die halbe Fassadenlänge (§ 292 PBG) sind. Die Regel bewirkt, dass die Gebäude talseitig tiefer in Erscheinung treten. Unter Einhaltung der Geschosshöhen werden die Gebäude auch bergseitig nicht höher in Erscheinung treten.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 16. Juni 2023 gestellten Auflagen wurde vollumfänglich entsprochen.



### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Fällanden 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 Fällanden zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

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

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Fällanden mit Beschluss vom 29. November 2023 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Fällanden wird eingeladen.
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
  - Gemeinde Fällanden (unter Beilage von zwei Dossier)
  - 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 - 5. APR. 2024

**Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:**





Gemeinde Fällanden  
Kanton Zürich

## Teilrevision Bau- und Zonenordnung

### Synoptische Darstellung

3. Juli 2023

Festsetzung Gemeindeversammlung:

Fällanden, den 29. November 2023

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiberin

T. Diener

L. Bezzola Moser

Genehmigung Baudirektion:

**- 5. April 2024**

Für die Baudirektion

BDV Nr.

VS-0025/24

Farbcode:

Blau = Umsetzung neue Baubegriffe (IVHB) und redaktionelle Änderungen

Rot = inhaltliche Änderungen

Erstellungs- und Druckdatum: 3. Juli 2023

**INHALT**

<b>A. ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE</b>	<b>3</b>
<b>B. BAUZONEN</b>	<b>4</b>
<b>I. Kernzonen</b>	<b>4</b>
<b>II. Wohnzonen</b>	<b>9</b>
<b>III. Wohnzonen mit Gewerbeanteil</b>	<b>10</b>
<b>IV. Gewerbezone</b>	<b>11</b>
<b>V. Zone für Öffentliche Bauten</b>	<b>12</b>
<b>VI. Freihaltezone und Erholungszonen</b>	<b>12</b>
<b>C. AREALÜBERBAUUNGEN</b>	<b>13</b>
<b>D. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>14</b>
<b>E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>23</b>
<b>BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN</b>	<b>24</b>

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)

Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)

Rechte Spalte (Bemerkungen)

**A. ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE****Art. 1**

Zoneneinteilung <sup>1</sup> Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

a) Bauzonen	Zone	ES-Zuteilung
- Kernzonen		
Kernzone KA	KA	III
Kernzone KB	KB	III
Kernzone KC	KC	III/*
- Wohnzonen		
Wohnzone eingeschossig	W1	II
Wohnzone zweigeschossig	W2L	II
	W2D	II
Wohnzonen dreigeschossig	W3L	II
	W3D	II
Wohnzonen mit Gewerbeanteil	WG3L	III/*
	WG3D	III
- Gewerbezone		
Gewerbezone 1	G1	III
Gewerbezone 2	G2	III
- Zone für öffentliche Bauten	OeB	**
b) Weitere Zonen		
- Freihaltezone	F	II/III
- Erholungszone	E	II
- Reservezone	R	

<sup>2</sup> Abweichungen gegenüber der zonenweisen Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen und gebäudeweise Zuordnung in den Freihaltezonen sind aus dem Zonenplan ersichtlich.

\* Abweichungen von der Zuordnung einer ES sind im Zonenplan ersichtlich

\*\* Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

**A. ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE****Art. 1**

Zoneneinteilung <sup>1</sup> Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

a) Bauzonen	Zone	ES-Zuteilung
- Kernzonen		
Kernzone KA	KA	III
Kernzone KB	KB	III
Kernzone KC	KC	III/*
- Wohnzonen		
Wohnzone eingeschossig	W1	II
Wohnzone zweigeschossig	W2L	II
	W2D	II
Wohnzonen dreigeschossig	W3L	II
	W3D	II
Wohnzonen mit Gewerbeanteil	WG3L	III/*
	WG3D	III
- Gewerbezone		
Gewerbezone 1	G1	III
Gewerbezone 2	G2	III
- Zone für öffentliche Bauten	OeB	**
b) Weitere Zonen		
- Freihaltezone	F	II/III
- Erholungszone	E	II
- Reservezone	R	

<sup>2</sup> Abweichungen gegenüber der zonenweisen Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen und gebäudeweise Zuordnung in den Freihaltezonen sind aus dem Zonenplan ersichtlich.

\* Abweichungen von der Zuordnung einer ES sind im Zonenplan ersichtlich

\*\* Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
<p><b>Art. 2</b> <sup>1)</sup></p> <p>Massgebende Grundlagen <sup>1</sup> Für die Abgrenzungen der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen sind der Zonenplan im Massstab 1 : 5 000 sowie die im Datensatz der Amtlichen Vermessung erfassten Grenzen und Anordnungen massgebend.</p> <p><sup>2</sup> Als Ergänzungspläne werden festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kernzonenpläne Fällanden und Pfaffhausen im Massstab 1 : 1 000</li> <li>- Waldabstandslinienpläne im Massstab 1 : 500 sowie die im Datensatz der Amtlichen Vermessung erfassten Anordnungen für die Waldabstandslinien</li> <li>- Gewässerabstandslinienpläne im Massstab 1 : 500 sowie die im Datensatz der Amtlichen Vermessung erfassten Anordnungen für die Gewässerabstandslinien</li> <li>- Erschliessungspläne im Massstab 1 : 2 500 und 1 : 5 000</li> </ul> <p><sup>3</sup> Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen betreffen, dem allgemeinen Zonenplan vor.</p> <p><sup>4</sup> Der rechtsverbindliche Zonenplan sowie die Ergänzungspläne liegen in der Gemeindeverwaltung auf.</p> <p><sup>5</sup> Die mit der Bauordnung abgegebenen, verkleinerten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p><b>B. BAUZONEN</b></p> <p><b>I. KERNZONEN</b></p> <p><b>1. Kernzone KA</b></p> <p><b>Art. 3</b></p> <p>rot bezeichnete Gebäude <sup>1</sup> Wo der Kernzonenplan Gebäude rot bezeichnet, sind für Um- und Ersatzbauten Stellung, Aussenmasse und Erscheinungsbild des angegebenen Baubestandes zu übernehmen.</p> <p>1) Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 28. November 2007</p>	<p><b>Art. 2</b> <sup>1) 6)</sup></p> <p>Massgebende Grundlagen <sup>1</sup> Für die Abgrenzungen der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen sind der Zonenplan im Massstab 1 : 5 000 sowie die im Datensatz der Amtlichen Vermessung erfassten Grenzen und Anordnungen massgebend.</p> <p><sup>2</sup> Als Ergänzungspläne werden festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kernzonenpläne Fällanden und Pfaffhausen im Massstab 1 : 1 000</li> <li>- Waldabstandslinienpläne im Massstab 1 : 500 sowie die im Datensatz der Amtlichen Vermessung erfassten Anordnungen für die Waldabstandslinien</li> <li>- Gewässerabstandslinienpläne im Massstab 1 : 500 sowie die im Datensatz der Amtlichen Vermessung erfassten Anordnungen für die Gewässerabstandslinien</li> <li>- <del>Erschliessungspläne im Massstab 1 : 2 500 und 1 : 5 000</del></li> </ul> <p><sup>3</sup> Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen betreffen, dem allgemeinen Zonenplan vor.</p> <p><del><sup>4</sup> Der rechtsverbindliche Zonenplan sowie die Ergänzungspläne liegen in der Gemeindeverwaltung auf.</del></p> <p><del><sup>5</sup> Die mit der Bauordnung abgegebenen, verkleinerten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.</del></p> <p><b>B. BAUZONEN</b></p> <p><b>I. KERNZONEN</b></p> <p><b>1. Kernzone KA</b></p> <p><b>Art 3</b></p> <p>rot bezeichnete Gebäude <sup>1</sup> Wo der Kernzonenplan Gebäude rot bezeichnet, sind für Um- und Ersatzbauten Stellung, Aussenmasse und Erscheinungsbild des angegebenen Baubestandes zu übernehmen.</p> <p><del>1) Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 28. November 2007</del></p>	<p>Gemäss der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) gelten die Erschliessungspläne nicht als Ergänzungspläne und können damit an dieser Stelle gelöscht werden. Die Inhalte der Erschliessungspläne sind umgesetzt.</p> <p>Der Vermerk ist auf dem Zonenplan angebracht und kann an dieser Stelle gelöscht werden.</p> <p>Der Vermerk ist auf den verkleinerten Plänen angebracht und kann an dieser Stelle gelöscht werden.</p> <p>Alle Genehmigungsvermerke werden neu auf der letzten Seite zusammengefasst (Redaktionelle Änderung).</p>

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
<p>Abweichungen <sup>2</sup> Geringfügige Abweichungen von der vorgeschriebenen Stellung sowie kubischen Gestaltung sind zulässig, wenn dadurch verbesserte ortsbauliche, wohngyienische oder der Verkehrssicherheit dienende Verhältnisse geschaffen werden.</p>	<p>Abweichungen <sup>2</sup> Geringfügige Abweichungen von der vorgeschriebenen Stellung sowie kubischen Gestaltung sind zulässig, wenn dadurch verbesserte ortsbauliche, wohngyienische oder der Verkehrssicherheit dienende Verhältnisse geschaffen werden.</p>	
<p>nicht rot <sup>3</sup> Nicht rot bezeichnete Gebäude können nach Abs. 1 umgebaut oder ersetzt oder nach den Vorschriften gemäss Art. 8 neu gebaut werden.</p>	<p>nicht rot <sup>3</sup> Nicht rot bezeichnete Gebäude können nach Abs. 1 umgebaut oder ersetzt oder nach den Vorschriften gemäss Art. 8 neu gebaut werden.</p>	
<p>Ergänzungs- und <sup>4</sup> Bei nicht rot bezeichneten Gebäuden sind zusätzliche Ergänzungs- und Anbauten im Rahmen der Bestimmungen von Art. 9 bis Art. 12 zulässig, wenn dadurch keine wesentliche Verschlechterung des Ortsbildes eintritt.</p>	<p>Ergänzungsbauten <sup>4</sup> Bei nicht rot bezeichneten Gebäuden sind zusätzliche Ergänzungsbauten <del>und Anbauten</del> im Rahmen der Bestimmungen von Art. 9 bis Art. 12 zulässig, wenn dadurch keine wesentliche Verschlechterung des Ortsbildes eintritt. <sup>6)</sup></p>	<p>Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB. Weitere Erläuterungen im Bericht gemäss Art. 47 RPV.</p>
<p><b>Art. 4</b></p>	<p><b>Art. 4</b></p>	
<p>Baubereiche in der <sup>1</sup> Neubauten, ausgenommen abstandsfreie Gebäude und Ergänzungs- und Anbauten gemäss Art. 3 Abs. 4, sind nur gestattet, wo der Kernzonenplan Baubereiche ausscheidet.</p>	<p>Baubereiche in der <sup>1</sup> Neubauten, ausgenommen <del>abstandsfreie Gebäude</del> unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Ergänzungsbauten <del>und Anbauten</del> gemäss Art. 3 Abs. 4, sind nur gestattet, wo der Kernzonenplan Baubereiche ausscheidet. <sup>6)</sup></p>	<p>Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB. Weitere Erläuterungen im Bericht gemäss Art. 47 RPV.</p>
<p><sup>2</sup> Es darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden.</p>	<p><sup>2</sup> Es darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden.</p>	
<p><sup>3</sup> Im Baubereich I kann gemäss Art. 8 gebaut werden.</p>	<p><sup>3</sup> Im Baubereich I kann gemäss Art. 8 gebaut werden.</p>	
<p><sup>4</sup> Im Baubereich II sind nur Anbauten zulässig, die:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unter der erweiterten Dachfläche des Hauptgebäudes liegen</li> <li>- eine Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten</li> <li>- die Hauptgebäudegrundflächen damit um nicht mehr als 20 % vergrössern</li> </ul>	<p><sup>4</sup> Im Baubereich II sind nur <del>Ergänzungsbauten</del> <del>Anbauten</del> zulässig, die:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unter der erweiterten Dachfläche des Hauptgebäudes liegen</li> <li>- eine Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten</li> <li>- die Hauptgebäudegrundflächen damit um nicht mehr als 20 % vergrössern <sup>6)</sup></li> </ul>	<p>Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB. Weitere Erläuterungen im Bericht gemäss Art. 47 RPV.</p>
<p><b>Art. 5</b></p>	<p><b>Art. 5 <sup>6)</sup></b></p>	
<p>Besondere Gebäude <sup>1</sup> Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der bezeichneten Gebäudegrundrisse oder Baubereiche zulässig.</p>	<p><del>Besondere Gebäude</del> <sup>1</sup> <del>Besondere Gebäude</del> Klein- und Anbauten sind auch ausserhalb der bezeichneten Gebäudegrundrisse oder Baubereiche zulässig.</p>	<p>Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB</p>
<p>Vorbehalt <sup>2</sup> Vorbehalten bleibt der kantonalrechtliche Gewässerabstand.</p>	<p>Vorbehalt <sup>2</sup> Vorbehalten bleiben <del>die kantonalrechtlichen der Gewässerabstand Bestimmungen über die Gewässerräume.</del></p>	<p>Für den Geltungsbereich der Kernzonen wurden die Gewässerräume bereits festgelegt.</p>
		<p>Gestützt auf das Schreiben KS ARE-23-0325 der Baudirektion Kanton Zürich tritt das revidierte Wassergesetz in absehbarer Zeit in Kraft. Damit wird der kantonale Gewässerabstand entfallen. Bis dahin müssen die Vorgaben des Wasserwirtschaftsgesetzes und die Gewässerräume eingehalten werden.</p>

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
<p><b>Art. 6 <sup>3)</sup></b></p> <p>Aussenantennen In der Kernzone KA sind Aussenantennen verboten, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.</p> <p><b>2. Kernzone KB und KC</b></p> <p><b>Art. 7</b></p> <p>Neubau, Umbau und Ersatzbau In den Kernzonen KB und KC sind Neubauten im Rahmen von Art. 8 zulässig. Bestehende Bauten können gemäss Art. 3 Abs. 2 und 3, umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p><b>3. Grundmasse für Neubauten</b></p> <p><b>Art. 8 <sup>1)</sup></b></p> <p>Grundmasse <sup>1</sup> Nutzungsziffer</p> <p>In der Kernzone KA ist keine Nutzungsziffer festgesetzt.</p> <p>In den Kernzonen KB und KC darf die zulässige Baumassenziffer von 2.5 bzw. 1.6 gesamthaft nicht überschritten werden.</p> <p><sup>2</sup> Geschossezahl</p> <p>In der Kernzone KA sind 3 Vollgeschosse und 2 anrechenbare Dachgeschosse zulässig, soweit der Kernzonenplan keine Abweichungen vorschreibt und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird.</p> <p>In den Kernzonen KB und KC sind 2 Vollgeschosse und 2 anrechenbare Dachgeschosse zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Anrechenbare Untergeschosse</p> <p>Ein anrechenbares Untergeschoss ist im Rahmen von Art. 30 zulässig.</p> <p><sup>4</sup> Gebäudemasse</p> <p>Die Gebäudelänge beträgt in der Kernzone A höchstens 30 m und in den übrigen Kernzonen 40 m.</p> <p>Die zulässige Gebäudetiefe beträgt 14 m. Diese Beschränkungen finden keine Anwendung bei öffentlichen Bauten sowie bei Bauten, die zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehören.</p> <p>Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt in der Kernzone KA 10.5 m, in den Kernzonen KB und KC 7.5 m.</p>	<p><b>Art. 6 <sup>3) 6)</sup></b></p> <p><del>Aussenantennen — In der Kernzone KA sind Aussenantennen verboten, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.</del></p> <p><b>2. Kernzone KB und KC</b></p> <p><b>Art. 7</b></p> <p>Neubau, Umbau und Ersatzbau In den Kernzonen KB und KC sind Neubauten im Rahmen von Art. 8 zulässig. Bestehende Bauten können gemäss Art. 3 Abs. 2 und 3, umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p><b>3. Grundmasse für Neubauten</b></p> <p><b>Art. 8 <sup>1) 6)</sup></b></p> <p><del>Grundmasse <sup>1</sup> Nutzungsziffer</del></p> <p><del>— In der Kernzone KA ist keine Nutzungsziffer festgesetzt.</del></p> <p><del>— In den Kernzonen KB und KC darf die zulässige Baumassenziffer von 2.5 bzw. 1.6 gesamthaft nicht überschritten werden.</del></p> <p><del><sup>2</sup> Geschossezahl</del></p> <p><del>— In der Kernzone KA sind 3 Vollgeschosse und 2 anrechenbare Dachgeschosse zulässig, soweit der Kernzonenplan keine Abweichungen vorschreibt und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird.</del></p> <p><del>— In den Kernzonen KB und KC sind 2 Vollgeschosse und 2 anrechenbare Dachgeschosse zulässig.</del></p> <p><del><sup>3</sup> Anrechenbare Untergeschosse</del></p> <p><del>— Ein anrechenbares Untergeschoss ist im Rahmen von Art. 30 zulässig.</del></p> <p><del><sup>4</sup> Gebäudemasse</del></p> <p><del>— Die Gebäudelänge beträgt in der Kernzone A höchstens 30 m und in den übrigen Kernzonen 40 m.</del></p> <p><del>— Die zulässige Gebäudetiefe beträgt 14 m. Diese Beschränkungen finden keine Anwendung bei öffentlichen Bauten sowie bei Bauten, die zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehören.</del></p> <p><del>— Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt in der Kernzone KA 10.5 m, in den Kernzonen KB und KC 7.5 m.</del></p>	<p>Kann aufgrund aktuellem Genehmigungsvermerk gelöscht werden.</p> <p>Weitere Erläuterungen im Bericht gemäss Art. 47 RPV.</p> <p>Die Grundmassbestimmungen werden neu tabellarisch dargestellt.</p>

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)																																												
<p>Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 7 m.</p> <p><sup>6</sup> Abstände</p> <p>Innerhalb der Baubereiche der Kernzone KA gilt ein kleiner Grundabstand von mindestens 4 m und ein grosser von mindestens 6 m. In den übrigen Kernzonen gilt ein kleiner Grundabstand von mindestens 5 m und ein grosser von 7 m.</p>	<p><del>Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 7 m.</del></p> <p><del><sup>6</sup> Abstände</del></p> <p><del>Innerhalb der Baubereiche der Kernzone KA gilt ein kleiner Grundabstand von mindestens 4 m und ein grosser von mindestens 6 m. In den übrigen Kernzonen gilt ein kleiner Grundabstand von mindestens 5 m und ein grosser von 7 m.</del></p>																																													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1021 400 1120 416">Grundmasse</th> <th data-bbox="1469 400 1509 416">KA</th> <th data-bbox="1525 400 1565 416">KB</th> <th data-bbox="1581 400 1621 416">KC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1155 432 1379 448">Baumassenziffer (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) max.</td> <td data-bbox="1469 432 1532 448">keine</td> <td data-bbox="1525 432 1565 448">2.5</td> <td data-bbox="1581 432 1621 448">1.6</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1155 464 1312 480">Vollgeschosse max. *</td> <td data-bbox="1469 464 1509 480">3*</td> <td data-bbox="1525 464 1565 480">2</td> <td data-bbox="1581 464 1621 480">2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1155 496 1424 512">Anrechenbare Dachgeschosse max.</td> <td data-bbox="1469 496 1509 512">2</td> <td data-bbox="1525 496 1565 512">2</td> <td data-bbox="1581 496 1621 512">2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1155 528 1447 544">Anrechenbare Untergeschosse max.**</td> <td data-bbox="1469 528 1509 544">1</td> <td data-bbox="1525 528 1565 544">1</td> <td data-bbox="1581 528 1621 544">1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1155 560 1312 576">Gebäuelänge max.</td> <td data-bbox="1469 560 1532 576">30 m</td> <td data-bbox="1525 560 1588 576">40 m</td> <td data-bbox="1581 560 1644 576">40 m</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1155 592 1335 608">Gebäudebreite max.***</td> <td data-bbox="1469 592 1532 608">14 m</td> <td data-bbox="1525 592 1588 608">14 m</td> <td data-bbox="1581 592 1644 608">14 m</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1155 624 1312 639">Fassadenhöhe max.</td> <td data-bbox="1469 624 1554 639">10.5 m</td> <td data-bbox="1525 624 1610 639">7.5 m</td> <td data-bbox="1581 624 1666 639">7.5 m</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1155 655 1424 671">Giebelseitige Fassadenhöhe max.**</td> <td data-bbox="1469 655 1554 671">17.5 m</td> <td data-bbox="1525 655 1610 671">14.5 m</td> <td data-bbox="1581 655 1666 671">14.5 m</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1155 687 1357 703">Grundabstand gross min.</td> <td data-bbox="1469 687 1532 703">6 m****</td> <td data-bbox="1525 687 1565 703">7 m</td> <td data-bbox="1581 687 1621 703">7 m</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1155 719 1357 735">Grundabstand klein min.</td> <td data-bbox="1469 719 1532 735">4 m****</td> <td data-bbox="1525 719 1565 735">5 m</td> <td data-bbox="1581 719 1621 735">5 m</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="1155 759 1653 799">* Soweit der Kernzonenplan keine Abweichungen vorschreibt und die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten wird.</p> <p data-bbox="1155 807 1447 823">** im Rahmen von Art. 30 (Hanglagen)</p> <p data-bbox="1155 831 1653 895">*** diese Beschränkung findet keine Anwendung bei öffentlichen Bauten sowie bei Bauten, die zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehören.</p> <p data-bbox="1155 903 1565 919">**** zu Grundstücksgrenzen innerhalb der Baubereiche</p>	Grundmasse	KA	KB	KC	Baumassenziffer (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) max.	keine	2.5	1.6	Vollgeschosse max. *	3*	2	2	Anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	2	Anrechenbare Untergeschosse max.**	1	1	1	Gebäuelänge max.	30 m	40 m	40 m	Gebäudebreite max.***	14 m	14 m	14 m	Fassadenhöhe max.	10.5 m	7.5 m	7.5 m	Giebelseitige Fassadenhöhe max.**	17.5 m	14.5 m	14.5 m	Grundabstand gross min.	6 m****	7 m	7 m	Grundabstand klein min.	4 m****	5 m	5 m	<p data-bbox="1662 395 2038 459">neue Darstellung der Grundmasse in Kernzonen KA, KB, KC gemäss, Art. 8 Abs. 1 bis 5 altBZO, ohne inhaltliche Änderungen</p> <p data-bbox="1662 895 1906 911">**** ergänzende Erläuterung</p>
Grundmasse	KA	KB	KC																																											
Baumassenziffer (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) max.	keine	2.5	1.6																																											
Vollgeschosse max. *	3*	2	2																																											
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	2																																											
Anrechenbare Untergeschosse max.**	1	1	1																																											
Gebäuelänge max.	30 m	40 m	40 m																																											
Gebäudebreite max.***	14 m	14 m	14 m																																											
Fassadenhöhe max.	10.5 m	7.5 m	7.5 m																																											
Giebelseitige Fassadenhöhe max.**	17.5 m	14.5 m	14.5 m																																											
Grundabstand gross min.	6 m****	7 m	7 m																																											
Grundabstand klein min.	4 m****	5 m	5 m																																											
<p><b>4. Weitere gemeinsame Bestimmungen</b></p>	<p><b>4. Weitere gemeinsame Bestimmungen</b></p>																																													
<p><b>Art. 9</b></p>	<p><b>Art. 9</b></p>																																													
<p>Erscheinung der Bauten <sup>1</sup> Neu- und Umbauten, Aussenrenovationen sowie ihre Umgebungsgestaltung haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe sowie Firstrichtung, Dachform und -neigung dem herkömmlichen Dorfbild anzupassen.</p>	<p>Erscheinung der Bauten <sup>1</sup> Neu- und Umbauten, Aussenrenovationen sowie ihre Umgebungsgestaltung haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe sowie Firstrichtung, Dachform und -neigung dem herkömmlichen Dorfbild anzupassen.</p>																																													
<p><sup>2</sup> Riegelfassaden sind zu erhalten.</p>	<p><sup>2</sup> Riegelfassaden sind zu erhalten.</p>																																													

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
<p><b>Art. 10 <sup>1)</sup></b></p> <p>Dachgestaltung <sup>1</sup> Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Schrägdächer mit ortsüblicher Neigung aufzuweisen. Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden. In der Kernzone KA sind Tonziegel zu verwenden.</p> <p><sup>2</sup> In der Kernzone KA soll die Hauptfirstrichtung parallel zur längeren Fassade verlaufen.</p> <p><sup>3</sup> In der Kernzone KA sind in der Dachfläche liegende Fenster nur vereinzelt und je in der Grösse von max. 0.3 m<sup>2</sup> Glasfläche zulässig. Im zweiten anrechenbaren Dachgeschoss dürfen sie lediglich der Belichtung von Nebenräumen dienen.</p> <p><sup>4</sup> Dachaufbauten (Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppegauben) sind nur zulässig, wenn sie im ersten anrechenbaren Dachgeschoss angeordnet sind und wenn die Belichtung nicht von den Giebelfassaden her möglich ist.</p> <p><sup>5</sup> Dachaufbauten und liegende Dachfenster müssen zweckmässig angeordnet und auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass beschränkt werden; sie dürfen zudem insgesamt in der Kernzone KA nicht grösser als 10 % und in den Kernzonen KB und KC 15 % je Dachflächenansicht sein.</p>	<p><b>Art. 10 <sup>1)</sup></b></p> <p>Dachgestaltung <sup>1</sup> Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Schrägdächer mit ortsüblicher Neigung aufzuweisen. Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden. In der Kernzone KA sind Tonziegel zu verwenden.</p> <p><sup>2</sup> In der Kernzone KA soll die Hauptfirstrichtung parallel zur längeren Fassade verlaufen.</p> <p><sup>3</sup> In der Kernzone KA sind in der Dachfläche liegende Fenster nur vereinzelt und je in der Grösse von max. 0.3 m<sup>2</sup> Glasfläche zulässig. Im zweiten anrechenbaren Dachgeschoss dürfen sie lediglich der Belichtung von Nebenräumen dienen.</p> <p><sup>4</sup> Dachaufbauten (Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppegauben) sind nur zulässig, wenn sie im ersten anrechenbaren Dachgeschoss angeordnet sind und wenn die Belichtung nicht von den Giebelfassaden her möglich ist.</p> <p><sup>5</sup> Dachaufbauten und liegende Dachfenster müssen zweckmässig angeordnet und auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass beschränkt werden; sie dürfen zudem insgesamt in der Kernzone KA nicht grösser als 10 % und in den Kernzonen KB und KC 15 % je Dachflächenansicht sein.</p> <p><sup>6</sup> Dachaufbauten gemäss § 292 PBG dürfen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. <sup>6)</sup></p>	<p>Zum Erhalt und der Weiterführung der bisherigen Vorgaben zur Dachgestaltung soll in den Kernzonen die Drittelsregelung gemäss § 292 altPBG beibehalten werden. Ohne Regelung dürften auch in der Kernzonen Dachaufbauten mit einer Breite der halben Fassadenlänge erstellt werden.</p>
<p><b>Art. 11</b></p> <p>Abbrüche <sup>1</sup> Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig.</p> <p><sup>2</sup> Der Abbruch ist vorbehältlich einer Unterschutzstellung gestattet, wenn das Ortsbild durch die Baulücke nicht beeinträchtigt wird, oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.</p>	<p><b>Art. 11</b></p> <p>Abbrüche <sup>1</sup> Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig.</p> <p><sup>2</sup> Der Abbruch ist vorbehältlich einer Unterschutzstellung gestattet, wenn das Ortsbild durch die Baulücke nicht beeinträchtigt wird, oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.</p>	

## Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)

**Art. 12**

- Umgebung <sup>1</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Gartenbereiche sind als Gartenanlage zu erhalten oder als solche neu anzulegen.
- <sup>2</sup> Im Kernzonenplan bezeichnete wichtige Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, sofern damit die zulässige Nutzung nicht übermässig erschwert wird.

**Art. 13 <sup>1)</sup>**

- Nutzweise <sup>1</sup> In den Kernzonen sind Wohnnutzungen und mässig störende Betriebe zulässig.
- <sup>2</sup> In der Kernzone KC in Benglen sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Betriebe zulässig.

**II. WOHNZONEN****Art. 14 <sup>1)</sup>**

Grundmasse	W1	W2L <sup>1)</sup>	W2D <sup>2)</sup>	W3L <sup>1)</sup>	W3D <sup>2)</sup>
Baumassenziffer	1,2	1,5	1,8	2,1	2,5
Vollgeschosszahl	1	2	2	3	3
Anrechenbare Dachgeschosse	1	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse	- <sup>3)</sup>	- <sup>3)</sup>	- <sup>3)</sup>	-	-
Gesamtgebäuelänge max.	30m	30m	30m	40m	40m
Gebäudehöhe	4.5m	7.5m	7.5m	10.5m	10.5m
Firsthöhe	5.0m	5.0m	5.0m	7.0m	7.0m
Gr. Grundabstand min.	9m	9m	9m	10m	10m
Kl. Grundabstand min.	5m	5m	5m	5m	5m

<sup>1)</sup> L = locker

<sup>2)</sup> D = dicht

<sup>3)</sup> Ein anrechenbares Untergeschoss ist gemäss Art. 30 zulässig

## Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)

**Art. 12**

- Umgebung <sup>1</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Gartenbereiche sind als Gartenanlage zu erhalten oder als solche neu anzulegen.
- <sup>2</sup> Im Kernzonenplan bezeichnete wichtige Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, sofern damit die zulässige Nutzung nicht übermässig erschwert wird.

**Art. 13 <sup>1)</sup>**

- Nutzweise <sup>1</sup> In den Kernzonen sind Wohnnutzungen und mässig störende Betriebe zulässig.
- <sup>2</sup> In der Kernzone KC in Benglen sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Betriebe zulässig.

**II. WOHNZONEN****Art. 14 <sup>1) 6)</sup>**

Grundmasse	W1	W2L'	W2D''	W3L'	W3D''
Baumassenziffer	max. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) 1,2	1,5	1,8	2,1	2,5
Vollgeschosszahl	max. 1	2	2	3	3
Anrechenbare Dach- oder Attikageschosse	max. 1	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse	max. ...	...	...	-	-
Gesamtgebäuelänge max.	30 m	30 m	30 m	40 m	40 m
Gebäudehöhe	<del>4.5m</del>	<del>7.5m</del>	<del>7.5m</del>	<del>10.5m</del>	<del>10.5m</del>
Fassadenhöhe max. ****	4.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m
Firsthöhe	<del>5.0m</del>	<del>5.0m</del>	<del>5.0m</del>	<del>7.0m</del>	<del>7.0m</del>
Giebelseitige Fassadenhöhe max.	9.5 m	12.5 m	12.5 m	17.5 m	17.5 m
Grosser Grundabstand min.	9 m	9 m	9 m	10 m	10 m
Kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m

\* L = locker

\*\* D = dicht

\*\*\* Ein anrechenbares Untergeschoss ist gemäss Art. 30 zulässig

\*\*\*\* Bei transparenten oder offene Absturzsicherungen sind die Fassadenhöhen gemäss Art. 28a zulässig.

## Rechte Spalte (Bemerkungen)

Redaktionelle Änderung  
Redaktionelle Änderung  
Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB

Redaktionelle Änderung

Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB

Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB

Redaktionelle Änderung

Redaktionelle Änderung

Weitere Erläuterungen im Bericht gemäss Art. 47 RPV.

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)

**Art. 14a** <sup>1)</sup>

Nutzweise <sup>1</sup> In den Wohnzonen sind nebst Wohnnutzungen auch nicht störende Betriebe zulässig.  
<sup>2</sup> Der Anteil der Arbeitsplatznutzungen darf maximal 50 % der Gesamtnutzfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung betragen.

**III. WOHNZONEN MIT GEWERBEANTEIL**

**Art. 15** <sup>1)</sup>

Grundmasse	WG3L <sup>1)</sup>	WG3D <sup>2)</sup>
Baumassenziffer	2.1	2.5
Vollgeschosszahl	3	3
Anrechenbare Dachgeschosse	1	1
Anrechenbare Untergeschosse	-	-
Gesamtgebäuelänge max.	40m	40m
Gebäudehöhe	10.5m	10.5m
Firsthöhe	7.0m	7.0m
Gr. Grundabstand min.	10m	10m
Kl. Grundabstand min.	5 m	5m

1) L = locker  
 2) D = dicht

**Art. 16** <sup>1)</sup>

Nutzweise In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil sind nebst Wohnnutzungen – ausser in der Zone WG3L im Ortsteil Benglen – auch mässig störende Betriebe zulässig. In der Zone WG3L im Ortsteil Benglen sind nur nicht störende Betriebe gestattet.

Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)

**Art. 14a** <sup>1)</sup>

Nutzweise <sup>1</sup> In den Wohnzonen sind nebst Wohnnutzungen auch nicht störende Betriebe zulässig.  
<sup>2</sup> Der Anteil der Arbeitsplatznutzungen darf maximal 50 % der ~~Gesamtnutzfläche~~ **massgeblichen Geschossfläche** gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung betragen.

**III. WOHNZONEN MIT GEWERBEANTEIL**

**Art. 15** <sup>1) 6)</sup>

Grundmasse	WG3L'	WG3D''
Baumassenziffer <b>max.</b> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	2.1	2.5
Vollgeschosszahl <b>max.</b>	3	3
Anrechenbare Dach- oder Attikageschosse <b>max.</b>	1	1
Anrechenbare Untergeschosse <b>max.</b>	-	-
<del>Gesamt</del> Gebäuelänge <b>max.</b>	40 m	40 m
<del>Gebäudehöhe</del>	<del>10.5m</del>	<del>10.5m</del>
<del>Fassadenhöhe max.</del> ***	<del>10.5 m</del>	<del>10.5 m</del>
<del>Firethöhe</del>	<del>7.0m</del>	<del>7.0m</del>
Giebelseitige Fassadenhöhe <b>max.</b>	17.5 m	17.5 m
Grosser Grundabstand min.	10 m	10 m
Kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m

\* L = locker  
 \*\* D = dicht

\*\*\* Bei transparenten oder offene Absturzsicherungen sind die Fassadenhöhen gemäss Art. 26a zulässig.

**Art. 16** <sup>1)</sup>

Nutzweise In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil sind nebst Wohnnutzungen – ausser in der Zone WG3L im Ortsteil Benglen – auch mässig störende Betriebe zulässig. In der Zone WG3L im Ortsteil Benglen sind nur nicht störende Betriebe gestattet.

Rechte Spalte (Bemerkungen)

Einheitliche Begriffsverwendung massgebliche Geschossfläche (mGF); Ausgelöst durch Bestimmungen zur Parkplatzberechnung (Art. 33)

Redaktionelle Änderung  
 Redaktionelle Änderung  
 Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB

«Gesamt» wird gestrichen. Weitere Erläuterungen im Bericht gemäss Art. 47 RPV zu Art. 14 BZO.

Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB

Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB

Redaktionelle Änderung

Redaktionelle Änderung

Sternbezeichnung anstelle 1), 2), 3) damit keine Verwechslung mit Genehmigungsvermerken entsteht.

Weitere Erläuterungen zu Brüstungen und Geländern im Bericht gemäss Art. 47 RPV.

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)																																													
<p><b>Art. 17</b> <sup>1) 2)</sup></p> <p>Arbeitsplatzanteil <sup>1</sup> Der Anteil der Arbeitsplatznutzungen darf maximal 60 % der Gesamtnutzfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung betragen.</p> <p><sup>2</sup> Dauernd als Arbeitsplatz genutzte Räume müssen nur zu 75 % an die Baumassenziffer angerechnet werden.</p> <p><sup>3</sup> Mittels eines Gestaltungsplanes, der nur die Zustimmung des Gemeinderates benötigt, kann der Arbeitsplatzanteil bis auf 100 % erhöht werden.</p> <p>Arbeitsplatzanteil <sup>4</sup> Im Gebiet Huebwis müssen bei Bauten mit einem Wohnanteil von mehr als 50 % der Gesamtnutzfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II eingehalten werden.</p>	<p><b>Art. 17</b> <sup>1) 2)</sup></p> <p>Arbeitsplatzanteil Gewerbeanteil <sup>1</sup> Der <del>Gewerbeanteil</del> der <del>Arbeitsplatznutzungen</del> darf maximal 60 % der <del>Gesamtnutzfläche</del> massgeblichen Geschossfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung betragen. <sup>6)</sup></p> <p><sup>2</sup> Dauernd als Arbeitsplatz genutzte Räume müssen nur zu 75 % an die Baumassenziffer angerechnet werden.</p> <p><sup>3</sup> Mittels eines Gestaltungsplanes, der nur die Zustimmung des Gemeinderates benötigt, kann der <del>Gewerbeanteil Arbeitsplatzanteil</del> bis auf 100 % erhöht werden. <sup>6)</sup></p> <p>Arbeitsplatzanteil Gewerbeanteil <sup>4</sup> Im Gebiet Huebwis müssen bei Bauten mit einem Wohnanteil von mehr als 50 % der <del>Gesamtnutzfläche</del> massgeblichen Geschossfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II eingehalten werden. <sup>6)</sup></p>	<p>Redaktionelle Änderungen Einheitliche Begriffsverwendung</p> <p>Redaktionelle Änderung</p> <p>Einheitliche Begriffsverwendung</p>																																													
<p><b>Art. 17a</b> <sup>2)</sup></p> <p>Störvorsorge In der Zone WG3D im Gebiet Huebwis ist bei Bauvorhaben im Konsultationsbereich gemäss dem kantonalen Chemie-Risikokataster im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Zustimmung der kantonalen Fachstelle für Störfallvorsorge einzuholen.</p>	<p><b>Art. 17a</b> <sup>2)</sup></p> <p>Störvorsorge In der Zone WG3D im Gebiet Huebwis ist bei Bauvorhaben im Konsultationsbereich gemäss dem kantonalen Chemie-Risikokataster im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Zustimmung der kantonalen Fachstelle für Störfallvorsorge einzuholen.</p>	<p>Redaktionelle Änderung</p> <p>Anstelle der Freiflächenziffer tritt der Begriff der Grünflächenziffer. Weitere Erläuterungen im Bericht gemäss Art. 47 RPV.</p> <p>Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB</p> <p>Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB</p>																																													
<p><b>IV. GEWERBEZONEN</b></p>	<p><b>IV. GEWERBEZONEN</b></p>	<p>Weitere Erläuterungen zu Brüstungen und Geländern im Bericht gemäss Art. 47 RPV.</p>																																													
<p><b>Art. 18</b></p> <table border="1" data-bbox="286 991 904 1262"> <thead> <tr> <th></th> <th>G1</th> <th>G2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grundmasse Baumassenziffer</td> <td>6</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer</td> <td>10 %</td> <td>10 %</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>12m</td> <td>16m</td> </tr> <tr> <td>Grösste Höhe für Schräg- und Flachdächer</td> <td>15m</td> <td>19m</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand min.</td> <td>gem. PBG</td> <td>gem. PBG</td> </tr> </tbody> </table>		G1	G2	Grundmasse Baumassenziffer	6	8	Freiflächenziffer	10 %	10 %	Gebäudehöhe	12m	16m	Grösste Höhe für Schräg- und Flachdächer	15m	19m	Grundabstand min.	gem. PBG	gem. PBG	<p><b>Art. 18</b> <sup>6)</sup></p> <table border="1" data-bbox="1023 991 1619 1238"> <thead> <tr> <th></th> <th>G1</th> <th>G2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grundmasse Baumassenziffer max. (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)</td> <td>6</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td><del>Freiflächenziffer</del></td> <td><del>10 %</del></td> <td><del>10 %</del></td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer min (%)</td> <td>10 %</td> <td>10 %</td> </tr> <tr> <td><del>Gebäudehöhe</del></td> <td><del>12m</del></td> <td><del>16m</del></td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhen max. *</td> <td>12 m</td> <td>16 m</td> </tr> <tr> <td><del>Grösste Höhe für Schräg- und Flachdächer</del></td> <td><del>15m</del></td> <td><del>19m</del></td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe max.</td> <td>15 m</td> <td>19 m</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand min.</td> <td>gem. PBG</td> <td>gem. PBG</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Bei transparenten oder offenen Absturzsicherungen sind die Fassadenhöhen gemäss Art. 28a zulässig.</p>		G1	G2	Grundmasse Baumassenziffer max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	6	8	<del>Freiflächenziffer</del>	<del>10 %</del>	<del>10 %</del>	Grünflächenziffer min (%)	10 %	10 %	<del>Gebäudehöhe</del>	<del>12m</del>	<del>16m</del>	Fassadenhöhen max. *	12 m	16 m	<del>Grösste Höhe für Schräg- und Flachdächer</del>	<del>15m</del>	<del>19m</del>	Gesamthöhe max.	15 m	19 m	Grundabstand min.	gem. PBG	gem. PBG	<p>Redaktionelle Änderung</p> <p>Anstelle der Freiflächenziffer tritt der Begriff der Grünflächenziffer. Weitere Erläuterungen im Bericht gemäss Art. 47 RPV.</p> <p>Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB</p> <p>Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB</p> <p>Weitere Erläuterungen zu Brüstungen und Geländern im Bericht gemäss Art. 47 RPV.</p>
	G1	G2																																													
Grundmasse Baumassenziffer	6	8																																													
Freiflächenziffer	10 %	10 %																																													
Gebäudehöhe	12m	16m																																													
Grösste Höhe für Schräg- und Flachdächer	15m	19m																																													
Grundabstand min.	gem. PBG	gem. PBG																																													
	G1	G2																																													
Grundmasse Baumassenziffer max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	6	8																																													
<del>Freiflächenziffer</del>	<del>10 %</del>	<del>10 %</del>																																													
Grünflächenziffer min (%)	10 %	10 %																																													
<del>Gebäudehöhe</del>	<del>12m</del>	<del>16m</del>																																													
Fassadenhöhen max. *	12 m	16 m																																													
<del>Grösste Höhe für Schräg- und Flachdächer</del>	<del>15m</del>	<del>19m</del>																																													
Gesamthöhe max.	15 m	19 m																																													
Grundabstand min.	gem. PBG	gem. PBG																																													

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
<p><b>Art. 19 <sup>1)</sup></b></p> <p>Nutzweise <sup>1</sup> Es sind mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p> <p><sup>2</sup> In allen Gewerbebezonen sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen zulässig.</p> <p><b>V. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</b></p> <p><b>Art. 20</b></p> <p>Grundmasse Für die Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Abstände der betreffenden Zone einzuhalten.</p> <p><b>VI. FREIHALTEZONE UND ERHOLUNGSZONE</b></p> <p><b>Art. 21</b></p> <p><sup>1</sup> Der Zonenplan scheidet folgende Erholungszonen aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spielplatz Waldstrasse</li> <li>- Familiengärten Unterried</li> <li>- Familiengärten Bachächer (Restzone F)</li> <li>- Familiengärten Eichwis (Restzone F)</li> <li>- Buck Pfaffhausen</li> <li>- Spielplatz Müseren</li> <li>- Cholibuck</li> <li>- Fussballplatz alt Glattwis</li> <li>- Fussballplatz neu Glattwis</li> <li>- Tennisplatz neu Glattwis</li> <li>- Picknickplatz Eichgrindel</li> <li>- Familiengärten und Waldhaus Eigental</li> <li>- Allmend Fröschbach <sup>4)</sup></li> </ul>	<p><b>Art. 19 <sup>1)</sup></b></p> <p>Nutzweise <sup>1</sup> Es sind mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p> <p><sup>2</sup> In allen Gewerbebezonen sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen zulässig.</p> <p><b>V. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</b></p> <p><b>Art. 20</b></p> <p>Grundmasse Für die Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Abstände der betreffenden Zone einzuhalten.</p> <p><b>VI. FREIHALTEZONEN UND ERHOLUNGSZONEN</b></p> <p><b>Art. 21</b></p> <p><sup>1</sup> Der Zonenplan scheidet folgende Erholungszonen aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spielplatz Waldstrasse</li> <li>- Familiengärten Unterried</li> <li>- Familiengärten Bachächer (<del>Restzone F</del>)</li> <li>- Familiengärten Eichwis (<del>Restzone F</del>)</li> <li>- Familiengärten / Tennisplatz Buck Pfaffhausen</li> <li>- Spielplatz Müseren</li> <li>- Sportplatz Cholibuck</li> <li>- Fussballplatz alt Glattwis</li> <li>- Fussballplatz neu Glattwis</li> <li>- Tennisplatz neu Glattwis</li> <li>- Picknickplatz Eichgrindel</li> <li>- Familiengärten und Waldhaus Eigental</li> <li>- Allmend Fröschbach <sup>4)</sup></li> </ul>	<p>«Restzone F» ist keine zulässige Zonenart gemäss PBG.</p> <p>Ergänzung bestehende Nutzweise im Gebiet «Buck»</p>

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
<p><sup>2</sup> Zur Erstellung von Gebäuden und Anlagen in Familiengartenarealen gelten folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudehöhe: max 2.4 m</li> <li>- Höchste Höhe: max. 3.4 m</li> <li>- Überbauungsziffer: max. 8 % für Familiengartenhäuschen jedoch höchstens eine Gebäudegrundfläche von 12 m<sup>2</sup> und ein zusätzliches Vordach von 8 m<sup>2</sup>. Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten.</li> </ul> <p><sup>3</sup> Für Gebäude und Anlagen zur Bewirtschaftung von Erholungs-zonen gelten mit Ausnahme von Familiengartenarealen folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Höchste Höhe: max. 5 m</li> <li>- Überbauungsziffer: max. 8 %</li> </ul>	<p><sup>2</sup> Zur Erstellung von Gebäuden und Anlagen in Familiengartenarealen gelten folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>Gebäudehöhe</del> <del>max 2.4 m</del></li> <li>- <del>Fassadenhöhe max.</del> <del>2.4 m</del></li> <li>- <del>Höchste Höhe</del> <del>max. 3.4 m</del></li> <li>- <del>Gesamthöhe max.</del> <del>3.4 m</del></li> <li>- Überbauungsziffer max. 8 % für Familiengartenhäuschen jedoch höchstens eine Gebäudegrundfläche von 12 m<sup>2</sup> und ein zusätzliches Vordach von 8 m<sup>2</sup>. Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten. <sup>6)</sup></li> </ul> <p><sup>3</sup> Für Gebäude und Anlagen zur Bewirtschaftung von Erholungs-zonen gelten mit Ausnahme von Familiengartenarealen folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>Höchste Höhe:</del> <del>max. 5 m</del></li> <li>- <del>Gesamthöhe max.</del> <del>5 m</del></li> <li>- Überbauungsziffer max. 8 % <sup>6)</sup></li> </ul>	<p>Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB</p> <p>Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB</p> <p>Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB</p>
<b>C. AREALÜBERBAUUNGEN</b>	<b>C. AREALÜBERBAUUNGEN</b>	
<p><b>Art. 22</b></p> <p>Zulässigkeit Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil zulässig.</p>	<p><b>Art. 22</b></p> <p>Zulässigkeit Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil zulässig.</p>	
<p><b>Art. 23</b></p> <p>Arealfläche Die Mindestarealfläche beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- W1 3'000 m<sup>2</sup></li> <li>- W2L 3'000 m<sup>2</sup></li> <li>- W2D 3'000 m<sup>2</sup></li> <li>- W3L 4'000 m<sup>2</sup></li> <li>- W3D 4'000 m<sup>2</sup></li> <li>- W3GL 4'000 m<sup>2</sup></li> <li>- W3GD 4'000 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p><b>Art. 23</b></p> <p>Arealfläche Die Mindestarealfläche beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- W1 3'000 m<sup>2</sup></li> <li>- W2L 3'000 m<sup>2</sup></li> <li>- W2D 3'000 m<sup>2</sup></li> <li>- W3L 4'000 m<sup>2</sup></li> <li>- W3D 4'000 m<sup>2</sup></li> <li>- W3GL 4'000 m<sup>2</sup></li> <li>- W3GD 4'000 m<sup>2</sup></li> </ul>	

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
<p><b>Art. 24 <sup>1)</sup></b></p> <p>Abweichungen von den Zonenvorschriften</p> <p><sup>1</sup> Die zonengemässe Nutzungsziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.</p> <p><sup>2</sup> Die zulässige Gebäudehöhe kann bei einer Mindestfläche einer Arealüberbauung von 6 000 m<sup>2</sup> um 3 m erhöht werden. Bei kleineren Flächen gilt die Gebäudehöhe gemäss Regelbauweise.</p> <p><sup>3</sup> Sofern ein anrechenbares Untergeschoss gemäss Art. 30 dieser Bau- und Zonenordnung erstellt wird, gilt die Gebäudehöhe gemäss Regelbauweise.</p> <p><sup>4</sup> Im Ortsteil Fällanden darf innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe ein Vollgeschoss mehr als gemäss Regelbauweise erstellt werden. Es sind 2 anrechenbare Dachgeschosse zulässig.</p> <p><sup>5</sup> In den Ortsteilen Pfaffhausen und Benglen darf innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe ebenfalls ein Vollgeschoss mehr als gemäss Regelbauweise erstellt werden, es sind aber maximal 3 Vollgeschosse und 2 anrechenbare Dachgeschosse zulässig.</p> <p><sup>6</sup> Die Gesamtgebäuelänge ist nicht beschränkt.</p> <p><sup>7</sup> Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf die Nutzungsverschiebung die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Nutzung bei Regelbauweise übersteigen.</p>	<p><b>Art. 24 <sup>1)</sup></b></p> <p>Abweichungen von den Zonenvorschriften</p> <p><sup>1</sup> Die zonengemässe Nutzungsziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.</p> <p><sup>2</sup> Die zulässigen <b>Gebäudehöhe Fassadenhöhen</b> kann können bei einer Mindestfläche einer Arealüberbauung von 6 000 m<sup>2</sup> um 3 m erhöht werden. Bei kleineren Flächen <b>gelten die Gebäudehöhe Fassadenhöhen</b> gemäss Regelbauweise. <sup>6)</sup></p> <p><sup>3</sup> Sofern ein anrechenbares Untergeschoss gemäss Art. 30 dieser Bau- und Zonenordnung erstellt wird, <b>gilt gelten die Gebäudehöhe Fassadenhöhen</b> gemäss Regelbauweise. <sup>6)</sup></p> <p><sup>4</sup> Im Ortsteil Fällanden darf innerhalb der zulässigen <b>Gebäudehöhe Fassadenhöhen</b> ein Vollgeschoss mehr als gemäss Regelbauweise erstellt werden. Es sind 2 anrechenbare Dachgeschosse <b>oder 1 anrechenbares Attikageschoss</b> zulässig. <sup>6)</sup></p> <p><sup>5</sup> In den Ortsteilen Pfaffhausen und Benglen darf innerhalb der zulässigen <b>Gebäudehöhe Fassadenhöhen</b> ebenfalls ein Vollgeschoss mehr als gemäss Regelbauweise erstellt werden, es sind aber maximal 3 Vollgeschosse und 2 anrechenbare Dachgeschosse <b>oder 1 anrechenbares Attikageschoss</b> zulässig. <sup>6)</sup></p> <p><sup>6</sup> Die <b>Gesamt</b>Gebäuelänge ist nicht beschränkt. <sup>6)</sup></p> <p><sup>7</sup> Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf die Nutzungsverschiebung die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Nutzung bei Regelbauweise übersteigen.</p>	<p>Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB</p> <p>Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB</p> <p>Ergänzung betreffend neuem Begriff «Attikageschoss»</p> <p>Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB</p> <p>Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB</p> <p>«Gesamt» kann gestrichen werden, da «Gesamtgebäuelänge» kein Begriff gemäss neu PBG oder ABV ist.</p>
<p><b>D. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b></p>	<p><b>D. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b></p>	
<p><b>Art. 25</b></p> <p>Grosser und kleiner Grundabstand</p> <p><sup>1</sup> Auf einer Gebäudeseite ist ein grosser Grundabstand vorzusehen.</p> <p><sup>2</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.</p>	<p><b>Art. 25</b></p> <p>Grosser und kleiner Grundabstand</p> <p><sup>1</sup> Auf einer Gebäudeseite ist ein grosser Grundabstand vorzusehen.</p> <p><sup>2</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.</p>	
<p><b>Art. 26</b></p> <p>Besondere Gebäude</p> <p><sup>1</sup> Besondere Gebäude werden nicht an die Baumassenziffer angerechnet.</p> <p><sup>2</sup> Ohne Zustimmung des Nachbarn dürfen besondere Gebäude auf einem Drittel der Anstosslänge bis 1.5 m an die Grenze gestellt werden, wenn die von ihnen überbaute Fläche nicht grösser als 40 m<sup>2</sup> oder, sofern dieses Mass überschritten wird,</p>	<p><b>Art. 26</b></p> <p><b>Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</b></p> <p><sup>1</sup> <b>Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</b> werden nicht an die Baumassenziffer angerechnet. <sup>6)</sup></p> <p><sup>2</sup> Ohne Zustimmung des Nachbarn dürfen <b>besondere Gebäude Klein- und Anbauten</b> auf einem Drittel der Anstosslänge bis 1.5 m an die Grenze gestellt werden, wenn die von ihnen überbaute Fläche nicht grösser als 40 m<sup>2</sup> oder, sofern dieses Mass</p>	<p>Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB</p> <p>Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB</p>

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)																		
<p>nicht grösser als 5 % der Grundstücksfläche ist. Für die Mess- und Berechnungsweise gelten sinngemäss die kantonalen Bestimmungen über die Überbauungsziffer.</p> <p>3. Wenn sie eine Gebäudehöhe von 3.0 m übersteigen, kann der Nachbar begehren, dass sie je um die Höhe über 3.0 m von diesem Minimalabstand von 1.5 m zurückgesetzt werden.</p>	<p>überschritten wird, nicht grösser als 5 % der Grundstücksfläche ist. Für die Mess- und Berechnungsweise gelten sinngemäss die kantonalen Bestimmungen über die Überbauungsziffer.<sup>6)</sup></p> <p>3. Wenn sie <b>Klein- und Anbauten</b> gemäss Abs. 2 eine <b>Gebäudehöhe Fassadenhöhe</b> von 3.0 m übersteigen, kann der Nachbar begehren, dass sie je um die Höhe über 3.0 m von diesem Minimalabstand von 1.5 m zurückgesetzt werden.<sup>6)</sup></p>	<p>redaktionelle Änderung und Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB</p>																		
<p><b>Art. 27</b></p> <p>Herabsetzung des Grenzabstandes bei weggelassenem Vollgeschoss</p> <p>In den Kernzonen, Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil darf der Grenzabstand je weggelassene 3 m Gebäudehöhe um 1 m bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.</p>	<p><b>Art. 27</b></p> <p>Herabsetzung des Grenzabstandes bei weggelassenem Vollgeschoss</p> <p>In den Kernzonen, Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil darf der Grenzabstand je weggelassene 3 m <b>Gebäudehöhe Fassadenhöhe</b> um 1 m bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.<sup>6)</sup></p>	<p>Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB</p>																		
<p><b>Art. 28</b></p> <p>Abweichungen von den Grundabständen</p> <p>Die Vorschrift über die Abstandserhöhung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§ 14 BBV II) ist in den Kernzonen nicht anwendbar.</p>	<p><b>Art. 28</b></p> <p>Abweichungen von den Grundabständen</p> <p>Die Vorschrift über die Abstandserhöhung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§ 14 BBV II) ist in den Kernzonen nicht anwendbar.</p>																			
	<p><b>Art. 28a<sup>6)</sup></b></p> <p>Fassadenhöhen bei transparenten oder offenen Absturzsicherungen (§ 278 Abs. 2 PBG)</p> <p>Für Gebäude mit Flachdach gelten im Sinne von § 278 Abs. 2 PBG, soweit die transparenten oder offenen Absturzsicherungen um weniger als 1,0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind, folgende maximalen Fassadenhöhen:</p> <table border="0"> <tr><td>Wohnzone eingeschossig, W1</td><td>5,5 m</td></tr> <tr><td>Wohnzone zweigeschossige, W2L</td><td>8,5 m</td></tr> <tr><td>Wohnzone zweigeschossige, W2D</td><td>8,5 m</td></tr> <tr><td>Wohnzone dreigeschossige, W3L</td><td>11,5 m</td></tr> <tr><td>Wohnzone dreigeschossige, W3D</td><td>11,5 m</td></tr> <tr><td>Wohnzone mit Gewerbeanteil, WG3L</td><td>11,5 m</td></tr> <tr><td>Wohnzone mit Gewerbeanteil, WG3D</td><td>11,5 m</td></tr> <tr><td>Gewerbezone 1, G1</td><td>13,0 m</td></tr> <tr><td>Gewerbezone 2, G2</td><td>17,0 m</td></tr> </table>	Wohnzone eingeschossig, W1	5,5 m	Wohnzone zweigeschossige, W2L	8,5 m	Wohnzone zweigeschossige, W2D	8,5 m	Wohnzone dreigeschossige, W3L	11,5 m	Wohnzone dreigeschossige, W3D	11,5 m	Wohnzone mit Gewerbeanteil, WG3L	11,5 m	Wohnzone mit Gewerbeanteil, WG3D	11,5 m	Gewerbezone 1, G1	13,0 m	Gewerbezone 2, G2	17,0 m	<p>Weitergehende Erläuterungen siehe Bericht gemäss Art. 47 RPV. Hinsichtlich der angestrebten Dachgestaltung (Schrägdach), wird diese Erleichterung in Kernzonen nicht aufgeführt.</p>
Wohnzone eingeschossig, W1	5,5 m																			
Wohnzone zweigeschossige, W2L	8,5 m																			
Wohnzone zweigeschossige, W2D	8,5 m																			
Wohnzone dreigeschossige, W3L	11,5 m																			
Wohnzone dreigeschossige, W3D	11,5 m																			
Wohnzone mit Gewerbeanteil, WG3L	11,5 m																			
Wohnzone mit Gewerbeanteil, WG3D	11,5 m																			
Gewerbezone 1, G1	13,0 m																			
Gewerbezone 2, G2	17,0 m																			
<p><b>Art. 29</b></p> <p>Geschlossene Überbauung</p> <p>1 Die geschlossene Überbauung ist in allen Bauzonen innerhalb der zonengemässen Gesamtgebäuelänge erlaubt.</p> <p>2 Besondere Gebäude im Sinne von Art. 26 werden nicht mitgerechnet.</p>	<p><b>Art. 29</b></p> <p>Geschlossene Überbauung</p> <p>1 Die geschlossene Überbauung ist in allen Bauzonen innerhalb der zonengemässen <b>Gesamtgebäuelänge</b> erlaubt.<sup>6)</sup></p> <p>2 <b>Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</b> im Sinne von Art. 26 werden nicht mitgerechnet.<sup>6)</sup></p>	<p>«Gesamt» wird gestrichen, da es sich nicht um einen Begriff gemäss PBG handelt.</p> <p>Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB</p>																		

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
<p><b>Art. 30</b> <sup>1)</sup></p> <p>Untergeschosse <sup>1</sup> In den Kernzonen sowie wo die Bauordnung 1 oder höchstens 2 Vollgeschosse zulässt, ist in Hanglagen ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss gestattet. In solchen Fällen reduziert sich die Firsthöhe um 1.5 m.</p> <p><sup>2</sup> Untergeschosse sind an der Geschosszahl anrechenbar, wenn sie das gewachsene Terrain an einer Stelle mehr als 1 m überschreiten.</p>	<p><b>Art. 30</b> <sup>1)</sup></p> <p>Untergeschosse <sup>1</sup> In den Kernzonen sowie wo die Bauordnung 1 oder höchstens 2 Vollgeschosse zulässt, ist in Hanglagen ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss gestattet. In solchen Fällen reduziert sich die <del>Firsthöhe</del> <b>giebelseitige Fassadenhöhe</b> um 1.5 m. <sup>6)</sup></p> <p><sup>2</sup> Untergeschosse sind an der Geschosszahl anrechenbar, wenn sie das <del>gewachsene Terrain</del> <b>massgebende Terrain</b> an einer Stelle mehr als 1 m überschreiten. <sup>6)</sup></p>	<p>Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB</p> <p>Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB</p>
<p><b>Art. 30a</b> <sup>1)</sup></p> <p>Geländeveränderungen <sup>1</sup> Geländeveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen.</p> <p><sup>2</sup> Zu Lasten der Bauherrschaft kann die Baubehörde zur Prüfung der Einhaltung dieser Anforderung ein Gutachten einer Fachperson einholen.</p>	<p><b>Art. 30a</b> <sup>1)</sup></p> <p>Geländeveränderungen <sup>1</sup> Geländeveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen.</p> <p><sup>2</sup> Zu Lasten der Bauherrschaft kann die Baubehörde zur Prüfung der Einhaltung dieser Anforderung ein Gutachten einer Fachperson einholen.</p> <p><sup>3</sup> Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von mehr als 1.2 m sind zu terrassieren. Bei mehreren, hintereinanderliegenden Stützmauern sind dazwischen Pflanzstreifen von mindestens 60 cm umzusetzen. <sup>6)</sup></p>	<p>Zugunsten eines verbesserten Erscheinungsbilds (Einordnung und Gestaltung) von Stützmauern sollen diese terrassiert und begrünt werden.</p>
<p><b>Art. 30b</b> <sup>6)</sup></p> <p>Dachaufbauten in Hanglagen</p>	<p><b>Art. 30b</b> <sup>6)</sup></p> <p>Sowelt in Wohnzonen das Gefälle des massgebenden Terrains innerhalb der Fassaden wenigstens 3.0 m beträgt, darf, bei Gebäuden mit Flachdach, die Breite von Dachaufbauten bergseitig maximal 100% der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Wird diese Abweichung gegenüber § 292 PBG ganz oder teilweise beansprucht, ist talseitig auf Dachaufbauten zu verzichten.</p>	<p>Weitergehende Erläuterungen siehe Bericht gemäss Art. 47 RPV</p>
<p><b>Art. 31</b></p> <p>Gebäude in Gebieten mit hohem Grundwasserstand <sup>1</sup> In Gebieten mit hohem mittleren Grundwasserspiegel, welcher 2.20 m oder höher unter dem gewachsenen Terrain liegt, und darum das Untergeschoss höher gelegt werden muss, gelten folgende Bestimmungen:</p> <p>Die Gebäudehöhe erhöht sich um 1.0 m und die zonengemässe Grundbaumassenziffer um 1/10. Werden die höhere Gebäudehöhe und/oder die höhere Baumassenziffer beansprucht, so darf das Untergeschoss nicht mehr als 1.5 m über das gestaltete Terrain in Erscheinung treten.</p>	<p><b>Art. 31</b></p> <p>Gebäude in Gebieten mit hohem Grundwasserstand <sup>1</sup> In Gebieten mit hohem mittleren Grundwasserspiegel, welcher 2.20 m oder höher unter dem <del>gewachsenen Terrain</del> <b>massgebenden Terrain</b> liegt, und darum das Untergeschoss höher gelegt werden muss, gelten folgende Bestimmungen:</p> <p>Die <del>Gebäudehöhe</del> <b>Fassadenhöhen</b> erhöhen sich um 1.0 m und die zonengemässe Grundbaumassenziffer um 1/10. Werden die höheren <del>Gebäudehöhe</del> <b>Fassadenhöhen</b> und/oder die höhere Baumassenziffer beansprucht, so darf das Untergeschoss nicht mehr als 1.5 m über das gestaltete Terrain in Erscheinung treten.</p>	<p>Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB</p> <p>Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB</p> <p>Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB</p>

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
<p><sup>2</sup> Der Nachweis der Erfordernis zur Höherlegung des Untergeschosses ist durch den Gesuchsteller spätestens zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs zu erbringen.</p> <p><b>Art. 32 <sup>1)</sup></b></p> <p>Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten</p> <p><sup>1</sup> In den Kernzonen KB und KC, den Wohnzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeanteil müssen zu Wohneinheiten gehörende verglaste Balkone, Veranden, und andere Vorbauten ohne heizungstechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, nicht an die Baumasse angerechnet werden. Ihre Nutzfläche darf maximal 10 % der Gesamtfläche der zugehörigen Wohneinheit, mindestens aber 10 m<sup>2</sup> betragen.</p> <p><sup>2</sup> Für die Gesamtfläche anrechenbar sind alle Bodenflächen sowie Trennwandquerschnitte im Innern der Wohneinheit, ohne zur Wohneinheit gehörende Aussenmauer- und Brandmauerquerschnitte.</p> <p><sup>3</sup> Für Arealüberbauungen (neue und bestehende) kommt Abs. 1 nur zur Anwendung, wenn die Bebauung mit den verglasten Balkonen, Veranden und anderen Vorbauten ohne heizungstechnische Installationen besonders gut gestaltet sind.</p> <p><b>Art. 33</b></p> <p>Gesamtnutzfläche</p> <p>Die Gesamtnutzfläche bezeichnet die gesamte dem Wohnen und Arbeiten dienende Fläche in allen Geschossen, inkl. deren Erschliessungsflächen und den Innenmauern, jedoch ohne Brand- und Aussenmauerquerschnitte.</p>	<p><sup>2</sup> Der Nachweis der Erfordernis zur Höherlegung des Untergeschosses ist durch den Gesuchsteller spätestens zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs zu erbringen.</p> <p><b>Art. 32 <sup>1) 5)</sup></b></p> <p>Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten</p> <p><sup>1</sup> In den Kernzonen KB und KC, den Wohnzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeanteil müssen zu Wohneinheiten gehörende verglaste Balkone, Veranden, und andere Vorbauten ohne heizungstechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, nicht an die Baumasse angerechnet werden. Ihre Nutzfläche darf maximal 10 % der Gesamtfläche der zugehörigen Wohneinheit, mindestens aber 10 m<sup>2</sup> betragen.</p> <p><sup>2</sup> Für die Gesamtfläche anrechenbar sind alle Bodenflächen sowie Trennwandquerschnitte im Innern der Wohneinheit, ohne zur Wohneinheit gehörende Aussenmauer- und Brandmauerquerschnitte.</p> <p><sup>3</sup> Für Arealüberbauungen (neue und bestehende) kommt Abs. 1 nur zur Anwendung, wenn die Bebauung mit den verglasten Balkonen, Veranden und anderen Vorbauten ohne heizungstechnische Installationen besonders gut gestaltet sind.</p> <p><b>Art. 33</b></p> <p>Gesamtnutzfläche massgebliche Geschossfläche</p> <p>Die Gesamtnutzfläche massgebliche Geschossfläche bezeichnet die gesamte dem Wohnen und Arbeiten dienende Fläche in allen Geschossen, inkl. deren Erschliessungsflächen und den Innenmauern, jedoch ohne Brand- und Aussenmauerquerschnitte. <sup>6)</sup></p>	<p>Neu werden die Vorgaben zu den verglasten Balkonen, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfängen ohne heizungstechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, in § 13 Abs. 2 neuABV geregelt.</p> <p>Eine Regelung auf kommunaler Stufe ist daher nicht mehr notwendig und kann daher ersatzlos gestrichen werden.</p> <p>Die aktuell geltenden Bestimmungen aus der ABV werden im Anhang zur BZO aufgeführt.</p> <p>Weitere Erläuterungen siehe Bericht gemäss Art. 47 RPV.</p> <p>Verwendung einheitliches Bezugsmass abgestützt auf Bestimmungen zur Berechnung der Anzahl Fahrzeugabstellplätze.</p>

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)

Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)

Rechte Spalte (Bemerkungen)

**Art. 34**

Fahrzeugabstellplätze <sup>1</sup> Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Werte massgebend:

a) Anzahl

Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
1. Wohnen: Wohnungen und Einfamilienhäuser (1)	1 PP/Wohnung; Für Wohnungen > 80 m <sup>2</sup> 1 PP/80 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/5 Wohnungen
2. Gastbetriebe: Restaurant, Cafe Konferenzräume, Säli Hotel	1 PP/40Sitzplätze  1 PP/7 Zimmer	1 PP/6 Sitzplätze  1 PP/10 Sitzplätze 1 PP/2 Zimmer
3. Dienstleistungen und Gewerbe:		
publikumsintensiv: Verkaufsgeschäfte (z. B. Lebensmittelläden), öffentliche Verwaltung, Post, Bank	PP/80 m <sup>2</sup> GNF, jedoch min. 0.5 PP/A	2PP/100 m <sup>2</sup> GNF
publikumsorientiert: Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe (z. B. Goldschmied)	1PP/80 m <sup>2</sup> GNF, jedoch min. 0.5 PP/A	1 PP/100 m <sup>2</sup> GNF
nicht publikumsorientiert, reine Bürobetriebe, etc.	1PP/80 m <sup>2</sup> GNF, jedoch min. 0.5 PP/A	1PP/300 m <sup>2</sup> GNF
4. Werkstätten, Gewerbe- und Industriebetriebe:	1PP/150 m <sup>2</sup> GNF, jedoch min. 0.5 PP/A	0,33 PP/100 m <sup>2</sup> GNF
5. Lagergebäude und Lagerräume mit mehr als 200 m <sup>2</sup> GNF:	1PP/200 m <sup>2</sup> GNF	--

A = Arbeitsplatz  
 GNF = Gesamtnutzfläche (ohne Aussenwand- und Brandmauerquerschnitte), die dem Wohnen, Arbeiten oder dem sonstigen Aufenthalt dient  
 PP = Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz)  
 (1) = Garagevorplätze anrechenbar  
 Bruchteile über 0,5 sind am Schluss aller Berechnungen aufzurunden

**Art. 34**

Fahrzeugabstellplätze <sup>1</sup> Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Werte massgebend:

a) Anzahl <sup>6)</sup>

Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
1. Wohnen: Wohnungen und Einfamilienhäuser (1)	1 PP/Wohnung; Für Wohnungen > 80 m <sup>2</sup> 1 PP/80 m <sup>2</sup> GNF-mGF	1 PP/5 Wohnungen
2. Gastbetriebe: Restaurant, Cafe Konferenzräume, Säli Hotel	1 PP/40Sitzplätze  1 PP/7 Zimmer	1 PP/6 Sitzplätze  1 PP/10 Sitzplätze 1 PP/2 Zimmer
3. Dienstleistungen und Gewerbe:		
publikumsintensiv: Verkaufsgeschäfte (z. B. Lebensmittelläden), öffentliche Verwaltung, Post, Bank	PP/80 m <sup>2</sup> GNF-mGF, jedoch min. 0.5 PP/A	2PP/100 m <sup>2</sup> GNF-mGF
publikumsorientiert: Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe (z. B. Goldschmied)	1PP/80 m <sup>2</sup> GNF-mGF, jedoch min. 0.5 PP/A	1 PP/100 m <sup>2</sup> GNF-mGF
nicht publikumsorientiert, reine Bürobetriebe, etc.	1PP/80 m <sup>2</sup> GNF-mGF, jedoch min. 0.5 PP/A	1PP/300 m <sup>2</sup> GNF-mGF
4. Werkstätten, Gewerbe- und Industriebetriebe:	1PP/150 m <sup>2</sup> GNF-mGF, jedoch min. 0.5 PP/A	0,33 PP/100 m <sup>2</sup> GNF mGF
5. Lagergebäude und Lagerräume mit mehr als 200 m <sup>2</sup> GNF:	1PP/200 m <sup>2</sup> GNF-mGF	--

A = Arbeitsplatz  
 GNF mGF = Gesamtnutzfläche-massgebliche Geschossfläche gemäss Art. 33  
~~(ohne Aussenwand- und Brandmauerquerschnitte), die dem Wohnen, Arbeiten oder dem sonstigen Aufenthalt dient~~  
 PP = Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz)  
 (1)= Garagevorplätze anrechenbar  
 Bruchteile über 0,5 sind am Schluss aller Berechnungen aufzurunden.

Abgestimmt auf die «Wegleitung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» wird anstelle des Begriffs «Gesamtnutzfläche» (GNF) «massgebliche Geschossfläche» (mGF) eingesetzt.

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
<p>b) Reduktionen <sup>2</sup> Bei guter Erschliessung mit öffentlichem Verkehr kann die Baubehörde eine Reduktion der Pflichtparkplatzzahl gewähren, falls eine Nachrüstung im Sinne von § 243 Abs. 2 PBG auf die Pflichtparkplatzzahl gesichert ist.</p> <p><sup>3</sup> Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, kann von den Werten gemäss Art. 34 Abs.1 abgewichen werden.</p> <p>c) Besucher und Kunden <sup>4</sup> Die ermittelten Parkplätze für Bewohner einerseits und Besucher und Kunden andererseits sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten.</p> <p>d) Besondere Nutzweisen <sup>5</sup> Für besondere Nutzweisen (Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten und Anlagen und anderen) legt der Gemeinderat die Anzahl Parkplätze und den Anteil von Besucherparkplätzen von Fall zu Fall gemäss den VSS-Normalien und den Grundsätzen dieser Verordnung in angemessener Weise fest. Die Doppelnutzung von Parkplätzen ist erwünscht, sie kann in der Bedarfsrechnung berücksichtigt werden, wenn sie dauernd sichergestellt werden kann.</p> <p>e) Garagevorplätze <sup>6</sup> Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.</p> <p>f) Sicherstellung <sup>7</sup> Abweichende Regelungen sind im baurechtlichen Entscheid zu begründen. Bedingungen, Bezeichnung und Benützerkategorie der Parkplätze sowie auf Drittgrundstücken erstellte Abstellplätze sind im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen.</p> <p>g) Veloabstellplätze <sup>8</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung mindestens zwei gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen. In begründeten Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen.</p>	<p>b) Reduktionen <sup>2</sup> Bei guter Erschliessung mit öffentlichem Verkehr <b>oder gestützt auf ein Mobilitätskonzept</b> kann die Baubehörde eine Reduktion der Pflichtparkplatzzahl gewähren, falls eine Nachrüstung im Sinne von § 243 Abs. 2 PBG auf die Pflichtparkplatzzahl gesichert ist. <sup>5)</sup></p> <p><sup>3</sup> Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, kann von den Werten gemäss Art. 34 Abs. 1 abgewichen werden.</p> <p>c) Besucher und Kunden <sup>4</sup> Die ermittelten Parkplätze für Bewohner einerseits und Besucher und Kunden andererseits sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten.</p> <p>d) Besondere Nutzweisen <sup>5</sup> Für besondere Nutzweisen (Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten und Anlagen und anderen) legt der Gemeinderat die Anzahl Parkplätze und den Anteil von Besucherparkplätzen von Fall zu Fall gemäss den VSS-Normalien und den Grundsätzen dieser Verordnung in angemessener Weise fest. Die Doppelnutzung von Parkplätzen ist erwünscht, sie kann in der Bedarfsrechnung berücksichtigt werden, wenn sie dauernd sichergestellt werden kann.</p> <p>e) Garagevorplätze <sup>6</sup> Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.</p> <p>f) Sicherstellung <sup>7</sup> Abweichende Regelungen sind im baurechtlichen Entscheid zu begründen. Bedingungen, Bezeichnung und Benützerkategorie der Parkplätze sowie auf Drittgrundstücken erstellte Abstellplätze sind im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen.</p> <p>g) Veloabstellplätze <sup>8</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung mindestens zwei gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen. In begründeten Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen.</p>	<p>Ergänzung: Mobilitätskonzept als Grundlage für eine mögliche Unterschreitung der regulären Anzahl erforderlicher Pflichtabstellplätze.</p>
<p><b>Art. 35</b></p> <p>Ersatzabgabe <sup>1</sup> Ist die Erstellung von Abstellplätzen gemäss Art. 34 auch in Form der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich oder durch behördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist eine angemessene Ersatzabgabe zu leisten. Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach § 246 Abs. 3 PBG und ist vor Baubeginn zu bezahlen.</p> <p><sup>2</sup> Die Höhe dieser Anzahlung basiert auf dem Baukostenindex der Stadt Zürich, Stand 1. April 1986, und wird jeweilen auf Jahresanfang automatisch der Indexentwicklung angepasst.</p> <p><sup>3</sup> Bei Realerfüllung wird die geleistete Anzahlung zinsfrei an den Grundeigentümer zurückerstattet. Berechtig ist der jeweilige Grundeigentümer zur Zeit der Realerfüllung.</p>	<p><b>Art. 35</b></p> <p>Ersatzabgabe <sup>1</sup> Ist die Erstellung von Abstellplätzen gemäss Art. 34 auch in Form der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich oder durch behördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist eine angemessene Ersatzabgabe zu leisten. Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach § 246 Abs. 3 PBG und ist vor Baubeginn zu bezahlen.</p> <p><sup>2</sup> Die Höhe dieser Anzahlung basiert auf dem Baukostenindex der Stadt Zürich, Stand 1. April 1986, und wird jeweilen auf Jahresanfang automatisch der Indexentwicklung angepasst.</p> <p><sup>3</sup> Bei Realerfüllung wird die geleistete Anzahlung zinsfrei an den Grundeigentümer zurückerstattet. Berechtig ist der jeweilige Grundeigentümer zur Zeit der Realerfüllung.</p>	

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
<p><b>Art. 36</b></p> <p>Spiel- und Erholungs- flächen Freizeit- und Pflanzgärten</p> <p><sup>1</sup> Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind besonnte Spiel- und/oder Erholungsflächen mit freiem Zugang für alle Bewohner anzulegen. Ihre Grösse soll wenigstens zwanzig Prozent der zu Wohnzwecken genutzten Gesamtnutzfläche betragen.</p> <p><sup>2</sup> Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind davon Freizeit- und Pflanzgärten im Umfang von mindestens 5 % der zu Wohnzwecken vorgesehenen Gesamtnutzfläche zu schaffen.</p> <p><sup>3</sup> In den Kernzonen können die Flächen gemäss Abs. 1 und 2 den Verhältnissen entsprechend reduziert werden.</p> <p><sup>4</sup> Spiel- und Erholungsflächen sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist im Grundbuch anzumerken.</p> <p><b>Art. 37</b></p> <p>Kompostierbare Abfälle sind nach Möglichkeit durch die Verursacher am Entstehungsort selbst zu kompostieren. Grundeigentümer können verpflichtet werden, Kompostierplätze in angemessener Grösse auszuscheiden. Der Immissionsschutz für die Nachbarn ist zu gewährleisten.</p>	<p><b>Art. 36</b></p> <p>Spiel- und Erholungs- flächen Freizeit- und Pflanzgärten</p> <p><sup>1</sup> Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind besonnte Spiel- und/oder Erholungsflächen mit freiem Zugang für alle Bewohner anzulegen. Ihre Grösse soll wenigstens <b>zwanzig Prozent 20 %</b> der zu Wohnzwecken genutzten <b>Gesamtnutzfläche massgeblichen Geschossfläche</b> gemäss Art. 33 betragen.<sup>6)</sup></p> <p><sup>2</sup> Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind davon Freizeit- und Pflanzgärten im Umfang von mindestens 5 % der zu Wohnzwecken vorgesehenen Gesamtnutzfläche zu schaffen.</p> <p><sup>3</sup> In den Kernzonen können die Flächen gemäss Abs. 1 und 2 den Verhältnissen entsprechend reduziert werden.</p> <p><sup>4</sup> Spiel- und Erholungsflächen sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist im Grundbuch anzumerken.</p> <p><b>Art. 37</b></p> <p>Kompostierbare Abfälle sind nach Möglichkeit durch die Verursacher am Entstehungsort selbst zu kompostieren. Grundeigentümer können verpflichtet werden, Kompostierplätze in angemessener Grösse auszuscheiden. Der Immissionsschutz für die Nachbarn ist zu gewährleisten.</p>	<p>Einheitliche Begriffsverwendung</p>
<p><b>Art. 38</b></p> <p>Baumschutzgebiet</p> <p><sup>1</sup> Im Baumschutzgebiet sind schutzwürdige einzelne Bäume zu erhalten. Die zusammenhängenden Baumgärten sind, soweit sie die Überbauung nicht wesentlich behindern, ebenfalls zu erhalten.</p> <p><sup>2</sup> Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.</p> <p><sup>3</sup> Die Baubehörde kann Ausnützungsübertragungen und Ausnahmen im Sinne von § 220 PBG gewähren, die dem Baumschutz dienen.</p>	<p><b>Art. 38</b></p> <p>Baumschutzgebiet</p> <p><sup>1</sup> Im Baumschutzgebiet sind schutzwürdige einzelne Bäume zu erhalten. Die zusammenhängenden Baumgärten sind, soweit sie die Überbauung nicht wesentlich behindern, ebenfalls zu erhalten.</p> <p><sup>2</sup> Abgehende Bäume sind durch <b>gleichartige gleichwertige</b> zu ersetzen.<sup>6)</sup></p> <p><sup>3</sup> Die Baubehörde kann Ausnützungsübertragungen und Ausnahmen im Sinne von § 220 PBG gewähren, die dem Baumschutz dienen.</p>	<p>Die Bestimmung wird dahingehend angepasst, dass Bäume nicht artgleich, sondern wertgleich ersetzt werden sollen.</p>
<p><b>Art. 39<sup>1)</sup></b></p> <p>Nebenräume, Hobby- und Gemeinschafts- räume</p> <p><sup>1</sup> In Wohnhäusern müssen ausreichende Nebenräume (Keller, Estrich, Abstellräume und dgl.) für Vorräte, Hausrat und dergleichen im Umfang von mindestens 10 % der Gesamtnutzfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung, mindestens aber 8 m<sup>2</sup> pro Wohnung, erstellt werden.</p>	<p><b>Art. 39<sup>1)</sup></b></p> <p>Nebenräume, Hobby- und Gemeinschafts- räume</p> <p><sup>1</sup> In Wohnhäusern müssen ausreichende Nebenräume (Keller, Estrich, Abstellräume und dgl.) für Vorräte, Hausrat und dergleichen im Umfang von mindestens 10 % der <b>Gesamtnutzfläche massgeblichen Geschossfläche</b> gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung, mindestens aber 8 m<sup>2</sup> pro Wohnung, erstellt werden.<sup>6)</sup></p>	<p>Einheitliche Begriffsverwendung</p>

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
<p><sup>2</sup> Wohnhäuser und Siedlungen ab 6 Wohneinheiten sind mit Hobby- und Gemeinschaftsräumen im Umfang von mindestens 2 % der Gesamtnutzfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung, mindestens aber 25 m<sup>2</sup>, auszustatten.</p>	<p><sup>2</sup> Wohnhäuser und Siedlungen ab 6 Wohneinheiten sind mit Hobby- und Gemeinschaftsräumen im Umfang von mindestens 2 % der <b>Gesamtnutzfläche</b> massgeblichen Geschossfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung, mindestens aber 25 m<sup>2</sup>, auszustatten.</p>	Einheitliche Begriffsverwendung
<p><b>Art. 40</b></p> <p>Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien</p> <p><sup>1</sup> Sonnenenergieanlagen auf Dächern, an Fassaden oder auf dem Grundstück haben sich in Kernzonen sowie bei Arealüberbauungen gut einzuordnen.</p> <p><sup>2</sup> Alternativenergieanlagen beeinflussen die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Abstände nicht.</p>	<p><b>Art. 40 <sup>6)</sup></b></p> <p>Anlagen zur Nutzung <del>erneuerbarer Energien</del> von Sonnenenergie</p> <p><sup>1</sup> <del>Sonnenenergieanlagen auf Dächern, an Fassaden oder auf dem Grundstück haben sich in Kernzonen sowie bei Arealüberbauungen gut einzuordnen.</del><sup>6)</sup></p> <p><sup>2</sup> <del>Alternativenergieanlagen</del> Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beeinflussen die <del>Gebäude- und Firsthöhen</del> Fassadenhöhen sowie die Abstände nicht. <sup>6)</sup></p>	<p>Die Bestimmung geht über die gemäss Art. 18a Raumplanungsgesetz zulässige Regelungstiefe hinaus und ist deshalb nicht mehr zulässig. Der Absatz muss gestrichen werden.</p> <p>Änderung des Begriffs und Anpassung an die neuen Baubegriffe.</p>
<p><b>Art. 40a <sup>2)</sup></b></p> <p>Mobilfunkanlagen</p> <p><sup>1</sup> In den Gewerbebezonen sind Mobilfunkanlagen generell zulässig, in den Zonen zweiter und dritter Priorität gemäss Absatz 2 lediglich Mobilfunkanlagen zur lokalen Versorgung (Quartierversorgung).</p> <p><sup>2</sup> Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in den nachstehend aufgeführten Zonen mit folgenden Prioritäten zulässig:</p> <p>1. Priorität: Gewerbebezonen</p> <p>2. Priorität: a) Zonen für öffentliche Bauten, in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind b) Wohnzonen mit Gewerbeanteil, in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind</p> <p>3. Priorität: Reine Wohnzonen sowie Wohnzonen mit Gewerbeanteil und Zonen für öffentliche Bauten, in denen nur nicht störende Nutzungen zulässig sind</p> <p>In den Kernzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.</p> <p><sup>3</sup> Die Mobilfunkbetreiber haben sich bei der Standortsuche an die Prioritätenliste gemäss Absatz 2 zu halten. Standorte tieferer Priorität werden nur bewilligt, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in den Zonen höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.</p> <p><sup>4</sup> Für die Beurteilung visuell als solcher wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten ist ein Fachgutachten erforderlich.</p>	<p><b>Art. 40a <sup>2)</sup></b></p> <p>Mobilfunkanlagen</p> <p><sup>1</sup> In den Gewerbebezonen sind Mobilfunkanlagen generell zulässig, in den Zonen zweiter und dritter Priorität gemäss Absatz 2 lediglich Mobilfunkanlagen zur lokalen Versorgung (Quartierversorgung).</p> <p><sup>2</sup> Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in den nachstehend aufgeführten Zonen mit folgenden Prioritäten zulässig:</p> <p>1. Priorität: Gewerbebezonen</p> <p>2. Priorität: a) Zonen für öffentliche Bauten, in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind b) Wohnzonen mit Gewerbeanteil, in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind</p> <p>3. Priorität: Reine Wohnzonen sowie Wohnzonen mit Gewerbeanteil und Zonen für öffentliche Bauten, in denen nur nicht störende Nutzungen zulässig sind</p> <p>In den Kernzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.</p> <p><sup>3</sup> Die Mobilfunkbetreiber haben sich bei der Standortsuche an die Prioritätenliste gemäss Absatz 2 zu halten. Standorte tieferer Priorität werden nur bewilligt, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in den Zonen höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.</p> <p><sup>4</sup> Für die Beurteilung visuell als solcher wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten ist ein Fachgutachten erforderlich.</p>	

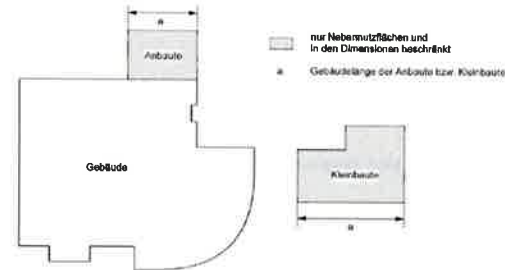
Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
<p><b>Art. 41</b></p> <p>Begründung Flachdächer sind zu begrünen. Wo dies wirtschaftlich und betrieblich nicht zumutbar ist, kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen.</p>	<p><b>Art. 41</b></p> <p>Begründung Flachdächer sind zu begrünen. Wo dies wirtschaftlich und betrieblich nicht zumutbar ist, kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen.</p> <p><b>Art. 41a</b> <sup>5)</sup></p> <p>Erhebung einer Mehrwertabgabe <sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p><sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>.</p> <p><sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p> <p><b>Art. 41b</b> <sup>5)</sup></p> <p>Verwendung der Mehrwertabgabe Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe der Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds verwendet.</p>	

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
<p style="text-align: center;"><b>E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b></p> <p><b>Art. 42</b></p> <p>Aufhebung geltenden Rechts     Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird aufgehoben:</p> <p style="padding-left: 40px;">- Die Bau- und Zonenordnung vom 23. Juni 1986</p> <p><b>Art. 43</b> <sup>1) 2)</sup></p> <p>Inkrafttreten     Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.</p>	<p style="text-align: center;"><b>E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b></p> <p><b>Art. 42</b></p> <p>Aufhebung geltenden Rechts     Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird aufgehoben:</p> <p style="padding-left: 40px;">- Die Bau- und Zonenordnung vom 23. Juni 1986</p> <p><b>Art. 43</b> <sup>1) 2) 5) 6)</sup></p> <p>Inkrafttreten     Diese Bau- und Zonenordnung tritt <del>am Tage nach</del> mit der öffentlichen Bekanntmachung der <u>kantonalen rechtskräftigen</u> Genehmigung in Kraft. <sup>6)</sup></p> <p><sup>1)</sup> Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 28. November 2007; von der Baudirektion genehmigt am 21. Juli 2008 mit Beschluss Nr. 086 / 2008</p> <p><sup>2)</sup> Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 25. November 2015; von der Baudirektion genehmigt am 27. Mai 2016 mit Beschluss Nr. 0722 / 2016</p> <p><del><sup>3)</sup> Einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.</del></p> <p><sup>4)</sup> Allmend Fröschbach (Erholungszone) einstweilen von der Genehmigung ausgenommen, RRB 2233, 26. Juli 1995</p> <p><sup>5)</sup> Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 30. November 2022; von der Baudirektion genehmigt am 2. Februar 2023 mit Beschluss Nr. 0067 / 23</p> <p><sup>6)</sup> Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom xxx; von der Baudirektion genehmigt am xxxx</p>	<p>Redaktionelle Änderung</p> <p>Art. 6 betreffend Aussenantennen in Kernzonen KA wird gestützt auf den Inhalt des Genehmigungsvermerks gelöscht.</p> <p>Der Zonenplan wird in der nächsten Zonenplanrevision nachgeführt.</p>

## ANHANG ZUR BAU- UND ZONENORDNUNG

### BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

Klein- und Anbauten  
§ 2 ABV

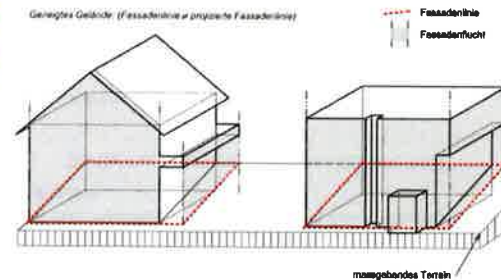


Darstellung gemäss Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion Kanton Zürich, 1. März 2007

Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, eine Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Nebennutzflächen gemäss SIA 418 (1993) sind zum Beispiel Waschküchen, Schutzräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume usw. Keine Nebennutzflächen sind z.B. Hobbyräume oder Verkehrsflächen wie Korridore und Treppenhäuser, die Hauptnutzflächen erschliessen.

Fassadenflucht  
§ 6 ABV  
Fassadenlinie  
§ 6a ABV



Darstellung gemäss Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion Kanton Zürich, 1. März 2007

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain.

Vorspringende (§ 6c ABV) und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (§ 6d Abs. 2 ABV) werden bei der Fassadenflucht und der Fassadenlinie nicht berücksichtigt.

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Vorspringende Gebäudeteile § 6c ABV

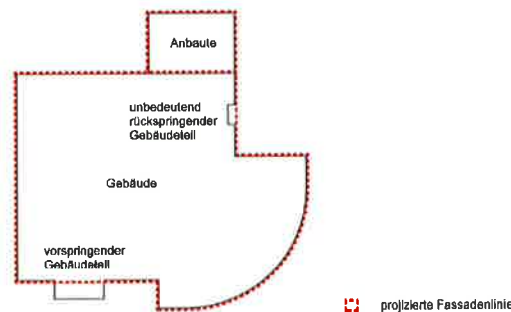


Vorspringende Gebäudeteile, Darstellung Planpartner AG

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Bezüglich der Breite werden mehrere vorspringende Gebäudeteile zusammengezählt, wenn sie auf unterschiedlichen Stockwerken versetzt angeordnet sind.

Als vorspringende Gebäudeteile gelten Balkone, Erker, aber auch Treppenhäuser oder Windfänge.

Projizierte Fassadenlinie § 6b ABV



Darstellung gemäss Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion Kanton Zürich, 1. März 2017

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Gebäude sowie An- und Kleinbauten verfügen über eigene projizierte Fassadenlinien.

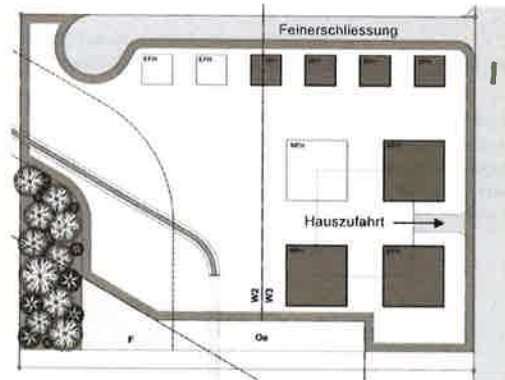
**Grenzabstand** Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze.

**Fassadenhöhe § 278 PBG** Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen. Die Gestaltung dieser Brüstung oder Materialisierung dieser Brüstung hat keinen Einfluss auf die Messweise. Es sei denn, die Brüstung oder das Gelände ist um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

**Giebelseitige Fassadenhöhe § 278 PBG** Auch auf der Giebelseite ist eine Fassadenhöhe einzuhalten. Sie ist dort ebenfalls am Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (First) zu messen.

Die giebelseitige Fassadenhöhe gilt nicht für Attikageschosse. Gemäss § 280 Abs. 2 PBG erhöht sich bei Attikageschossen die Fassadenhöhe an den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m.

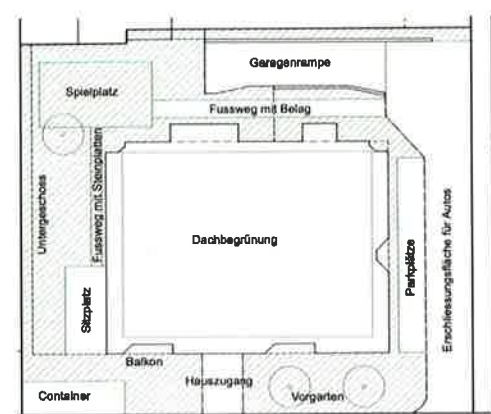
**anrechenbare Grundstücksfläche § 259 PBG**



Darstellung «Zürcher Bau- und Planungsrecht», Fritzsche, Bösch Wipf, Kunz, Zeichnung Stefan Reimann

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegende Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob-, und Feinerschliessung.

Grünflächenziffer  
§ 257 PBG



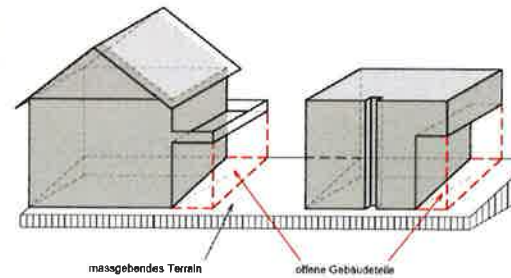
Darstellung Grünflächenziffer Planpartner AG, Zürich

Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Voraussetzung 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. Keine anrechenbaren Grünflächen sind auch Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen.

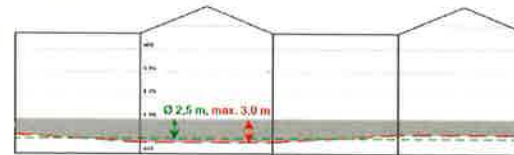
Baumassenziffer  
§ 258 PBG



Darstellung gemäss Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion Kanton Zürich, 1. März 2017

Die Baumassenziffer ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, werden nicht angerechnet. Untergeordnete Bauteile wie normale Vordächer, Kamine, Brüstungen usw. können vernachlässigt werden, da sie nicht volumenbildend sind.

Untergeschoss  
(§ 275 Abs. 3 PBG)



$$\varnothing \text{ Höhe ü.d. massgebenden Terrain} = \frac{\text{graue Fassadenfläche}}{\text{gesamte Fassadenlänge}} = \text{max. } 2,5 \text{ m}$$

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens um 2,5 m über die Fassadenlinie hinausragt, an keiner Stelle aber mehr als 3 m. Tritt ein Geschoss um mehr als die beschriebenen Masse in Erscheinung, handelt es sich um ein Vollgeschoss.

Verglasten Balkonen,  
Veranden und Logglen  
sowie Wintergärten

Gemäss § 13 Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) gilt für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer.

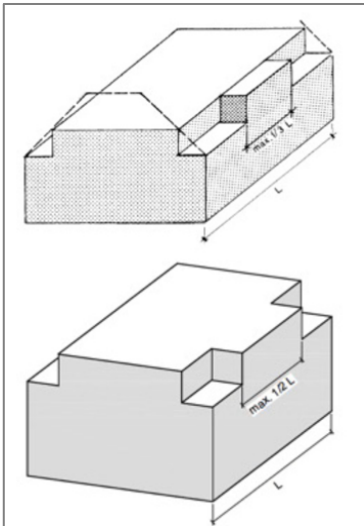
Bei einer Baumassenziffer (Wohnzone W2L) von 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> können folglich zusätzlich 0,3 (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) für entsprechende Gebäudeteile umgesetzt werden.



## Gemeinde Fällanden

# TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV,  
3. Juli 2023



## Impressum

### AuftraggeberIn

Gemeinderat Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden  
vertreten durch:

- Dr. Christian Rossmann, Gemeinderat

### Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

### Bearbeitung:

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

- Rolf Keller, Dipl. Ing. FH in Raumplanung

### Ablage Bilder

27259\_13A\_230000\_BilderBericht

## INHALT

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Vorgehen	4
	1.2.1 Handlungsbedarf	4
	1.2.2 Teilprojekte	6
1.3	Projektorganisation	8
2	Planungsgrundlagen	9
2.1	Übergeordnete Planungsgrundlagen	9
2.2	Kommunale Planungsgrundlagen	15
	2.2.1 Gesamtpläne	15
	2.2.2 Zonenplan	15
2.3	Legislaturziele 2022 bis 2026 Gemeinderat	18
3	Weitere Nebengeordnete Planungen	20
	3.1.1 Umwelt	20
	3.1.2 ÖV-Güteklassen	22
	3.1.3 Inventare / Schutzobjekte	22
4	Teilrevision Bau- und Zonenordnung	26
4.1	Allgemein	26
4.2	Massgebende Änderungen	26
4.3	Weitere neue Begriffsdefinitionen	33
5	Auswirkungen der Planung	38
6	Verfahren	39



## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Ausgangslage

**Ausgangslage** Die kommunale Nutzungsplanung gilt als bau- und planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren und setzt sich aus verschiedenen Planungsinstrumenten zusammen:

- Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Zonenplan
- Kernzonenpläne
- Waldabstandslinienpläne
- Gewässerabstandslinienpläne
- etc.

Die aktuelle Fassung der Bau- und Zonenordnung wurde am 26. Juli 1995 genehmigt und das letzte Mal mit Datum vom 30. November 2022 revidiert (Teilrevision Mehrwertausgleich).

Am 1. März 2017 ist die Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes in Kraft getreten, mit der die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch harmonisiert<sup>1</sup> werden. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) entsprechend angepasst haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025.<sup>2</sup>

Aufgrund von geänderten übergeordneten Vorgaben und dem generellen Alter einzelner Bestandteile der Nutzungsplanung hat der Gemeinderat eine Erhebung des Handlungsbedarfs veranlasst und sich für eine phasenweise Revision der Planungsinstrumente entschieden.

### 1.2 Vorgehen

#### 1.2.1 Handlungsbedarf

**Überprüfung Handlungsbedarf** Zur Vorbereitung der Revision der Nutzungsplanung in der Gemeinde Fällanden wurde der Handlungsbedarf erhoben. Die Erkenntnisse wurden im Bericht vom 16. September 2020 «Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision» zusammengefasst und am 27. Oktober 2020 im Rahmen eines Workshops durch

---

<sup>1</sup> Gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

<sup>2</sup> Aktuell läuft die «Justierung PBG» auf deren Basis den Gemeinden eine längere Frist für die Umsetzung eingeräumt wird (29. Februar 2028).



den Gemeinderat vertieft. Das Ergebnis ist im Bericht «Fazit aus dem Workshop Gemeinderat» vom 4. Dezember 2020 zusammengefasst. Der Gemeinderat hat den Bericht am 13. Januar 2021 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Für die Revision der Ortsplanung werden folgende Hauptthemen bestimmt:

- Abklären des Handlungsbedarfs infolge übergeordneter planerischer und rechtlicher Vorgaben (Kantonale und Regionale Richtplanung, Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), Anpassung Gewässerschutzgesetz, usw.);
- Überprüfung der Kernzonen (Abgrenzung und Regelungsinhalte);
- Überprüfung der Bau- und Zonenordnung hinsichtlich ihrer Anwendbarkeit in der Praxis;
- Integration Erkenntnisse aus Zentrumsentwicklung «Wigarten»
- Einzonung von geeigneten Gebieten für attraktive Wohnnutzungen;
- Überprüfung Zonenzuteilungen und allfällige gebietsspezifische Transformation
- Überprüfen Massnahmen zum Erhalt von spezifischen Siedlungsstrukturen
- Klärung planungsrechtliche Situation «Fröschbach»

Die Revision der Bau- und Zonenordnung bezüglich dem Mehrwertausgleich wurde am 30. November 2022 festgesetzt.

#### Ortsplanungsgespräch

Am 21. November 2021 hat das Ortsplanungsgespräch mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) stattgefunden. Dabei konnten die wichtigsten Anliegen der Gemeinde und die Ansprüche der kantonalen Verwaltung vorgebracht und diskutiert werden. Einzelne Themen blieben noch offen und müssen im Rahmen der künftigen Bearbeitung geklärt werden:

- Umgang mit Reservezone Fröschbach
- Schulstandort Benglen/Pfaffhausen

Das ARE empfiehlt für die kommenden Planungsschritte eine längerfristige (20-25 Jahre) räumliche Strategie in Form eines kommunalen Richtplans (Siedlung und Landschaft) zu erstellen. Mit diesem Instrument könnte auch der künftige Umgang mit den



Reservezonen vorgespurt werden. Hinsichtlich der kommunalen Groberschliessungsstrassen und den Wegen von kommunaler Bedeutung ist auch der kommunale Verkehrsplan (Pflicht gemäss § 31 PBG) zu überprüfen.

### 1.2.2 Teilprojekte

Vorgehen Teilprojekte Mit den Erkenntnissen aus dem Handlungsbedarf wurde ein Vorgehen bestimmt, wonach die Revision in 4 Revisionspakete aufgeteilt wird. Diese sollen aufeinanderfolgend und losgelöst voneinander bearbeitet werden. Es wurden folgende Teilprojekte und Bearbeitungszeiträume bestimmt:

<b>Revisionspaket 1</b> Einführung Mehrwertausgleich	Festsetzung bereits erfolgt
<b>Revisionspaket 2a</b> Formelle und redaktionelle Revision BZO: - Umsetzung neue Baubegriffe (IVHB) - Erkenntnisse aus Anwendungspraxis - Ergänzende Bestimmungen	Bis Nov. 2023
<b>Revisionspaket 2b</b> Kommunale Richtpläne	Bis Nov. 2024
<b>Revisionspaket 3</b> Inhaltliche und strategische Revision BZO Kernzonenpläne, Zonenpläne	Bis Nov. 2025

Die Einführung des Mehrwertausgleichs (Revisionspaket 1) konnte bereits abgeschlossen werden.

Vorliegende Teilrevision Revisionspaket 2a Mit der vorliegenden Teilrevision werden insbesondere die übergeordneten Vorgaben in die Bau- und Zonenordnung (BZO) überführt und die Erkenntnisse aus der Anwendung der bestehenden BZO umgesetzt. Die Änderungen betreffen insbesondere:

- Formelle Einführung der Begriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Bereinigung und Klärung von Bestimmungen, die in der Praxisanwendung erläutert werden müssen.
- Aufhebung von Bestimmungen, die aufgrund von geändertem übergeordnetem Recht, bereits in einem anderen Gesetz geregelt sind.



Es handelt sich um eine formelle Teilrevision, mit welcher keine neuen strategischen Ziele verfolgt werden. Die Gemeinde erhält damit ein kommunales Baugesetz, das der aktuellen, übergeordneten Rechtsgrundlage entspricht. Mit der Harmonisierung soll auch langfristig eine vereinfachte Handhabung für Bauwillige erreicht werden. Mit dieser vorgezogenen Einführung der neuen Baubegriffe kann die übergeordnete Forderung entkoppelt von strategischen politischen Themen erfüllt werden. Die nachfolgenden Verfahrensschritte können so entlastet und eine rechtssichere und zeitgemässe Ausgangslage geschaffen werden.

Im Sinne der zu gewährleistenden Planbeständigkeit soll mit dieser formellen Teilrevision der Handlungsspielraum für die kommenden Revisionspakete nicht eingeschränkt werden.

kommunale Richtplanung  
Revisionspaket 2b

Als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung, die auch strategische Änderungen (Transformation, Verdichtung etc.) oder andere grundsätzliche Änderungen (z.B. Hochhausthematik) umfassen kann, setzt das Amt für Raumentwicklung (ARE) eine raumplanerische Gesamtschau voraus. Das ARE empfiehlt diesbezüglich die Umsetzung in kommunalen Richtplänen (Siedlung, Landschaft, Verkehr), welche behördenverbindlich sind und der Gemeindeversammlung vorgelegt werden müssen. Mit der Bearbeitung dieser Richtpläne können bereits erste Abklärungen getroffen werden, die auch für die nächste Umsetzungsphase von Bedeutung sind (z. B. Abgrenzung Ortsbild / Kernzonen). Ebenso können in dieser Phase die Bevölkerung in den Planungsprozess einbezogen und damit wichtige Anliegen in Erfahrung gebracht werden.

Inhaltliche Revision  
Revisionspaket 3

Das Revisionspaket 3 umfasst dann die Erstellung der konkreten und eigentümerverschreiblichen Planungsinstrumente auf der Basis der übergeordneten und kommunalen Richtpläne. Diese sind:

- Kernzonenpläne
- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan
- Weitere Ergänzungspläne (z.B. Baulinien)



### 1.3 Projektorganisation

Projektgruppe Revision  
Nutzungsplanung

Die Erarbeitung der Revision Nutzungsplanung erfolgt durch die Projektgruppe, die sich seitens der Gemeinde aus:

- Christian Rossmann, Gemeinderat, Präsident Baukommission;
- Christine Enzmann Giuliani, Baukommission;
- Barbara Gerber, Fachverantwortliche Hochbau;

seitens der Planpartner AG aus:

- Stephan Schubert (Vertreter Geschäftsleitung);
- Rolf Keller (Projektleiter)

zusammensetzt.



## 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Übergeordnete  
Rahmenbedingungen

Seit der letzten umfangreichen Revision der Nutzungsplanung haben sich die übergeordneten Rahmenbedingungen grundlegend geändert und haben auch an Bedeutung gewonnen (insbesondere regionale und kantonale Richtplanung).

kantonales Raumordnungs-  
konzept (ROK)

Handlungsräume	
<span style="color: red;">■</span>	Stadtlandschaft
<span style="color: orange;">■</span>	urbane Wohnlandschaft
<span style="color: yellow;">■</span>	Landschaft unter Druck
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Kulturlandschaft
<span style="color: green;">■</span>	Naturlandschaft

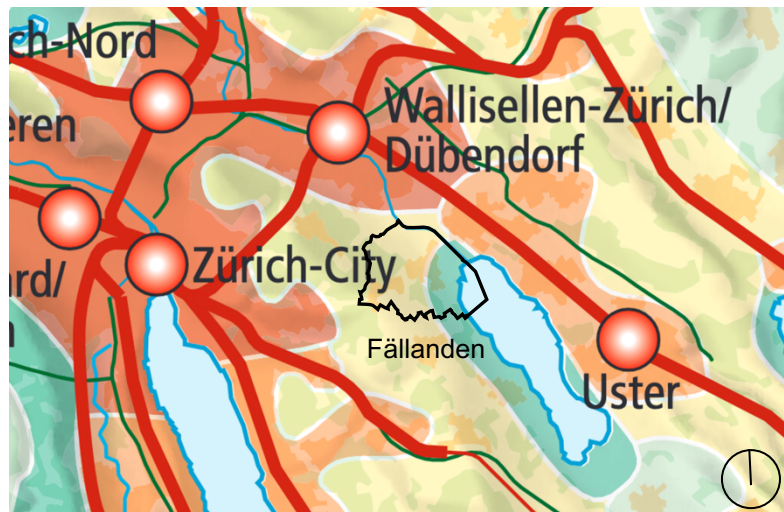


Abb. 1: Ausschnitt aus Raumordnungskonzept Kanton Zürich

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK) ordnet die Gemeinde Fällanden dem Handlungsräumen «Landschaft unter Druck» sowie «Kulturlandschaft» (Nahbereich Greifensee) zu. Für die urbanen Wohnlandschaften ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

Für die Landschaften unter Druck ergibt sich damit insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen



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

Für die „Kulturlandschaften“ ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirt-  
schaft sicherstellen
- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Orts-  
kernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte  
ermöglichen
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhal-  
ten und ausgeräumte Landschaften aufwerten
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Orts-  
zentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungs-  
qualität verzichten
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit  
stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und  
Naturräume sichern

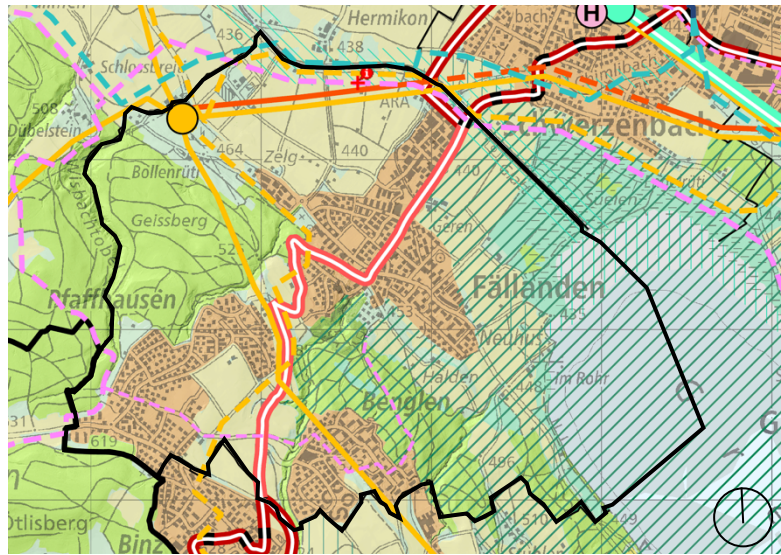
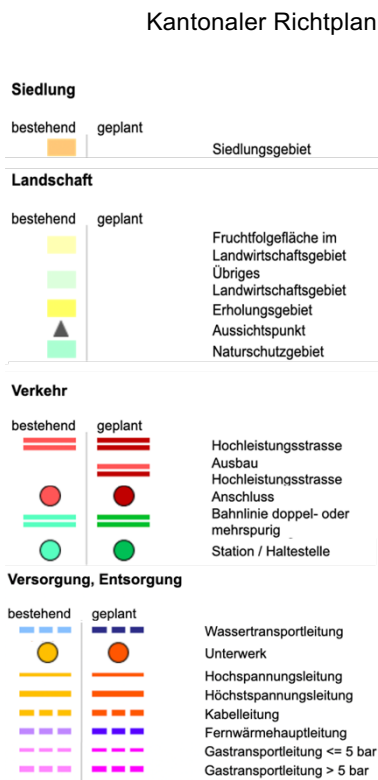


Abb. 2 Ausschnitt kantonalen Richtplan, Stand 22. August 2022

Vom Zürcher Kantonsrat wurde am 5. Dezember 2022 auf der Basis des kantonalen Raumordnungskonzepts der revidierte kantonale Richtplan festgesetzt. Darin wird das Anliegen von Bund und Kanton nach einer qualitativ hochwertigen Entwicklung nach innen formuliert. Die Gemeinden werden dazu aufgerufen, die notwendigen Rahmenbedingungen für diese Entwicklung zu schaffen.

### Regionaler Richtplan Glattal

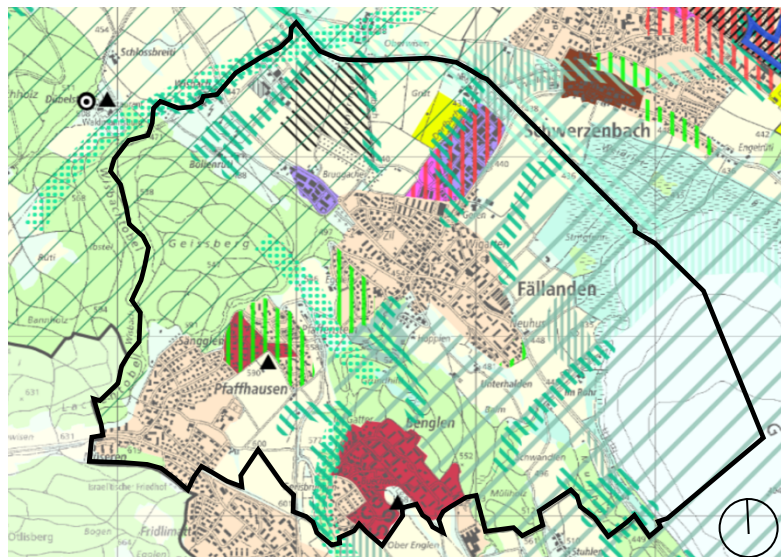


Abb. 3: Ausschnitt Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft, Teilrevision 2021, Plan verabschiedet an der Delegiertenversammlung der ZPG am 7. Dezember 2022



Relevante Festlegungen	In Fällanden sind folgende Festlegungen des regionalen Richtplans Siedlung und Landschaft für das Siedlungsgebiet relevant. Die Inhalte sind insbesondere in den nachfolgenden Revisionspaketen 2b und 3 umzusetzen:
Erhaltung Siedlungsstruktur	Das Gebiet Sägglen, die Siedlungen Cholibuck, Sonnenhof, Brunnenhof und Sonnhalde sowie die Göhner-Siedlung in Benglen sind einem Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur zugeteilt. Gebiete mit Erhaltung der Siedlungsstruktur sind Ortsteile oder Gebäudegruppen mit hoher Siedlungsqualität, deren bauliche Eigenart, Erscheinung und Nutzungsstruktur erhalten oder erweitert werden soll.
Arbeitsplatzgebiete	Die Gewerbebezonen Industriestrasse und Bruggacher sind Arbeitsplatzgebiete. Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) liegen, sind ausgeschlossen.  Eine Differenzierung des Gebietes nach Nutzungsverteilung in Misch- und Arbeitsplatzgebiet ist zu prüfen.
Mischgebiete	Das Gebiet Huebwis ist als urbanes Mischgebiet bestimmt. Die Gemeinden sichern in den Mischgebieten nutzungsplanerisch je mindestens 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten.  Im Weiteren werden Gebiete mit hoher und mit niedriger baulicher Dichte (rote und grüne Schraffur, vorgehende Abbildung) bezeichnet.
Hohe bauliche Dichte	Im Gebiet mit hoher baulicher Dichte (Gewerbezone Fällanden und Gebiet Huebwis) sind jene Siedlungsgebiete bezeichnet, die sich für eine städtebauliche Akzentuierung eignen und wo deshalb aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte (grossvolumige Baustruktur) grundsätzlich erwünscht ist. Diese generelle Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplannerisch zweckmässiger Weise Zonen mit hoher Bebauungsdichte und städtischer Bauweise auszuscheiden.
Niedrige bauliche Dichte	Drei Gebiete sind als Gebiete mit niedriger baulicher Dichte ausgewiesen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Siedlungsgebiet in der Greifensee-Schutzzone und Gebiet Hopplen / Rain.</li> <li>• Gebiet Oberer Egger.</li> <li>• Gebiet Pfaffenstein / Sägglen / Lohzelg.</li> </ul>



Diese Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, die Nutzungsplanung so zu halten, dass Bebauungen entstehen, die in besonderem Mass auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht nehmen. Im Einzelnen sollen dabei folgende Richtlinien beachtet werden:

- Beschränkung der Gebäudehöhe und Geschossezahlen auf zwei Vollgeschosse.
- Beschränkung der Gebäudelänge (Richtwert: ca. 25 m).
- Sicherung ausreichender Gebäudeabstände.
- Sicherstellung einer guten Durchgrünung der Quartiere.
- Gut gestaltete Siedlungsränder.

**Aussichtspunkt** Gemäss Regionalem Richtplan Glattal sind in den Gebieten «Sängglen» und «Buechwis» zwei Aussichtspunkte von regionaler Bedeutung eingetragen.

**Nutzungsdichte**

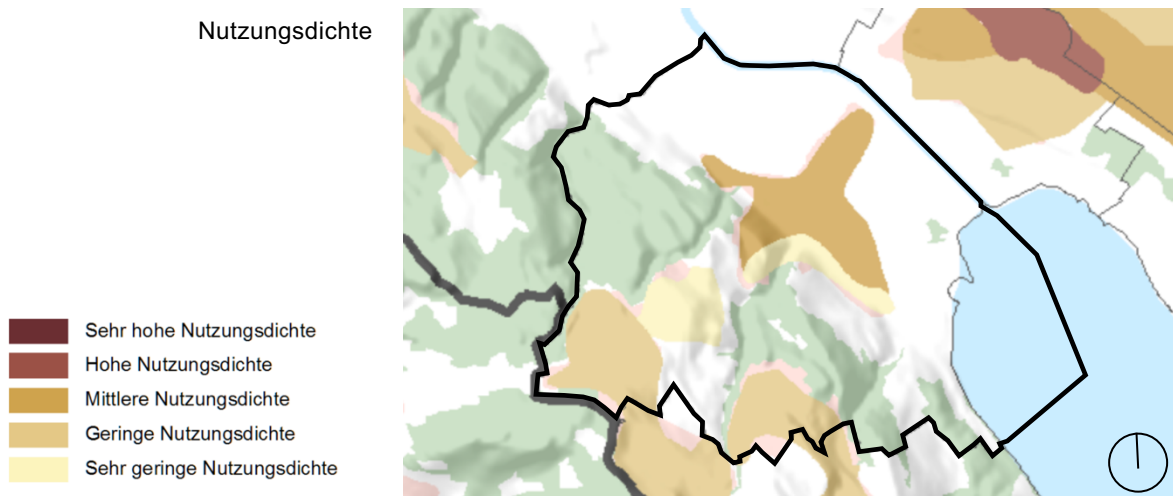


Abb. 4 Auszug Regionaler Richtplan Glattal, Dichtestufen Nutzungsdichte, 17.11.2021

Für Fällanden sind folgende Dichtestufen massgebend:

- Mittlere Nutzungsdichte: Fällanden (100 – 150 K / ha Bauzone)
- Geringe Nutzungsdichte: Pfaffhausen, Benglen (50 – 100 K / ha Bauzone)
- Sehr geringe Nutzungsdichte: Sängglen und Hanglagen (weniger als 50 K / ha Bauzone)



### Bevölkerungsprognose Regionalplanung

Für das Jahr 2030 wird gemäss dem regionalen Raumordnungskonzept eine Bevölkerungszahl zwischen 8'000 E und 9'500 E prognostiziert. Gegenüber dem Stand 2022 (9'447 E<sup>3</sup>) ist damit nur noch eine geringe Zunahme vorgesehen (ca. + 50 E). Die Zahl der Beschäftigten liegt bei 3'030<sup>4</sup> soll im Jahr 2030 zwischen 2000 und 3800 liegen. Gegenüber dem Oberwert der Prognose ist damit für das Jahr 2030 noch eine Zunahme von 800 möglich.

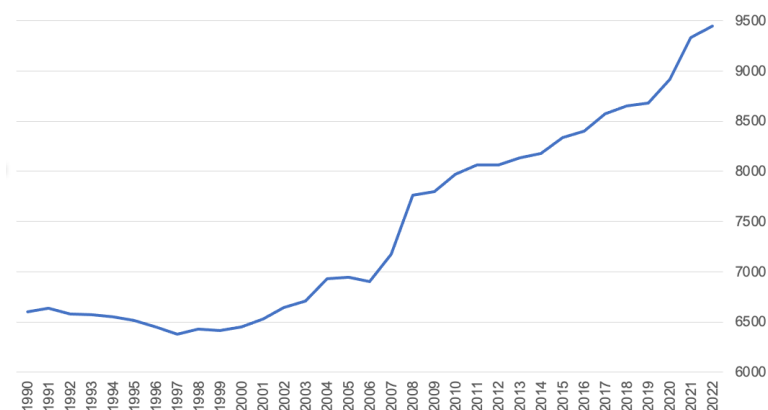


Abb. 5 Bevölkerungszahl gemäss statistischem Amt Kanton Zürich (1990 bis 2021) und Einwohnerkontrolle Fällanden (2022)

### Weitere regionale Richtpläne

Die weiteren regionalen Richtpläne zu den Themen «Verkehr», «Versorgung», «Entsorgung», «öffentliche Bauten und Anlagen» sind für die vorliegende Teilrevision nicht von Bedeutung.

<sup>3</sup> 31.12.2022, Quelle: Einwohnerkontrolle Fällanden

<sup>4</sup> Jahr 2020, Quelle: statistisches Amt Kanton Zürich





Letztmals wurde der Zonenplan 2019 teilrevidiert. Am Zonenplan werden im Rahmen dieser Teilrevision keine Änderungen vorgenommen.

Überbauungsgrad

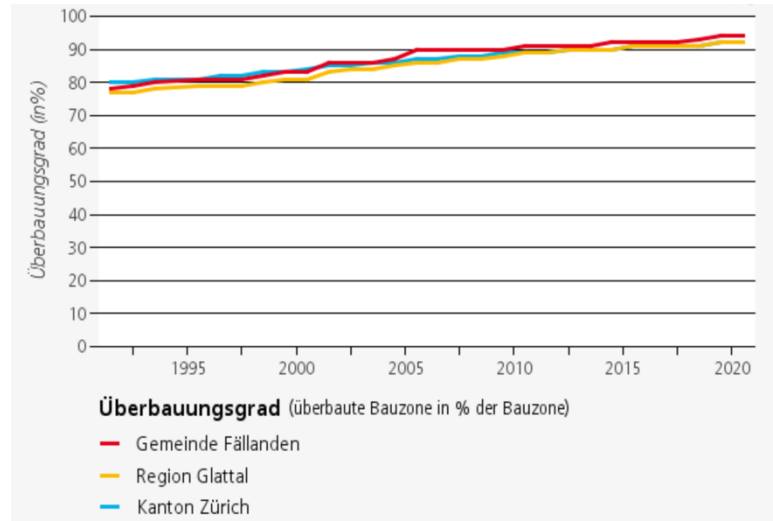


Abb. 8 Überbauungsgrad 1991 bis 2021, gemäss "Faktenblatt" Statistisches Amt Kanton Zürich, Februar 2023

Der Überbauungsgrad von Grundstücken, die in einer Bauzone liegen, beträgt ca. 95% und entspricht damit dem Durchschnitt im Kanton Zürich. In der Region Glattal liegt der Durchschnitt etwas tiefer.

Geschossflächenreserven

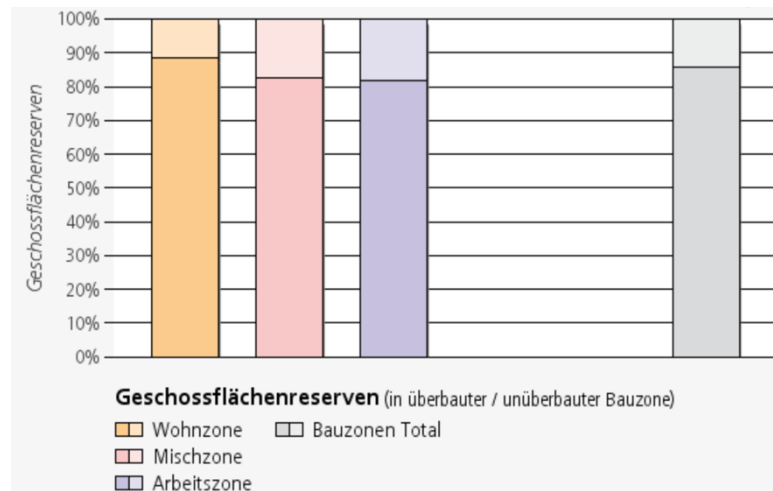


Abb. 9 Geschossflächenreserven 2021, gemäss "Faktenblatt" Statistisches Amt Kanton Zürich, Februar 2023

Der Geschossflächenreserve in Wohnzonen umfassen alle Nutzflächen, welche aufgrund der heutigen Gesetzgebung durch Erweiterungen und Neubauten theoretisch umgesetzt werden könnten. Die Auswertung des statistischen Amtes des



Kantons Zürich zeigt, dass ca. 12% der maximal möglichen Flächen noch nicht umgesetzt sind. Die entsprechende Nutzfläche wird auf 262'000 m<sup>2</sup> beziffert, was rund 2'350 Wohnungen<sup>5</sup> entspricht. Eine vollständige Umsetzung wird als unwahrscheinlich erachtet.

Im Hinblick auf die Prognose der Regionalplanung für das Jahr 2030 kann aufgrund der bereits vorhandenen Geschossflächenreserven aber festgestellt werden, dass das prognostizierte Maximum (9'500 E, heute 9'447 E) höchstwahrscheinlich übertroffen wird.

**Gewässerraum** Die Gewässerräume sind innerhalb des Siedlungsgebiets bereits festgelegt.

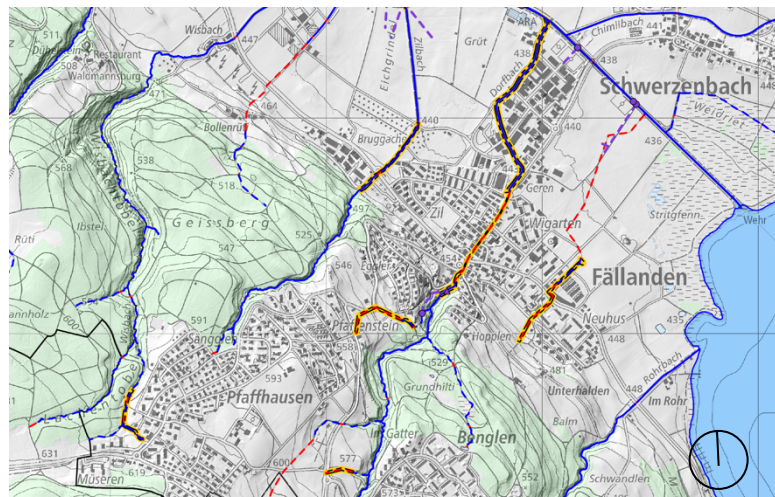


Abb. 10 Öffentliche Oberflächengewässer, Gewässerraum (gelb), Wasserrechte und Hochwasserrückhaltebecken, [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch), Februar 2023

<sup>5</sup> Die Geschossflächenreserve beinhaltet die nutzbaren Flächen in allen Geschossen. Aussenwände sind nicht enthalten. Für die Berechnung der Anzahl Wohnungen wird von einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 100 m<sup>2</sup> und 10 % allgemeinen Erschliessungsflächen ausgegangen.



Gewässerabstandslinien  
Gewässerräume

Für die offenen Abschnitte des Zilbachs und des Dorfbachs im Siedlungsgebiet gelten Gewässerabstandslinien, die 1988 festgelegt wurden. 2008 wurden sie mittels einer Neufestsetzung in die amtliche Vermessung überführt.

Gestützt auf die revidierte Gewässerschutzgesetzgebung wurden 2021 die Gewässerräume für alle Bäche auf dem Gemeindegebiet festgesetzt und damit der Raumbedarf festgelegt, der für die Gewährleistung folgender Funktionen erforderlich ist:

- die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- den Schutz vor Hochwasser;
- die Gewässernutzung.

Auch für eingedolte Gewässer im Siedlungsgebiet wurde der Gewässerraum festgelegt.

### 2.3 Legislaturziele 2022 bis 2026 Gemeinderat

Strategische Ausrichtung  
(Ausrichtung)

Legislaturziele bilden das zentrale strategische Führungs- und Planungsinstrument des Gemeinderats. Anlässlich der Klausurtagung von Ende Oktober 2022 und in den anschliessenden Sitzungen hat der Gemeinderat mit einem Rückblick auf die vorangehende Legislatur die vorliegenden Haupt- und Teilziele entwickelt und damit die Leitplanken für die strategischen Aktivitäten für die Amtsdauer 2022–2026 festgelegt. Mit der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung stehen folgende Ziele in Verbindung:

#### **Ziel 1 Eindämmung der Verkehrsimmissionen**

- Es wird ein Konzept zur Verbesserung der Verkehrssituation insbesondere am Sternen-Kreisel erstellt.
- Weitere Massnahmen zur Förderung von öffentlichem Verkehr und Langsamverkehr werden etappenweise umgesetzt.

#### **Ziel 2 Langfristige finanzielle Stabilität unter Berücksichtigung der Investitionsvorhaben**

Die Finanzplanung ist auf 15 Jahre erweitert und wird als Steuerungselement genutzt.

#### **Ziel 3 Ausschöpfung des Potenzials der Einheitsgemeinde**

- Die kurz- bis mittelfristige Schulraumplanung und der Sanierungsbedarf sind konkretisiert, erste Projekte sind bereits realisiert.



- Der langfristige Schulraumbedarf der nächsten 10 Jahre ist bekannt, die Planung ist aufgegleist. Erste Projekte sind initiiert.

**Ziel 5 Konkretisierung der Zentrumsentwicklung**

- Der Volksentscheid zum Gemeindehaus hat stattgefunden und erste Planungsschritte sind in die Wege geleitet.
- Die Stimmbevölkerung hat über das Projekt Zentrumsentwicklung entschieden.

**Ziel 6 Stärkung der Siedlungsqualität**

- Die Totalrevision der BZO (Revisionspakete 2a und 3) ist abgeschlossen.
- Die Gemeinschaftszentren in allen Dorfteilen sind etabliert.

**Ziel 8 Umsetzung der Energieplanung**

- Der Bereich Wärme ist aufgebaut und das Angebot in der Bevölkerung bekannt.
- Wärmeverbünde mit dem Ziel der CO<sub>2</sub>-Reduktion sind realisiert, deren Bau wird unterstützt.
- Photovoltaikanlagen werden weiter ausgebaut und wirtschaftlich betrieben.



### 3 WEITERE NEBENGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1.1 Umwelt

Lärm

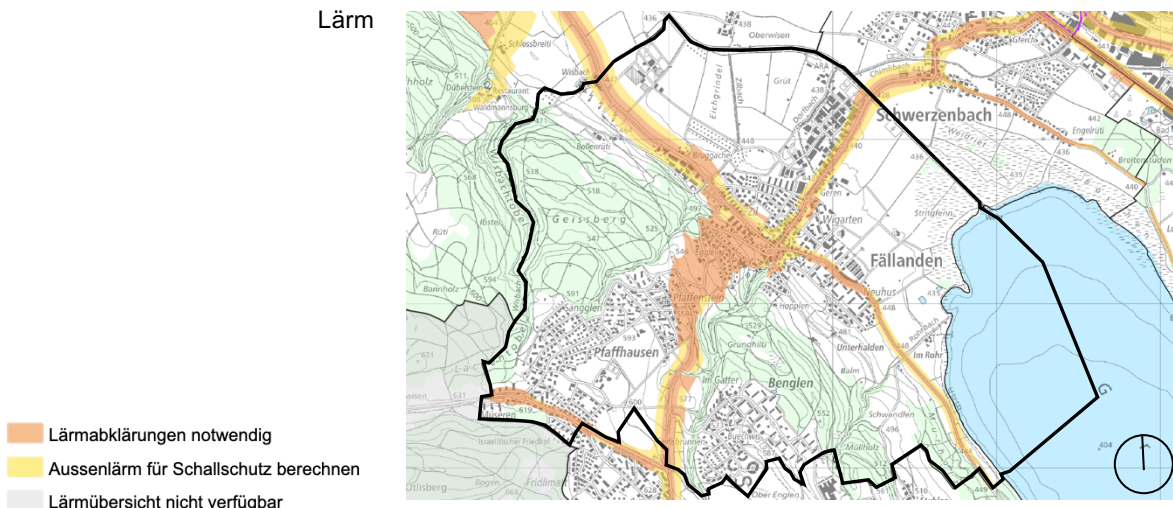


Abb. 11: Lärmübersicht für Bauvorhaben, www.maps.zh.ch, Januar 2023

Für die Gebiete im Einflussbereich der Staatsstrassen sind im Baubewilligungsverfahren Abklärungen zum Lärmschutz zu treffen. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sind keine weiteren Abklärungen erforderlich. Durch die vorliegende Revision werden keine zusätzlichen Personen vom Lärm betroffen. Der Fluglärm hat auf die aktuelle Teilrevision der Bau- und Zonenordnung keine Auswirkungen.

Naturgefahren

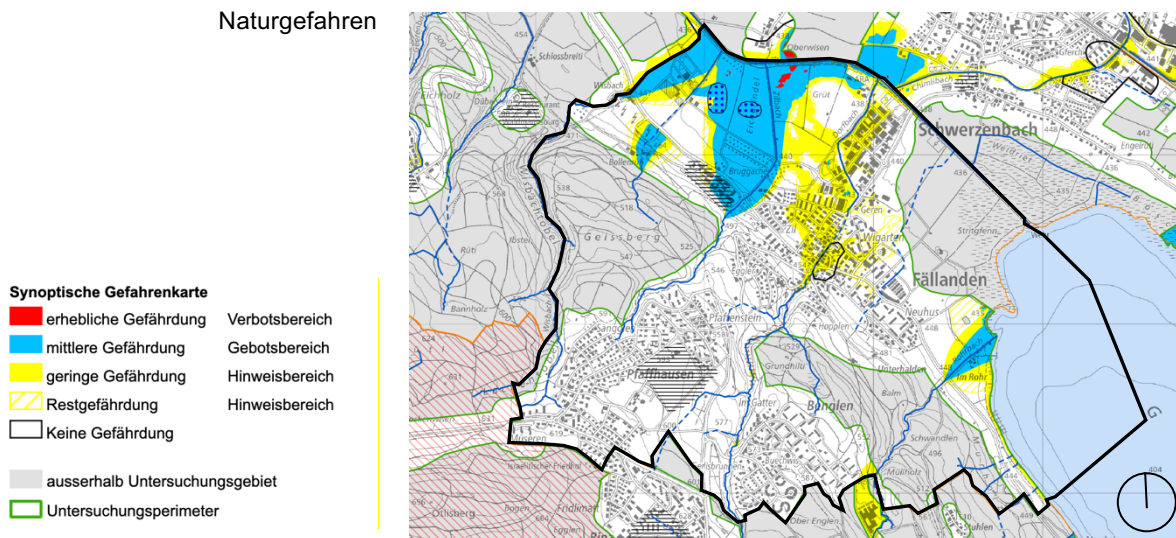



Abb. 12: Synoptische Gefahrenkarte, www.maps.zh.ch, Januar 2023



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

#### Störfall

Betriebsstandort:

 Betriebe mit chemischen Risiken

Konsultationsbereich:

 Konsultationsbereich Erdgasleitungen

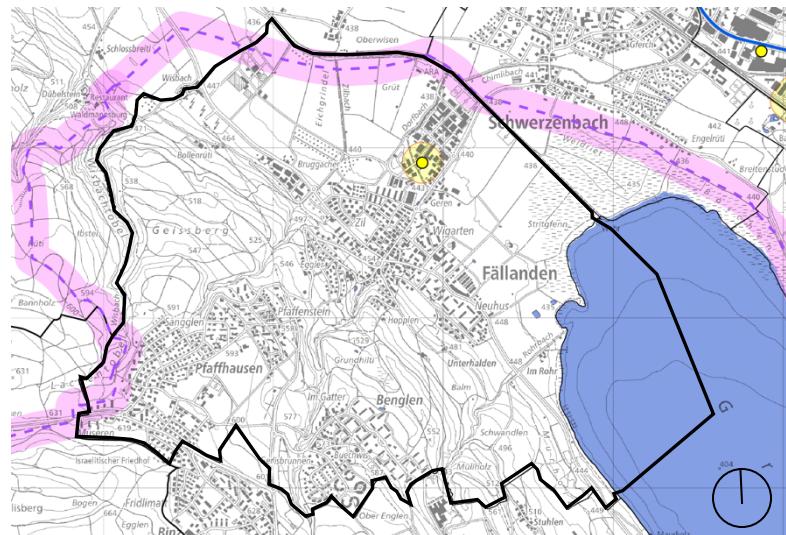


Abb. 13: Auszug Risikokataster, [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch), Januar 2023

Die Störfallrisiken, ausgehend von einer Erdgasleitung und eines Betriebes gemäss dem Risikokataster, sind bekannt.

Am 25. November 2015 hat die Gemeindeversammlung dem Gestaltungsplans „Huebwis“ zugestimmt. Aufgrund der beabsichtigten Wohnnutzung musste die damalige Gewerbezone in eine Mischzone WG3D umgezont werden. Die Festsetzung erfolgte an derselben Gemeindeversammlung. Die Bauten gemäss dem Gestaltungsplan sind umgesetzt.

Das betroffene Gebiet liegt teilweise im Konsultationsbereich einer störfallrelevanten Anlage. Bei Bauvorhaben im Konsultationsbereich müssen daher gewisse Vorkehrungen getroffen werden. Um diese sicherstellen zu können, musste eine entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung getroffen werden. Daher wurde der Artikel 17a aufgenommen. Zumal der Artikel auch für zukünftige Bauvorhaben gilt, kann dieser zurzeit nicht gelöscht werden.

Mit der laufenden Revision der BZO werden keine Erhöhung des Schadenspotenzials geschaffen, zusätzliche Personen gefährdet oder zusätzliche empfindliche Nutzungen im Einflussbereich ermöglicht.



### 3.1.2 ÖV-Güteklassen

Legende: ÖV-Güteklassen

- A
- B
- C
- D
- E
- F

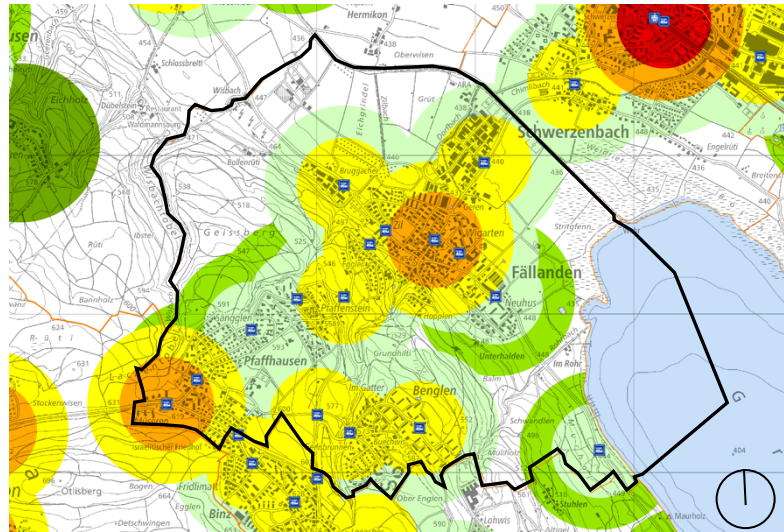


Abb. 14: Auszug ÖV Güteklassenplan, www.maps.zh.ch, Januar 2023

Die am besten mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebiete erreichen die Güteklasse B. Grosse Teile des Siedlungsgebiets in der Güteklasse C.

### 3.1.3 Inventare / Schutzobjekte

Überkommunale Ortsbilder

In der Gemeinde Fällanden sind keine Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung vorhanden.

Archäologische Zonen /  
Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung

Übersicht

● Denkmalschutzobjekt

**Archäologische Zonen**

Archäologische Zonen

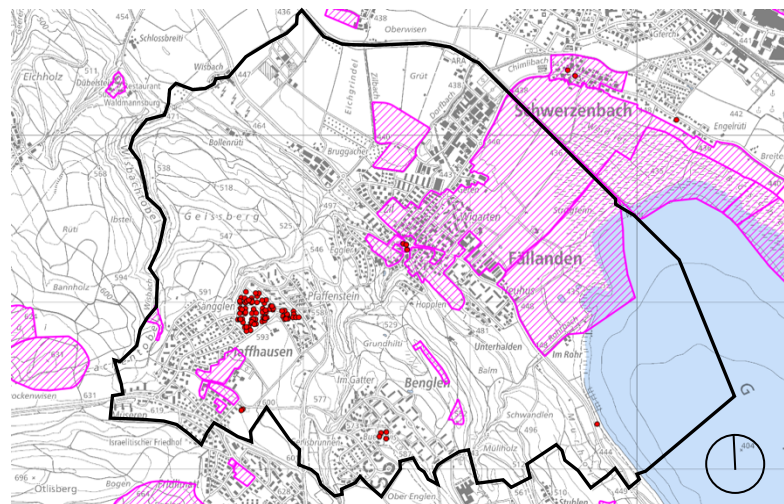


Abb. 15: Ausschnitt Archäologische Zonen / Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung gemäss www.maps.zh.ch, Januar 2023



Die reformierte Kirche ist als kantonales Inventarobjekte bezeichnet. Das reformierte Pfarrhaus und das zugehörige Wasch- und Holzhaus haben regionale Bedeutung. Ebenso sind die Wohnsiedlungen Sängglen und Pfaffenstein II von regionaler Bedeutung. Insbesondere im Ortsteil Fällanden sind verschiedene Gebiete als archäologische Zone bezeichnet. Durch die formelle Teilrevision der BZO ergeben sich für die Inventarobjekte keine relevanten Änderungen. Der Umgang mit den archäologischen Zonen und den Inventarobjekten von überkommunaler Bedeutung wird wie bisher gehandhabt. Die kantonale Denkmalpflege und die Kantonsarchäologie werden in den massgebenden Fällen beigezogen.

#### Landschaftsschutzobjekte

- Inventarobjekte
-  Gewässerlandschaften
- Kulturlandschaften
-  Heckenlandschaften

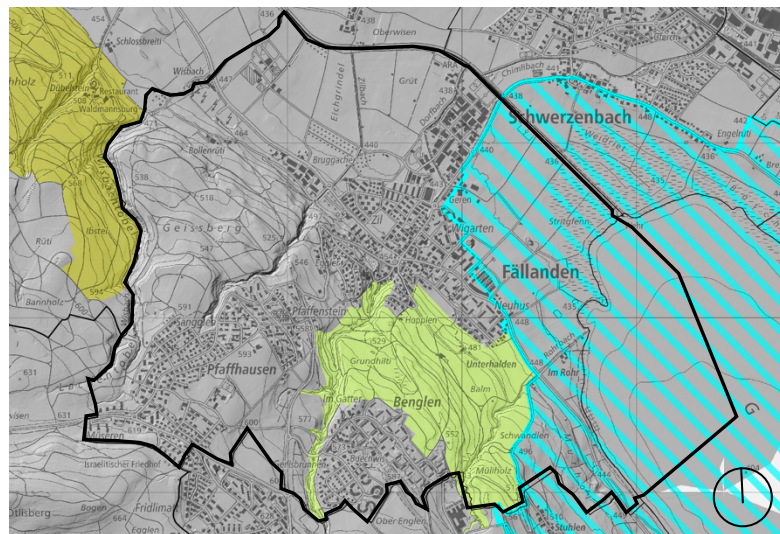


Abb. 16 Auszug Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte, [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch), Januar 2023

Mit der Gewässerlandschaft Greifensee (kantonales Objekt Nr. 1521), dem Jöntobel und der Heckenlandschaft bei Benglen (regionales Objekt Nr. 2024) sind in der Gemeinde Fällanden übergeordnete Schutzobjekte vorhanden. Diese sind durch die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung nicht betroffen.



Natur- und Landschaftsinventar  
1980

- Findlinge**
- + Landschaftsschutzobjekt: Findling
- Naturschutzobjekte**
- Feuchtbiotop
- Geologische, geomorphologische Objekte**
- Landschaftsschutzobjekt:  
Geolog./Geomorphologisches Objekt

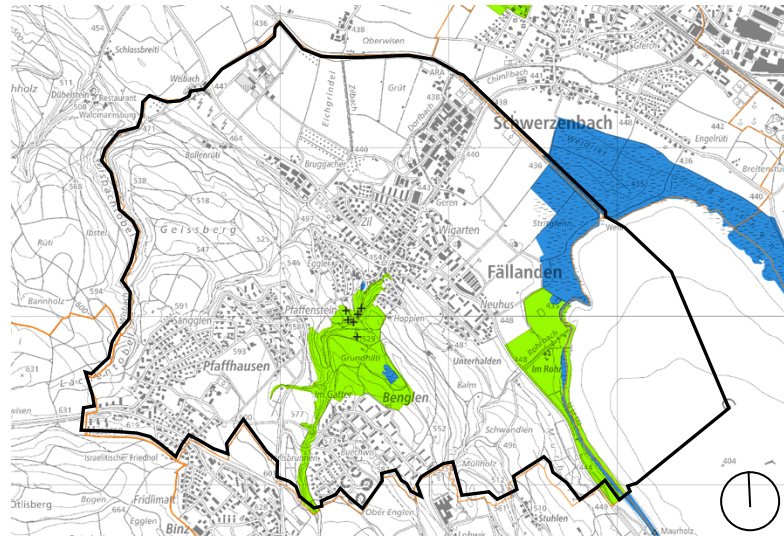


Abb. 17: Natur- und Landschaftsinventar 1980, Landschaftsschutzobjekte (grün), Feuchtbiotope (blau), Findlinge (Kreuze)  
www.maps.zh.ch, Januar 2023

In den Bauzonen der Gemeinde sind keine Objekte des Natur- und Landschaftsinventars 1980 vorhanden. Mit dem Jörentobel (Objekt Nr. 101\_54) und dem Rohrbachdelta sowie dem südlichen Ufergebiet (Objekt 102\_54) sind kantonales Inventarobjekt vorhanden. Innerhalb des Jörentobels und ausserhalb des Siedlungsgebiets sind Feuchtbiotope vorhanden. Diese sind durch die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung nicht betroffen.

Umgang mit  
Schutzanordnungen  
im Baubewilligungsverfahren

Im Baubewilligungsverfahren werden die jeweiligen Schutzverfügungen und Inventare für die Prüfung herangezogen, die erforderlichen Stellungnahmen eingeholt und allfällige Schutzanordnungen getroffen.

Sicherheitszonenplan

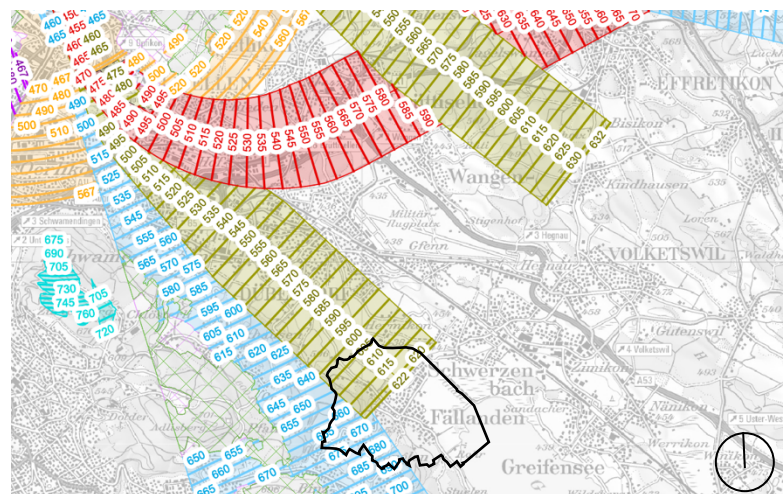


Abb. 18 Sicherheitszonenplan, Flughafen Zürich, 3. September 2018



Für die Gemeinde Fällanden gilt der Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich. Der Kreisel in Pfaffhausen liegt bei einer Höhe von ca. 620 m ü.M. Bauten mit einer Höhe von mehr als 55 m würden durch die Bestimmungen des Sicherheitszonenplans eingeschränkt. Im tieferliegenden Ortsteil Fällanden wären deutlich höhere Gebäude möglich ohne, dass sie die Flugsicherheitszonen tangieren. In diesem Sinne ist der Sicherheitszonenplan für diese Teilrevision der BZO nicht von Bedeutung.



## 4 TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

### 4.1 Allgemein

Keine Änderung der Systematik	Beim aktuellen Verfahrensschritt handelt es sich um eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Die Systematik der Artikel in der Bau- und Zonenordnung sowie auch die Nummerierung werden beibehalten.
Synoptische Darstellung Kurzkommentare	Die Bau- und Zonenordnung wurde in synoptischer Darstellung bearbeitet. Dabei ist in der linken Spalte die Fassung der heutigen Bau- und Zonenordnung abgebildet. In der mittleren Spalte sind die Umsetzung der neuen Baubegriffe gemäss neuPBG, redaktionelle Änderungen und Präzisierungen (blau) dargestellt. Weitergehende Änderungen sind rot. In der Spalte ganz rechts sind erläuternde oder weiterführende Kurzkommentare enthalten. Weitergehende Erläuterungen sind in diesem Bericht dokumentiert.
Redaktionelle Änderungen nach Gemeindeversammlung	Der Gemeinderat behält sich vor, nach der Gemeindeversammlung für die definitive Fassung der Bau- und Zonenordnung redaktionelle Änderungen wie allfällige orthographische Korrekturen oder Anpassungen des Layouts vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen oder sofern sie geringfügig sind.

### 4.2 Massgebende Änderungen

Allgemein	Als Ergänzung zu den Bemerkungen in der synoptischen Darstellung (rechte Spalte) der BZO-Teilrevision sind nachfolgend weitergehende Erläuterungen aufgeführt.
Anbauten Art. 3 Abs. 4 BZO	<p>«Anbauten» ist ein Begriff, der neu gemäss § 2a Abs. 2 neuABV definiert ist. Demnach dürfen Anbauten nur Nebennutzflächen enthalten, was nicht der Absicht der Regelung entspricht.</p> <p>Der Begriff Ergänzungsbauten ist rechtlich nicht definiert und kann weitere Flächen umfassen. Unter Ergänzungsbauten können auch die gemeinten «Anbauten» verstanden werden.</p> <p>Inhaltlich erfährt die Bestimmung keine Änderung.</p>
Abstandsfreie Gebäude Art. 4 Abs. 1 BZO	Der Begriff abstandsfreie Gebäude (§ 269 altPBG) umfasst unterirdische Gebäude und Unterniveaubauten gemäss neuPBG. Gebäudeteile, die höchstens 0,5 m über das massgebende Terrain ragen, sollen weiterhin ausserhalb der Baubereiche erstellt werden dürfen.



Ergänzungsbauten Erläuterungen zu Ergänzungsbauten und Anbauten siehe Art. 3  
 Art. 4 Abs. 4 BZO Abs. 4 BZO.

Aussenantennen Gemäss Genehmigungsvermerk ist der Artikel «Einstweilen von  
 Art. 6 BZO der Genehmigung ausgenommen» und hat damit keine Wirkung.  
 Die Bestimmung kann gelöscht werden. Im Sinne der Qualitätssi-  
 cherung werden allfällige Baugesuche zu Aussenantennen in der  
 Kernzone A hinsichtlich ihrer Gestaltung und Einordnung geprüft.

Darstellung Grundmasse Die als Fliesstext formulierten Bestimmungen in Art. 8 Abs. 1 bis  
 Art. 8 Abs. 1 bis 5 BZO 5 BZO werden zugunsten einer besseren Lesbarkeit als Tabelle  
 dargestellt. Damit sind keine inhaltlichen Änderungen verbunden.

Die „Tiefe“ von Gebäuden wird im PBG nur im Zusammenhang  
 mit Baulinien verwendet. Im hier vorliegenden Fall wird der Be-  
 griff der Gebäudebreite (§ 28 Abs. 2 ABV) als treffender erachtet  
 und entsprechend eingeführt.

Gebäudehöhe /  
 Fassadenhöhe  
 insbesondere Art. 8, 14, 15, 18  
 und 21 BZO

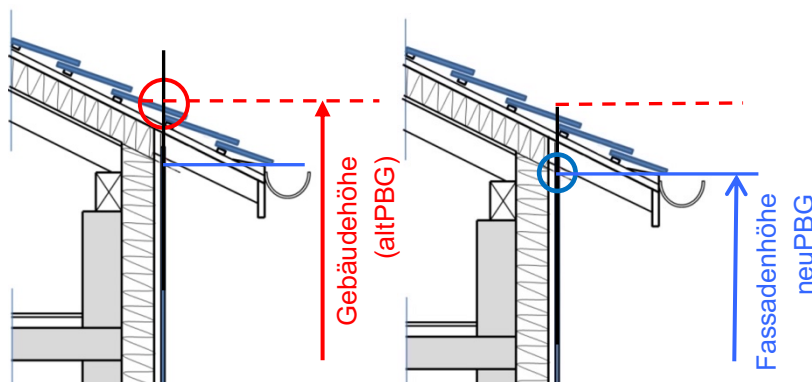


Abb. 19: Messweise Gebäudehöhe  
 gemäss altPBG

Abb. 20: Messweise Fassaden-  
 höhe gemäss neuPBG

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

Bei einem Schrägdach ist die Fassadenhöhe an der «Traufseite»  
 zu messen, bei einem Attikageschoss an der Seitenfassade.



Firsthöhe / Gesamthöhe /  
Giebelseitige Fassadenhöhe  
Art. 8, 14, 15, 21, 30 BZO

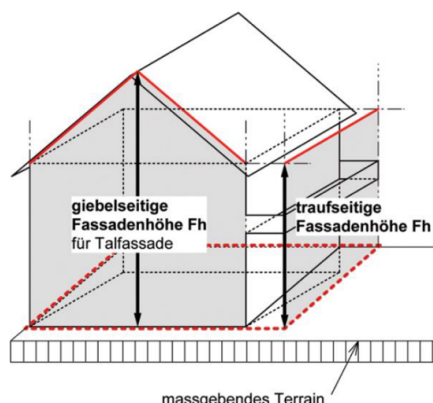


Abb. 21 Darstellung «giebelseitige Fassadenhöhe» gemäss Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion 2017

Die Bau- und Zonenordnung Fällanden regelt in verschiedenen Zonen eine Firsthöhe von 5 m oder 7 m. Gemäss neuPBG ist dieser Baubegriff nicht mehr vorgesehen. Vergleichbar ist aber das neu definierte Mass der giebelseitigen Firsthöhe (§ 280 PBG), welches sich aus der Summe der altrechtlichen Gebäudehöhe und der Firsthöhe ergibt und an der Firstseite gemessen wird.

Zudem gibt es die Möglichkeit eine Gesamthöhe (§ 281 neuPBG) festzulegen. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Im Zusammenhang mit den Gewerbezonon, wo zonentypisch viele Bauten mit Flachdächern vorhanden sind, wird anstelle «Grösste Höhe für Schräg- und Flachdächer» (Art. 21 BZO), dieser neue Begriff eingesetzt. In Verbindung mit § 2a der neuen Allgemeinen Bauverordnung (neuABV) wird der Begriff auch in den Bestimmungen zu den Erholungszonen eingeführt, wo er für «Gartenhäuser» gilt (Art. 21 BZO).

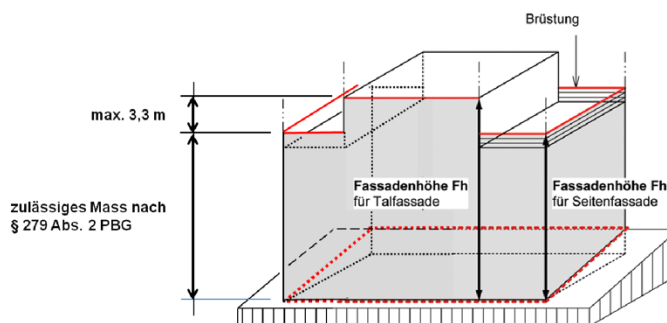


Abb. 22 Messweise Fassadenhöhe gemäss "Harmonisierung der Baubegriffe", Baudirektion Kanton Zürich, 1. März 2017



Die giebelseitige Fassadenhöhe gilt nicht für Attikageschosse. Gemäss § 280 Abs. 2 PBG erhöht sich bei Attikageschossen die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m.

Dachaufbauten in Kernzonen  
Art. 10 Abs. 6

Das kantonale Planungs- und Baugesetz lässt mit dem neu formulierten § 292 neuPBG generell breitere Dachaufbauten zu (1/2 anstelle 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge). In Zonen, mit einem erhöhten Anspruch an die Einordnung und Gestaltung (Kernzone), soll an der bisherigen Regelung (Drittelsregelung) festgehalten werden. Ein prägendes Merkmal der Dachgestaltung wird damit weitergeführt. Es wird ein entsprechender Artikel in die Bestimmungen zur Dachgestaltung in Kernzonen aufgenommen.

Grünflächenziffer  
Art. 12 BZO

Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird die Freiflächenziffer (§ 257 altPBG) aufgehoben und durch die Grünflächenziffer (§ 257 neuPBG) ersetzt. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Fällanden bestimmt nur für die Gewerbezo- nen eine Freiflächenziffer von 10%.

Die Freiflächenziffer hat zum Ziel nutzbare und unbebaute Freiflächen für die Erholung anzubieten. Dagegen soll mit der Grünflächenziffer eine Begrünung erreicht und damit auch die ökologische und mikroklimatische Qualität der Umgebungsflächen sowie die Aufenthaltsqualität gefördert werden. Im Generellen sind weniger Flächen an die Grünflächenziffer anrechenbar als an die Freiflächenziffer.

Im Sinne des phasenweisen Vorgehens beschränkt sich die Einführung der Grünflächenziffer auf die Zone, für die heute bereits eine Freiflächenziffer gilt. Die Festlegung eines abweichenden Masses und eine Ausdehnung auf weitere Zonen würde eine Planbeständigkeit für mindestens 5 Jahre bewirken.

Im nachfolgenden Revisions-schritt sollen strategische Inhalte umgesetzt werden und damit auch die Ausdehnung der Grünflächenziffer auf weitere Zonen geprüft werden können. In der nächsten Phase soll auch eine Abstimmung auf die laufende Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes hinsichtlich einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung erfolgen können.

Im Rahmen der Erarbeitung dieser Teilrevision wurden die Gewerbegebiete hinsichtlich ihrer Grünflächenziffer grob ausgewertet. Aufgrund der Grundstücknutzung herrschen in Gewerbezo- nen typischerweise grössere zusammenhängende, versiegelte Flächen vor; beispielsweise als Rangier- und Abstellflächen. Der heute geltende Prozentsatz von 10% kann mittels der vorhandenen begrünten Flächen innerhalb von Grenzabständen/Randbereichen, repräsentativen Gestaltung bei Gebäudeeingängen,



Rabatten und begrünten Restflächen bereits weitgehend erreicht werden. Die Freiflächenziffer wird damit in die Grünflächenziffer überführt.

Gesamtgebäuelänge  
Art. 14 BZO

Die Gesamtgebäuelänge ist kein Begriff aus dem Planungs- und Baugesetz (PBG) oder der Allgemeinen Bauverordnung (ABV). Die Gebäuelänge ist in § 28 Abs. 1 neuABV definiert. Ein Zusammenhang mit Anbauten oder weitere Verknüpfungen sieht die Bau- und Zonenordnung nicht vor. In der revidierten BZO wird nur noch der Begriff „Gebäuelänge“ geführt.

Gesamtnutzfläche  
Art. 14a Abs. 2 BZO

An verschiedenen Stellen in der Bau- und Zonenordnung werden Begriffe (Gesamtnutzfläche, Gesamtfläche) für ein Flächenmass verwendet, das alle zum Wohnen und Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen umfasst (§ 255 neuPBG).

Es soll nur ein Begriff verwendet werden. Dieser wird gestützt der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ definiert. Im Zusammenhang mit der Berechnung der Fahrzeugabstellplätze ist der Begriff der „massgeblichen Geschossfläche“ zwingend anzuwenden.

Freihalte und Erholungszonen  
Art. 21 BZO

Der vorhandene Genehmigungsvermerk «Allmend Fröschbach einstweilen von der Genehmigung ausgenommen» und die entsprechende Erholungszone «Allmend Fröschbach» im Zonenplans sind nie in Kraft getreten. Da im laufenden Verfahren nur die Bau- und Zonenordnung (BZO) angepasst wird, kann der Vermerk nicht gelöscht werden. Die BZO und der Zonenplan müssen aufeinander abgestimmt sein.

Mit der Bearbeitung des Revisionspakets 3 wird die Erholungszone «Allmend Fröschbach» im Zonenplan nicht mehr dargestellt und in der BZO nicht mehr aufgeführt.

Die Klammerbemerkung «Restzone F» ist nicht von Bedeutung und kann gestrichen werden. Für die Freihaltezonen gelten die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes. Die Freihaltezonen werden nicht verändert und sind nicht spezifisch aufzuführen.

offene und transparente  
Brüstungen oder Geländer  
(Absturzsicherungen)  
Art. 28a BZO

Gemäss § 278 neuPBG ist die Fassadenhöhe auch an transparenten oder offenen Geländern und transparenten oder offenen Brüstungen (Absturzsicherungen) zu messen. Damit können altrechtlich bewilligte Bauten rechtswidrig werden. Die BZO wird dahingehend ergänzt, dass bei transparenten oder offenen Geländern oder Brüstungen (Stacketen, Glasfüllungen), die weniger als 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind, eine höhere Fassadenhöhe zulässig ist (neu Art. 28a BZO). Feste



Brüstungen («Mauer») wirken gleich einer Fassade und sollen weiterhin an die Fassadenhöhe (alt Gebäudehöhe) angerechnet werden.



Abb. 23 Darstellung Messpunkte gemäss altPBG/neuPBG. Ohne die entsprechende Ergänzung müsste bei einem Neubau das Erdgeschoss rund 1 m tiefer angesetzt werden.

Stützmauer  
Art. 31a Abs. 3 und 4 BZO

Aufgrund der topografischen Verhältnisse ergeben sich in Fällanden oft Situationen, in denen der natürliche Terrainverlauf an die geplante Bebauung angepasst wird. Dies ist insbesondere gegenüber dem öffentlichen Raum wie auch zu privaten Grundstücken hin der Fall. Es ist der Gemeinde ein Anliegen, dass entsprechende Terrainanpassungen ansprechend gestaltet werden.

Bei Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1.2 m ist eine Terrassierung vorzunehmen. Eine Staffelung und Begrünung soll mit einem dazwischenliegenden Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 60 cm erreicht werden. Durch die Massnahmen sollen die Mauern weniger hoch in Erscheinung treten.



Dachaufbauten in  
Hanglagen Art. 30b BZO

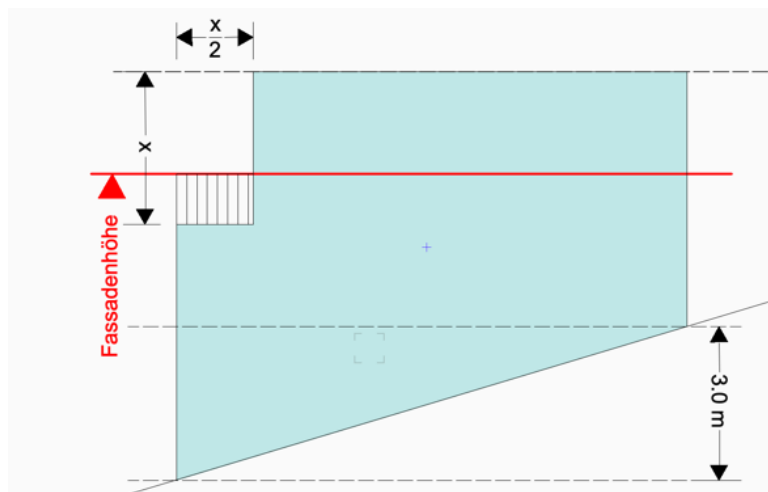


Abb. 24 Schematische Darstellung, Verzicht auf talseitige Dachaufbauten in Hanglagen

Bei Gebäuden in Hanglagen, bei denen das Gefälle innerhalb von Fassaden mindestens 3,00 m (ca. 1 Geschoss) beträgt und die ein Flachdach aufweisen, dürfen die Dachaufbauten bergseitig auf der ganzen Länge bis an die Fassade gebaut werden. Im Gegenzug dürfen auf der Talseite keine Dachaufbauten erstellt werden. Diese Abhängigkeit entsteht, sobald die Dachaufbauten auf der Bergseite breiter als die halbe Fassadenlänge (§ 292 neuPBG) sind.

Die Regel bewirkt, dass die Gebäude talseitig tiefer in Erscheinung treten. Unter Einhaltung der Geschossezahlen werden die Gebäude auch bergseitig nicht höher in Erscheinung treten, als es die Regelbauweise zulässt.

Verglaste Balkone, Veranden  
und andere Vorbauten  
Art. 32 BZO

Die Bestimmung Art. 32 BZO regelt für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, folgende Inhalte:

- Beschränkung auf alle Zonen mit Wohnanteil mit Ausnahme der Kernzone A. In der Kernzone A gilt kein entsprechender Baumassenzuschlag.
- Maximale Nutzfläche beträgt 10 % der Gesamtfläche der zugehörigen Wohneinheit
- Mindestfläche von 10 m<sup>2</sup>
- Definition der Gesamtfläche
- Arealüberbauungen müssen mit diesen verglasten Gebäudeteilen «besonders gut» gestaltet sein.



Diese Bestimmungen wurden gestützt auf § 13 lit. c. altABV formuliert. Die übergeordnete Gesetzgebung hat zum damaligen Zeitpunkt keine quantitativen Vorgaben gemacht.

Mit der Einführung der neuen Baubegriffe der IVHB entfallen die kommunalen Regelungsmöglichkeiten bezüglich minimaler und maximaler Masse. Gemäss § 13 Abs. 2 neuABV gilt nun in allen Bauzonen eine zusätzliche, maximale Baumassenziffer von 20% der zonengemässen Grundziffer für entsprechende Gebäudeteile.

Die Definition der Bezugsfläche erübrigt sich aufgrund der übergeordneten Gesetzesänderung. Die gestalterischen Anforderungen bei Arealüberbauungen sind gestützt auf § 71 PBG definiert und die qualitative Beurteilung erfolgt durch die Baukommission.

Zusammenfassend verbleiben keine kommunalen Regelungsmöglichkeiten bezüglich dieser spezifischen Gebäudeteile. Entsprechend wird Art. 32 BZO gelöscht. Die qualitätssichernden Instrumente bleiben aber gewährleistet.

Zugunsten einer einfachen Dokumentation der geltenden Bestimmungen werden die entsprechenden Erläuterungen in den Anhang der BZO aufgenommen.

### 4.3 Weitere neue Begriffsdefinitionen

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

#### Attikageschoss

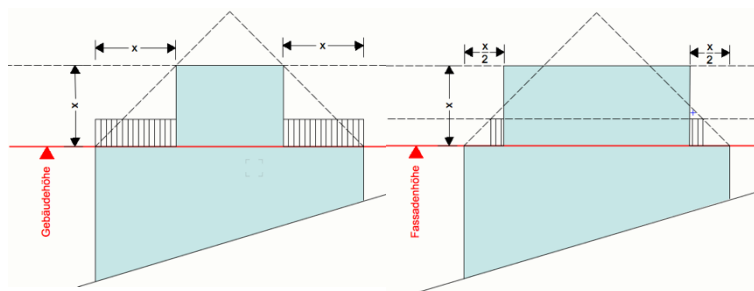


Abb. 25: Ausdehnung Attika gemäss altABV, Rückversatz Attika um ganze Höhe; Abbildung Planpartner AG

Abb. 26: Ausdehnung Attikageschoss gemäss neuPBG, Rückversatz Attika um halbe Höhe; Abbildung Planpartner AG



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

Dachaufbauten

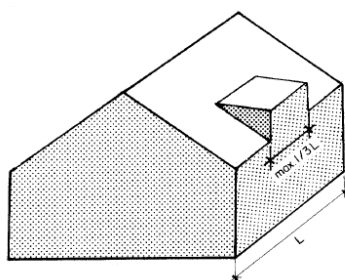


Abb. 27: schematische Darstellung Dachaufbauten gemäss altPBG (1/3 der Fassadenlänge)

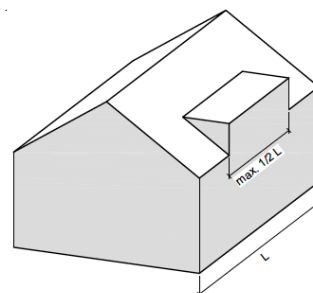


Abb. 28: schematische Darstellung Dachaufbauten gemäss neuPBG (1/2 der Fassadenlänge)

Gemäss § 292 neuPBG dürfen Dachaufbauten bis zur Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge erstellt werden. Die bisherige Regelung beschränkte die Dachaufbauten auf einen Drittel der Fassadenlänge (§ 292 altPBG). Diese Änderung soll mit Ausnahme der Kernzonen in allen Zonen angewendet werden dürfen (vgl. neu Art. 10 Abs. 6).

Gewachsener Boden /  
massgebendes Terrain

In verschiedenen Artikeln wird der Begriff «gewachsener Boden» genannt. Dieser wird aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe auf «massgebendes Terrain» angepasst. Unter «massgebendem Terrain» wird der ursprüngliche gewachsene Geländeverlauf verstanden.<sup>6</sup>

Besondere Gebäude /  
Klein- und Anbauten

Gebäude, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigen, wurden gemäss altPBG als «besondere Gebäude» bezeichnet. Gemäss § 2 a neuABV (allgemeine Bauverordnung) wird der Begriff der «Klein- und Anbauten» eingeführt. Zudem gilt eine maximale Grundfläche von 50 m<sup>2</sup>. Der Begriff gemäss altPBG wurde ersetzt.

<sup>6</sup> Der Begriff des massgebenden Terrains wird allenfalls durch die laufende «Justierung» PBG neu definiert. Die entsprechende Gesetzesänderung ist jedoch noch pendent.



Anrechenbare  
Grundstücksfläche,  
Baumassenziffern

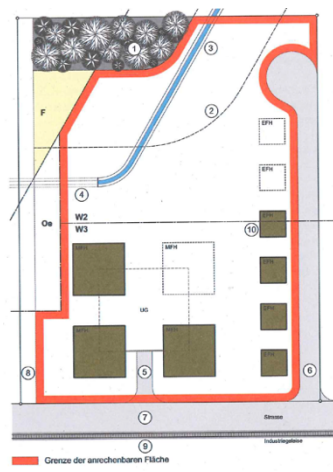
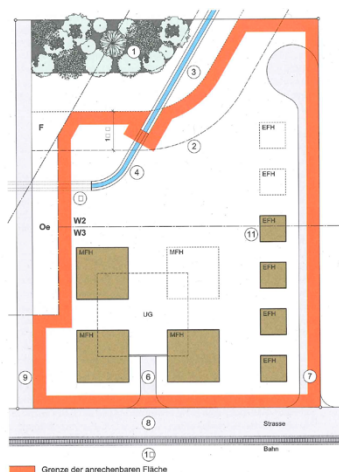


Abb. 29: massgebliche Grundfläche (§ 259 altPBG), Darstellung gemäss «Zürcher Planungs- und Baurecht» Fritzsche, Bösch, Wipf, Kunz, 2019

Abb. 30: anrechenbare Grundstücksfläche (§ 259 neuPBG), Darstellung gemäss «Zürcher Planungs- und Baurecht» Fritzsche, Bösch, Wipf, Kunz, 2019

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

**Baumassenziffer** Gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 altPBG wurde der Witterungsbereich nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raums bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach. Gemäss neuer Regelung in § 258 neuPBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.



**Untergeschoss** Mit den neuen Baubegriffen wird auch die Höhenlage von Untergeschossen gegenüber dem massgebenden Terrain definiert (§ 275 PBG, § 29 ABV). Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens um 2,5 m über die Fassadenlinie hinausragt, an keiner Stelle aber mehr als 3 m. Tritt ein Geschoss um mehr als die beschriebenen Masse in Erscheinung, handelt es sich um ein Vollgeschoss.

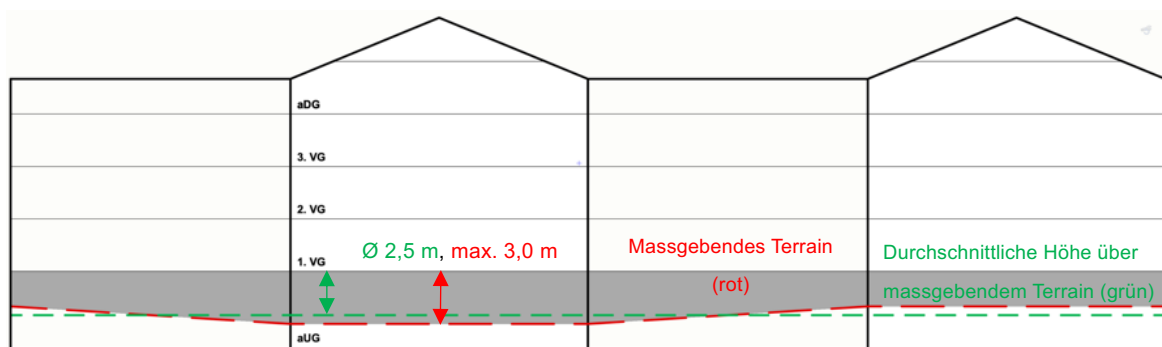


Abb. 31 Darstellung Messweise

$$\varnothing \text{ Höhe ü.d. massgebenden Terrain} = \frac{\text{graue Fassadenfläche}}{\text{gesamte Fassadenlänge}} = \text{max. 2,5 m}$$

**Fassadenflucht** Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain (§ 6 neuABV).

**Fassadenlinie** Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (§ 6a neuABV).



**Projizierte Fassadenlinie** Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung (§ 6b neuABV).

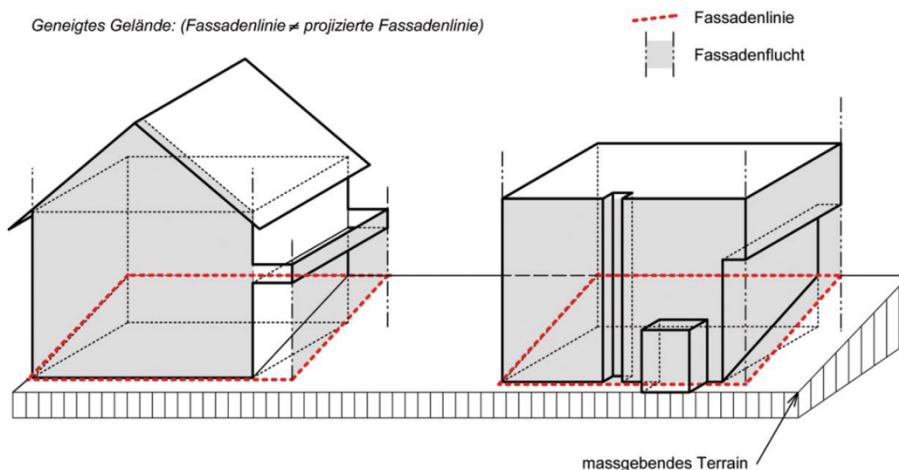


Abb. 32 Darstellungen gemäss Leitfaden "Harmonisierung der Baubegriffe", Baudirektion, 1. März 2017

Weitere Änderungen der Baubegriffe Des Weiteren werden verschiedene Begriffe auf kantonaler Ebene neu definiert oder neu eingeführt. Auszugsweise sind nachfolgend einzelne dieser Begriffe aufgeführt.

<b>altPBG/altABV</b>	<b>neuPBG/neuABV</b>
Einzelne Gebäudevorsprünge, Drittel der Fassadenlänge (§ 260 altPBG)	Vorspringende Gebäudeteile, Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge (§ 6neuABV)
Kniestock max. 0,9 m resp. 1,3 m (§ 275 altPBG)	Kniestock max. 1,5 m (§ 275 neuPBG)



## 5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- Allgemein / Verfahren** Mit der formellen Einführung der neuen Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe wird abgestützt auf das übergeordnete Recht ein zeitgemässes Planungsinstrument bereitgestellt und die Pflicht zur Umsetzung erfüllt. Kommende Bearbeitungsphasen werden durch diese Teilrevision auch inhaltlich entlastet. Materielle Änderungen und Ziele können so eigenständig in den kommenden Planungsphasen bearbeitet und kommuniziert.
- Mit der Einführung der neuen Baubegriffe gemäss IVHB wird die Nutzbarkeit der festgelegten Grundmasse teilweise verbessert, womit in diesem Sinne auch materiell Verbesserung stattfindet (vergrösserte Kniestockhöhe, Breite Dachaufbauten ausserhalb Kernzonen etc.).
- Die Bau- und Zonenordnung wird des Weiteren von Bestimmungen entlastet, die bereits auf übergeordneter Ebene geregelt sind oder nicht mehr der aktuellen Rechtsprechung entsprechen.
- Kapazität** Durch die Änderungen hinsichtlich der Dachaufbauten, Attikadefinition, Dachgestaltung, Kniestockhöhe können die Grundmasse effizienter genutzt werden. Hinsichtlich der gesamthaften Bauzonenkapazität werden diese Änderungen aber als untergeordnet beurteilt. Die Siedlungsentwicklung nach innen wird in diesem Sinne aber unterstützt.
- Siedlungsqualität** Die bisherige Drittelsregelung für die Breite der Dachaufbauten ist eine prägende Vorgabe für das Erscheinungsbild der Dachflächen, insbesondere in Kernzonen. Mit dem Erhalt dieser Regelung wird die bisherige Anwendung gestützt und zugunsten des Ortsbildes weitergeführt.
- In den übrigen Zonen wird die Zulässigkeit der neuen Bestimmung, wonach Dachaufbauten auf der Hälfte der Fassadenlänge erstellt werden dürfen, nicht als nachteilig gewertet.
- Mit der Sonderregelung für die Anordnung der Dachaufbauten, wird eine Regelung eingeführt, die zu einer besseren Gestaltung von Gebäuden in Hanglagen führen kann.
- Umweltaspekte** Mit der Einführung der Grünflächenziffer wird der Erhalt der mikroklimatischen Situation und der ökologischen Funktion der Freiflächen in den Gewerbebezonen begünstigt.
- Mehrwertausgleich** Die Einführung der neuen Baubegriffe sowie die weiteren Inhalte der vorliegenden Revision bewirken keinen Mehrwert im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetzes.



## 6 VERFAHREN

**Kantonale Vorprüfung** Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Schreiben vom 16. Juni 2023 zur vorliegenden Teilrevision Stellung genommen. Die vorgenommenen Änderungen wurden als sorgfältig erarbeitet und sachgerecht beurteilt. Die verlangten redaktionellen Anpassungen wurden vorgenommen.

Aufgrund der geänderten übergeordneten Gesetzesgrundlage (Art. 18a des Raumplanungsgesetzes) muss mit der Teilrevision Art. 40 Abs. 1 BZO betreffend die Einordnung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in Kernzonen gestrichen werden.

Bezugnehmend auf die Verkehrserschliessungsverordnung darf der vorgeschlagene Art. 30a Abs. 4 BZO nicht in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen werden.

**Öffentliche Auflage  
Anhörung** Der Gemeinderat Fällanden hat an der Sitzung vom 18. April 2023 die Unterlagen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zuhanden der öffentlichen Auflage und Vernehmlassung durch die nach- und nebengeordneten Planungsträger im Sinne von § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet. Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 28. April 2023 bis am 27. Juni 2023 in der Gemeindeverwaltung, Schalter Hochbau und Liegenschaften, öffentlich aufgelegt und digital, auf der Homepage der Gemeinde publiziert. Die Publikation der öffentlichen Auflage erfolgte am 28. April 2023.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage und der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) gingen innerhalb der Auflagefrist insgesamt 3 Stellungnahmen ein. Diese beinhalteten jedoch keine Einwendungen.

**Gemeindeversammlung** Ausgehend von den Ergebnissen der öffentlichen Auflage und der Anhörung sowie der kantonalen Vorprüfung werden die Unterlagen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung ohne materielle Änderungen, welche nicht aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung vorzunehmen sind (siehe oben) der Gemeindeversammlung vorgelegt.

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 31.05.2024  
**Öffentlich einsehbar bis:** 31.05.2027  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000002383

**Publizierende Stelle**



Gemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

## **Teilrevision Bau- und Zonenordnung "neue Baubegriffe" gemäss IVHB, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8117 Fällanden

**Angaben zum Inhalt:**

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung "neue Baubegriffe" gemäss IVHB, wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Fällanden an der Gemeindeversammlung vom 29. November 2023 und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. KS-0025/24 vom 5. April 2024 genehmigt.

**Ergänzende rechtliche Hinweise:**

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 17. Mai 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung "neue Baubegriffe" gemäss IVHB tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

**Kontaktstelle:**

Gemeinde Fällanden  
Schwerzenbachstrasse 10  
8117 Fällanden